

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1321/XVI/2016**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	12.05.2016	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:****Wohnraumförderung / Wohnungsneubaubedarf - Anfrage der SPD-Kreistagsfraktion vom 13.04.2016****Sachverhalt:****Vorbemerkung:**

Der Rhein-Kreis Neuss beschäftigt sich intensiv mit der Thematik, wie der künftige Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann. Zu diesem Zweck hat am Freitag, 22. April 2016 eine regionale Wohnungsbaukonferenz für den Rhein-Kreis Neuss unter Beteiligung aller kreisangehörigen Städte und Gemeinden, des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW, der NRW.Bank sowie von im Rhein-Kreis Neuss tätigen Wohnungsbaugesellschaften mit öffentlicher Beteiligung und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft stattgefunden.

Ziel der Konferenz war die Verständigung auf ein gemeinsames weiteres Vorgehen zur Sicherstellung der Bedarfsdeckung am Wohnungsmarkt. Die Teilnehmer der Konferenz haben es einhellig als notwendig angesehen, zur weiteren Quantifizierung des Bedarfs und unter Beteiligung interessierter Städte und Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss eine qualifizierte Marktanalyse zu erstellen, die den künftigen Bedarf an Wohnraum in einzelnen Quartieren qualifiziert und differenziert nach Wohnarten beschreibt. Dieses Vorhaben wird durch die Kreisverwaltung nun weiter vorangetrieben und mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden besprochen.

Als Anlage liegen die im Rahmen der Veranstaltung gehaltenen Präsentationen von Kreisdirektor Dirk Brügge sowie Frau Sigrid Koeppinghoff, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW bei.

- 1. In welcher Höhe stehen im Rhein-Kreis Neuss im Jahr 2016 insgesamt Fördermittel für den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zur Verfügung?**

15,3 Millionen Euro.

- 2. Wie viele Förderanträge sind seit 01. Januar 2016 beim Rhein-Kreis Neuss eingegangen?**

In 2016 sind beim Rhein-Kreis Neuss bislang 6 Anträge (einer davon aus 2015) mit einem Mittelbedarf von insgesamt 7,7 Millionen Euro eingegangen.

3. **In welcher Höhe stehen im Rhein-Kreis Neuss zum Stichtag 01.04.2016 noch Fördermittel für das laufende Jahr zum Bau öffentlich geförderter Wohnungen zur Verfügung?**

Zum Stichtag 01.04.2016 stehen noch 7,6 Millionen Euro zur Verfügung. Es sind zurzeit noch 9 informelle Anfragen mit einem Mittelbedarf von insgesamt 27,5 Millionen Euro registriert, bei denen der Realisierungszeitraum aber unklar ist.

4. **Wie hoch ist der demografisch bedingte Wohnungsneubaubedarf im Rhein-Kreis Neuss, wie hoch ist der durch zugewanderte Flüchtlinge bedingte Wohnungsneubaubedarf im Rhein-Kreis Neuss und wie hoch ist dann letztlich der Gesamtbedarf an Wohnungsneubau im Rhein-Kreis Neuss – bitte aufgeschlüsselt nach einzelnen Städten und Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss?**

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW geht auf Basis der Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 für den Rhein-Kreis Neuss von einem demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf von 8.000 Wohneinheiten bis 2020 aus. Hinzu kommt ein Bedarf an 4.500 zusätzlichen Wohneinheiten durch den Flüchtlingszustrom (Berechnung der NRW.Bank).

Es ergibt sich folglich ein Gesamtbedarf an 12.500 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2020.

Berechnungen für die einzelnen Städte und Gemeinden liegen nicht vor. In diesem Zusammenhang wird auf die in der Vorbemerkung beschriebene Absicht zur Erstellung einer qualifizierten Marktanalyse für den Rhein-Kreis Neuss hingewiesen. Für weitere Details wird auf die beiliegenden Präsentationen verwiesen.

5. **Wie hoch ist im Rhein-Kreis Neuss der Wohnungsneubaubedarf an öffentlich geförderten Wohnungen – bitte aufgeschlüsselt nach den einzelnen Städten und Gemeinden im Rhein-Kreis Neuss?**

Berechnungen hinsichtlich des Bedarfs an öffentlich geförderten Wohnungen sind nicht bekannt. In diesem Zusammenhang wird auf die in der Vorbemerkung beschriebene Absicht zur Erstellung einer qualifizierten Marktanalyse für den Rhein-Kreis Neuss hingewiesen.

