Landeshauptstadt
Düsseldorf

64/ - 5/2018

N i e d e r s c h r i f t

über die Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung
am 18.06.2018

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1		Feststellung der Beschlussfähigkeit
2		Anerkennung der Tagesordnung
3		Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.05.2018
4		Anfragen
4.1	64/ 23/2018	Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
4.2	64/ 24/2018	Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN: Übersicht zu Liegenschaften und Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf
4.3	64/ 27/2018	Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Erweitere Anwendungsmöglichkeiten für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik
4.4	64/ 26/2018	Anfrage der FDP-Ratsfraktion: Wohnungen zügig dem Wohnungsmarkt zuführen
5		Anträge
5.1	64/ 25/2018	Antrag der CDU-Ratsfraktion: Qualitätsvolles Wohnen in Düsseldorf vor Ort besuchen
6		Wohngeld - Möglichkeiten zur Stärkung , Anreizverbesserung, Dynamisierung und Verfahrensvereinfachung
7		Berechnungsbeispiele zur Förderung des Wohneigentums - Tragbarkeitsprüfung

8	64/ 22/2018	Städtische Richtlinien für die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
9	61/ 57/2018	Anhandgabeverfahren Heiligenhauser Straße
10	61/ 73/2018	Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02-002 -Max-Planck-Straße- Aufstellung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Öffentliche Auslegung
10.1	64/ 28/2018	Ergänzungsantrag der Ratsfraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP zu Vorlage 61/73/2018
11	61/ 85/2018	Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/003 - Nördlich Paulsmühlenstraße - Änderung des Aufstellungsbeschlusses (6170/080), Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Öffentliche Auslegung
11.1	64/ 29/2018	Ergänzungsantrag der CDU-Ratsfraktion zu Vorlage 61/85/2018
12	61/ 8/2018	Perspektiven für den Düsseldorfer Norden Umsetzungsstrategie Weitere Vorgehensweise
13	61/ 9/2018	Zukunftskonzept „RegioNetzWerk“ - Beschluss –

II. Nichtöffentlicher Teil

NÖ 1		Feststellung der Beschlussfähigkeit
NÖ 2		Anerkennung der Tagesordnung
NÖ 3		Genehmigung der Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 14.05.2018
NÖ 4	61/ 66/2018	Anhandgabe und Verkauf des Grundstückes "An der Eselsfurt o.Nr."
NÖ 5	61/ 78/2018	Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Merowinger Straße
NÖ 6	61/ 95/2018	Verkauf eines Grundstücks an der Hugo-Viehoff-Straße/Ulmenstraße

Anwesend:

vom Rat

Ratsherr	Albes	SPD
Ratsherr	Blumenrath	CDU
Ratsherr	Grenda	PIRATEN
Ratsherr	Herz	SPD
Ratsherr	Kretschmann	CDU
Ratsherr	Lukaschewski	CDU
Ratsherr	Maaßen	CDU
Ratsfrau	Mohrs	SPD
Ratsfrau	Ott	BÜ 90/ GRÜNE
Ratsfrau	Penack-Bielor	CDU
Ratsherr	Pfundner	DIE LINKE
Ratsherr	Reinold	CDU
Ratsfrau	Steinbrink-Neubacher	SPD
Ratsherr	Warnecke	BÜ 90/ GRÜNE

Ausschussmitglieder

Herr	Demmert		SPD
Herr	Kirschbaum		CDU
Herr	Lange	**– entschuldigt -**	AfD
Herr	Ries		FREIE WÄHLER
Herr	Schwenk		BÜ 90/ GRÜNE
Frau	Utke		Seniorenrat
Herr	Willms-Heyng		FDP

von der Verwaltung

Herr	Fischer	Büro 01
Frau	Duscher	Amt 64
Frau	Gierlichs	Amt 64
Frau	Dr. Haag	Amt 65
Frau	Meier-Ewert	Amt 61
Frau	Naujoks	Amt 64
Herr	Nowatius	Amt 64
Frau	Prießen	Amt 64
Frau	Selter	Amt 61
Frau	Wilhelm	Amt 64
Herr	Zaum	Beigeordneter
Herr	Zills	Amt 64

sonstige

Herr	Hütter	DORNIEDEN Generalbau GmbH

I. Öffentlicher Teil

1 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Warnecke stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

2 Anerkennung der Tagesordnung

Im Rahmen der Anerkennung der Tagesordnung werden folgende Änderungen einstimmig ohne Enthaltungen beschlossen.

Für den Tagesordnungspunkt
9 Anhandgabeverfahren Heiligenhauser Straße
wird Beratungsbedarf angemeldet und dieser somit vertagt.

Die Tagesordnungspunkte
12 Perspektiven für den Düsseldorfer Norden
Umsetzungsstrategie, Weitere Vorgehensweise
13 Zukunftskonzept „RegioNetzWerk“
- Beschluss –
lässt der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung in den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung passieren.

