

Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung am 12.01.2015

TOP 4.1

Anfrage der CDU-Ratsfraktion zum Thema „Mietpreis- und Belegungsbindungen“ (Ö 64/ 55/2014)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1

Wie viele Mietpreis- und Belegungsbindungen hat die Verwaltung im Jahre 2014 erwerben können?

Antwort

Mit dem Programm „Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen“ konnten im Jahr 2014 6 Wohnungen akquiriert werden. Hierfür wurden Zuschüsse in Höhe von 193.644 EUR gewährt.

Im Neubau hat die Verwaltung jedoch die Zahl der Bewilligungen von 115 Wohnungen auf 246 Wohnungen steigern können. In den letzten vier Jahren konnten lediglich 67 Belegungsbindungen angekauft werden.

Frage 2

Wie wird das Programm zum Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen beworben, und welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung den Bekanntheitsgrad des Förderprogramms bei Immobilienbesitzern und Investoren weiter zu verbessern?

Antwort

Das Programm wird auf der Homepage des Wohnungsamtes innerhalb des städtischen Internet-Auftrittes beworben. Hinzu kommt die Bewerbung in Broschüren/Flyern bzw. bei Veranstaltungen und Fachtagungen; ferner beim Düsseldorfer Haus- und Grundbesitzerverein sowie durch Schaltungen von Pressekampagnen. Aktuell geplant ist eine Presseveröffentlichung in den Düsseldorfer Zeitungen zum Beginn des neuen Haushaltsjahres nach Wegfall der vorläufigen Haushaltsführung.

Frage 3

Welche Maßnahmen plant die Verwaltung, um das städtische Programm weiterzuentwickeln und in Zukunft noch attraktiver zu gestalten?

Antwort

Die städtischen Förderprogramme werden stets den aktuellen Gegebenheiten angepasst. So wurden die ursprünglichen Richtlinien „Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen“ vom 25.06.2009 evaluiert und durch Ratsbeschluss vom 14.11.2013 verbessert. Die Verbesserungen im Einzelnen:

- Die Mietpreis- und Belegungsbindung kann wahlweise für zehn oder fünfzehn Jahre festgelegt werden.

- Es gilt das gesprochene Wort -

- Die Miete wird weiterhin mit 5,10 Euro vereinbart, allerdings, analog zur sozialen Wohnraumförderung, mit der Möglichkeit, die Miete mit dem Ablauf des ersten Jahres nach Bezug um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete zu erhöhen.
- Der Zuschuss wird von 2 Euro auf 2,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich für die Zeit der Bindung erhöht. Der Zuschuss für eine Wohnung von 50 Quadratmetern würde somit für 10 Jahre 13.200 Euro und für 15 Jahre 19.800 Euro betragen. Durch die Mehreinahmen, die durch die Mietgleitklausel erzielt werden können, beträgt der Zuschuss für die Anbieterin bzw. den Anbieter effektiv sogar rd. 2,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise 2,74 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Da die vereinbarte Miete um 1,15 Euro geringer ist als die Miete für Wohnungen der Einkommensgruppe A, werden die qualitativen Anforderungen an die Wohnung gesenkt. Die Wohnungen brauchen nicht barrierefrei zu sein und für die Aufenthaltsräume wird keine Mindestgröße mehr festgelegt. Die Geeignetheit einer Wohnung wird grundsätzlich im Rahmen einer Ortsbesichtigung und unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs festgestellt. Es besteht daher nicht die Gefahr, dass Wohnungen mit sogenanntem Substandard angekauft werden.

Vor einer erneuten Weiterentwicklung der Richtlinien beabsichtigt die Verwaltung, die neuen Eckwerte zunächst mit Blick auf ihre Akzeptanz weiter zu beobachten.