

# Wohnungsmarktbericht 2018



Soziales >

NEUSS.DE

**Daten, Fakten, Zahlen  
und Ergebnisse für das Jahr 2018**

Ausblick auf 2019 und 2020

## Stadt Neuss auf einen Blick

Bevölkerung insgesamt zum 31.12.2017:	159.176
Bevölkerung insgesamt zum 31.12.2018:	159.664

Bevölkerung, Familienstand zum 31.12.2017	
ledig einschl. unbekannter Status:	64.330
verheiratet einschl. eingetragener Lebenspartnerschaft:	71.623
verwitwet:	10.272
geschieden:	12.897

Wohnungsbestand allg. zum 31.12.2017:	75.201
davon 1-Raum-Wohnungen:	2.116
2-Raum-Wohnungen:	7.681
3-Raum-Wohnungen:	18.950
4-Raum-Wohnungen:	21.417
5-Raum-Wohnungen:	11.732
6- und mehr Raum Wohnungen:	13.305

Wohnungsbestand öffentl. geförderte Wohnungen	
zum 31.12.2018 einschl. Nachbindung:	7.644
davon 1-Raum-Wohnungen:	971
2-Raum-Wohnungen:	2.410
3-Raum-Wohnungen:	2.310
4-Raum-Wohnungen:	1.053
5-Raum-Wohnungen:	407
6- und mehr Raum Wohnungen:	58

Wohnberechtigungsscheine, in 2018 insgesamt	
ausgestellt:	1.097
davon für 1-Personen-Haushalte:	473
2-Personen-Haushalte:	276
3-Personen-Haushalte:	149
4-Personen-Haushalte:	120
5- und mehr Personen-Haushalte:	79

# **Stadtverwaltung Neuss**

Der Bürgermeister

## **Sozialamt der Stadt Neuss**

# **Wohnungsmarktbericht 2018**

Daten, Fakten, Zahlen und Ergebnisse für das Jahr 2018

Ausblick auf 2019 und 2020

Erstellt unter Mitwirkung des Planungsamtes, des Amtes für Wirtschaft und Statistik, des Amtes für Presse und Öffentlichkeitsarbeit, des Amtes für Liegenschaften und Vermessung. Zusätzlich wurden Daten der NRW.Bank und des Rhein-Kreises Neuss (Wohnungsbauförderung) verwendet.



## Grußwort



Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,

bezahlbarer Wohnraum ist in der Stadt Neuss sowie auch in vielen anderen Kommunen des Landes zu einem der wichtigsten sozial- und wohnungspolitischen Themen unseres Jahrzehntes geworden. Menschen, die auf Grund des enormen Mietpreisanstieges in den letzten Jahren immer häufiger an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten geraten, bleiben dabei häufig auf der Strecke. Der Wohnungsmarkt wird immer enger und teurer. Bisherige politische Bemühungen wie z.B. die eingeführte Mietpreisbremse, konnten noch keine spürbare Verbesserung der bestehenden Situation herbeiführen. Weitere Bestrebungen, den Mietmarkt zu einer verlangsamten Kostensteigerung zu bringen, werden Politik und Verwaltung in den nächsten Jahren ein ständiger Begleiter sein.

Zum Stichtag 31.12.2018 meldete die Statistikstelle der Stadt Neuss eine Einwohnerzahl von 159.708 Personen. Dies bedeutet eine Steigerung von insgesamt 586 Personen gegenüber dem Stichtag 31.12.2017. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Menschen ist auf nunmehr 71.522 Personen am Arbeitsort Neuss gestiegen.

Diese steigenden Zahlen zeigen deutlich, wie sehr der Arbeits- und Lebensstandort Neuss nicht nur für Neusser, sondern auch für auswärtig Lebende gefragt ist. Gerade diese Qualitäten führen auch dazu, dass die Stadt Neuss als Wohnort immer stärker gefragt wird. Dies wiederum bedeutet auch einen erhöhten Bedarf an Wohnraum, der finanzierbar ist. Hier gilt es nun kluge Lösungen für die Versorgung der Bevölkerung mit einem bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangebot zu finden.

Besonders positive Vorzeichen gibt es für das geförderte Bauen. Der Bund will in dieser Legislaturperiode insgesamt fünf Milliarden Euro zur Verfügung stellen. Mit weiteren Maßnahmen wie z.B. der Erhöhung des Wohngeldes um 30% sollen es bundesweit sogar bis zu 13 Milliarden Euro für das Thema Bauen und Wohnen sein.

Eine weiterhin konsequente Haltung der Stadt Neuss zur bestehenden Quotierung (25 bis 35 % öffentlich geförderter oder preiswerter Wohnraum) bei allen Neubauprojekten in der Stadt Neuss erscheint hinsichtlich der bereits jetzt feststehenden geplanten Bindungsenden unbedingt erforderlich.

Die Stadt Neuss möchte auch zukünftig als eine Stadt gelten, die als lebenswert und weltoffen angesehen wird. Hierzu bedarf es einer weiteren intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema Bauen sowie der Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der nun vorliegende Wohnungsmarktbericht der Stadt Neuss zeichnet die wichtigsten Daten und Entwicklungen auf dem Neusser Wohnungsmarkt auf.

An dieser Stelle danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sozialamtes, Bereich Wohnungsaufsicht, sehr herzlich für ihre engagierte Arbeit, ohne die die dargestellte, **insgesamt positive Entwicklung** nicht möglich gewesen wäre.

Meinen Dank richte ich auch an alle Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner für die bisherige gute Zusammenarbeit.



Reiner Breuer

Bürgermeister der Stadt Neuss

Neuss, Dezember 2019

## Inhaltsübersicht

Umschlagseite Innen: Neuss auf einen Blick.....	Umschlagseite vorne
Grußwort des Bürgermeisters.....	Seite 3
Inhaltsverzeichnis.....	Seite 5
Vorwort.....	Seite 9
1. Entwicklung seit 2008: InWIS-Gutachten und Rats- beschlüsse zum Wohnungsbau in der Stadt Neuss.....	Seite 11
1.1. Entwicklung des Bereiches Wohnungswesen.....	Seite 11
1.2. Gutachten InWIS.....	Seite 12
1.2.1. Rückgang von Wohnraum und Erhöhung der Bautätigkeit	Seite 13
1.2.2. Leerstand / angespannter Wohnungsmarkt	Seite 14
1.2.3. Entwicklung der Baulandpreise.....	Seite 14
1.2.4. Umzugsketten.....	Seite 16
1.2.5. Entwicklung der Wohnnebenkosten.....	Seite 17
1.2.6. Nachfrage nach barrierefreien und –armen Wohnungen übersteigt die Nachfrage signifikant.....	Seite 18
1.3. Politische Beschlüsse zum Wohnungsbau in Neuss.....	Seite 19
2. Daten der NRW.Bank für Nordrhein-Westfalen für 2017 und der Stadt Neuss im Vergleich.....	Seite 21
3. Bevölkerung	
3.1. Bevölkerungsentwicklung.....	Seite 25
3.2. Erwerbsstruktur.....	Seite 25
3.3. Altersstruktur.....	Seite 27
4. Wohnungsmarkt allgemein.....	Seite 29
4.1. Entwicklung des Wohnungsbestand allgemein.....	Seite 29
4.2. Baugenehmigungen / Bauüberhang.....	Seite 30
4.3. Fertig gestellte Bauvorhaben allgemeiner Wohnungsmarkt.....	Seite 32
4.4. Abriss / Sanierung.....	Seite 33

5. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt.....	Seite 35
5.1. Wohnungsbestand.....	Seite 35
5.1.1. Wohnungsbestand in der Bindung nach Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Eigentum, Mietwohnungen der Einkommensgruppen A und B).....	Seite 35
5.1.2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist nach Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Eigentum, Mietwohnungen der Einkommensgruppen A und B).....	Seite 36
5.1.3. Gesamtbestand aller sozialen Wohnungen einschl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist.....	Seite 38
5.1.4. Gruppenwohnungen.....	Seite 38
5.2. Förderung.....	Seite 39
6. Wohnungsnachfrage.....	Seite 41
6.1. Überblick über die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach Wohnungsgröße.....	Seite 41
6.2. Anzahl der gering verdienenden Haushalte.....	Seite 44
6.3. Wohnraumversorgung für besondere Personengruppen.....	Seite 45
6.4. Wohnungsnotfälle aufgrund Schimmelbefall / Unbewohnbarkeit der bisherigen Wohnung (u.a. WAG).....	Seite 47
6.5. Flüchtlinge und Asylbewerber.....	Seite 47
7. Wohnraumüberwachung / Wohnungsbestandsverwaltung.....	Seite 49
7.1. Belegungs- und Mietpreiskontrolle.....	Seite 50
7.1.1. Verstöße gegen die Belegungsvorschriften.....	Seite 50
7.1.2. Verstöße gegen die Höhe der festgesetzten Miete.....	Seite 51
7.1.3. Freistellungen von der Wohnungsbindung.....	Seite 51
7.2. Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz (IFSG).....	Seite 52
7.3. Maßnahmen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG, z.B. Schimmelbefall / Mindestanforderungen an Wohnraum / Überbelegung).....	Seite 55