Die Tagesordnung wird ansonsten unverändert anerkannt.

3 Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.05.2018

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung am 14.05.2018 wird bei einer Enthaltung (SPD) einstimmig genehmigt.

4 Anfragen

4.1 Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot 64/ 23/2018

Beigeordneter Zaum beantwortet die Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE im Namen der Beigeordneten Zuschke wie folgt:

<u>Frage 1:</u>
Welche städtische Stelle ist zuständig für die Einleitung eines Verfahrens nach §177 BauGB?

Antwort:
Die Zuständigkeit lag bis 2016 beim Bauverwaltungsamt. Seitdem gab es keinen konkreten Anlass für die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens.
Sofern sich zukünftig hier ein Bedarf ergibt, fiele die Prüfung der städtebaulichen Voraussetzungen in die Zuständigkeit des Stadtplanungsamts, das ordnungsbehördliche Verfahren würde im Anschluss durch das Bauaufsichtsamt durchgeführt.

Frage 2:
In welchen Fällen kann nach Meinung der Verwaltung der §177 BauGB angewendet werden?

Antwort:
Voraussetzung für den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots ist die Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung aus städtebaulichen Gründen (§ 175 Abs. 2 BauGB).
Dies kommt – auch nach geltender Rechtsprechung – nur dann zum Tragen, wenn die Missstände und/oder die Mängel städtebauliche Ausmaße erreicht haben, die erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild und die soziale Struktur eines Gebiets haben.

Frage 3:
In wie vielen Fällen hat die Verwaltung der Stadt Düsseldorf Verfahren nach §177 BauGB in den vergangenen 10 Jahren eingeleitet?

Antwort:
In den vergangenen 10 Jahren war kein Erfordernis für den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes gegeben.
Es gab allerdings in einigen wenigen Fällen Vorgespräche mit Eigentümer/innen, in denen diese motiviert werden konnten, bestehende Defizite von sich aus zu beseitigen. In keinem dieser Fälle wurde es notwendig, ein Erörterungsgespräch im Sinne des § 175 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis und bittet, die Beantwortung an die Bezirksvertretung 2, in der die Anfrage zunächst gestellt war, weiterzuleiten.

4.2 Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN: Übersicht zu Liegenschaften und Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf - 64/ 24/2018

Beigeordneter Zaum beantwortet die Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN im Namen der Beigeordneten Zuschke wie folgt:

Frage 1:
Verfügt die Verwaltung über eine aktuelle Übersicht aller Liegenschaften und Wohnungen im Eigentum des Bundes in Düsseldorf (differenziert nach Lage und Größe) und wenn ja, kann diese zeitnah dem Wohnungsausschuss vorgelegt werden?
Antwort:
Nein, eine aktuelle Übersicht über alle Liegenschaften und Wohnungen im Eigentum des Bundes liegt der Verwaltung nicht vor. Das Vermessungs- und Katasteramt kann durch Auswertung des Liegenschaftskatasters sämtliche Flurstücke der Eigentümer "Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - AdöR -" sowie – sofern gewünscht – des Eigentümers "Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)" in Form einer Tabelle erstellen. In dieser Tabelle können die im Liegenschaftskataster geführten Angaben Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, Lagebezeichnung, Nutzungsart und Fläche dargestellt werden. Ob die Flurstücke mit Wohnungen bebaut sind, kann aus diesen Daten nicht unmittelbar abgeleitet werden.

Frage 2:
Falls eine solche Übersicht (noch) nicht vorliegt, bis wann kann diese erstellt und dem Wohnungsausschuss vorgestellt werden?
Antwort:
Die Auswertung und Datenaufbereitung der o. g. Daten in Tabellenform kann, nach Auftragserteilung, innerhalb von zwei Wochen erfolgen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Darüber hinaus beauftragt der Ausschuss die Verwaltung einstimmig, durch Auswertung des Liegenschaftskatasters sämtliche Flurstücke der Eigentümer „Bundesanstalt für Immobilienaufgaben –AdöR-“ sowie des Eigentümers „Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)“ in einer Tabelle zu erfassen. In dieser Tabelle sollen die im Liegenschaftskataster geführten Angaben „Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer, Lagebezeichnung, Nutzungsart und Fläche“ dargestellt werden.

4.3 Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Erweitere Anwendungsmöglichkeiten für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik 64/ 27/2018

Beigeordneter Zaum beantwortet die Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN im Namen der Beigeordneten Zuschke wie folgt:

Frage 1:
Welche rechtlichen Möglichkeiten gibt es, um analog der preisdämpfenden Quotierung aus dem Handlungskonzept Wohnen (HKW) eine Quotierung für Baumaßnahmen ohne/außerhalb eines städtebaulichen Vertrags zu fordern?

