

Fraktionsanfrage SPD vom 05.09.2023 für die Sondersitzung HFA

- 1. Wie viele geförderte Wohnungen wurden seit 2018 geplant? Wie viele wurden auch fertig gestellt? Hier werden nur die fertiggestellten aufgeführt – die geplanten sind unter Pkt. 6 aufgeführt**

2018:

Uerdinger Straße 40, 40668 Meerbusch – GWG Viersen – 18 Wohneinheiten

2019:

Insterburger Straße 18a, 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 12 Wohneinheiten

Römerstraße 71, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 2 Wohneinheiten

Laacher Weg 37, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 3 Wohneinheiten

2020:

Moerser Straße 115, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 15 Wohneinheiten

Moerser Straße 117, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 11 Wohneinheiten

Moerser Straße 119, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 11 Wohneinheiten

Moerser Straße 121, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 11 Wohneinheiten

Moerser Straße 123, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 11 Wohneinheiten

Eichendorffstraße 42, 44, 46 (RL Mod), 40668 Meerbusch – GWG Viersen – 15 Wohneinheiten

Insterburger Straße 18b, 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 10 Wohneinheiten

Insterburger Straße 18c, 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 10 Wohneinheiten

Lindenstraße 19, 21, 23 (RL MOD), 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 12 Wohneinheiten

2021:

Am Schweinheimer Kirchweg 1, 40670 Meerbusch – Investor Schmitz – 12 Wohneinheiten

2022:

Lindenstraße 25, 27, 29, 31 (RL MOD), 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 17 Wohneinheiten

2023:

Gerhardt-Hauptmann-Straße 19, 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 12 Wohneinheiten

Gerhardt-Hauptmann-Straße 21, 40670 Meerbusch – GWG Viersen – 12 Wohneinheiten

- 2. Was hat die Verwaltung zur Stärkung des geförderten Wohnraums seit 2018 unternommen?**

Die Stadt hat festgelegt, dass für alle städtischen Grundstücke, auf denen es um die Schaffung von Wohnraum geht, ab 20 Wohneinheiten eine Quote für den Anteil von sozialem Wohnraum von mindestens 30% einzuhalten ist. Ansonsten ist die Einflussnahme relativ begrenzt, da sich Bauherren finden müssen die daran Interesse haben. Das ist momentan aber relativ schwierig, da enorm gestiegene Baukosten gegenüber relativ niedrigen Mieten in diesem Segment stehen. Das macht den sozialen Wohnungsbau aktuell ziemlich unattraktiv für Investoren.

3. Wie viele Menschen haben aktuell Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein?

Wie viele Menschen einen Anspruch haben, kann nicht ermittelt werden. Grundsätzlich haben alle Menschen, die die Einkommensgrenze unterschreiten, einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Aber nicht jeder, der einen theoretischen Anspruch hat, macht diesen auch geltend.

Leistungsempfänger von SGBII und SGB XII haben durch den Bezug dieser Leistungen grundsätzlich immer einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Die Einkommensgrenzen hierzu liegen bei:

Personen	Grenze 100 % Euro	Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro
Alleinstehend	20.420	32.906
2 Personen	24.600	45.688
Alleinerziehend (1 Kind)	25.340	46.844
3 Personen (1 Kind)	31.000	49.438
4 Personen (2 Kinder)	37.400	59.438
5 Personen (3 Kinder)	43.800	69.438

Bei den Beträgen unter „Grenze 100 % Euro“ handelt es sich um Nettobeträge.

4. Wie viele Menschen stellen einen Antrag auf Wohngeld?

Wie viele Anträge gestellt werden, kann nicht genau gesagt werden. Folgende Zahlen können genannt werden:

	Jahr 2022	06/2023
Wohngeldberechnungen	998	552*
Davon Bewilligungen	622	353
Davon Ablehnungen	376	199
Gesamtzahlen		
Wohngeldberechnungen*		552
+ vollständige Anträge		200
+ unvollständige Anträge		60
+ formlose Anträge vom Kreis		30
Summe		842

Insgesamt werden für das Jahr 2023 voraussichtlich ca. 2000 (bei bereits 842 Anträge im 1. Halbjahr) Wohngeldberechnungen vorgenommen. Zudem kommen noch fehlende mehrere Bewilligungen pro Antrag durch Minderungen, Berichtigungen, etc. so wie die Anträge ab 07/2023 vom Jobcenter und aus der Grundsicherung. Die beiden letzteren Gruppen konnten aufgrund eines Memorandums erst ab dem 01.07.2023 ihre Anträge stellen. Somit ergibt sich bis Ende des Jahres ein geschätzter Wert von ca. 2000 Wohngeldanträgen.

