

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 008/2013	
Informationsvorlage			
Soziales	öffentlich	☒	
Sucic, Marko	nicht öffentlich	☐	
Gremium:		TOP-NR:	Datum:
Sozial- und Familienausschuss		9	12.02.2013
Sozialer Wohnungsbau in Mettmann hier: Sachstandsbericht			
Finanzielle Auswirkungen Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ja nein			
Deckungsvorschlag			
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich:			
☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima	
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen	

Verwaltungserläuterung:**Skizzierung einer erweiterten Sichtweise und Darlegung von strategischen Handlungsvorschlägen**

In den Sitzungen des Sozialausschusses u.a. vom 15.11.2011 und 11.09.2012 wurde informatorisch über den Sozialen Wohnungsbau in Mettmann berichtet. Mit Stand von 11/2012 wurden in Mettmann 1.089 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau erfasst, 403 Personen suchten im September 2012 eine andere Wohnung.

Eine Datenbankaktualisierung in 2013 ergab nunmehr aktuell folgenden Sachstand:

158 Haushalte wohnungssuchend gemeldet,

davon 78 Altfälle (d.h. WBS mittlerweile abgelaufen aber noch kein Vermittlungsergebnis eingetragen; demzufolge nicht ausgeschlossen, dass Status noch immer „*wohnungssuchend*“).

80 Haushalte sind noch offen/wohnungssuchend (d.h. im Besitz eines gültigen WBS und noch nicht vermittelt).

Im Einzelnen stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

	Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen					
Stand: 16.01.2013						
Angaben zu wohnungssuchenden Haushalten	allein-stehend	HV mit 1 Person	HV mit 2 Personen	HV mit 3 Personen	HV mit 4 Personen	HV mit mehr als 4 Personen
wohnungssuchende Haushalte insgesamt	83	33	17	16	8	1
darunter:						
Sonstige	7	2	2	3	0	0
Schwerbehinderte ab 50%	8	7	1	2	0	0
Schwerbehinderte ab 80%	4	5	0	1	0	0
Bedarfsgemeinschaft Hartz IV	3	1	1	2	2	1
junge Ehepaare	0	0	3	3	1	0
ältere Personen (über 60)	18	12	0	0	0	0
kinderreiche Familien	0	0	0	0	6	1
Studierende, Azubis .	4	1	0	0	0	0
Schwerbehinderte mit Gehbehinderung	5	2	0	1	0	0
schwängere Frauen	0	0	1	1	0	0
Alleinerziehende	0	13	7	2	0	0
Rollstuhlfahrer	0	1	1	0	0	0

Im Jahr 2011 wurden 214 Anträge auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt, im Jahr 2012 wurden 216 Wohnberechtigungsscheine beantragt.

Objekte mit hohem Anteil an Förderwohnraum befinden sich in Mettmann u.a. in der Eidamshauser Straße, dem Düsseldorf, der Berliner Straße sowie in der Champagne, der Haydnstraße, Am Laubacher Feld, Klutenscheuer und am Quantenberg.

Zukünftig aus der Bindung fallende öffentlich geförderte **Mietobjekte**:

Straße	Anzahl Wohneinheiten	Auslauf
Ratinger Str. 7	7	2013
Leyer Str. 10	9	2014
Schwarzbachstr. 16	17	2017
Eidamshauser Str. 49	4	2017
Eidamshauser Str. 51	6	2017
Eidamshauser Str. 53	6	2017
Amselweg 12	4	2017
Nachtigallenweg 10	4	2017
Leyer Str. 6	6	2021
Adlerstraße 5	2	2022
Gesamtsumme:	65	

Im Rahmen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels verkleinern sich die Haushalte – aus den verschiedensten Gründen. Die Kinderzahl in den Familien geht zurück. Die „Normalfamilie“ ist längst nicht mehr das überwiegende Lebens- und Wohnmodell. Paare trennen sich, die Zahl der Alleinerziehenden steigt. Im Gegensatz zu früher weiter ausdifferenzierte individuelle Lebensstile führen zur Entscheidung für das Alleinleben.

Auch der Anstieg des durchschnittlichen Lebensalters hat Auswirkungen auf die Anzahl und die durchschnittliche Größe der Haushalte. Eltern, deren Kinder die elterliche Wohnung verlassen haben, bleiben meist in ihrer gewohnten Umgebung, ebenso wie allein stehende Ältere. Zwar gibt es neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, sie sind aber weit davon entfernt, die Wirkung dieses Trends aufzuhalten. Entscheidend für den Wohnungsmarkt ist nun:

Werden die Haushalte bei gleich bleibender Bevölkerungszahl kleiner, steigt ihre Anzahl. Da die Wohnungsnachfrage sich nicht an Personen, sondern an Haushalten bemisst, steigt also der Bedarf an Wohnungen stetig.

Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen wird in Mettmann sinken, da mangels finanzieller Attraktivität nicht in entsprechendem Maße Sozialer Wohnungsbau neu eingerichtet wird.

Folgende Einzeldetails sollen in Ansätzen den Rahmen potenzieller Problemlagen aufzeigen, um so den Gesamtumfang der zu erarbeitenden Lösungen darzulegen:

- Welche Folgen hat der kontinuierliche Rückgang der Wohnungen mit Sozialbindung?
- Welche Konzepte gibt es, um den anhaltenden Trend aufzuhalten?
- Welche Spannungsfelder gibt es zwischen Sozialem Wohnungsbau, Naturschutz (Nach-/Gebäudeverdichtung, Flächenverbrauch), sozialer Akzeptanz (Großsiedlung vs. Mischsiedlung) und dem Klimaschutz (steigende Mieten durch energetische Sanierung)?

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt mit attraktiven Angeboten für alle Nachfragegruppen wird für die Städte in NRW immer wichtiger, seit die fiskalische Bedeutung einer positiven Einwohnerentwicklung Eingang in die Überlegungen zur Stadtpolitik gefunden hat. Die Erkenntnis wächst, dass der Wettbewerb der Städte und Gemeinden um die knapper werdenden Einwohner auch über das Wohnungsangebot entschieden wird.

Doch wie kann die Stadt gezielt Einfluss nehmen auf den städtischen Wohnungsmarkt? Die Möglichkeiten zur unmittelbaren Einwirkung sind gering. Die Baulandbereitstellung ist nach wie vor eine Aufgabe der Stadt, aber bei weitem keine hinreichende Vorleistung für die Entwicklung attraktiver Wohnungsangebote.

Vielmehr wird das Geschehen am Wohnungsmarkt durch das Zusammenwirken aller Marktakteure bestimmt. Es ist von großem Vorteil, dass Mettmann in der Immobilienbranche als lukrativer Standort gilt. Diejenigen, die einen Wohnungsbestand halten und am Markt als Vermieter auftreten, sind an einer langfristig hohen Wohnungsnachfrage interessiert, damit sie sichere Einnahmen erzielen und ihren Bestand dauerhaft bewirtschaften können.

Damit Investoren ihr Kapital im Wohnungsneubau anlegen, müssen die Ertragsaussichten günstig sein. Der Wohnungsmarkt unterliegt den Mechanismen von Angebot und Nachfrage. In eher angespannten Wohnungsmärkten wird die soziale Wohnraumförderung zur

Schaffung und zum Erhalt preiswerter Wohnungen benötigt, in angespannten und hochpreisigen Teilmärkten besteht für den Neubau wie für den Bestand eine allzu deutliche Differenz zwischen der Fördermiete und der Marktmiete. Die soziale Wohnraumförderung wird somit eine unwirtschaftliche Alternative. Zinsgünstige Darlehen werden in der heutigen Zeit quasi nicht mehr benötigt, da der freie Kapitalmarkt ähnlich attraktive Konditionen bereitstellt.

Insbesondere hier sind neben kommunalen Optionen auch Entscheidungsträger auf Landesebene gefragt. In angespannten und vergleichsweise hochpreisigen Teilmärkten (Mettmann gehört mit der räumlichen Nähe zu Düsseldorf zu diesem Teilmarkt) mit dem vorrangigen Ziel des Neubaus preiswerter Wohnungen sollte u.a. gesetzgeberisch angedacht werden:

1. Anhebung der Bewilligungsmieten zur Abschwächung der Differenz zwischen der Fördermiete und Marktmiete;
2. Alternativ könnte eine angemessene Anhebung der Förderdarlehen erfolgen oder eine Drehung an beiden Stellschrauben;
3. Anpassung der Darlehen an bereits gestiegene Baukosten und Indexierung an steigende Baukosten, um so eine wirtschaftlichere Baukosten/Erlöse Bilanz realisieren zu können;
4. Überprüfung der Standards zur Baukostensenkung bzw. – stabilisierung;
5. Keine weitere Verschärfung der Standards im städtebaulichen und im energetischen Bereich oder/und zum Abbau von Barrieren ohne Berücksichtigung durch spezielle Zusatzdarlehen;

Neben Recherchen im frei zugänglichen Quellmaterial der Unternehmen der Wohnungswirtschaft wurden auch Gespräche mit dem Mettmanner Bauverein geführt:

Ausweislich der geführten Gespräche führt der MBV im Wesentlichen mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem 469 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angehören, eine einheitliche Meinungslage:

Die oben in der Aufzählung dargelegten Probleme sind nicht Mettmann-spezifisch sondern betreffen ganz Nordrhein-Westfalen: Es besteht ein annähernd einheitlicher Konsens in der Wohnungswirtschaft, dass sich der Soziale Wohnungsbau derzeit nicht rechnet.