Antwort:
Mit der Anwendung der Quotierungsregelung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen schöpft die Stadt Düsseldorf die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten vollständig aus.
Die Möglichkeit, außerhalb von Bebauungsplänen / ohne städtebaulichen Vertrag eine Quotierung zu fordern, besteht lediglich bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken im Rahmen des Kaufvertrages.
Wie bereits in der Vorlage 61/33/2016 zur Sitzung des AWM am 04.04.2016 dargelegt, ist die Forderung von Anteilen an preisgedämpften oder öffentlichen Wohnungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (Vorhaben nach § 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“, § 31 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“ und § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile außerhalb von Bebauungsplänen“) nicht gegeben. Die Erteilung einer Baugenehmigung richtet sich nach § 75 Abs. 1 BauO NRW. Die Umsetzung der Quotierungsregelung bzw. von Anteilen an preisgedeckelten Wohnungen durch das beantragte Vorhaben ist keine Genehmigungsvoraussetzung und kann daher von der Bauaufsicht nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden (Kopplungsverbot).
Bei der Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann ein freiwilliges Angebot des Bauherrn, bei seinem beantragten Bauvorhaben einen Anteil an preisgedeckelten Wohnungen umzusetzen, lediglich die Entscheidung positiv beeinflussen und somit Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens insgesamt haben.

Voraussetzung ist jedoch, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB im Übrigen vorliegen, d.h. insbesondere die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.
Die Umsetzung eines freiwilligen Angebotes des Vorhabenträgers im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann auch nicht mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden.

Frage 2:
Welche Rechtsnormen müssten angepasst werden, um das Ziel – möglichst viele Wohnungen mit Mietpreisbindung im Wohnungsneubau zu schaffen – zu erreichen?

Antwort:
Das Handlungskonzept „Zukunft Wohnen.Düsseldorf“ gibt Anteile an Wohnungen mit Mietpreisbindung (öffentlich gefördertes und preisgedämpftes Segment) vor. Das Konzept ist jedoch keine Rechtsnorm. Es wurde durch den Rat der Stadt Düsseldorf als Regelung verabschiedet, die verwaltungsintern Beachtung finden muss.

Aktuell ist die Thematik „Mietpreisbindung“ ausschließlich im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bzw. in den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW verzeichnet. Hier ist lediglich dem Grunde, nicht der Höhe nach, die Wohnraumförderung, u. a. mit Mietpreisbindungen, beschrieben. Sollte eine quantitative Festlegung erfolgen, müsste dies in Rechtsnormen des Landes NRW fixiert werden.

Um im Rahmen von Baugenehmigungen Auflagen hinsichtlich einer Quotierung machen zu können (siehe Frage 1), müsste über eine Anpassung der Landesgesetzgebung hinaus auch eine entsprechende Änderung des Baugesetzbuches unter anderem im Rahmen der Befreiungstatbestände § 31 (siehe oben) erfolgen.
Entsprechende Änderungen müssten sich an Artikel 14 Grundgesetz messen. Angesichts der sich daraus ergebenden grundgesetzlichen Schranken werden die Erfolgsaussichten solcher Änderungen als gering eingeschätzt.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Herr Schwenk merkt an, dass die Beantwortung der Anfrage einer weitergehenden Erörterung bedürfe. Herr Beigeordneter Zaum sagte zu, dies beim Städtetag im Hinblick auf den Wohngipfel des Bundesministeriums für Inneres, Bauen und Heimat zu thematisieren.

4.4 Anfrage der FDP-Ratsfraktion: Wohnungen zügig dem Wohnungsmarkt zuführen 64/ 26/2018

Beigeordneter Zaum beantwortet die Anfrage der FDP-Ratsfraktion im Namen der Beigeordneten Zuschke wie folgt:

Frage 1:
Welche Möglichkeiten hat die Stadt, dafür zu sorgen, dass Wohnungen zügig für den Wohnungsmarkt fertiggestellt werden können, z. B. durch vereinbarte Fertigstellungsfristen in städtebaulichen Verträgen?

Antwort:
Die Bestimmungen des Baugesetzbuches erlauben es den Gemeinden, Investoren im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen die Verpflichtung aufzuerlegen, ihre Grundstücke in angemessenen Fristen einer Nutzung entsprechend der Fest-setzungen des Bebauungsplanes zuzuführen. Entsprechende Fertigstellungsfristen sind integraler Bestandteil der Städtebaulichen Verträge, die von der Landes-hauptstadt Düsseldorf mit Investoren abgeschlossen werden.
Die Festlegung von angemessenen Fertigstellungsfristen für die Hochbebauung und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen orientiert sich dabei an den Vorgaben des jeweiligen Projektes. In Form eines abgestimmten konkreten Rahmentermin-planes werden die Fertigstellungsfristen dann auch vertraglich fixiert, ihre Einhaltung wird im Zuge der Vertragsabwicklung nachverfolgt.
In Verträgen über den Verkauf städtischer Grundstücke zu Wohnzwecken werden darüber hinaus mit der Zielsetzung einer möglichst zeitnahen Herstellung von Wohnungen ebenfalls Fertigstellungsfristen vereinbart, die mit Wiederkaufsrechten sanktioniert werden.