8. Mieten.....	Seite 59
8.1. Mieten und Mietentwicklung im öffentlich gef. Wohnungsbau.....	Seite 59
8.1.1. Verhältnis zu den angemessenen Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII.....	Seite 61
8.1.2. Entwicklung der Bewilligungsmieten.....	Seite 64
8.2. Entwicklung der kalten Nebenkosten.....	Seite 65
9. Wohngeld.....	Seite 69
9.1. Allgemeines zum Wohngeld.....	Seite 69
9.2. Wohngeldanträge.....	Seite 69
9.3. Höhe des Wohngeldes.....	Seite 70
9.4. Wohngeldreform.....	Seite 71
9.5. Datenabgleich und Rückforderung.....	Seite 72
9.6. Ausblick.....	Seite 74
10. Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW).....	Seite 77
10.1. Allgemeines.....	Seite 77
10.2. Beratung bei drohendem Wohnungsverlust.....	Seite 77
10.3. Schuldenübernahme.....	Seite 79
10.4. Unterbringung im Obdach.....	Seite 80
10.5. Hin- und Herberge (Übernachtungseinrichtung für Obdachlose Männer am Derendorfweg).....	Seite 83
11. Haus Lebensbrücke (HLB).....	Seite 87
11.1. Allgemeines.....	Seite 87
11.2. Geschichte des Haus Lebensbrücke.....	Seite 87
11.3. Das Einrichtungssetting.....	Seite 89
11.3.1. Stationäre Form des Einrichtungssettings.....	Seite 89
11.4. Einbindung im Hilfesystem.....	Seite 91
11.5. Ausblick auf die weitere Entwicklung.....	Seite 92
12. Ausblick auf die kommenden Jahre aus Sicht des Sozialamtes.....	Seite 95
12.1. Neubauvorhaben allgemein.....	Seite 95
12.2. Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau.....	Seite 96
12.3. Entwicklung der Wohnraumförderung.....	Seite 96
12.4. Lokale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Neuss.....	Seite 97

12.4.1. Alternative Wohnformen.....	Seite 97
12.4.2. Ankauf von Belegungsbindungen.....	Seite 98
12.4.3. Gruppenwohnungen.....	Seite 98
12.5. Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW).....	Seite 99
13. Verzeichnis der Diagramme.....	Seite 101
14. Verzeichnis der Abbildungen / Fotos.....	Seite 102
15. Glossar.....	Seite 103

## Vorwort

Letztmalig wurde von der Stadt Neuss ein Wohnungsbericht für das Jahr 2008 verfasst und veröffentlicht. Zu dieser Zeit war der Bereich der Wohnungsaufsicht / Wohnungshygiene (kurz: Wohnungswesen) noch dem Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Neuss zugeordnet.

In der Zwischenzeit hat sich der Wohnungsmarkt fortentwickelt, es sind Veränderungen organisatorischer Art eingetreten, es wurde ein Gutachten zum Wohnungsbestand angefertigt und der Rat der Stadt Neuss hat verschiedene Beschlüsse bzgl. des sozialen Wohnungsbaus in Neuss gefasst. So wurde z.B. festgelegt, dass bei größeren Bauvorhaben zwingend ein Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen zu berücksichtigen ist.

Diese Änderungen und Entwicklungen wurden zum Anlass genommen, einen neuen Wohnungsbericht zu erstellen, der neben einem kurzen Blick in die Vergangenheit vor allem die Veränderungen sowie den Status quo abbilden soll und einen Ausblick in die Zukunft bieten möchte.

**Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel ausschließlich die männliche Schreibweise verwendet. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle geschlechterbezogenen Bezeichnungen für die entsprechenden Beiträge gemeint sind!**



Abb. 1: Obertor Neuss

# 1. Entwicklung seit 2008: InWIS-Gutachten und Ratsbeschlüsse

## 1.1. Zusammensetzung des Bereiches „Wohnungsangelegenheiten“ bei der Stadt Neuss und dessen Entwicklung seit dem letzten Wohnungsbericht im Jahr 2008

Im Jahre 2012 wurde innerhalb der Stadtverwaltung Neuss umorganisiert und das bis dahin dem Bürger- und Ordnungsamt angegliederte Sachgebiet Wohnungsangelegenheiten, das im Wesentlichen die „Aufgaben „Wohnungsaufsicht“ sowie „Wohnungshygiene“ umfasst, dem Sozialamt zugeordnet.

Hinter dem Begriff Wohnungsaufsicht verbergen sich die Aufgabengebiete „Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen“ (einschl. Zinssenkung und ggfls. Familienrabatt) sowie „Verwaltung und Belegungskontrolle“ der Sozialwohnungen. Einzelheiten hierzu sind in Kapitel 6 und 7 dargestellt.

Hinter dem Begriff Wohnungshygiene verbergen sich Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz (IFSG) und dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG). Während letzteres sich unter anderem mit den technischen und baulichen Mindestanforderungen an das Wohnen beschäftigt, greift das Infektionsschutzgesetz u.a. bei verwaorlosten Wohnungen, die landläufig auch als Messie-Wohnungen bekannt sind. In solchen Fällen wird das Sozialamt der Stadt Neuss ordnungsbehördlich tätig. Lesen Sie bitte in Kapitel 7.2 Einzelheiten zu den Aufgaben nach dem IFSG und in Kapitel 7.3 nach dem WAG.

Wohnungshygiene  
s. Kapitel 7.2

Bereits hier sei darauf hingewiesen, dass eine intensivere Beschäftigung mit diesem sicherlich interessanten Thema den Umfang dieses Berichtes sprengen würde. Daher befassen sich die beiden Artikel in den Kapiteln 7.2 und 7.3 nur mit dem Wesentlichen der beiden Gesetze, den gravierendsten Auswirkungen auf Bevölkerung und Wohnungsbestand sowie mit den entsprechenden Maßnahmen der Stadtverwaltung.

Beim Sozialamt der Stadt Neuss war schon seit längerem die „Zentrale Fachstelle Wohnen“ angesiedelt. Die „Zentrale Fachstelle Wohnen“ kümmert sich in erster Linie um Obdachlose bzw. von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen in Neuss.

Zentrale Fachstelle  
Wohnen  
s. Kapitel 10

Zusätzlich werden für den Personenkreis der wohnungslosen Männer noch das „Haus Lebensbrücke“ sowie die Übernachtungseinrichtung „Hin- und Herberge“ als Anlaufstelle angeboten.

Da sich die Bereiche (Zentrale Fachstelle Wohnen, Wohnungsaufsicht / Wohnungshygiene, Haus Lebensbrücke und Hin- und Herberge) mit dem Thema Wohnen befassen, wurden sie in einer Abteilung mit der Bezeichnung „Fachstelle Wohnen“ zusammengefasst. Ihren Hauptstandort hat die Abteilung im Rathaus Promenade.

An dieser Stelle darf noch darauf hingewiesen werden, dass das Haus Lebensbrücke und die Hin- und Herberge (Schlafstelle für wohnungslose Männer) in diesem Bericht unter dem Begriff „Hilfe für Wohnungslose“ zusammengefasst sind.

## 1.2. Gutachten zum Wohnungsmarkt in Neuss aus dem Jahr 2014

Im Jahre 2013 wurde das Institut InWIS (Forschung und Beratung GmbH) von der Stadt Neuss beauftragt, den Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 zu beurteilen. In 2014 wurde das Ergebnis der Studie präsentiert.

Alle Erkenntnisse aus der Studie wiederzugeben, würde den Umfang dieses Berichtes sprengen.

Einige Kernaussagen sollen jedoch kurz angerissen werden (alle Zahlenangaben beziehen sich auf das Jahr 2013, sofern nicht anders angegeben):

### 1.2.1. Rückgang von Wohnraum und Erhöhung der Bautätigkeit

Unter ihrer eigenen Ziffer 3.3.2 weist die Studie von InWIS den Rückgang von öffentlich gefördertem Wohnraum in einer Größenordnung von 37% im Vergleich zum Bestand von 2012 auf. Dieser Rückgang von 37% entspricht einer Zahl von 2.750 Mietpreis- und Belegungsbindungen, die bis zum Jahr 2030 verloren gehen werden.