5. Wie viele Wohnungen im Bereich des geförderten Wohnraums gibt es aktuell?

Aktuell gibt es in der Stadt Meerbusch 688 Sozialwohnungen, verteilt auf:

Büderich:	268 Wohneinheiten
Lank:	113 Wohneinheiten
Osterath:	212 Wohneinheiten
Strümp:	89 Wohneinheiten
Bösinghoven:	6 Wohneinheiten

6. Wie viele Wohnungen sind aktuell geplant und befinden sich in der Realisierung?

Geplant sind folgende Projekte:

- Kalverdonk 30 % Sozialer Wohnungsbau – Bauprojekt wird noch geplant. Eine genaue Zahl kann noch nicht genannt werden.
- Böhler II 20 % Sozialer Wohnungsbau
- RL MOD In der Loh 31 und 35, 40668 Meerbusch – GWG Viersen - 48 Wohneinheiten
- Amselweg 1-3, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – 4 Wohneinheiten
- Vogelsiedlung Laacher Weg/Finkenweg, 40667 Meerbusch – Bauverein Meerbusch – ca. 60 Wohneinheiten

7. Wie viele Wohnungen werden für anerkannte Flüchtlinge aus den Übergangwohnheimen benötigt?

Aktuell sind 203 anerkannte Flüchtlinge in den Unterkünften. Alle diese Personen haben grundsätzlich einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, sofern sie nicht einer Erwerbstätigkeit nachgehen und über ausreichendes Einkommen verfügen. Erschwerend kommt bei den Flüchtlingen hinzu, dass die allermeisten eine dreijährige Wohnsitzauflage für Meerbusch haben und somit darauf angewiesen sind, hier eine Wohnung zu finden. Dies gestaltet sich besonders für große Familien sehr schwierig, da es an großen Wohnungen fehlt.

Die Anzahl ist wie in der folgen Tabelle dargestellt aufgeteilt, wobei 8 Personen von der Summe nicht anerkannt sind, aber zum Haushalt dazu gehören:

1-Personen-Haushalt	65
2-Personen-Haushalt	18
3-Personen-Haushalt	8
4-Personen-Haushalt	6
5-Personen-Haushalt	3
6-Personen-Haushalt	2
7-Personen-Haushalt	5
Summe	211

8. Gibt es Menschen, die trotz Wohnberechtigungsschein in Meerbusch keine Wohnung finden?

In dem Zeitraum vom 01.08.2022 – 31.07.2023 wurden 257 Wohnberechtigungsscheine beantragt. Davon haben 165 Haushalte keine Wohnung gefunden bzw. sind nicht umgezogen. Diese Zahlen sind jedoch nicht valide, da ein Wohnberechtigungsschein NRW-weit beantragt werden kann und auch NRW-weit eingesetzt werden kann. Heißt in der Praxis, dass ein in Meerbusch beantragten WBS in Wuppertal eingesetzt werden kann und ein in Moers beantragten WBS in Meerbusch zum Einsatz kommen kann.

9. Gibt es Leistungsbezieher*innen, die in Wohnungen leben, die nicht den Kriterien von gefördertem Wohnungsbau entsprechen? Welche Kosten entstehen dadurch (z.B. Erhöhung von Wohngeldansprüchen)?

Natürlich gibt es Transferleistungsbezieher, die in nicht gefördertem Wohnraum leben. Das wird sogar der überwiegende Teil sein. Eine genaue Anzahl kann hier jedoch leider nicht ermittelt werden, da im Verfahren keine Erfassung der bewohnten m² erfolgt. Zudem gibt es Konstellationen, in denen eine vermeintlich zu hohe Miete trotzdem angemessen sein kann. Diese Umstände können jedoch aus dem Verfahren heraus nicht ermittelt werden. Dazu müsste jede Akte händisch kontrolliert werden. Es ist deshalb auch nicht bekannt, ob und in welcher Höhe hier Mehrkosten durch mehr Transferleistungsbezieher entstehen

10. Wird seitens der Verwaltung ermittelt, ob und wie viel fremdgenutzten Wohnraum (Airbnb, Anmietung für Arbeitnehmer, etc.) es gibt? Wenn ja, welche Möglichkeiten gibt es dies zu verhindern?

Auf eine Anfrage hat Airbnb nicht reagiert. Ansonsten ist eine Auswertung der Angebote schwierig, da nicht ermittelt werden kann, wie lange und wie oft ein und dieselbe Wohnung oder Unterkunft über Airbnb angeboten wird.

