



Sozialdemokratische Fraktion im Rat der Stadt

Meerbusch

An die
Bürgermeisterin der Stadt Meerbusch
Frau Angelika Mielke-Westerlage
Postfach 1664

40641 Meerbusch

Bommershöfer Weg 2-8
40670 Meerbusch
Telefon: 02159 / 91 12 69
Telefax: 02159 / 91 13 69
e-mail: SPD-Meerbusch@gmx.de
internet: www.spd-meerbusch.de

12. Dezember 2017

Sehr geehrte Frau Mielke-Westerlage,

namens und im Auftrag der SPD Fraktion bitten wir Sie, folgende Anfrage zum Thema bezahlbarer Wohnraum in der nächsten Ratssitzung zu beantworten:

Anfrage:

Grundsätzlich ist es das Anliegen der SPD Ratsfraktion Meerbusch, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle in Meerbusch lebenden Menschen zur Verfügung stellen zu können.

1. Wie groß sind die Wohnungen, die im geförderten Wohnungsbau erstellt werden?
2. Wie viele Wohnungen sind für Einzelpersonen vorgesehen?
3. Wie hoch sind Mieten, Nebenkosten und Betriebskosten?
4. Ist der Verwaltung bekannt, dass veranschlagte Neben- und Betriebskosten vom Jobcenter nicht übernommen werden, weil sie zu hoch sind?
5. Was ist möglich, um Wohnungsberechtigten, deren Kosten vom Jobcenter getragen werden, für eine der neuen Wohnungen einen Zugang zu ermöglichen?
6. Wie sind die Planungen für die noch zu errichtenden Wohnungen?
7. Wie hoch ist der derzeitige grundsicherungsrelevante Mietspiegel?
8. Gibt es Erfahrungswerte, dass die Mieten niedrig sind, die Nebenkosten jedoch recht hoch?
9. Was kann die Verwaltung tun?

1. Wie groß sind die Wohnungen, die im geförderten Wohnungsbau erstellt werden?

Für die Beantwortung der Frage werden die Objekte aus der aktuellen städtebaulichen Planung 2016 bis 2018 herangezogen. Siehe Auflistung

2. Wie viele Wohnungen sind für Einzelpersonen vorgesehen?

Siehe Auflistung

3. Wie hoch sind Mieten, Nebenkosten und Betriebskosten?

Die Mieten liegen bei den aufgeführten Objekten, soweit schon bekannt, bei z.B. 5,75 €/m² oder als Staffelmiete beginnend bei 5,55 €/m².

Geförderter Wohnungsbau: in der Förderzusage darf je Quadratmeter Wohnfläche gem. den WFB höchstens eine monatliche Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete) die in den Gemeinden mit einem Mietniveau 4 bei der Einkommensgruppe A = 5,75 Euro beträgt und für die Einkommensgruppe B 6,65 Euro.

Der Fördernehmer ist verpflichtet, für die Dauer der Zweckbindung (entsprechend § 16 WFNG NRW)

a) bei Erstvermietung im Mietvertrag höchstens eine Miete zu vereinbaren, deren Höhe sich aus der Förderzusage ergibt

b) im Rahmen des BGB nur eine Miete zu verlangen, die die Miete gem. Buchstabe a) zuzüglich 1,5 v.H. bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit nicht übersteigt

c) im Falle einer erneuten Vermietung keine höhere Miete zu vereinbaren als sich aus der nach Buchstabe a) zulässigen Miete bei Erstvermietung zuzüglich der nach Buchstabe b) zulässigen Mieterhöhung ergibt und diese Miete für die Dauer der Zweckbindung nur nach Maßgabe des Buchstaben b) zu erhöhen.

Neben der Miete darf nur die Umlage der Betriebskosten nach Maßgabe der §§ 556,556a und 560 BGB, eine Sicherheitsleistung für Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen und eine ggfl. Pauschale für Möblierung erhoben werden.

Während der Dauer der Zweckbindung darf für jeden Fall der Vermietung eine Staffelmiete gem. § 557a BGB- längstens für einen Zeitraum bis zum Ende der in dieser Förderzusage bestimmten Zweckbindung- vereinbart werden.