Gutachten:  
Wohnraumverlust

InWIS sagt dabei, dass diese Verluste sich noch durch vorzeitige Rückzahlungen öffentlicher Mittel erhöhen können. In 2012, auf die sich diese Aussagen beziehen, befanden sich 802 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, d.h. hier waren die öffentlichen Mittel bereits vorzeitig zurückgezahlt worden. In der Nachwirkungsfrist sind die Objekte gleich denen zu behandeln, bei denen die Fördermittel noch nicht zurückgezahlt worden sind.

Sicherlich sind auch Verringerungen im Eigentumsbereich bedeutsam, wichtiger ist jedoch der sich abzeichnende Verlust im Mietwohnungsbereich. Denn in der Nachwirkungsfrist befinden sich grundsätzlich nur vermietete Wohneinheiten. Daher bedeutet die Zahl von 802 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist den Verlust von 802 Mietwohnungen für den niedrigpreisigen Wohnungsmarkt.

InWIS hat ermittelt, dass im Jahresschnitt bis 2030 jährlich 162 öffentlich geförderte Wohneinheiten verloren gehen. Bei Fortschreibung der Neubautätigkeit aus den Förderjahren 2006 bis 2013 in Höhe von durchschnittlich 79 Wohnungen pro Jahr können die Bindungsverluste keinesfalls kompensiert werden. Dafür müsste die Bautätigkeit auf ein Niveau von durchschnittlich 206 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr angehoben werden.

Gutachten:  
Anhebung der  
Bautätigkeit auf 206  
Sozialwohnungen  
pro Jahr erforderlich

### 1.2.2. Leerstand / angespannter Wohnungsmarkt

**Die Leerstandsquote kann als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt gewertet werden:**

58,4 Prozent der Wohnungen in Neuss wurden vermietet, 38,7 Prozent wurden von Eigentümern bewohnt, 2,7 Prozent waren zum Zeitpunkt der Zählung durch InWIS seit mindestens einem Tag leer stehend (bedingt durch Rundungsdifferenzen ergeben sich insgesamt 99,8%).

Die weit gefasste Definition von Leerstand bedeutet, dass die so genannte Fluktuationsreserve mit enthalten ist. Sie ist für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes notwendig und umfasst kurzzeitige Leerstände aufgrund von Wohnungswechseln und Renovierungsarbeiten.

Die Neusser Quote von 2,7 Prozent liegt zwischen dem Kreisdurchschnitt mit 2,5 Prozent und Düsseldorf mit 2,9 Prozent, ist aber wesentlich niedriger als im Regierungsbezirk oder auf Landes- und Bundesebene mit 3,7 bzw. 4,5 Prozent.

Gutachten: geringe  
Leerstandsquote,  
gleichzeitig:  
Angespannter  
Wohnungsmarkt

### 1.2.3. Entwicklung der Baulandpreise

Der Bodenpreis für unbebaute Wohnbaulandgrundstücke ist in Neuss im Zeitraum 1995 bis 2013 um rd. 48 Prozent gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von durchschnittlich 2,7 Prozent pro Jahr.

Das Preisniveau für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Höhe von 310 EUR/m<sup>2</sup> in mittleren Lagen ist ein gemittelter Wert, der nicht auf das Neusser Zentrum übertragen werden kann: Die Bodenrichtwerte erreichen dort in 2013 eine mittlere Spanne von 450 bis 900 EUR/m<sup>2</sup>.

Im geförderten Eigenheimbau der Einkommensgruppe A sind die Kosten pro Quadratmeter Grundstücksfläche in den meisten Großstädten des Landes und entlang der Rheinschiene, so auch in Neuss, überdurchschnittlich hoch. Neuss erreicht zusammen mit Meerbusch, Kaarst, Grevenbroich und Dormagen die höchste Preiskategorie mit 201 und mehr EUR/m<sup>2</sup>.

Wohnungsanbieter, die ein nachhaltiges, bezahlbares Mietwohnungsangebot für untere bis mittlere Einkommen errichten möchten, weichen eigenen Angaben zufolge mangels geeigneter Grundstücksangebote am Neusser Immobilienmarkt auf die Strategie aus, Flächen durch Abriss von eigenen älteren Bestandswohnungen frei zu machen und bei Neubau nachzuverdichten.

Diese aus unternehmerischer Sicht nachvollziehbare Strategie schafft einerseits Bauflächen und durch Neubau moderne und nachfrageorientierte Wohnqualitäten. Andererseits bedeutet der Abbruch von bestehendem Wohnraum mit zumeist günstigeren Mieten als im Neubau, unabhängig von den Beweggründen der Eigentümer, eine Einengung der Versorgungsspielräume von Niedrigeinkommensbezieher.

Denn auch ein öffentlich geförderter Wohnungsneubau, der in Neuss eine Bewilligungsmiete in Höhe von 5,75 EUR/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) beinhaltet, ist für Niedrigeinkommensbezieher, die sich an den angemessenen Kosten der Unterkunft orientieren müssen, nicht bezahlbar. (Hinweis der Redaktion: Der Rhein-Kreis Neuss als Träger der Unterkunftskosten erkennt lediglich geringere als die für Neubauten geforderten Unterkunftskosten an, so dass die „teuren“ Neubauwohnungen in der Regel für Bezieher von Transferleistungen nicht in Frage kommen.)

Gutachten:  
Miete für Niedrigeinkommensbezieher  
nicht bezahlbar

Die Grundstückskosten stehen nach den Baukosten – je nach Lagequalität und Objekt - zwar erst an zweiter oder ggf. an dritter Stelle der Kostenfaktoren für den Wohnungsneubau. Beide Kostenfaktoren sind jedoch (zeitweise) stark gestiegen und erschweren die Schaffung eines auch langfristig preisgünstigen Wohnungsneubauangebotes, das auf die Wohnraumversorgung von Haushalten ausgerichtet ist, deren Einkommen innerhalb der Bemessungsgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung liegen. Sie machen den preisgünstigen Wohnungsneubau insbesondere für solche Bauherren schwierig, für die eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und langfristige Gewinnorientierung das unternehmerische Handeln bestimmen.

Das unterste Preissegment reichte in den Jahren 2010 bis 2013 bis zu einem Angebotspreis von rd. 2.100 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nachfrage ist im Vergleich zu den anderen Preisklassen als sehr hoch einzustufen. Im unteren Preissegment bis zu 2.300 EUR/m<sup>2</sup> und selbst im mittleren Preissegment bis 2.700 EUR/m<sup>2</sup> ist eine hohe Wohnungsnachfrage festzustellen.

Gutachten:  
Preissegmente

In der Entwicklung der Angebotspreise in Neuss zeigt sich im Segment der Neubauwohnungen ein eindeutig steigender Trend. So ist zwischen dem I. Quartal des Jahres 2007 und dem III. Quartal des Jahres 2013 eine Preissteigerung von 7,37 €/m<sup>2</sup> auf 9,37 €/m<sup>2</sup> zu konstatieren. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 27 Prozent bzw. einer jährlichen Steigerungsrate von etwa 3,9 Prozent.

#### 1.2.4. Umzugsketten

Sozialer Wohnungsneubau dient nur mittelbar – über Umzugsketten – der Versorgung einkommensschwacher Haushalte.

Umzugsketten bilden sich, wenn durch Umzüge oder Auszüge bzw. Todesfälle günstige Wohnungen frei werden und diese dann durch Mieter aus teureren oder größeren Wohnungen belegt werden. Diese Wohnungen wiederum werden dann auch wieder frei und können daraufhin von Personen, die ihrerseits in noch teureren, freifinanzieren oder zu großen Wohnungen leben, bezogen werden. Dieser Nachrücker-Effekt wird als Umzugskette bezeichnet. In Neuss war dieser Effekt in der Vergangenheit insbesondere dann zu erkennen, wenn größere Neubauvorhaben fertig wurden und ein Run auf diese neuen Wohnungen stattgefunden hat. Kurz darauf war eine vermehrte Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen für die frei werdenden Wohnungen zu verzeichnen.

Laut InWIS ist die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau eine Orientierungsgröße für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten. Sie liegt mit 5,75 EUR/m<sup>2</sup> oberhalb der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, aber noch unterhalb des preisgünstigen Angebotssegments am freien Wohnungsmarkt.

