STADT PEGNITZ
SITZUNGSVORLAGE
TOP Ö2
Fachbereich: 36
Gremium: Stadtrat
Datum: 20.10.2026

Gebäudemanagement; Bestandsaufnahme Wohnanlage Blumenstraße analog Antrag SPD-Fraktion vom 25.03.2026

Sachverhalt (kurz):

Mit Antrag vom 25.03.2026 beantragte die SPD-Fraktion eine Analyse der Kosten- und Sanierungssituation der Wohnanlage in der Blumenstraße. Ziel des Antrags ist es aufzuzeigen, wie die Stadt die Wohnanlage zukunftssicher halten kann. In der Sitzung wird das Ergebnis der Analyse präsentiert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die technische und wirtschaftliche Bewertung der Wohnanlage Blumenstraße zur Kenntnis.

---

1. Finanzielle Auswirkungen

1. Gesamtkosten: ☐ Mittel stehen zur Verfügung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	☐ Verwaltungshaushalt ☐ Vermögenshaushalt (HH-Stelle)
2. Deckungsvorschlag:	
3. Folgekosten: ☐ Personalkosten ☐ Sach- und Unterhaltskosten: ☐ Finanzierungskosten: ☐ Sonstiges:	
4. ☐ Keine Kosten ☐ Einnahmen/Einsparungen:	

2. Personelle Auswirkungen

☐ Nein (→ weiter bei 3.)
☐ Ja ☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans ☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von X Vollzeitäquivalenten (Einbringung und Prüfung im Rahmen der Haushaltsplanung)

3. Klimacheck

STUFE 1 – Einschätzung Klimarelevanz: Bestehen Auswirkungen auf das Klima?		
☐ Ja, positiv	**☒ Keine**	**☐ Ja, negativ**
→ weiter **mit Stufe 2**	**Begründung:**	→ weiter **mit Stufe 2**

STUFE 2 – Prüfung der Auswirkungen auf das Klima			
1. Umfang der Auswirkungen bzw. **Menge** Treibhausgas (THG)-Ausstoß in CO_2-eq			
☐ **erhebliche Auswirkungen/ THG-Reduktion**	☐ **geringe Auswirkungen/ THG-Reduktion**	☐ **geringe Auswirkungen/ THG-Erhöhung**	☐ **erhebliche Auswirkungen/ THG-Erhöhung**
2. Dauer der Auswirkungen oder des Treibhausgas (THG)-Ausstoßes			
☐ **einmalig**		☐ **langfristig/wiederkehrend**	
3. Beschreibung der Auswirkungen auf das Klima			

STUFE 3 – Alternativen / Optimierungspotenziale (nur bei negativen Auswirkungen)			
		geringe Auswirkungen/ THG-Erhöhung	**erhebliche Auswirkungen/ THG-Erhöhung**

4. Abstimmung mit weiteren Fachbereichen bzw. Abteilungen

☒ **GL** (verpflichtend bei Satzungen, Verordnungen, Personalangelegenheiten)
☒ **AL 2** (verpflichtend bei über- und außerplanmäßigen Ausgaben)
☒ **PA**

Sachverhalt (lang):
Die im Jahr 1952 errichtete Wohnanlage Blumenstraße umfasst 93 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von rund 4.266 m². Trotz punktueller Modernisierungsmaßnahmen seit 2010 – zuletzt wurden in den vergangenen fünf Jahren 19 Wohnungen umfassend oder teilweise saniert – bestehen weiterhin erhebliche technische und wirtschaftliche Risiken sowie ein absehbarer Investitionsbedarf.

1. Bestands- und Objektbeschreibung

Merkmal	**Angabe**
Baujahr	1952
Gebäudebestand	Wohngebäude 1 bis 8 an der Blumenstraße und Obere Blumenstraße; insgesamt 15 Hausnummern
Wohneinheiten	93
Wohnfläche	4.266,16 m²
Grundstücksfläche	12.467 m²
Wärmeversorgung	Luft-Wärmepumpen mit Frischwasserstationen beziehungsweise Wärmetauschern
Weitere Bestandteile	14 Stellplätze, 24 Garagenstellplätze sowie eine Photovoltaikanlage auf Teilen des Bestands

2. Technischer Zustand und absehbarer Investitionsbedarf
Trotz bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen weist der Bestand einen erheblichen weiteren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Dies betrifft insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich, Risse und Abplatzungen an Fassaden sowie in den Treppenhäusern, Mängel an den Garagenzufahrten sowie allgemeine Risiken, die mit dem Altgebäudebestand verbunden sind.
Von den insgesamt 93 Wohneinheiten sind 28 bislang nicht saniert, wofür durchschnittlich 40.000 € pro Wohnung – also insgesamt rund 1,12 Mio. € – veranschlagt werden.
Ergänzend dazu sind weitere Maßnahmen vorgesehen, darunter die Kellerabdichtung, der Rückbau von Kaminen, die Optimierung der Heizungs- und Energieversorgung sowie die Nachbesserung älterer

Sanierungen. Zudem umfasst der Bedarf die Installation von Zählern und Rauchwarnmeldern sowie Instandsetzungen an den Außenanlagen und den Dachabdichtungen der Flachdachgaragen.

