

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 174/2017	
Informationsvorlage			
Wohnen, Unterkünfte und anderes	öffentlich	☒	
Frau Wermelskirchen, Herr Sucic	nicht öffentlich	☐	
Gremium:		TOP-NR:	Datum:
Sozial- und Familienausschuss		7	30.05.2017
Sozialer Wohnungsbau hier: Fortschreibung der Statistik des Sozialwohnungsbestandes			
<u>Finanzielle Auswirkungen</u>			
Kosten	Nein		
Produkt	05.05.03		
Haushaltsjahr	2017 ff.		
Folgekosten	Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung	☒ ja	☐ nein	
Deckungsvorschlag			
<u>Anmerkung des Stadtkämmerers:</u>			
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich:			
☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima	
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen	

Verwaltungserläuterung:

In den Sitzungen des Sozialausschusses u.a. vom 15.11.2011, 11.09.2012 und 12.02.2013 wurde informatorisch über den Sozialen Wohnungsbau in Mettmann berichtet.

Insbesondere die Vorlage vom 12.02.2013 enthält grundsätzliche Erwägungen, die immer noch gelten.

Die SPD Fraktion hat in der Ratssitzung am 04.04.2017 die Erstellung einer „Bestandsaufnahme „Öffentlich geförderter Wohnraum“ beantragt. (Antrag siehe Anlage 1).

Nachdem sich in den letzten Jahren der bereits abzeichnende Trend einer Verringerung der Aktivitäten im Sozialen Wohnungsbau eher intensivierte, ist es Zeit für eine aktualisierte Sachstandsbestimmung.

Mit Stand von März 2017 wurden in Mettmann 942 Immobilieneinheiten (davon 526 Miet-Wohnungen, 416 Einheiten befinden sich im Eigentum der Nutzer) im Sozialen Wohnungsbau erfasst, **178 Haushalte mit 372 Personen suchten Ende 2016 eine andere Wohnung.**

Eine Datenbankaktualisierung zum 31.12.2016 ergibt nunmehr folgenden Sachstand:

	Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen					
Stand: 14.03.2017						
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
wohnungssuchende Haushalte insgesamt	70	27	21	21	13	6
darunter:						
Sonstige	12	2	0	3	2	1
Schwerbehinderte ab 50%	8	8	1	2	0	1
Schwerbehinderte ab 80%	8	1	0	4	1	0
Bedarfgemeinschaft Hartz IV	7	6	3	3	3	1
junge Ehepaare	0	1	0	1	0	0
ältere Personen (über 60)	17	9	1	0	0	1
kinderreiche Familien	0	0	0	2	5	3
Studierende, Azubis .	3	2	0	0	0	0
Schwerbehinderte mit Gehbehinderung	5	2	0	0	1	0
schwangere Frauen	0	0	1	2	0	0
Alleinerziehende	2	7	10	3	4	0
Rollstuhlfahrer	1	0	1	0	0	0

Im Jahr 2015 wurden 192 Anträge auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines gestellt, im Jahr 2016 wurden 200 Wohnberechtigungsscheine beantragt.

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

Für den gesamten Kreis Mettmann beträgt das Zuwendungs-Budget für das Jahr 2017 16,5 Mio. €, das bereits fast vollständig ausgeschöpft ist.

Für den Fall, dass noch weitere Förderanträge beim Kreis Mettmann gestellt werden, kann versucht werden, zusätzliche Zuschussmittel zu beantragen.

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

Straße	Anzahl Wohneinheiten	Auslaufen der Mietpreisbindung
Schwarzbachstraße 16	17	2017
Amselweg 12	4	2017
Nachtigallenweg 10	4	2017
Eidamshauser Str. 25	48	2017
Eidamshauser Str. 49	4	2017
Eidamshauser Str. 51	6	2017
Eidamshauser Str. 53	6	2017
Leyer Str. 6	6	2021
Adler Str. 5	2	2022
Schumannstr. 2	25	2023
Eidamshauser Str. 27	66	2043
Gesamtsumme:	188	
In 2017	89	

Von den in den nächsten Jahren auslaufenden geförderten Objekten laufen mithin 89 noch in diesem Jahr aus.