Frage 2:
In welcher Form wird das bereits angewendet und wo sieht die Verwaltung Verbesserungsmöglichkeiten?

Antwort:
Siehe zunächst Antwort zu Frage 1.

Für die Einhaltung der (zeitlichen) Bauverpflichtungen werden Vertragsstrafen im Städtebaulichen Vertrag vereinbart, wobei deren

Höhe so bemessen sein muss, dass der Investor Anlass hat, sich vertragstreu zu verhalten, ohne dass die Vertragsstrafe der Höhe nach überzogen ist. Im Hinblick darauf, dass regelmäßig ein hohes Eigeninteresse der Investoren an einer möglichst zeitnahen Realisierung Ihrer Bauvorhaben besteht sowie aufgrund der engen Abstimmung zwischen Investor und Stadt bei der Erarbeitung des Rahmenterminplanes, ist die Durchsetzung einer Vertragsstrafe bisher ein (seltener) Ausnahmefall geblieben.

Frage 3:
Welche weiteren Möglichkeiten hat die Stadt, dafür zu sorgen, Wohnungen zügig erstellen zu lassen, dem Markt zuzuführen und den Leerstand zu reduzieren?

Antwort:
Siehe Antwort zu Frage 1.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5 Anträge

5.1 Antrag der CDU-Ratsfraktion: Qualitätsvolles Wohnen in Düsseldorf vor Ort besuchen 64/ 25/2018

Herr Lukaschewski stellt den Antrag der CDU-Ratsfraktion vor.

Es sei gewünscht, dass sich der Ausschuss im Rahmen einer Exkursion ein Bild von den in den letzten Jahren entstandenen Wohnquartieren machen kann.

Aus seiner Sicht sollten folgende Standorte für eine Besichtigung mit einbezogen werden:

- Benrath, Am Wald, Klimaschutz-Siedlung, Eigentümer: SWD
- Hassels, Am Schönenkamp/Dasselstraße/Gnesener Straße, Eigentümer: DWG
- Garath, Lüderitzstraße/Josef-Maria-Olbrich-Straße, Solarsiedlung, Eigentümer: Rheinwohnungsbau
- Flingern, Grafenberger Allee, Living Circle, Eigentümer: Catella Projekt Management GmbH
- Lierenfeld, Am Turnisch, Kastanienhöfe, Eigentümer: DÜBS
- Gerresheim, Gräulinger Straße, Die Zeile, Eigentümer: WOGEDO

Herr Schwenk schlägt darüber hinaus noch folgende Standorte vor:

- Malmedyer Straße
- Am Quellenbusch
- Hubbelrath, „Wir vom Gut“

Aufgrund der Vielzahl an Vorschlägen wird die Verwaltung bei einer Gegenstimme (DIE LINKE) mehrheitlich beauftragt, für die Mitglieder des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung eine städtebauliche Fachexkursion zu exemplarischen Standorten des Wohnens in Düsseldorf für die zweite Jahreshälfte zu erarbeiten. Auf Anfragen und Anträge soll an diesem Sitzungstermin verzichtet werden.

6 Wohngeld
- Möglichkeiten zur Stärkung , Anreizverbesserung, Dynamisierung und Verfahrensvereinfachung

Herr Zills (Amt für Wohnungswesen) stellt Möglichkeiten zur Stärkung, Anreizverbesserung, Dynamisierung und Verfahrensvereinfachung für das Wohngeld anhand einer Präsentation vor (s. Anlage).

Nach Erläuterung einiger Fachfragen, nimmt der Ausschuss Kenntnis.

7 Berechnungsbeispiele zur Förderung des Wohneigentums
- Tragbarkeitsprüfung

Der Ausschuss nimmt Kenntnis von den vorgestellten Berechnungsbeispielen.

Herr Schwenk hebt hervor, dass die Haushaltseinkommen aus den Berechnungsbeispielen sämtlich im Bereich der Einkommensgrenzen plus 40 % aus den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW liegen.

8 Städtische Richtlinien für die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
64/ 22/2018

Die CDU-Ratsfraktion kündigt Beratungsbedarf an.

Das städtische Programm solle als Ergänzung zum Landesprogramm verstanden und ein Mitnahmeeffekt vermieden werden.
Ein Gesprächskreis mit allen Fraktionen, bei dem Detailfragen geklärt werden können, wäre daher wünschenswert.

Beigeordneter Zaum sagt zu, dass die Verwaltung in den nächsten Tagen eine Einladung an alle Fraktionen versenden werde, mit dem Ziel eine gemeinsame Vorlage zu erarbeiten.