Maßnahme	**Ansatz**
Kellerabdichtung, acht Häuser	800.000 €
Kaminrückbau, 44 Kamine	130.000 €
Heizungs-/Energieversorgung	1.000.000 €
Nacharbeiten älterer Sanierungen	239.500 €
Kaltwasserzähler, 93 Stück	13.950 €
Rauchwarnmelder (10 Jahresfrist 12/26)	33.120 €
Außenanlagen/Spielplatz	10.000 €
Sanierung von 11 Dachabdichtungen der Flachdachgaragen	28.000 €
Zukünftiger Investitionsbedarf	2.254.570 €

Bei den genannten Beträgen handelt es sich um Schätzwerte, die keine verbindliche Kostenberechnung ersetzen.
Faktoren wie Baukostensteigerungen, Finanzierungskosten, Folgekosten, etwaige Schadstoffe sowie weitere Maßnahmen wurden dabei nicht abschließend bewertet.

3. Wirtschaftliche Entwicklung
Laut Mietübersicht belaufen sich die monatlichen Kaltmieteinnahmen für das Jahr 2026 auf 27.994 €. Dieser Betrag setzt sich aus den Wohnraummieten sowie den Einnahmen aus Stell- und Garagenplätzen zusammen, was einem Jahresgesamtertrag von 335.928 € und einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,18 €/m² entspricht.

Vollkosten der Jahre 2020-2025, begrenzt auf Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten:

Jahr	**Rohertrag Kaltmiete**	**Bewirtschaftungskosten**	**Ertrag nach offenen Forderungen**
2020	312.992 €	279.566 €	31.659 €
2021	302.891 €	248.162 €	46.839 €
2022	310.222 €	382.935 €	–79.037 €
2023	329.323 €	208.044 €	117.955 €
2024	332.455 €	290.485 €	40.646 €
2025	335.928 €	239.246 €	92.352 €

Die Zahlen verdeutlichen eine stark schwankende Ertragslage, wobei im Jahr 2022 die Bewirtschaftungskosten, die Instandhaltung, die Verwaltungskosten sowie die Bauhofleistungen umfassen, den Rohertrag überstiegen.
In den vergangenen Jahren beschränkten sich die Maßnahmen vorwiegend auf den unmittelbar notwendigen Handlungsbedarf; die Bewirtschaftung erfolgte primär störungsbedingt, während weiterführende Instandhaltungsarbeiten nicht umgesetzt wurden.
Zwar reicht der erzielte Ertrag aus, um Wohnungen nach einem Mieterwechsel grundlegend wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen, jedoch lassen darüberhinausgehende Investitionen in die Gebäudesubstanz derzeit keine Spielräume zu.

3.1. Finanzierung der Investition Sanierung Wohnungen:

Die Sanierungskosten für die verbleibenden **28 Wohnungen** betragen:

- **40.000 € × 28 Wohnungen = 1.120.000 €**

Dieser Betrag könnte bei einem durchschnittlichen jährlichen Überschuss von **41.735 €** rechnerisch innerhalb von rund **26,8 Jahren** finanziert werden.

3.2. Fiktive Berechnung bei theoretischer Mietanpassung ab 01.01.2027 für die Sanierungsmaßnahmen Gebäude

Die weiteren ca. **2,5 Mio. €** könnten theoretisch durch eine Mietanpassung von 20 % alle drei Jahre finanziert werden. Die erste Erhöhung könnte zum 01.01.2027 erfolgen.

Zeitraum	Miete pro m²	Zusätzliche jährliche Einnahmen gegenüber 6,18 €/m²
Jahre 1–3	7,42 €	ca. 63.362 €
Jahre 4–6	8,90 €	ca. 139.397 €
Jahre 7–9	10,68 €	ca. 230.639 €
Jahre 10–12	12,81 €	ca. 340.129 €
ab Jahr 13	15,38 €	ca. 471.517 €

Nach zwölf Jahren wären durch die zusätzlichen Mieteinnahmen rechnerisch rund **2.320.581 €** erzielt. Damit wären die zusätzlichen **2,5 Mio. €** bei sofortiger Mietanpassung rechnerisch nach insgesamt etwa **12,4 Jahren** finanziert.

Berechnungsbeispiel: 54m²-Wohnung Stand 2026: 333€ Kaltmiete nach 10 Jahren 691€ Kaltmiete

Gesamtdauer

Bei einer parallelen Betrachtung beider Finanzierungswege bleibt der jährliche Überschuss der entscheidende Faktor, woraus eine Gesamtdauer der Finanzierung von etwa 27 Jahren resultiert. Wird hingegen ein stufenweiser Ansatz gewählt, bei dem zunächst die 1,12 Mio. € ausschließlich aus dem Überschuss und im Anschluss die 2,5 Mio. € über die zusätzlichen Mieteinnahmen finanziert werden, ergibt sich eine Gesamtdauer von rund 39,2 Jahren.

Hinweis:
Diese Kalkulation berücksichtigt keine Zinsen, Leerstände, Mietausfälle, weitere Reparaturen (insbesondere nach Mieterauszug), Instandhaltungsmaßnahmen oder sonstige Kosten. Zudem setzt die angenommene Mietanpassung voraus, dass diese rechtlich zulässig ist und sich im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegt.