STADT MEERBUSCH

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB2/0299/2019 vom 5. Februar 2019
Gremium	Sitzungstermin
Sozialausschuss	20.02.2019

Sozialer Wohnungsbau

Im Sozialausschuss am 29.11.2018 wurde die Verwaltung auf Antrag der Fraktion DIE LINKE und Piraten beauftragt, einen Bericht zum aktuellen Bestand an preisgebundenem Wohnraum zu erstellen. Insbesondere sollte auch die Zahl der Bewerber für diesen Wohnraum erfasst werden.

Nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009 sind Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung Haushalte, deren nach §§ 14 und 15 anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 13 nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt aktuell für einen 1-Personen-Haushalt 18.430 € Jahreseinkommen und für einen 2-Personen-Haushalt 22.210 €. Des Weiteren gibt es einen Zuschlag von 5.100 € für jede weitere zum Haushalt rechnende Person und zuzüglich für jedes zum Haushalt gehörende Kind zusätzlich noch einen Zuschlag von 660 €. Die Dynamisierung zum 01.01.2019 ist in diesen Zahlen noch nicht eingeschlossen, da die jährliche Anpassung noch nicht rechtskräftig beschlossen ist. Die Beträge erhöhen sich dann für einen 1-Personen-Haushalt auf 19.350 € Jahreseinkommen bzw. für einen 2-Personen-Haushalt auf 23.310 €. Die Zuschläge steigen auf 5.360 € bzw. 700 €.

Trotz allgemein etwas entspannterer Lage auf dem Wohnungsmarkt, laut der Staatskanzlei NRW, ist das Angebot an preisgebundenem Wohnraum nach wie vor knapp. Wenn nun auch mittlere Einkommen Probleme haben, eine bezahlbare Wohnung insbesondere in den Ballungsräumen zu finden, ist es für verschuldete Menschen noch viel schwieriger. Gibt es zudem noch einen Schufa Eintrag für den Wohnungssuchenden, werden diese von Vermietern aufgrund von Ausschlusskriterien zumeist nicht mehr berücksichtigt. In diesen Fällen hilft selbst eine Unterstützung durch z.B. die Verwaltung oder die Wohnungsnothilfe leider nur selten, dieses Problem zu lösen.

Bei zunehmender Einkommensdifferenzierung und Verfestigung von Arbeitslosigkeit wird es für benachteiligte Bevölkerungsgruppen im Einzelfall noch schwieriger, angemessenen Wohnraum zu finden. Hier wird durch die aufgenommene Bautätigkeit gerade im geförderten Wohnungsbau in Meerbusch voraussichtlich zukünftig eine Entspannung zu verzeichnen sein. Die ersten neu erstellten Sozialwohnungen (Büderich - Moerser Straße, Lank-Latum - Rottstraße, Osterath - Insterburger Straße) sind fertiggestellt, bezugsreif bzw. bezogen und im Laufe des Jahres folgen weitere Wohneinheiten an der Insterburger Straße. Ein Großteil dieser Wohnungen ist zudem barrierefrei bzw. seniorengerecht.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept hat die Bedeutung von Mietwohnungsbau aufgegriffen. Der Bestand von Sozialwohnungen ist in den letzten Jahren in Meerbusch rückläufig gewesen. Gab es 2008 noch 1242 geförderte Wohnungen, so waren es 2015 noch 736. Zum 01.01.2019 hat sich die Zahl auf 613 im Bestand befindliche Wohnungen reduziert. Davon sind 72 Wohnungen 1-Raum-Wohnungen, 278 2-Raum-Wohnungen, 195 3-Raumwohnungen und bei 68 Wohnungen handelt es sich um 4-Raum-Wohnungen.

Im Jahre 2019 werden durch den Bauverein Meerbusch e.G. und die GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen - insgesamt noch weitere 84 Wohneinheiten, ein Großteil auf dem Gelände des alten Bauhofs an der Moerser Straße in Meerbusch-Büderich erstellt. Davon werden 46 Einheiten 2-Raum-Wohnungen sein, 31 3-Raum-Wohnungen und 7 Einheiten sind als 4-Raum-Wohnungen konzipiert.

Transferleistungsbezieher haben bei der Anmietung von Wohnraum bestimmte Angemessenheitsgrenzen zu beachten. Diese beziehen sich sowohl auf die m² als auch auf die Kosten für die Bruttokaltmiete der Wohnung. Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Kaltmiete und den kalten Betriebskosten. Für die kalten Betriebskosten wird ein Mittelwert zu Grunde gelegt. Folgende Werte gelten für die Leistungsbezieher nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und SGB XII (Sozialhilfe) in Meerbusch ab dem 01.02.2019 als angemessen:

Vergleichs-raum	1 Person 50m²	2 Personen 65m²	3 Personen 80 m²	4 Personen 95 m²	5 Personen 110 m²	jede weit. Person + 15 m²
Meerbusch	417,00 €	557,70 €	660,80 €	851,20 €	1.016,40 €	138,60 €
Darin enthaltene durchschnittliche kalte Betriebskosten						
	92,00 €	120,25 €	144,00 €	175,75 €	179,30 €	24,45 €