9 Anhandgabeverfahren Heiligenhauser Straße
61/ 57/2018

- Beratungsbedarf / vertagt -

10 Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02-002 -Max-Planck-Straße-
Aufstellung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Öffentliche Auslegung
61/ 73/2018

- Gemeinsam beraten mit TOP 10.1. -

10.1 Ergänzungsantrag der Ratsfraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP zu Vorlage 61/73/2018
64/ 28/2018

Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt wird Herr Hütter - DORNIEDEN Generalbau GmbH Mönchengladbach gem. § 21 Absatz 14 der Geschäftsordnung des Rates einstimmig als Sachverständiger zugelassen.

Er erläutert den zeitlichen Ablauf der Verhandlungen bis heute und dass bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, bei dem von insgesamt 64 Wohneinheiten 8 Wohneinheiten als preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen seien.

Frau Selter erklärt ergänzend, dass die Verwaltung hierbei von der Stichtagsregelung Gebrauch gemacht habe und es somit nicht zur Anwendung des HKW gekommen sei.

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt die Vorlage zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung bei einer Enthaltung (Piraten) und einer Gegenstimme (Die Linke) eine vorlagengemäße Beschlussfassung.

Der Ergänzungsantrag der Fraktionen von SPD, FDP und Bündnis 90/Die Grünen wird mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen (SPD, FDP, Bündnis 90/Die Grünen, Piraten, Die Linke) und 7 Nein-Stimmen (CDU) angenommen.

Wortlaut des Antrags:

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung wird hiermit gem. §20 Abs. 3 Nr.1 der Zuständigkeitsordnung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 02-002 – Max-Planck-Straße – angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die Beschlussfassung unter Berücksichtigung folgender wohnungspolitischer Anforderung: Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung erwartet, dass die Verwaltung umfangreiche Initiativen ergreift, damit die Quotierungsregelung des Handlungskonzepts für den Wohnungsmarkt ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF vollumfängliche Anwendung findet.

Ergänzung des Stadtplanungsamts zur Niederschrift:
Neben dem Verfahren zur Max-Planck-Straße ist nur noch das Verfahren zum Breidenplatz als Altverfahren anzusehen, bei dem die Quotierungsregelung des HKW nicht greift.

11 Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09/003 - Nördlich Paulsmühlenstraße - Änderung des Aufstellungsbeschlusses (6170/080), Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Öffentl. Auslegung 61/ 85/2018

- Gemeinsam beraten mit TOP 11.1. -

11.1 Ergänzungsantrag der CDU-Ratsfraktion zur Vorlage 61/85/2018 64/ 29/2018

Frau Selter stellt die Vorlage anhand einer Präsentation vor (s. Anlage).

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt die Vorlage zur Kenntnis und lässt diese ebenso wie den Ergänzungsantrag der CDU-Ratsfraktion mehrheitlich bei 10 Ja-Stimmen (SPD, FDP, Bündnis 90 / Die Grünen, Piraten) und 8 Nein-Stimmen (CDU, Die Linke) in den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung passieren.

12 Perspektiven für den Düsseldorfer Norden Umsetzungsstrategie, Weitere Vorgehensweise 61/ 8/2018

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt die Vorlage zur Kenntnis und lässt diese einstimmig in den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung passieren.

13 Zukunftskonzept „RegioNetzWerk“
- Beschluss -
61/ 9/2018

Der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung nimmt die Vorlage zur Kenntnis und lässt diese einstimmig in den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung passieren.

Ende der öffentlichen Sitzung: 17.20 Uhr

Anlage 1 zu TOP 6

Landeshauptstadt Düsseldorf

Wohngeld

Möglichkeiten zur Stärkung, Anreizverbesserung, Dynamisierung und Verfahrensvereinfachung

18.10.2017 Expertenworkshop auf Einladung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

11.04.2018 Workshop auf Einladung des Bundeskanzleramtes

:DÜSSELDORF

Landeshauptstadt Düsseldorf

Prüfauftrag des Deutschen Bundestages zur konzeptionellen Weiterentwicklung des Wohngeldes

- Wie können die bestehenden Anreizwirkungen des Wohngeldes verbessert und mehr Haushalte in das Wohngeldsystem integriert werden, die ihren Lebensunterhalt selbst erwirtschaften und allein aufgrund ihrer Wohnkosten auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen sind?
- Mit welchen Maßnahmen kann es gelingen, das Wohngeldsystem durch regelmäßige Anpassungen vor dem Verlust der Zielgenauigkeit und Reichweite zu schützen und den Drehtüreneffekt zu vermeiden?