Die Schere zwischen den real am Markt erzielbaren Mieten und den Obergrenzen des Sozialen Wohnungsbaus klappt umso weiter auseinander, je attraktiver und hochwertiger der

Wohnstandort sich darstellt. In Düsseldorf und Mettmann wird sich der Scherenwinkel eher noch vergrößern, in manchen Quartieren des Ruhrgebiets wird der Abweichungswinkel minimal sein, z.B. Duisburg Marxloh.

Die unter 1 – 5 dargestellten Handlungsanregungen für die Landesverwaltung könnten ganz aktuell in nächster Zeit zumindest teilrealisiert werden:

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) hat in einer Verbändeanhörung am 13.12.2012 die Eckpunkte für die soziale Wohnraumförderung 2013 vorgestellt, nachdem das Kabinett die Eckwerte (Verteilung des Budgets auf die einzelnen Förderbereiche) am 04.12.2012 beschlossen hatte.

Danach werden –neben etlichen weiteren Änderungen– die Förderpauschalen, Darlehenskonditionen und die Bewilligungsmieten angepasst.

Förderpauschalen:

Z.B. wird die Förderpauschale für Gemeinden mit dem Mietniveau M4 (für Mettmann zutreffend) in der Einkommengruppe A (für 99% zutreffend) auf 1.500 €/qm angehoben.

Darlehenskonditionen:

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben in Wachstumsregionen werden die Zinsen der Förderdarlehen in Kommunen mit Mietniveau M 3 oder M 4 für die ersten 10 Jahre auf 0,0 Prozent p.a. gesenkt. Daran schließt sich wie bisher eine Verzinsung des Förderdarlehens mit 0,5 Prozent p.a. für die restliche Laufzeit bis zum Ende der Zweckbindung an.

In den Mietniveaus M 3 und M 4 können Investoren zukünftig die zusätzliche Option einer Bindungsdauer von 25 Jahren wählen.

Bewilligungsmieten je Quadratmeter:

Die Bewilligungsmiete für Gemeinden mit dem Mietniveau M4 (für Mettmann zutreffend) in der Einkommensgruppe A (für rund 99% zutreffend) wird auf 5,75 €/qm angehoben.

Diese –und weitere– Eckwerte der Wohnraumförderung 2013 werden in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landtags NRW am 10.01.2013 beraten. Die Verwaltung wird über die weitere Entwicklung entsprechend berichten.

Insbesondere die Punkte 3 bis 5 der oben skizzierten Aufstellung beleuchten die Tatsache, dass häufig auf Grund von gestiegenen Baukosten eine betriebswirtschaftlich gesunde Kostenkalkulation im Sozialen Wohnungsbau kaum noch realisiert werden kann. Dies kann auch nicht dadurch aufgefangen werden, dass die öffentlichen Gelder/Fördergelder zz. für 0 % Zinsen realisiert werden können.

An diesem Punkt „Wirtschaftlichkeit des Sozialen Wohnungsbaus“ könnte eine kommunale Stellschraube durch Bereitstellung von verbilligten Grundstücken seitens der Kommune gedreht werden. Im Rahmen des kommunalen Baulandmanagements muss dann auch die Erkenntnis reifen, dass das betriebswirtschaftliche Kostengeflecht –im Sozialen Wohnungsbau herrschen die gleichen Baustandards wie im frei finanzierten Wohnungsmarkt!– möglicherweise signifikant nur durch das Zurverfügungstellen von preisreduziertem Bauland positiv beeinflusst werden kann. Hier muss dann zu den tatsächlichen Gelegenheiten, wenn die Entscheidung zum Verkauf eines städtischen Grundstücks ansteht, eine Verkaufsentscheidung getroffen werden, die vordergründig betrachtet monetär zum Entscheidungszeitpunkt als ungünstig erscheint. Unter der Prämisse langfristigen strategischen Handelns und demografisch indizierter Entwicklungen kann diese Entscheidung jedoch für die Weiterentwicklung der Stadt positiv sein.

Hier wird die Entscheidungsverantwortung durch die Politik wahrgenommen werden müssen.

Eine weitere Chance eröffnet sich im Rahmen von Stadtentwicklungsmaßnahmen. Hier besteht frühzeitig die Möglichkeit, bedarfsgerecht entsprechende Flächen für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu reservieren. Beispielhaft sei hier die Baumaßnahme der Gebrüder Winterling im Neubaugebiet Mettmann-West genannt, wo zwei größere Wohngebäude mit insgesamt 85 Wohneinheiten errichtet wurden.