Das Wohnungsangebot, das aufgrund der Richtlinien über die Kosten der Unterkunft des Rhein-Kreises Neuss als Träger der Unterkunftskosten (KdU-Richtlinien) Haushalten im Transferleistungsbezug zur Verfügung steht, kann daher lt. InWIS durch den sozialen Wohnungsneubau nicht vergrößert werden, denn die Bewilligungsmiete im sozialen Mietwohnungsbau übersteigt die Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft. Gleichwohl erweitern neu errichtete Sozialmietwohnungen das Woh-

nungsangebot für die rund 30 Prozent aller Neusser Haushalte, deren Einkommen innerhalb der Grenzen des Sozialen Wohnraumförderung liegen, die aber keine Transferleistungen aus dem SGB II oder XII erhalten.

Über Umzugsketten bzw. die so genannten Sickereffekte können ältere, preisgünstige Wohnungen, die von Neubaumietern freigezogen werden, den einkommensschwachen Haushalten zu Gute kommen. Diese Kausalwirkung setzt aber voraus, dass die Umzugskette nicht durch steigenden Wohnflächenkonsum abreißt und den Sickereffekt -zumindest teilweise- zunichtemacht.

Der Wohnflächenkonsum steigt zum Beispiel, wenn junge Erwachsene eine kleine bezahlbare Wohnung finden und das Elternhaus verlassen können (Haushaltsneugründung), oder wenn die Familie mit drei Kindern eine größere Wohnung sucht und der Wohnungsanbieter durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen ein passendes Angebot unterbreiten kann (Wohnungszusammenlegung).

#### 1.2.5. Entwicklung der Wohnnebenkosten

Haushaltsenergien sind im Gutachten von InWIS mit einem Preisanstieg von 28,8 Prozent seit 2007 die klaren Preistreiber bei den Wohnkosten.

Zusätzlich zur reinen Grundmiete bestimmt die Entwicklung der Nebenkosten zu einem nicht unwesentlichen Teil die Gesamtmietentwicklung. Wesentlich dynamischer als die Bestandsmieten haben sich in den vergangenen Jahren die Ausgaben für Haushaltsenergien entwickelt. Sie sind mittlerweile zu einem Problem für die Zahlungsfähigkeit von minderverdienenden Haushalten geworden.

Mit den Aussagen des Gutachtens korrespondieren auch die Erfahrungen, die die Zentrale Fachstelle Wohnen gemacht hat. Auch hier ist eine zunehmende Zahl von Energieschuldnern festgestellt worden: Mit einem Anstieg von 26 Prozent seit 2007 sind die Energiekosten auch hier klarer Preistreiber bei den Wohnkosten.

Entwicklung der  
Energieschulden

Zwischenzeitlich wurden Arbeitsvereinbarungen zwischen den Stadtwerken Neuss als vorherrschendem Energieversorger und dem Jobcenter des Rhein-Kreises Neuss auf der einen Seite und der „Zentrale Fachstelle Wohnen“ auf der anderen Seite getroffen, durch die die Zahl der Haushalte mit Energieschulden und damit die Zahl der Energiesperrungen wieder rückläufig ist.

#### 1.2.6. Nachfrage im preisgünstigen Mietwohnungssegment

Der Neusser Mietwohnungsmarkt wird von den von InWIS befragten Marktexperten als enger Markt bezeichnet, insbesondere im unteren Preissegment.

Das unterste Preissegment, das 10 Prozent der günstigsten Mietwohnungen umfasst, reichte in den Jahren 2012/2013 in der Stadt Neuss bis zu einem Angebotspreis von 5,60 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete). Die Nachfrage ist im Vergleich zu den anderen am Markt verfügbaren Preisklassen als sehr hoch einzustufen.

Im unteren Preissegment, das ein Viertel aller preisgünstigsten Angebote erfasst und bis 6,30 €/m<sup>2</sup> reicht, ist die Nachfrage immerhin noch hoch.

#### 1.2.7. Nachfrage nach barrierefreien und -armen Wohnungen übersteigt die Nachfrage signifikant

Auch barrierearme oder -freie Mietwohnungen werden stark nachgefragt, hauptsächlich von -vorzugsweise älteren- Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen. Sind diese Wohnungen öffentlich gefördert, ihr Mietpreis also auf die Bezieher von Grundsicherung im Alter ausgerichtet, so sei die Nachfrage so immens, dass ein in 2012 errichteter Neubau mit barrierearmen Wohnungen ohne Werbung sechs Bewerber pro Wohnung aufwies.

### 1.3. Politische Beschlüsse

Seit der Präsentation des Gutachtens des Institutes InWIS in 2014 haben Politik und Verwaltung mehrere Maßnahmen angestoßen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im unteren Preissegment zu verbessern.

So wurde u.a. mit Ratsbeschluss vom 20.03.2015 eine Quotelung für Neubauvorhaben eingeführt, wonach grundsätzlich ein Anteil von 25-35% an den Neubauwohnungen den Sozialwohnungen bzw. dem preiswerten Wohnraum zuzurechnen sein soll. Insgesamt sollte ein jährlicher Neubau von 105 öffentlich geförderten Wohnungen erreicht werden.

25 – 35 % Quotelung  
bei Neubauten

Des Weiteren wurde ein Programm ähnlich dem in Düsseldorf praktizierten aufgelegt, das den Ankauf von Belegungsbindungen zum Ziel hat. Private Interessenten können von der Stadt Neuss einen von der Wohnungsgröße abhängigen Geldbetrag erhalten, wenn sie sich gleichzeitig verpflichten, Wohnraum an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen unter Beachtung der Wohnungsbindungsvorschriften zu vermieten.

Außerdem wurde der Grundstein gelegt, weitere Baugebiete in Neuss entwickeln zu können:

- Hülchrather Str. in Neuss-Weckhoven (bereits umgesetzt)
- Augustinusviertel (Gelände des ehemaligen Alexianer-Klosters und -Krankenhauses)
- Augustinusviertel / Hammfeld (Gelände der ehemaligen Sauerkrautfabrik)
- Norf, Ortsausgang Richtung Allerheiligen
- Augustinusviertel, Gelände der Fa. Eternit
- weitere Baugebiete bzw. Baumaßnahmen (z.B. ehemaliges Pierburg-Gelände, ehemaliges Bauer & Schaurte-Gelände) werden folgen

Im Rahmen der Planung von Baugebieten werden alle betroffenen Ämter der Stadtverwaltung Neuss aufgefordert, zu der geplanten Maßnahme Stellung zu nehmen. Das Sozialamt der Stadt Neuss erstellt dann eine sozialräumliche Stellungnahme. In diese fließen neben den Daten für die geplante Bebauung auch Werte wie z.B. Bevölkerungsstruktur, Versorgungs-

möglichkeiten, kulturelles Umfeld, Wohnumfeld für Menschen mit Einschränkungen, vorhandene Bebauung mit ein. Die sozialen Aspekte haben in diesen Stellungnahmen einen hohen Stellenwert.

Aus dieser Stellungnahme wird eine Bewertung der geplanten Maßnahme erstellt, um die Planung für das Gebiet unter Beachtung der sozialen Aspekte zu erleichtern.

Die Stadt Neuss ist zuversichtlich, mit der Umsetzung dieser Baugebiete und der erreichten Quotelung für den sozialen Wohnungsbau Instrumente eingesetzt zu haben, um das Absinken des Wohnungsbestandes im Bereich der Sozial- und bezahlbaren Wohnungen abzumildern.



Abb. 2: Rathaus, Ansicht vom Markt

## 2. Daten der NRW.Bank für Nordrhein-Westfalen und Neuss für 2017 im Vergleich

Die NRW.Bank veröffentlicht regelmäßig u.a. Zahlen und Daten zum Wohnungsbestand einschl. seiner Entwicklung, der Höhe und Verwendung der Fördermittel in NRW. Der Bericht der NRW.Bank für das Jahr 2017, der in weiten Teilen nicht zwischen den Einkommensgruppen A und B und dem Eigentumsbereich differenziert, dient als Grundlage für den folgenden Artikel, in dem ein Vergleich der Zahlen für 2017 für die Stadt Neuss mit denen der NRW.Bank für die Landesebene vorgenommen wird.

In NRW gab es zum Jahresende 2017 insgesamt 460.700 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Dies waren 1,4 Prozent oder rund 6.700 weniger als im Vorjahr.

6.700 Wohnungen  
weniger auf  
Landesebene

Die Zahl der Wohnungen auf Landesebene in der Nachwirkungsfrist hat sich um 15,1 % auf 130.900 erhöht. Für diese Wohnungen wird in spätestens 10 Jahren die Preisbindung ausgelaufen sein.