Den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für die Folgejahre zu prognostizieren ist äußerst schwierig, da in der Verwaltung keine Informationen über das Einkommens- oder auch Rentengefüge in der Stadt Mettmann vorliegen, welches ggf. Rückschlüsse oft potentielle Antragssteller zulassen würde.

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. Stärker als früher führen individuelle Lebensstile 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 alleinstehende 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 gleichbleibender Bevölkerungszahl kleiner, steigt ihre Anzahl. Da die Wohnungsnachfrage sich nicht an Personen sondern an Haushalten bemisst, steigt also der Bedarf an Wohnungen stetig.

Der Bedarf in Mettmann besteht schwerpunktmäßig in kleineren 2–3 Zimmer Wohnungen von 50 bis max. 65 qm und in 4–5 Zimmer Wohnungen von 95 bis 110 qm und größer. Wohnungen kleiner als 50 qm sind kaum noch gefragt.

Der Bedarf an Wohnungen mit begrenzten Kaltmieten wird künftig durch die aktuellen Entwicklungen bei den Wohnraumregelungen für Flüchtlinge noch ansteigen.

Durch die Wohnraumregelungsverordnung wird anerkannten Flüchtlingen mit befristetem Aufenthaltsrecht in der Regel drei Jahre auferlegt, in Mettmann Wohnraum zu nehmen. Sie müssen dann zwar theoretisch nicht mehr in den Gemeinschaftsunterkünften der Stadt wohnen und können sich eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt suchen, die aber den akzeptierten Mietobergrenzen der Sozialhilfeträger entsprechen muss – was auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Mettmann nahezu unmöglich ist.

In den Unterkünften der Stadt Mettmann leben aktuell 107 Personen, die grundsätzlich eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt beziehen könnten.

Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen wird in Mettmann auch weiterhin sinken –die obige Tabelle spricht Bände!-, da mangels finanzieller Attraktivität nicht in entsprechendem Maße Sozialer Wohnungsbau neu eingerichtet wird.

Aktuell sind zwei Bauprojekte in der Planung bzw. eines bereits im Bau (Blumenstraße), die die Mangellage ein wenig abfedern, an den grundsätzlichen Tendenzen im Sozialen Wohnungsbau ändert das wenig.

In den Fachausschüssen der letzten Jahre -bzw. auch verstärkt in diesem Jahr- wurden die verschiedenen Dilemmata von der Planungsabteilung in hinreichender Tiefe dargelegt:

Die Festlegung von Bedingungen zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum kann zwar qua Bebauungsplan fixiert werden, es muss aber städtebaulich begründet werden, weshalb es genau an dieser Stelle erfolgen muss.

Damit gilt weiterhin unverändert:

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 zwar benötigt, in angespannten und hochpreisigen Teilmärkten besteht allerdings 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 sind weiterhin kein ausreichender Ansporn, da der freie Kapitalmarkt ähnlich attraktive Konditionen bereitstellt.

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 ist der Abweichungswinkel minimal.

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 berücksichtigt werden, 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 rein monetär betrachtet zum Entscheidungszeitpunkt als ungünstig erscheint.

Eine Verbesserung des Wirtschaftlichkeitsergebnisses im Sozialen Wohnungsbau wäre nach wie vor am besten möglich, wenn Grundstücke zweckgebunden entweder preisreduziert oder sogar kostenfrei für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt würden.

Seitens der Verwaltung wurde in der Sitzung des Rates am 01.03.2016 die sich im Eigentum der Stadt Mettmann befindlichen Grundstücke, die sich für den sozialen Wohnungsbau eignen, vorgestellt. Der entsprechende Auszug aus der Niederschrift ist als Anlage 2 beigelegt.

Eine Initiative des Landes NRW vom Herbst 2015 mit dem Ziel, durch Anheben der Tilgungsnachlässe für gewährte Darlehen insgesamt die Konditionen im Sozialen Wohnungsbau attraktiver zu gestalten, hat sich leider bisher auf dem Wohnungsmarkt in Mettmann noch nicht niedergeschlagen.

Als Anlage 3 ist ein Auszug aus den aktuellen Fördermöglichkeiten zur Information beigelegt.