:DÜSSELDORF

2

Mögliche neue Zielgruppen

Landeshauptstadt Düsseldorf

- **3 Gruppen** von Haushalten mit geringen Einkommen aus dem Grundsicherungssystem wurden identifiziert
  - **Erwerbstätige Aufstocker**
    2016 = 1.186.000 Personen (27% aller ALG-II-Empfänger); davon waren rd. die Hälfte sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
  - **ALG-I-beziehende Aufstocker**
    2015 = 92.000 Personen haben neben ALG I noch ALG II bezogen, weil das ALG I zusammen mit Wohngeld und ggfs. KIZ nicht ausreichte
  - **Empfänger/innen niedriger Renten**
    2015 = 606.000 Personen erhielten neben der Rente noch Grundsicherungsleistungen

2015/2016 kamen also potentiell 1.884.000 Personen für eine Integration in das Wohngeld in Frage. Die entspricht einer Verdoppelung des Empfängerkreises.

:DÜSSELDORF

3

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Stärkung des Wohngeldes
Variante 1: Anhebung der Tabellenwerte

- Ziel ist, einkommensschwache Haushalte aus dem Grundsicherungssystem in das Wohngeld zu integrieren **und** keine Mitnahmeeffekte zu erzeugen
  - die Wohngeldleistungen werden daher insbesondere am unteren Einkommensrand gestärkt
  - die Reichweite des Wohngeldes am oberen Einkommensrand wird (real) nicht angehoben, so dass das Maximaleinkommen für den Bezug von Wohngeld nur geringfügig ansteigt.
  - 180.000 neue Wohngeldhaushalte (40% Wechsler aus SGB-Bereich und 60% Hereinwachser)

:DÜSSELDORF

4

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Stärkung des Wohngeldes
Variante 2: Anhebung der Miethöchstbeträge

- Neben den Tabellenwerten werden immer auch die Miethöchstbeträge angehoben, um den Veränderungen der Mieten Rechnung zu tragen
  - Dadurch erhalten all diejenigen Haushalte mehr Wohngeld, deren tatsächliche Miete die bisherige zu berücksichtigende Miete überschritten hat (so genannte Überschreiter).
  - Die Anzahl der Empfängerhaushalte steigt hier um 14.000

:DÜSSELDORF

5

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Stärkung des Wohngeldes
Variante 3: Erwerbstätigenfreibetrag

- Einführung eines Erwerbstätigenfreibetrags analog zu den Regelungen des SGB II
  - Durch den Grundfreibetrag für Erwerbstätige von 100 € würden rund 130.000 neue Haushalte in das Wohngeldsystem hineinkommen,
  - davon die Hälfte Wechsler aus dem SGB II.

:DÜSSELDORF

6

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Stärkung des Wohngeldes
Variante 4: Freibetrag für zusätzliche Altersversorgung

- Einführung eines Freibetrages im Wohngeldsystem wie er ab 2018 in der Grundsicherung vorgesehen ist
  - 100 € zuzüglich 30 % des diesen Betrag übersteigenden Einkommens aus einer zusätzlichen Altersvorsorge (bis maximal 50 % des Regelbedarfs)
  - da nur rd. ein Fünftel der Ruhestandsbevölkerung eine Betriebsrente empfängt, wären hier nur rd. 500 Wechsler aus dem SGB XII betroffen
  - außerdem werden knapp 10.000 zusätzliche Empfängerhaushalte erwartet

:DÜSSELDORF

7

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Stärkung des Wohngeldes
Variante 5: Anhebung des Kinderzuschlages

- Anhebung des Kinderzuschlages von 170 € auf 190 €
  - die Anzahl der Wohngeldhaushalte steigt um etwas mehr als 12.000 an

Zusammenfassung

Bei Umsetzung der fünf Vorschläge wird damit gerechnet, dass die Zahl der Wohngeldhaushalte um mehr als 50 % steigt.

:DÜSSELDORF

8

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Dynamisierung des Wohngeldes

- **Ziel:**

  Wohngeld soll in regelmäßigen Abständen an die Preis- und Mietenentwicklung angepasst werden.

  Sonst verliert das Wohngeldsystem jedes Jahr an Reichweite:

  Am unteren Rand durch die jährliche Anhebung der Regelsätze (so genannte **Wechsler**),

  Am oberen Rand durch die gestiegenen Einkommen (so genannte **Herauswachser**)

  Heute sinkt dadurch die Zahl der Wohngeldempfänger jedes Jahr um 30.000 bis 40.000 Haushalte (8% jährl.)

:DÜSSELDORF

9

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorschläge zur Dynamisierung des Wohngeldes

- Es wurden <u>vier Varianten</u> untersucht
  - **1. Pauschale 2-jährige Dynamisierung**
    - nach dem erwarteten Mietanstieg und der Preisentwicklung
  - **2. Regional gestaffelte 2-jährige Dynamisierung**
    - Anhebung gestaffelt nach Mietenstufe und Preisentwicklung
  - **3. Pauschale jährliche Dynamisierung**
    - nach dem erwarteten Mietanstieg und der Preisentwicklung
  - **4. Einfache 2-jährige Indexierung**
    - nur nach der Preisentwicklung (VPI)

- Probleme

  Variante 3 kann zu geringeren Wohngeldansprüchen führen, Variante 4 führt dennoch zu einer deutlichen Absenkung der Anzahl der Wohngeldempfänger

:DÜSSELDORF

10

Landeshauptstadt Düsseldorf

Klimakomponente

Es soll der Miethöchstbetrag angehoben werden, wenn die Wohnung bzw. das Gebäude einen bestimmten Energieeffizienzstandard erfüllt (angedacht ist aktuell = 100)

Ziel ist, dass die Miete für wohngeldberechtigte Personen tragbar bleibt.