Die NRW.Bank macht in ihrem Bericht deutlich, dass sich damit mittlerweile mehr als ein Viertel des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Nachwirkungsfrist befindet und entsprechend bis 2027 nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Auf Stadt-Ebene sieht diese Entwicklung leicht anders aus. Auch hier steigt die Zahl der Wohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist befinden. Durch den Neubau von vielen öffentlich geförderten Wohnungen insbesondere im Stadtteil Weckhoven sind die Bestandszahlen im Mietwohnungsbau seit 2016 von 7.026 per 31.12.2017 auf 7.088 Wohnungen zum 31.12.2017 gestiegen. Zum 31.12.2018 sind sie leicht auf insgesamt 7.082 öffentlich geförderte Mietwohnungen gesunken.

56 Wohnungen mehr  
auf Stadtebene

Zum 31.12.2018 befanden sich davon nach der statistischen Meldung an die NRW.Bank 986 von 6.276 Mietwohnungen der Einkommensgruppe A in der Nachwirkungsfrist. Dies entspricht einem Anteil von 15,71 % der Wohnungen der Einkommensgruppe A bzw. 13,9 % an der Gesamtzahl aller öffentlich geförderten Mietwohnungen. Im Vorjahr waren es noch 13,2 % der Gesamtzahl aller öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Der prognostizierte Wegfall von mehr als 10% aller Belegungsbindungen in absehbarer Zeit wird in den kommenden Jahren zu einer weiteren Verschärfung der Marktlage im preisgünstigen Segment beitragen.

Wegfall von 10%  
aller Belegungs-  
bindungen

Unter den von der NRW.Bank veröffentlichten Publikationen findet sich auch die Broschüre „Preisgebundener Wohnungsbestand 2017“. Darin wurden u.a. für die einzelnen Kommunen in NRW die voraussichtlichen Entwicklungen im Wohnungsbestand bis zum Jahr 2035 ermittelt.

Die NRW.Bank hat diese Modellrechnung auf der Grundlage des aktuellen Darlehensbestandes preisgebundener Mietwohnungen per Juli 2018 sowie noch nicht fertig gestellter Bewilligungen erstellt. Für diese wurde die jeweilige Bindungsdauer von 15, 20 oder 25 Jahren angesetzt. Maßnahmen nach den Richtlinien (RL) BestandsInvest bzw. RL Mod wurden ebenfalls berücksichtigt. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist wurden in die Berechnung mit aufgenommen. Für die Stadt Neuss ergibt sich daraus folgendes Ergebnis:

Entwicklung bis 2035

Abb. 2.1 Voraussichtliche Wohnraumentwicklung bis 2035 lt. Prognose der NRW.Bank in absoluten Zahlen

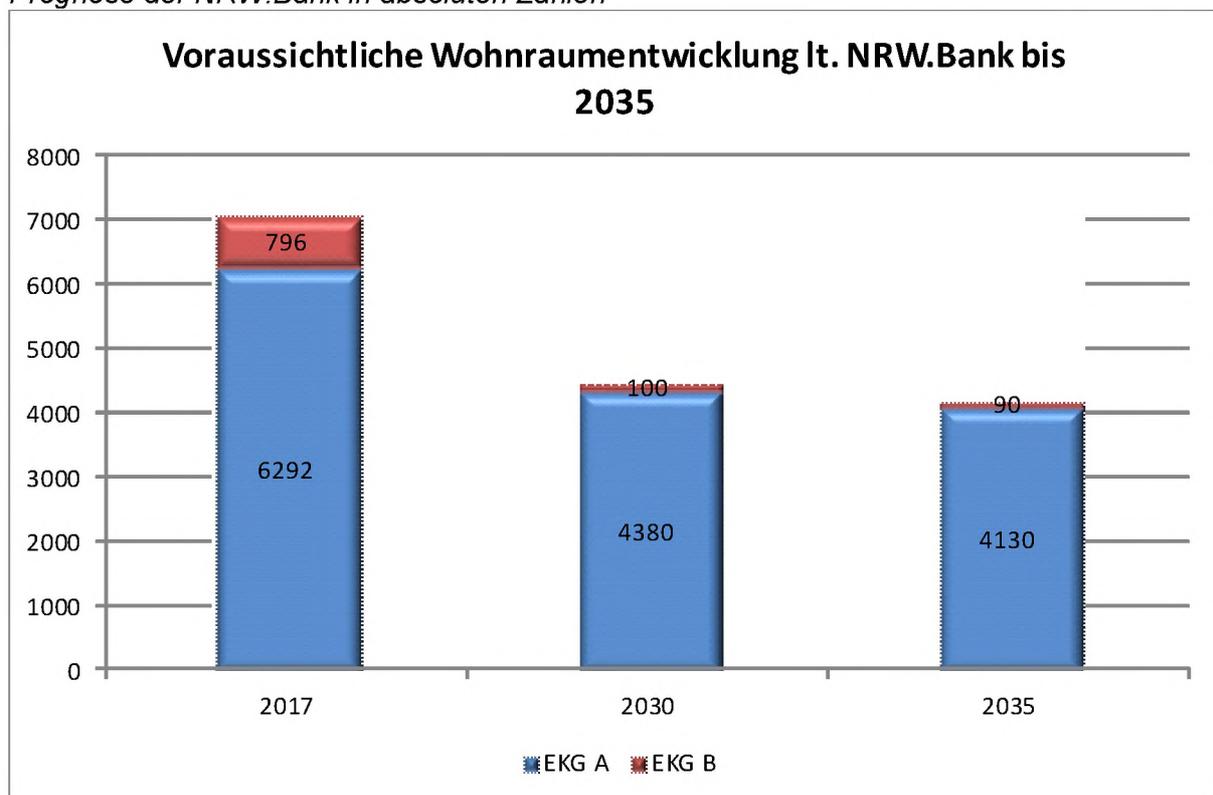
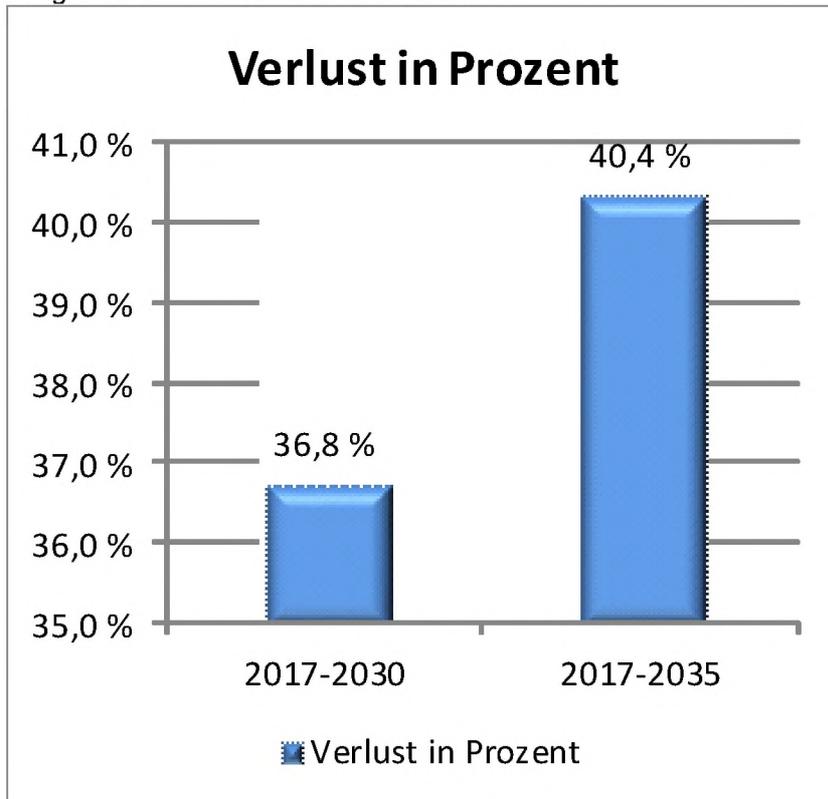


Abb. 2.2 Voraussichtliche Wohnraumentwicklung bis 2035 lt. Prognose der NRW.Bank in Prozent



Landesweit entfallen lt. NRW.Bank bis zum Jahr 2027 (Ende der heute überschaubaren 10-Jahres-Nachwirkungsfrist) fast ein Viertel aller Belegungsbindungen und bis 2030 rund 37% aller preisgebundenen Mietwohnungen. Damit bewegt sich Neuss im Zeitraum bis 2030 auf der Höhe des Landesdurchschnittes.