Unbefriedigend bei den Neubauten – sowohl den bereits fertiggestellten, als auch die im Bau befindlichen, ist die Tatsache, dass die kleinen Wohneinheiten leider nicht den Angemessenheitsgrenzen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) bzw. SGB XII (Sozialhilfe) entsprechen. Die Überschreitung der zulässigen m²-Fläche ist wesentlich durch eine geforderte Barrierefreiheit begründet, wodurch in der Folge auch die Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete nach den Bestimmungen des SGB II und XII überschritten wird. Da die bereits fertiggestellten Einheiten und mehrheitlich auch die im Bau befindlichen Einheiten barrierefrei und/oder behinderten- bzw. seniorengerecht sind, fallen oftmals in den kalten Betriebskosten Kostenanteile für einen Aufzug, einen Hausmeister bzw. die Reinigung der Gemeinflächen und/oder einen Winterdienst an. Dadurch steigen die umlagefähigen Kosten über den durchschnittlichen Wert im Rhein-Kreis Neuss an kalten Betriebskosten, welcher aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung als Grundlage für die Mietwertermittlung zu Grunde zu legen ist. Hinzu kommt, dass von den Vermietern meist die Höchstgrenze der Bewilligungsmiete mit 5,55 € pro m² fast komplett ausgeschöpft wird. In Summe, mit den erhöhten Quadratmetern, sind die Mieten damit für Bezieher von Transferleistungen unangemessen und der Anmietung einer solchen Wohnung wird vom Träger nicht zugestimmt. Indirekt wird damit auch das vorhandene Belegungsrecht ausgehebelt. Dieses Dilemma wurde in der Vergangenheit mehrfach verwaltungsseitig an den Rhein-Kreis Neuss, das Jobcenter und die Baugesellschaften herangetragen. Gleichwohl wird verwaltungsseitig dennoch versucht, in engem Austausch mit den Beteiligten, dies im Einzelfall für Leistungsbezieher rechtskonform zu lösen.

Beispiel:
Neubau, ca. 57 m², Bewilligungsmiete 5,55 €/m², durchschnittliche kalte Betriebskosten 2,42 €/m²
57 m² x 5,55 € = 316,35 €
57 m² x 2,42 € = 137,94 €
Bruttokaltmiete: 454,29 €
Angemessene Miete: 417,00 €

Im Bereich der SGB XII besteht aufgrund der Bedarfslage im Einzelfall und der zu berücksichtigenden sozialen Gesichtspunkte des betroffenen Klientels ein größerer Ermessensspielraum bei der Zustimmung zur Anmietung auch von unangemessenem Wohnraum. Das Jobcenter ist weitaus eingeschränkter in seinen Möglichkeiten. Dies spiegelt sich auch in dem, in Kooperation mit der hiesigen Verwaltung, praktizierten Wohnungsmanagement der großen Vermieter wieder. Hier gibt es Bemühungen, besonders die älteren oder behinderten Bestandsmieter zu einem Umzug in solch eine neue, bedarfsgerechtere Wohnung zu bewegen. Dies führt wiederum dazu, dass die dann freiwerdenden Bestandswohnungen, die den Angemessenheitsgrenzen entsprechen, in der Folge von Transferleistungsbeziehern angemietet werden können. Für diese Wohnungen gibt es allerdings dann ggf. kein Belegungsrecht, sodass eine Einflussnahme in der Regel nur über eine gute Kooperation mit den Vermietern möglich wird.

Bezüglich des Verhältnisses von Bedarf und Angebot an preisgebundenem Wohnraum können keine validen Zahlen ermittelt werden. Als Hilfestellung könnte lediglich die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine zu Grunde gelegt werden. Hierbei ist aber zu beachten, dass diese für das gesamte Gebiet NRW gelten und von hier nicht ermittelt werden kann, ob der Antragsteller wirklich auch eine Wohnung in Meerbusch sucht. Oftmals beantragen z.B. Studenten oder Auszubildende noch im Wohnort den Wohnberechtigungsschein, suchen aber am Studien- bzw. Ausbildungsort eine Wohnung. Dies führt insbesondere bei der Anzahl der Antragsteller für 1 Person zu Verzerrungen.

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die in der Zeit von 2014 bis 2018 ausgestellten Wohnberechtigungsscheine:

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Insgesamt
2014	87	30	16	11	8	**152**
2015	77	45	19	11	11	**163**
2016	97	26	31	18	9	**181**
2017	110	28	30	12	15	**195**
2018	95	35	34	15	20	**199**

Insgesamt ist festzustellen, dass der Meerbuscher Wohnungsmarkt aufgrund der relativ hohen Mieten für Einkommensschwache und Sozialleistungsbezieher schwierig ist. Gleichwohl wird mit den aktuellen Neubauvorhaben im geförderten Wohnungsbau das bestehende Angebot günstiger, moderner Wohnungen gerade für Senioren und Geringverdiener erweitert. Aber auch die Ausweisung weiterer Neubaugebiete wird zu einer Umschichtung im Bestandswohnraum führen können.

Für die anerkannten Flüchtlinge mit Wohnsitzauflage ist der Vermittlungserfolg umso mehr vom Angebot abhängig, allerdings läuft die Verpflichtung, den Wohnsitz im Stadtgebiet zu nehmen, nach drei Jahren aus. Bei einigen Flüchtlingen besteht jetzt schon der Wunsch einer Wohnortveränderung zu diesem Zeitpunkt.

Wesentliches Ziel der beteiligten Akteure ist es, den schon in Meerbusch Wohnenden zu mehr Lebensqualität zu verhelfen.

In Vertretung

gez.

Frank Maatz
Erster Beigeordneter