- Problem der Nachweisführung
  Wie wird die Energieeffizienz den Wohngeldstellen belegt.
- Workshop mit Experten steht noch aus
- nur rd. 10.000 Haushalte bei EFS 100 betroffen

:DÜSSELDORF

11

Landeshauptstadt Düsseldorf

Verfahrensverbesserung Wohngeld

- Problembereiche
  - Schnittstellen zu anderen Transferleistungen
  - Antragstellung auf Wohngeld bis zur Bescheiderteilung
  - Änderungen des bewilligten Wohngeldes und Mitteilungspflichten
- Vereinfachungen im Verfahrensablauf
  - Anschluss Wohngeld an Rentenauskunftsverfahren
  - vereinfachter Austausch zwischen den Transferleistungsstellen.
  - Eine Antragstellung für mehrere Sozialleistungen
  - elektronische Antragstellung (in NRW bereits möglich)
  - vereinfachte Mitteilungspflichten

:DÜSSELDORF

12

Landeshauptstadt Düsseldorf

Verfahrensverbesserung Wohngeld

- Der Bund verfolgt das Ziel innerhalb der nächsten 5 Jahre die Verwaltungsabläufe elektronisch abzuwickeln

- FIM (Förderales Informationsmanagement)
  - leicht verständliche Bürgerinformationen
  - einheitliche Datenstrukturen für Formulare
  - standardisierte Prozessvorgaben für den Verwaltungs-vollzug
  - Der Bund liefert zu den drei vorstehenden Bereichen alle notwendigen und einheitlichen Stamminformationen
    - diese können dann von den von den Ländern und Kommunen um spezifische örtliche Informationen ergänzt werden

:DÜSSELDORF

13

Anlage 2 zu TOP 7

Erwerb von Wohneigentum - Tragbarkeit

Landeshauptstadt Düsseldorf

Rahmenbedingungen

Haushalt	Einkommen brutto p.a.	Wohnungsgröße	Kaufpreis/qm ohne Stellplatz	Kaufpreis/qm mit Stellplatz	Gesamterwerbskosten incl. Stellplatz und Erwerbsnebenkosten
2 Pers. (davon 1 Kind)	48.000 Euro Überschreitung der EKG um 10%	80 qm	**2.985 Euro**	3.200 Euro	286.720 Euro

Art	Betrag	Zinsen und Tilgung	Belastung
Eigenleistung	35.508 Euro		
Städt. Darlehen	50.000 Euro	2% + 1%	1.500 Euro
Bankdarlehen	201.212 Euro	3% + 2%	10.061 Euro
Betrieb-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten			2.855 Euro
Gesamtbelastung pro Monat			**1.200 Euro**

Tragbarkeit	
Nettoeinkommen pro Monat	2.557 Euro
zzgl. Kindergeld	194 Euro
abzgl. Belastungen aus Krediten, Lebensversicherung u.ä.	200 Euro
Nettoeinkommen nach Abzug aller verbindlichen Belastungen	1.351 Euro
Mindestrückbehalt nach WFB	1.025 Euro
Überschuss	**326 Euro**

Erwerb von Wohneigentum - Tragbarkeit

Landeshauptstadt Düsseldorf

Rahmenbedingungen

Haushalt	Einkommen brutto p.a.	Wohnungsgröße	Kaufpreis/qm ohne Stellplatz	Kaufpreis/qm mit Stellplatz	Gesamterwerbskosten incl. Stellplatz und Erwerbsnebenkosten
3 Pers.	59.000 Euro Überschreitung der EKG um 35%	95 qm	**2.985 Euro**	3.200 Euro	340.480 Euro

Art	Betrag	Zinsen und Tilgung	Belastung
Eigenleistung	43.572 Euro		
Städt. Darlehen	50.000 Euro	2% + 1%	1.500 Euro
Bankdarlehen	246.908 Euro	3% + 2%	12.345 Euro
Betrieb-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten			3.292 Euro
Gesamtbelastung pro Monat			**1.428 Euro**

Tragbarkeit	
Nettoeinkommen pro Monat	3.162 Euro
zzgl. Kindergeld	194 Euro
abzgl. Belastungen aus Krediten, Lebensversicherung u.ä.	300 Euro
Nettoeinkommen nach Abzug aller verbindlichen Belastungen	1.628 Euro
Mindestrückbehalt nach WFB	1.285 Euro
Überschuss	**343 Euro**