Fortfall von 37% aller Belegungsbindungen landesweit

**Gleichzeitig bleibt aber festzuhalten, dass der jährliche Neubau von 105 öffentlich geförderten Wohnungen nicht ausreicht, einen weiteren Rückgang an Sozialwohnungen zu verhindern. Der Bedarf an neuen Sozialwohnungen liegt deutlich höher, so dass der vom Rat der Stadt Neuss verabschiedete Beschluss (s. 1.3) unter diesen Umständen nicht ausreicht.**

105 neue öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr sind nicht ausreichend

In den Großstädten wird diese Entwicklung lt. NRW.Bank zu einer weiteren Verschärfung der Marktanspannung führen, da einkommensschwachen Haushalten noch weniger preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stehen werden als bisher.

In Städten mit hoher Nachfrage und hohem Preisniveau wird der Wegfall der Mietpreisbindung in vielen Fällen eine deutliche Mieterhöhung nach sich ziehen, die dazu führen kann, dass sich Haushalte mit niedrigem Einkommen die bislang erschwingliche Wohnung nach einigen Jahren nicht mehr leisten können.

Mieterhöhung nach  
Bindungsende



Abb. 3: Straßenzug in Neuss

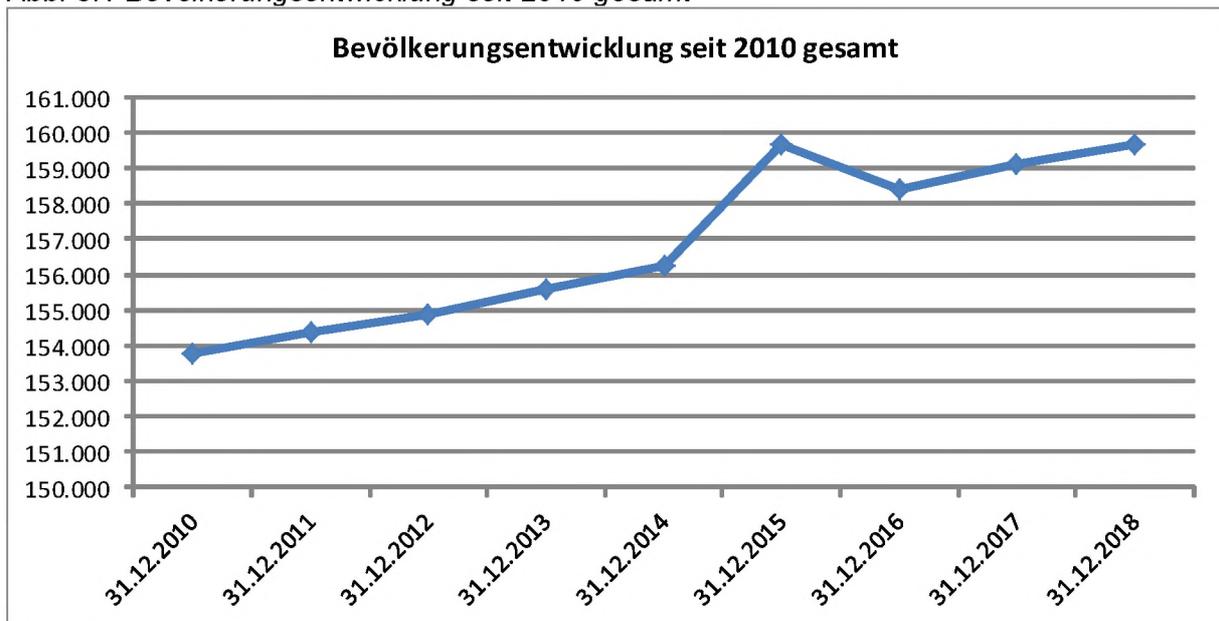
## 3. Bevölkerung

### 3.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadt Neuss ist in den letzten Jahren mit einer Ausnahme stetig angewachsen. Nach der massiven Steigerung im Jahr 2015, die der sogenannten Flüchtlingswelle geschuldet ist, ist es in 2016 zu einem Rückgang gekommen, der durch die Verteilung der Bewohner der „Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes NRW“ in andere Kommunen zustande gekommen ist. In 2017 und 2018 sind die Einwohnerzahlen wieder angestiegen.

Auswirkungen der  
Flüchtlingswelle

Abb. 3.1 Bevölkerungsentwicklung seit 2010 gesamt

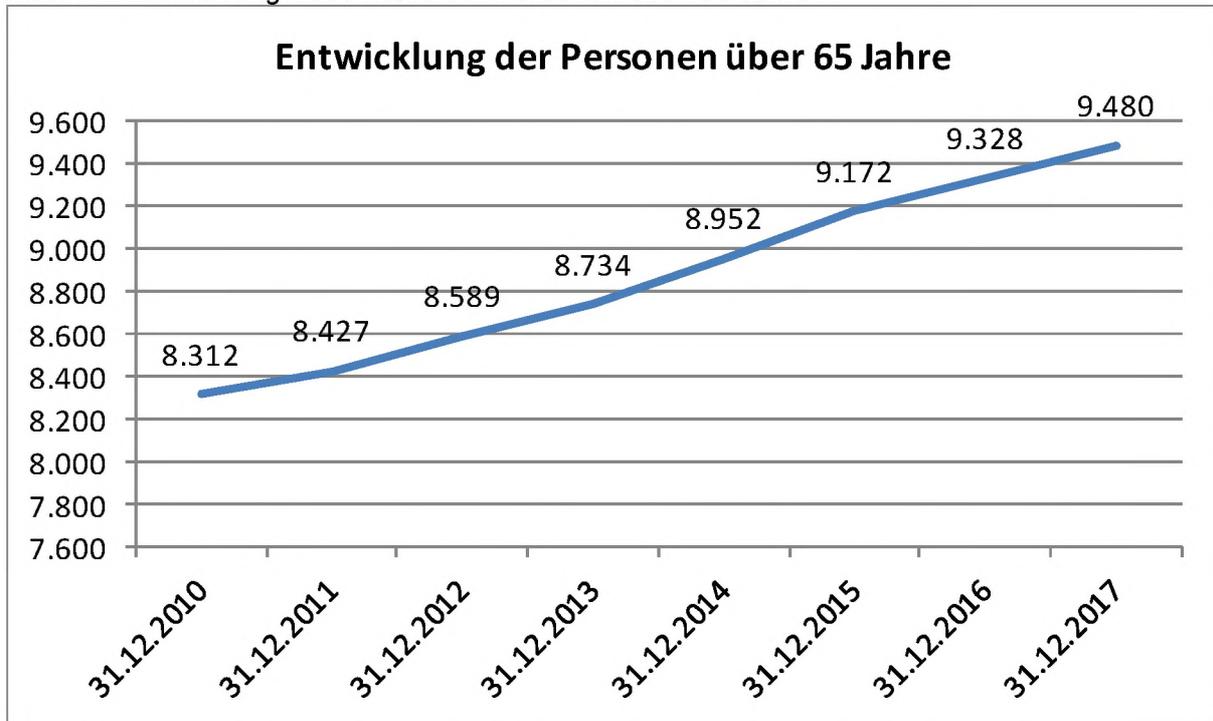


### 3.2. Altersstruktur

Die Altersstruktur innerhalb der Bevölkerung der Stadt Neuss spielt für die Beantragung von Wohnberechtigungsscheinen eine zweitrangige Rolle. Denn neben den klassischen Familien und den alleinerziehenden Personen bilden sowohl jüngere

Personen, die sich von ihrer Familie lösen und einen eigenen Hausstand gründen wollen, als auch ältere Menschen, die sich kleiner setzen möchten, einen Großteil der Antragsteller ab.