Problematisch erweist sich in der Regel allerdings die Tatsache, dass die Grundstücke sich überwiegend in privater Hand befinden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, bereits frühzeitig – also zu Beginn jeglicher Planungen – den konkreten Umfang zu ermitteln und die Grundstückseigentümer bzw. die Projektentwickler darüber in Kenntnis zu setzen. Idealerweise sollten danach auf dem Verhandlungswege Vereinbarungen getroffen werden, mit welchen Mitteln die angestrebten Ziele gesichert werden können. Sollte hierüber keine Einigung erzielt werden können, besteht nach Baugesetzbuch die Möglichkeit, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen zu treffen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Da dies eine restriktive Festsetzung ist, die mit einer Einschränkung der Eigentumsrechte einhergeht, sind bei der Anwendung dieses Instrumentes konkrete städtebauliche Gründe unerlässlich. Dies gilt besonders auch für die Beantwortung der Frage, warum ausgerechnet ein bestimmtes Grundstück mit dieser Festsetzung belegt wird.

Die Vermehrung des Wohnungsangebotes steht bei „Bestandshaltern“ nicht im Vordergrund. Anders die Interessenlage von Wohnungssuchenden. Sie schätzen ein wachsendes Angebot an neuen Wohnungen in unterschiedlichen Lagen und Qualitäten. Mit ihrem Nachfrageverhalten bieten sie den Investoren eine wichtige Orientierung. Die Bezieher niedriger Einkommen bevorzugen die preiswerten Altbaubestände oder die noch verbliebenen preisgebundenen Wohnungen. Es gibt gute ökologische und stadtökonomische Argumente für die bauliche Weiterentwicklung der Siedlungsbestände. Der Wohnungsneubau an innerstädtischen Standorten, sei es in Baulücken, auf Flächen mit ehemals anderen Nutzungen oder als Ersatzwohnungsbau für Abbruchgebäude, wird daher in der Regel positiv gesehen.

Doch die Bewohner innerstädtischer Wohnquartiere empfinden starke bauliche Eingriffe und Nutzungsänderungen in ihrer Umgebung zuweilen als eine Gefährdung der eigenen Wohn- und Lebensqualität. Die Interessen und Aktivitäten der Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind offensichtlich sehr vielfältig, und mittelfristiges Ziel sollte sein, zwischen den verschiedenen Interessen einen Ausgleich zu finden, der gleichzeitig den Erfordernissen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht wird.

Aufgabe der Verwaltung wird sein, über die demografisch bedingten Anforderungen an den Wohnungsmarkt zu informieren und das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Wohnstandortes Mettmann herauszuarbeiten. Dadurch soll um Verständnis für die Handlungserfordernisse zur Wohnstandortentwicklung in Mettmann geworben werden. Eine weitere Aufgabe ist, gute Projekte im Sinne der Entwicklung des Wohnstandortes Mettmann zu unterstützen.

Chancen, Risiken und Notwendigkeiten der Wohnungsmarktentwicklung müssen offen und vollumfänglich dargelegt werden, um künftige Entwicklungen und Projekte aktiv begleiten zu können. Die Politik muss bei anstehenden Grundstücksgeschäften die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

Ein Strategieplan könnte grundsätzlich wie folgt aussehen:

Ziel sollte ein Stadtentwicklungsprojekt sein, das mittelfristig den Anteil des Sozialen Wohnungsbaus in Mettmann auf ein bedarfsgerechtes Niveau hebt.

Die Sicherstellung eines demografisch auskömmlichen Niveaus im Sozialen Wohnungsbau ist nur im Konsens aller handelnden Personen, Personengesellschaften und Unternehmen umsetzbar.

Im Rahmen einer städtebaulichen Arbeitsgruppe könnten z.B. bedarfsorientiert Vertreter von Wohnungsunternehmen, Maklern, Banken/Sparkassen, Architekten, Mieterverein, Haus und Grund, Politik und Verwaltung einbezogen werden.

Hierbei könnten Handlungsfelder wie Gesamtmarkt in Mettmann, die soziale Wohnungsbauförderung im Rahmen der konkret erarbeiteten Bedarfslage, Empfehlungen für den Wohnungsneubau, Eigentumsbildung, Wohnbaulandpolitik, Wohnen im Alter und Perspektiven/Entwicklungsziele thematisiert werden.

Die Metamorphose des Ist-Zustandes in einen städtebaupolitisch und demografisch abgesicherten Optimalzustand wird im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus nicht ohne richtungsweisende Entscheidungen in der Politik umzusetzen sein.

Hier werden erste Vorgaben im Baulandmanagement die Grundvoraussetzung bilden, um überhaupt handlungsfähig zu sein und Anreize für eine Mitarbeit weiterer Institutionen in einem Arbeitskreis zu schaffen.

Die Realisation sämtlicher oben angesprochener Lösungsansätze wird wegen des interdisziplinären Charakters der Fragestellungen lediglich mit verantwortlicher Einbindung der entsprechenden Fachdienste wie Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und der entsprechenden Fachausschüsse durchzuführen sein.