

Ratsherr Heinrich P. Weyen

Rechtsanwaltskanzlei Rudolf-Diesel-Str. 2 40670 Meerbusch

An den
Bürgermeister
- über das Ratsbüro –
Postfach 1664

40667 Meerbusch

per Mail: Franziska.Held@meerbusch.de

Meerbusch,
17.05.2021

**Anträge und Anfragen
Ratssitzung am 20.05.2021**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Sitzung des Rates am 20.05.2021 werde ich folgende Anträge und Anfragen zu TOP 6, hier Letter of Intent, stellen:

- 1. Welchen prozentualen Anteil von Sozialwohnungen ist die GWH bereit zu sichern?**

Das Quartier „RheinEck“ besteht aus ca. 150 Einzelgebäuden mit ca. 800 Wohneinheiten. Die Wohnungen wurden von 1956 bis 1988 gebaut. Es sollen

noch 242 Wohnungen im Bestand der GWH der Sozialbindung unterliegen. Dies bedeutet einen Anteil von 30 % an Sozialwohnungen.

Diese geringe Anzahl ist darauf zurückzuführen, dass die letzten Wohnungen 1988 errichtet wurden.

Von diesem 30 % igen Anteil an Sozialwohnungen will die GWH nur einen Bruchteil sichern.

2. Wie ändert sich der Bestand der Sozialwohnungen im RheinEck in den nächsten 10 Jahren?

Die ehemalige Böhlersiedlung stand in ihrer Geschichte immer für preisgünstiges Wohnen, hier Wohnungen für Werksangehörige bzw. Wohnen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

.Soll der Prozentsatz an Sozialwohnungen im RheinEck geringer sein als bei Neubaugebieten. Müsste man nicht sogar an einen höheren Anteil denken.

3. Wäre es nicht sinnvoll den Prozentsatz an Sozialwohnungen verbindlich für die Zukunft festzulegen?

4. Warum soll die Sozialcharta durch nicht justiziable „Worthülsen“ ersetzt werden?

Zunächst ist festzustellen, dass sich die Sozialcharta in den vergangenen Jahrzehnten bewährt hat.

Die Sozialcharta bietet im Wesentlichen nur noch den Altmietern, hier ehemaligen Böhler-Mitarbeitern, Schutz.

Die Sozialcharta müsste nachjustiert werden.

Vollmundig heißt es, dass eine soziale Durchmischung unterstützt wird, ohne z.B. sozial benachteiligte Bewohner zu verdrängen.

Entscheidend ist jedoch die Unzulänglichkeit der Ersatzregelung:

Danach müsste die Mieterhöhung für den Mieter eine „unzumutbare Härte“ darstellen. Regelmäßig wird dann der Vermieter, hier die GWH, behaupten, dass die Mieterhöhung zwar hart, nicht aber „unzumutbar“ sei. Darüber hinaus müsste dies der GWH „plausibel“ dargelegt werden.

Was „plausibel“ ist, entscheidet die GWH. Die Rechtsfolge ist dann eine sog. „Einzelfalllösung“. Was bedeutet dies für einen Mieter?

5. Warum sollen nur 30 % der 112 neugeplanten Wohneinheiten mit einer mittelbaren Sozialbindung belegt werden?

Von den 112 neu zu errichtenden Wohnungen sollen lediglich ca. 35 „mittelbar“ mit einer Sozialbindung belegt werden.

Dies bedeutet, dass die Stadt Meerbusch Belegrechte hinsichtlich der Altwohnungen der GWH erhält, und zwar entsprechend der Größe der neu gebauten Wohnungen, hier also qm gegen qm.

Alle neu errichteten Wohnungen können von der GWH auf dem freien Wohnungsmarkt zum höchstmöglichen Mietzins angeboten werden.

Würde man die neuen Wohnungen, wie es üblich ist, im Rahmen einer unmittelbaren Sozialbindung errichten, würde 112 neue preisgünstige Wohnungen entstehen.

6. Warum richten sich die Belegrechte der Stadt Meerbusch nach der qm-Zahl der Neubauwohnungen und nicht nach dem Mietzins, der mit den Neubauten erzielt wird?

Die GWH wird auf den freien Märkten einen Mietzins von ca. 12,00 €/qm erzielen. Die Mieten im Altbestand der GWH dürften bei 5,00 bis 6,00 € pro qm liegen.

Wenn man bei den Belegrechten nicht von der Quadratmeterfläche, sondern dem erzielten Mietzins ausgehen würde, stünden der Stadt Meerbusch mindestens doppelt so viel Wohnfläche für eine Belegung zur Verfügung.

7. Wie viel Jahre soll die Stadt Meerbusch berechtigt sein, von ihren Belegrechten Gebrauch zu machen?

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie sich die Böhlersiedlung bzw. „RheinEck“ weiter entwickeln soll.

Das strategische Ziel müsste sein, einen möglichst hohen Anteil von sozialem Wohnungsbau zu erreichen.

Darüber hinaus müssten die Altmieten durch die Sozialcharta weiter geschützt werden.

Deshalb werden folgende Anträge gestellt:

- I. Für das Quartier „RheinEck“ wird verbindlich ein Anteil von mindestens 50 % sozialem Wohnungsbau nach Bruttogeschossfläche festgelegt.**
- II. Die Sozialcharta findet im Altbestand über den 31.12.2021 hinaus unbefristet Anwendung.**
- III. Es sollen 100 % der neugeplanten Wohneinheiten mit einer mittelbaren Sozialbindung belegt werden.**
- IV. Das Belegrecht der Stadt Meerbusch richtet sich nach den erzielten Neumieten.**

.....
Heinrich P. Weyen