6. **Reicht die derzeitige Bautätigkeit im Rhein-Kreis Neuss zur Deckung des Wohnraumbedarfs aus?**

Hierzu liegen keine ausreichenden Daten vor.

7. **In welcher Höhe steigen die Wiedervermietungsmieten beim frei finanzierten Wohnraum seit dem Jahr 2013 im Rhein-Kreis Neuss im Durchschnitt an?**

Hierzu liegen keine Daten vor.

8. **Welche Möglichkeiten sieht die Kreisverwaltung zur zeitnahen Deckung des Wohnraumbedarfs, insbesondere beim öffentlich geförderten Wohnungsbau, unter Berücksichtigung einer hohen städtebaulichen Qualität, welche die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss für alle erhält und Integration fördert.**

Hierzu wird auf die in der Vorbemerkung getätigten Ausführungen zu der Wohnungsbaukonferenz verwiesen. In dem Rahmen wurden Wege deutlich, wie insbesondere durch eine Kombination von geförderten und frei-finanzierten Wohnungen in Gebäuden eine Durchmischung als Voraussetzung für eine Integration erreicht werden kann.

9. **Welche Strategien lokaler Wohnraumpolitik bestehen derzeit im Rhein-Kreis Neuss u.a. in Bezug auf**
- **die Optimierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen,**
  - **Handlungskonzepte Wohnen, welche auf der Basis gemeinsam erarbeiteter Erkenntnisse Handlungsempfehlungen für den lokalen Wohnungsmarkt enthalten,**
  - **die Mobilisierung und Entwicklung neuer Wohnbauflächen für die Mietwohnungsförderung**
  - **die Etablierung einer Quote für öffentlich geförderten Wohnraum für einzelne Baugebiete?**

Zu der Absicht, eine qualifizierte Analyse des Wohnungsmarktes im Rhein-Kreis Neuss vorzunehmen, auf deren Basis Handlungsempfehlungen erarbeitet werden kann, wurde in der Vorbemerkung berichtet. Aktuell liegt eine solche Analyse nicht vor.

Eine Quote für öffentlich geförderten Wohnraum für einzelne Baugebiete kann im Rahmen des Angemessenheitsgrundsatzes des § 11 Abs. 2 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Im Rahmen einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können "Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen", festgesetzt werden. Der Vorhabensträger ist aber nicht verpflichtet, auch tatsächlich Fördermittel zu beantragen, genauso wenig wie die Bewilligungsbehörde (in NRW die Kreise und kreisfreien Städte) verpflichtet ist, Vorhaben auf solchen Flächen unbedingt zu fördern. Faktisch wird über diese Festsetzung also die Wohnungsgröße und Wohnungsbeschaffenheit festgesetzt; möglich sind auf der Fläche nur solche Wohnungen, die den Förderbestimmungen entsprechen und daher gefördert werden könnten.

Diese Festsetzung ist zu unterscheiden von der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, wonach "einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind", festgesetzt werden können. Das wären dann spezielle Wohnungen z. B. für Senioren, Menschen mit Behinderungen, Studierende. Hier gibt es bestimmte

Anforderungen an die Bauausführung, z. B. barrierefrei, Gemeinschaftszonen, Gruppenwohnungen, etc. (z. B. Studierendenwohnheim). Nicht gemeint sind hier Flächen für Sozialwohnungen oder für die Unterbringung von Asylbegehrenden bzw. Flüchtlingen, die auf diesem Weg nicht festgesetzt werden können.

**10. Welche Initiativen gibt es im Rhein-Kreis Neuss seitens des Kreises oder der Städte und Gemeinden zur Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen?**

Die Kreisverwaltung befindet sich mit den Städten und Gemeinden des Kreises in Gesprächen, ob die Gründung einer solchen Wohnungsbaugesellschaft zur Deckung des Bedarfes an preisgedämpften und sozial geförderten Wohnungen erforderlich ist.

**Anlagen:**

Präsentation KD Wohnungsbaukonferenz

Präsentation MBWSV Wohnungsbaukonferenz

Wohnungsbaukonferenz\_Einladung\_allgemein