11. Wo sehen die Verwaltung und die Akteure des Wohnungsmarktes im Bestand weiteres Potential zur Nachverdichtung mit gefördertem Wohnraum?

Die Schaffung von gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum ist grundsätzlich auf allen Flächen unter Berücksichtigung des möglicherweise geltenden Planungsrechtes und den Wohnraumförderbestimmungen möglich. Die Entscheidung zum Anteil muss im Zuge des jeweiligen Planungsprozesses zwischen Politik, Verwaltung und Bevölkerung herbeigeführt werden. Im Zuge der Neufassung des kommunalen Baulandbeschlusses oder als Baustein einer städtischer Wohnraumoffensive könnte ein Ratsbeschluss herbeigeführt werden, der eine Mindestquote gefördertem Wohnraums (z.B. bei Bauten einer bestimmten Mindestgröße oder quartiersbezogen) verbindlich festlegt.

Grundsätzlich sollten verschiedene Wohn- und Gebäudeformen für alle Zielgruppen bei jeglichen Flächenentwicklungen realisiert werden. Die Verteilung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus sollte durch unterschiedliche Bebauungstypologien erfolgen und mit anderen Wohnformen kombiniert werden. Das Ziel sollte die Schaffung von durchmischten Quartieren sein, in denen z.B. Singles, Familien, Senioren, Paare bezahlbar leben können.

Nach den Informationen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung von NRW wird auch die Nutzungsänderung (z. B. Umwandlung von Gewerbe in Wohnimmobilien) oder die Erweiterung (Anbauten oder Aufbauten) von vorhandenen Gebäuden mit den identischen Förderkonditionen eines Neubaus finanziell unterstützt.

12. Welche Bausteine der Wohnraumoffensive der Bundesregierung können von Bauträgern und/oder von Privatpersonen genutzt werden?

Zusammenfassend kann anhand der veröffentlichten Informationen übermittelt werden, dass die Bundesregierung auf der Basis der Wohnraumoffensive ein Maßnahmenpaket mit den Ländern und Kommunen geschaffen hat, das u.a. Gesetzesänderungen beinhaltet und Gelder für die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum bereitstellt.

In diesem Rahmen hat die Landesregierung NRW für das Jahr 2023 die Mittel für die öffentliche Wohnraumförderung erhöht und nunmehr 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Bis 2027 stehen neun Milliarden Euro bereit.

Der Schwerpunkt liegt auf der Förderung von bezahlbaren neuen Mietwohnungen, aber auch der Neubau und der Erwerb von selbst genutztem Eigentum. Modernisierungsmaßnahmen werden ebenfalls gefördert.

Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und private Investoren erhalten eine Förderung, wenn sie Wohnungen dauerhaft zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung stellen. Darüber hinaus können Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot für Menschen mit Behinderungen, Frauenhäuser, Männerhäuser und Wohnplätze für Auszubildende und Studierende gefördert werden. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Modernisierung von bestehenden Wohnungen und Eigenheimen, vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz und die energetische Erneuerung, aber auch der Abbau von Barrieren sowie die Aufbereitung von Brachflächen sind in diesem Zusammenhang förderfähig.

Zur Nutzung durch Bauträger/Privatpersonen:

Welche der vorgenannten Bausteine für Bauträger oder Privatpersonen in Betracht kommen, ist deren konkreter Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der Wohnraumförderbestimmungen vorbehalten.

13. Welche städtischen Grundstücke sind aus Sicht der Verwaltung für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau geeignet?

Zum aktuellen Zeitpunkt stehen keine baureifen städtischen Wohnbaugrundstücke zur Vermarktung zur Verfügung.

Perspektivisch kann die städtische Grundstücksfläche am Alten Teich in Lank für eine Wohnnutzung entwickelt werden.

Darüber hinaus wird für die Zukunft auf die zu entwickelnden Flächen am Kalverdonk und auf die Flächen der ehemaligen Barbara-Gerretz-Schule in Osterath und die Flächen im Umlegungsgebiet Blumenstraße/ Kanzlei in Büderich verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die GWG eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers Eichendorffstraße in Lank plant, wo auch neue geförderte Wohnungen entstehen könnten. Eine ähnliche Überlegung gibt es im Quartier Alte Poststraße in Osterath (COVIVIO). Weitere Potentialflächen liegen im Bereich „Further Weg“ (Bauverein).

Ob und inwiefern diese Flächen für die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden sollten- sofern sie den Voraussetzungen der Wohnraumförderbestimmungen entsprechen- ist im konkreten Einzelfall im Rahmen des Entwicklungsprozesses, wie unter Ziffer 10 dargestellt, zu entscheiden.