Erwerb von Wohneigentum - Tragbarkeit

Landeshauptstadt Düsseldorf

Rahmenbedingungen

Haushalt	Einkommen brutto p.a.	Wohnungsgröße	Kaufpreis/qm ohne Stellplatz	Kaufpreis/qm mit Stellplatz	Gesamterwerbskosten incl. Stellplatz und Erwerbsnebenkosten
4 Pers.	71.000 Euro Überschreitung der EKG um 35%	110 qm	**2.985 Euro**	3.200 Euro	394.240 Euro

Art	Betrag	Zinsen und Tilgung	Belastung
Eigenleistung	50.136 Euro		
Städt. Darlehen	60.000 Euro	2% + 1%	1.800 Euro
Bankdarlehen	284.104 Euro	3% + 2%	14.205 Euro
Betrieb-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten			3.744 Euro
Gesamtbelastung pro Monat			**1.646 Euro**

Tragbarkeit	
Nettoeinkommen pro Monat	3.822 Euro
zzgl. Kindergeld	388 Euro
abzgl. Belastungen aus Krediten, Lebensversicherung u.ä.	400 Euro
Nettoeinkommen nach Abzug aller verbindlichen Belastungen	2.164 Euro
Mindestrückbehalt nach WFB	1.545 Euro
Überschuss	**619 Euro**

Erwerb von Wohneigentum - Tragbarkeit

Landeshauptstadt Düsseldorf

Rahmenbedingungen

Haushalt	Einkommen brutto p.a.	Wohnungsgröße	Kaufpreis/qm ohne Stellplatz	Kaufpreis/qm mit Stellplatz	Gesamterwerbskosten incl. Stellplatz und Erwerbsnebenkosten
5 Pers.	83.000 Euro Überschreitung der EKG um 35%	125 qm	**2.985 Euro**	3.200 Euro	448.000 Euro

Art	Betrag	Zinsen und Tilgung	Belastung
Eigenleistung	56.700 Euro		
Städt. Darlehen	70.000 Euro	2% + 1%	2.100 Euro
Bankdarlehen	321.300 Euro	3% + 2%	16.065 Euro
Betrieb-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten			4.197 Euro
Gesamtbelastung pro Monat			**1.863 Euro**

Tragbarkeit	
Nettoeinkommen pro Monat	4.482 Euro
zzgl. Kindergeld	588 Euro
abzgl. Belastungen aus Krediten, Lebensversicherung u.ä.	500 Euro
Nettoeinkommen nach Abzug aller verbindlichen Belastungen	2.706 Euro
Mindestrückbehalt nach WFB	1.805 Euro
Überschuss	**901 Euro**

Erwerb von Wohneigentum - Tragbarkeit

Landeshauptstadt Düsseldorf

Rahmenbedingungen

Haushalt	Einkommen brutto p.a.	Wohnungsgröße	Kaufpreis/qm ohne Stellplatz	Kaufpreis/qm mit Stellplatz	Gesamterwerbskosten incl. Stellplatz und Erwerbsnebenkosten
6 Pers.	94.000 Euro Überschreitung der EKG um 35%	140 qm	**2.985 Euro**	3.200 Euro	501.760 Euro

Art	Betrag	Zinsen und Tilgung	Belastung
Eigenleistung	63.264 Euro		
Städt. Darlehen	80.000 Euro	2% + 1%	2.400 Euro
Bankdarlehen	358.496 Euro	3% + 2%	17.925Euro
Betrieb-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten			4.650 Euro
Gesamtbelastung pro Monat			**2.081 Euro**

Tragbarkeit	
Nettoeinkommen pro Monat	5.087 Euro
zzgl. Kindergeld	813 Euro
abzgl. Belastungen aus Krediten, Lebensversicherung u.ä.	600 Euro
Nettoeinkommen nach Abzug aller verbindlichen Belastungen	3.218 Euro
Mindestrückbehalt nach WFB	2.065 Euro
Überschuss	**1.153 Euro**

Anlage 3 zu TOP 11

Landeshauptstadt Düsseldorf

TOP 11

09/003
Nördlich Paulsmühlenstraße

Änderung des Aufstellungsbeschlusses (6170/080)
Öffentlichkeitsbeteiligung
Behördenbeteiligung
Öffentliche Auslegung

:DÜSSELDORF

Lage in der Stadt

Landeshauptstadt Düsseldorf

:DÜSSELDORF

Luftbild

Landeshauptstadt Düsseldorf

:DÜSSELDORF

Städtebaulicher Entwurf

Landeshauptstadt Düsseldorf

:DÜSSELDORF

B-Plan-Entwurf

Landeshauptstadt Düsseldorf

:DÜSSELDORF

Verortung HKW

Landeshauptstadt Düsseldorf

:DÜSSELDORF