Abb. 3.2 Entwicklung des Anteils der Personen über 65 Jahre



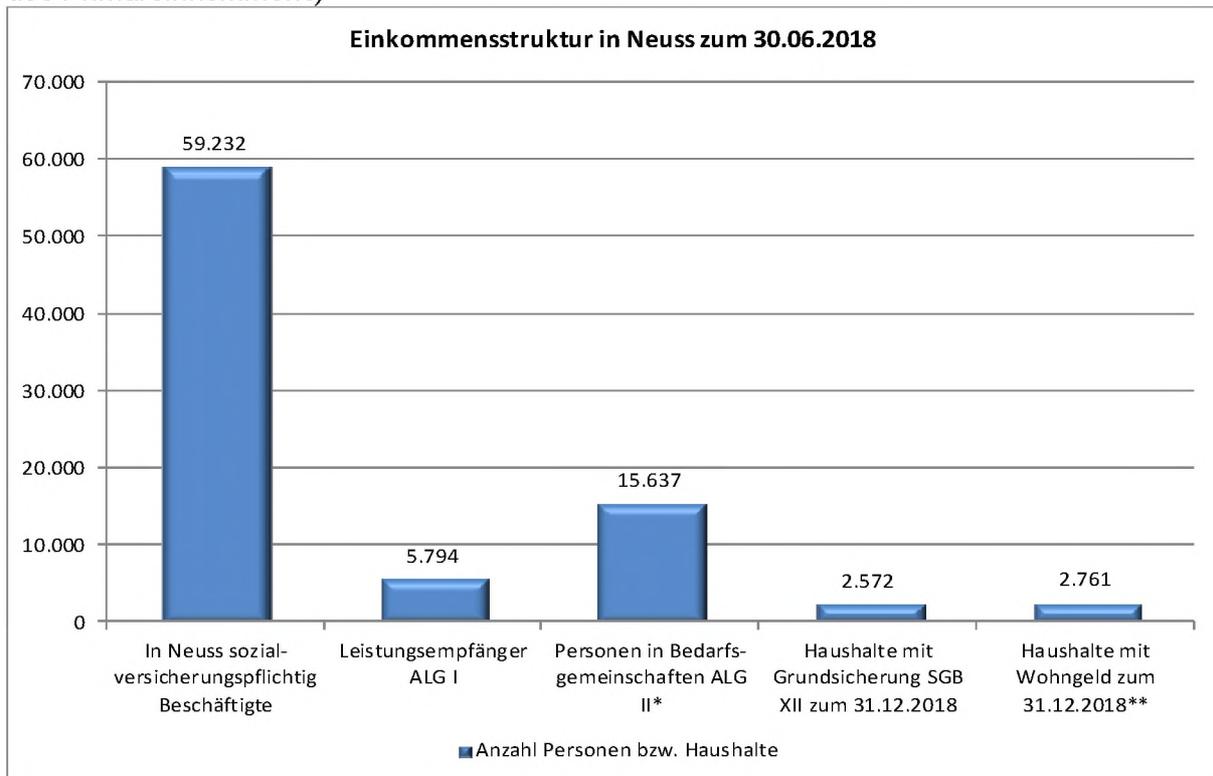
Der steigende Anteil an älteren Menschen bedeutet auch immer mehr Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Im weiteren Verlauf hat dies Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, weil dieser Personenkreis verstärkt kleinere oder barrierefreie Wohnungen nachfragt. Dieser Umstand ist bei der Planung der Wohnungsgrößen und –ausstattung sowie Erstellung von entsprechenden Wohnungen zu berücksichtigen.

Aktuell tragen 351 Wohnungen das Merkmal „barrierearm“ bzw. „barrierefrei“. Weitere barrierefreie Wohnungen sind im Bau bzw. in der Planung.

### 3.3. Erwerbsstruktur

Zur Darstellung der sozialen- oder Erwerbsstruktur wurden mit Ausnahme der Daten für die Wohngeldempfänger die Zahlen zum 30.06.2018 herangezogen. Angaben zu Personen im Rentenbezug können nicht gemacht werden.

Abb. 3.3 Einkommensstruktur in Neuss zum 30.06.2018 (Bezug des Primäreinkommens)



\* und \*\* ggfls. einschl. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Leistungsempfänger ALG I

Im Punkt „Haushalte mit Grundsicherung“ sind auch die Haushalte enthalten, die Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen erhalten.

Die Zahlen für die Haushalte mit Grundsicherung und Wohngeld basieren auf dem 31.12.2018. Eine Aufteilung nach Personen ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich, so dass lediglich die Haushalte dargestellt werden.

Selbständige und Empfänger von Renten sind nicht ausgewiesen.

Grundsätzlich rekrutieren sich die Wohnungssuchenden für öffentlich geförderte Wohnungen aus allen dargestellten Bereichen. Bezieher von Grundsicherung nach SGB XII, in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und die Haushalte mit Wohngeld stellen allerdings die sozialen Bereiche, aus denen die meisten

Wohnungssuchenden für den sozialen Wohnungsbau vorsehen.

Diese werden durch die NRW.Bank als geringverdienende Haushalte definiert. Eine detaillierte Darstellung erfolgt im Kapitel 6.2.

Aus dieser detaillierteren Darstellung lässt sich dann auch erkennen, dass das Gros der antragstellenden Haushalte das Kriterium des Geringverdienens erfüllt. Doch auch im Bereich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten finden sich Haushalte, die das Merkmal „geringverdienender Haushalt“ erfüllen und daher antragsberechtigt sind.

Geringverdienende Haushalte stellen Großteil der Antragsteller, s. auch Kapitel 6.2



Abb. 4: Kuppel des Quirinusklosters

## 4. Wohnungsmarkt allgemein

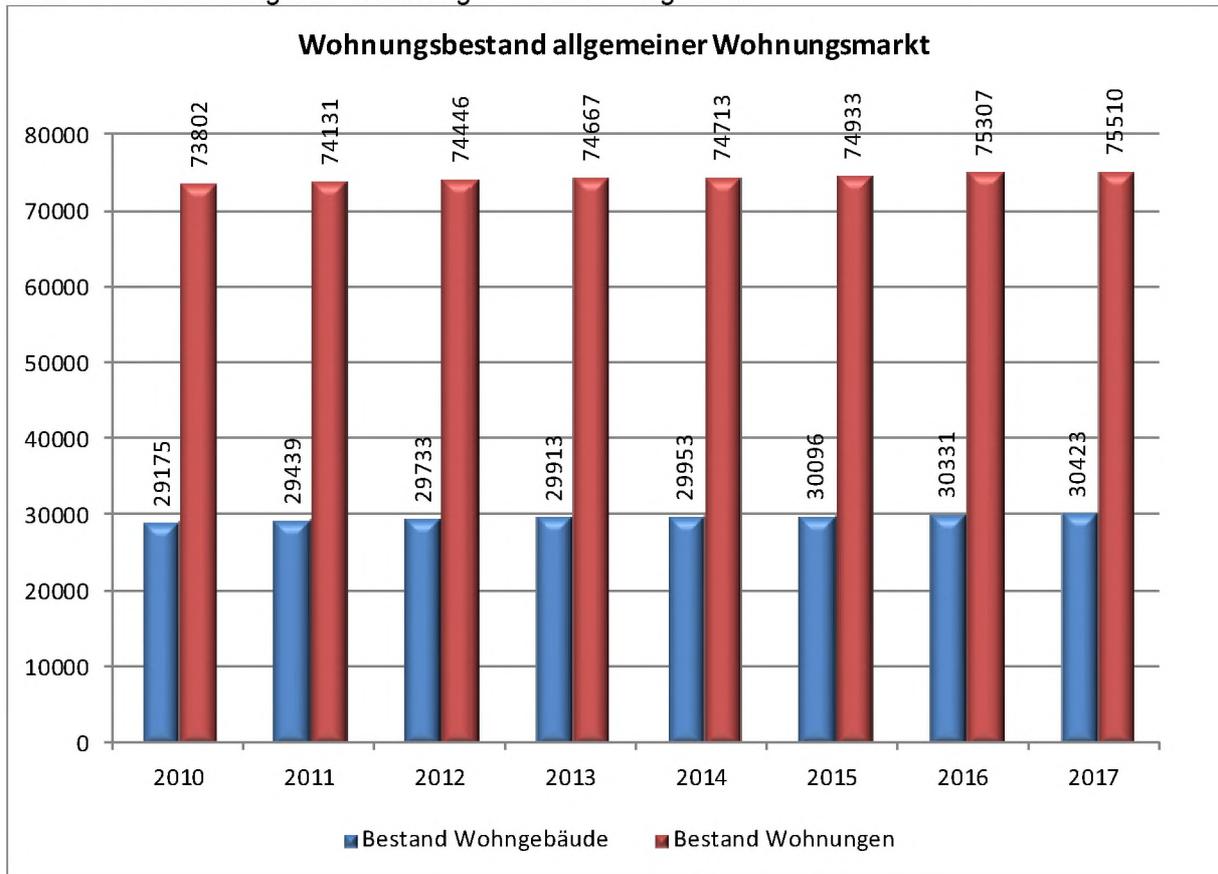
Der Neusser Wohnungsmarkt ist gerade in den letzten Jahren stark in Bewegung geraten. Neben den „normalen“ Baumaßnahmen wurden mehrere große Neubaugebiete vollendet oder stehen im Bau (z. B. Allerheiligen-Ost, Hülchrather Str., Alexianerplatz). Aktuell sind wieder mehrere Gebiete in Planung (z. B. ehemaliges Pierburg-Gelände, Gelände der ehemaligen Schraubenfabrik hinter dem Neusser Hauptbahnhof, Gelände von ESSERTEC, Hammfeld), so dass sich auch hier für die Zukunft größere Veränderungen ergeben werden.

