

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer	
Informationsvorlage			
Wohnen, Unterkünfte und anderes	öffentlich	☒	149/2018
Wermelskirchen, Heike	nicht öffentlich	☐	
Gremium:		TOP-NR:	Datum:
Sozial- und Familienausschuss		8	05.06.2018
Sozialer Wohnungsbau: hier: Fortschreibung der Statistik des Sozialwohnungsbestandes			
<u>Finanzielle Auswirkungen</u>			
Kosten	nein		
Produkt	05.05.03		
Haushaltsjahr	2018		
Folgekosten	nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung	☐ ja	☐ nein	
Deckungsvorschlag			
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</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 Februar 2013 wurde informatorisch über den Sozialen Wohnungsbau in Mettmann berichtet.

Mit Stand von März 2018 wurden 1.170 Immobilieneinheiten (davon 943 Mietwohnungen) im Sozialen Wohnungsbau erfasst, 196 Haushalte suchten eine andere Wohnung.

Im Jahre 2016 wurden 187 Anträge auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines gestellt, im Jahr 2017 wurden 205 Wohnberechtigungsscheine beantragt.

Im Einzelnen stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

	Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen					
Stand: 21.03.2018						
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	94	30	21	19	23	9
darunter:						
Sonstige	28	6	3	8	2	1
Schwerbehinderte ab 50%	7	5	1	1	0	0
Schwerbehinderte ab 80%	8	2	0	1	3	0
Bedarfgemeinschaft Hartz IV	18	8	6	4	9	3
junge Ehepaare	0	0	0	4	0	0
ältere Personen (über 60)	28	7	0	0	1	1
kinderreiche Familien	0	0	1	5	14	6
Studierende, Azubis .	5	2	0	1	0	0
Schwerbehinderte mit Gehbehinderung	4	2	0	0	0	0
schwängere Frauen	0	0	1	2	3	0
Alleinerziehende	1	12	9	0	3	0
Rollstuhlfahrer	2	0	0	0	1	0

Objekte mit hohem Anteil an Förderwohnraum befinden sich in Mettmann u.a. in der Eidamshauser Straße, in der Champagne, der Haydnstraße, Am Quantenberg, Im Siepen, Teichstraße, Am Laubacher Feld sowie Klutenscheuer.

Zukünftig aus der Bindung fallende öffentlich geförderte Mietobjekte:

- Leyer Straße 6 (6 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2021
- Adler Straße 5 (2 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2022
- Schumannstr. 2 (25 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2023
- Champagne 27 (8 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Champagne 29 (11 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Champagne 31 (11 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Champagne 33 (11 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Champagne 35 (11 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Champagne 37 (11 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Champagne 39 (11 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2026
- Quantenberg 46 (6 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2027
- Quantenberg 48 (2 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2027
- Quantenberg 50 (3 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2027
- Quantenberg 52 (7 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2027
- Quantenberg 54 (6 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2027
- Quantenberg 56 (7 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2027
- Eidamshauser Str. 27 (66 Wohneinheiten) Ende der Förderung in 2043

Insgesamt umfasst die aktuelle Liste der auslaufenden Förderungen 165 Wohnungen.

Für den gesamten Kreis Mettmann beträgt für das Jahr 2018 das Zuwendungs-Budget 21,8 Mio. €.

Es stellt sich wie folgt zusammen:

Mietwohnungsbau	17.000.000 EUR
Eigentumsförderung	2.900.000 EUR
Förderung der Modernisierung	1.916.000 EUR

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 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.

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

Eine Neubaumaßnahme des sozialen Wohnungsbaus konnte zum aktuellen Recherchestand an der Blumenstraße realisiert werden.

Das neue Objekt verfügt über insgesamt 30 Wohneinheiten:

• 1 x	2-Zimmer-Whg.:	63,69 m ²
• 22 x	4-Zimmer-Whg.:	88,67 m ² bis 95,50 m ²
• 6 x	5-Zimmer-Whg.:	105,07 m ² bis 109,88 m ²
• 1 x	6-Zimmer-Whg. (im DG):	125,68 m ²

- Die Kaltmiete beträgt –entsprechend den geltenden Förderbestimmungen– 5,75€/m².
- Lt. Bewilligungsbescheid vom Kreis Mettmann beträgt die Dauer der Zweckbindung ab Bezugsfertigkeit 25 Jahre.
- Bezugsfertig ab 01. November 2018.

Insbesondere für Familien konnte somit ein gutes ergänzendes Angebot an gefördertem Wohnraum geschaffen werden.

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.

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.

Die meisten Investoren beklagen nach wie vor –in allen Bundesländern–, dass die jeweils geltenden Förderungen den Renditenachteil durch das gedeckelte Kaltmietenniveau nicht ausgleiche.

Anmerkung zum Thema „Bundesländer“:

Der Bund hat sich seit nun mehr als zehn Jahren aus der direkten Wohnungsbauunterstützung zurückgezogen (Durch die Föderalismusreform im Jahr 2006 ist der Wohnungsbau komplett zur Ländersache geworden und der Bund hat kein Mitspracherecht).

Seither werden lediglich Kompensationsmittel an die Bundesländer ausgezahlt, die zudem noch nicht zweckgebunden sind und somit von den Ländern auch für andere –allgemeine– Haushaltszwecke verwendet werden konnten – was nicht selten auch so durchgeführt wurde.

Noch bis Ende 2019 gewährt der Bund den Ländern im Rahmen einer Übergangsfrist die genannten Ausgleichs-/Kompensationsmittel für die bisherige soziale Wohnraumförderung. Wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht ändern, muss dann die Förderung auslaufen.

Die Begrifflichkeit „rechtliche Rahmenbedingungen“ bezieht sich im konkreten Fall auf nicht weniger als eine Änderung des Grundgesetzes (Art. 91a GG).

Eine entsprechende Änderung soll gem. Koalitionsvertrag der Regierungsparteien umgesetzt werden, falls nicht noch eine andere Möglichkeit erkannt wird, wie die Zweckgebundenheit vereinbart werden kann. So soll erreicht werden, dass rund 1,5 Millionen Wohnungen und

Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden können („Wohnraumoffensive“).

Inwieweit sich die Förderrahmenbedingungen im beschriebenen Kontext tatsächlich ändern werden, kann hier und jetzt nur abgewartet werden.