Da die Heiz- und Stromkosten wesentlich durch den Mieter bestimmt werden, kann zu diesen Nebenkosten keine Auskunft gegeben werden. Allerdings bezieht sich der sogenannte grundsicherungsrelevante Mietspiegel auf die Bruttokaltmiete. Also die Miete plus der kalten Betriebskosten. Im Rahmen der vom Kreis erlassenen KdU-Richtlinie werden die kalten Betriebskosten bei Erstbezug z.B. vom Jobcenter in ihrer Angemessenheit geprüft. Liegt die Höhe der insgesamt entstehenden kalten Betriebskosten erheblich über den für den Rhein-Kreis Neuss durchschnittlichen kalten Betriebskosten von 2,08 €/m² kann die Kostenübernahme versagt werden. Dabei liegen die kalten Betriebskosten im Kreis mit 1,92 €/m² schon über denen für NRW in 2015/2016 ermittelten.

4. Ist der Verwaltung bekannt, dass veranschlagte Neben- und Betriebskosten vom Jobcenter nicht übernommen werden, weil sie zu hoch sind?

Das Problem ist erstmalig bei einem Objekt im Zusammenhang mit den veranschlagten kalten Betriebskosten aufgetreten. Der Vermieter führt in diesem Zusammenhang u.a. höhere Kosten aufgrund der Barrierefreiheit in Verbindung mit einem Aufzug bzw. auch der Fremdvergabe für die Flurreinigung an.

5. Was ist möglich, um Wohnungsberechtigten, deren Kosten vom Jobcenter getragen werden, für eine der neuen Wohnungen einen Zugang zu ermöglichen?

Grundsätzlich nehmen wir als Stadt unsere Belegungsrechte in Anspruch. Soweit möglich benennen wir aus den bei uns wohnungssuchend gemeldeten 3 Parteien für eine Anmietung.

6. Wie sind die Planungen für die noch zu errichtenden Wohnungen?

Eine Belegung mit Anspruchsberechtigten unter Ausübung der städtischen Belegungsrechte.

7. Wie hoch ist der derzeitige grundsicherungsrelevante Mietspiegel?

Eine weitere Überprüfung des für den RKN geltenden grundsicherungsrelevanten Mietspiegels ist für 2018 vorgesehen. Aktuell gelten folgende Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete.

8. Gibt es Erfahrungswerte, dass die Mieten niedrig sind, die Nebenkosten jedoch recht hoch?

Wie gesagt, es handelt sich bei den kalten Betriebskosten bisher um einen Einzelfall. Es ist auch nicht bekannt, dass in Meerbusch die kalten Betriebskosten im Verhältnis zu anderen Kommunen im RKN generell höher ausfallen.

9. Was kann die Verwaltung tun?

Die Verwaltung ist schon tätig geworden und hat die Sachlage sowohl gegenüber dem Vermieter als auch gegenüber dem RKN und dem Jobcenter problematisiert. Die Gespräche dauern an und werden mit dem Ziel fortgeführt, dass der soziale Wohnungsbau allen Meerbuscher Wohnberechtigten offen steht.

Zudem besteht für die Objekte an der Moerser Str und der Uerdingerstr. eine Absprache mit den Vermietern, nach der für anerkannte Flüchtlinge - soweit nicht in diesen Objekten - Wohnraum im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt werden sollte. So konnten, nach Fertigstellung der Moerser Str., schon 5 Ersatzwohnungen für 11 Personen vermittelt werden.

Neubauten Sozialwohnungen 2017-2018

Bauträger	Standort	Wohnungen	öffentlich gefördert	Wohnungen bis 50-55 m ² bis 406,50 €	Wohnungen bis 65 m ² 2 Personen bis 508,30 €	Wohnungen bis 80 m ² 3 Personen bis 604,00 €	Wohnungen bis 95 m ² 4 Personen bis 751,45 €	Wohnungen bis 110 m ² 5 Personen bis 1.010,90 €	Bau- beginn	Bezugs- fertig
Bauvorhaben										
Bauverein Meerbusch, GWG, Küppers Living	Bahofareal Moerser Str./ Am Pützshof	100	GWG	5	16	12	0	0		
			Bauverein Mb							
GWG	Insterburger Str. 18b	10	26	9	5	7	5	0	2018	
	Insterburger Str. 18c	10	10	2	1	5	0	2		
Bereits im Bau bzw. Fertig										
Bauverein Meerbusch	Moerser Str. 74a	8	8	1	7	0	0	0	2016	01.10.2017
GWG	Eulengrund 11	22	5 WE - 1. Förderweg							
			6 WE - 2. Förderweg	6	1	4	0	0	2016	01.11.2017
	Uerdinger Str. 40 (Rottstr. 10)	18	18	6	12	0	0	0	2017	01.02.2018
	Insterburger Str. 18a	12	12	3	4	5	0	0	2018	
		180	128							