Aufgrund der von Investoren zu erfüllenden Quote bei größeren Bauvorhaben betreffen diese Veränderungen sowohl den freifinanzierten als auch den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt.

### 4.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes allgemein

Seit 2010 ist die Zahl der Wohngebäude von 29.175 auf 30.423 bis 31.12.2017 angestiegen. Damit einhergehend ist die Zahl der Wohnungen sowohl in freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Wohngebäuden von 73.902 auf 75.510 zum 31.12.2017 angestiegen.

Abb. 4.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes allgemein



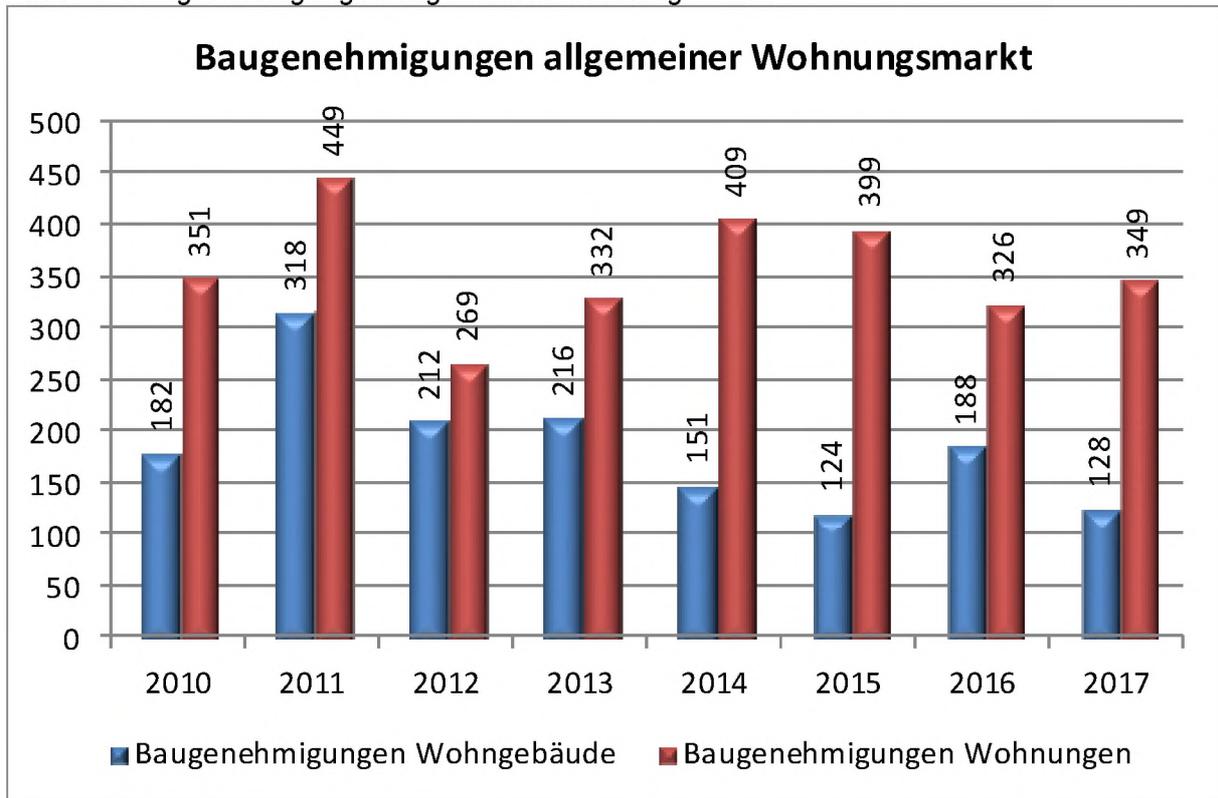
## 4.2. Baugenehmigungen / Bau-Überhang

Die Zahl der Baugenehmigungen sagt grundsätzlich aus, mit welchen Baumaßnahmen in den Folgejahren gerechnet werden kann.

Auch wenn einige Baugenehmigungen aus unterschiedlichen Gründen erloschen sind, stellen die Zahlen ein Indiz für die Bewegung auf dem gesamten Wohnungsmarkt dar. Das nachstehende Schaubild ist entsprechend um die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen korrigiert.

Die unter der Überschrift 4 genannten Neubau- und Planbereiche sind hier aufgrund des zeitlichen Vorlaufes nur teilweise abgebildet.

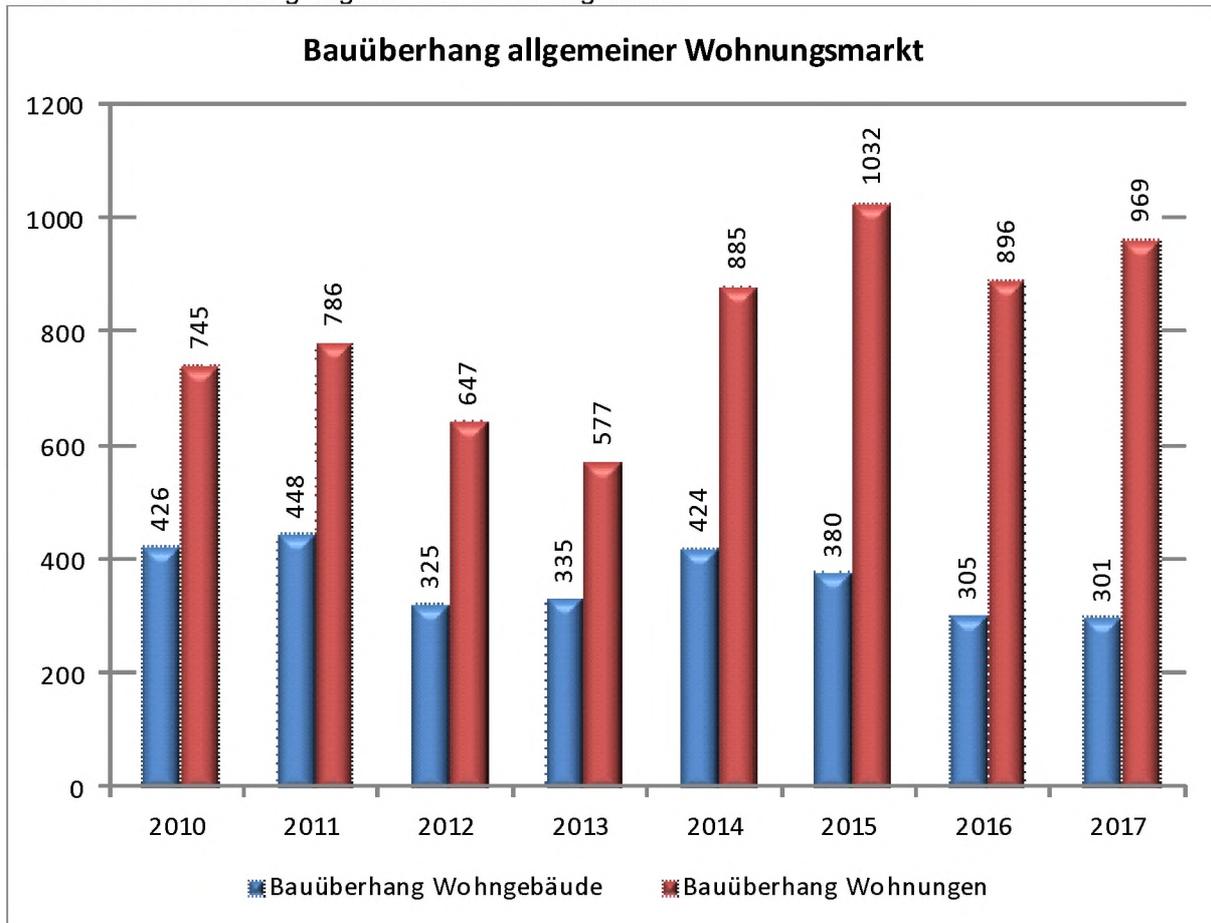
Abb. 4.2 Baugenehmigungen allgemeiner Wohnungsmarkt



Der Bauüberhang beschreibt die Differenz zwischen nicht erloschenen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Diese entsteht dadurch, dass i. d. R. zwischen Genehmigung und Fertigstellung mehrere Jahre vergehen.

Der Bauüberhang weist somit darauf hin, welche Fertigstellungen in den Folgejahren zu erwarten sind.

Abb. 4.3 Bauüberhang allgemeiner Wohnungsmarkt



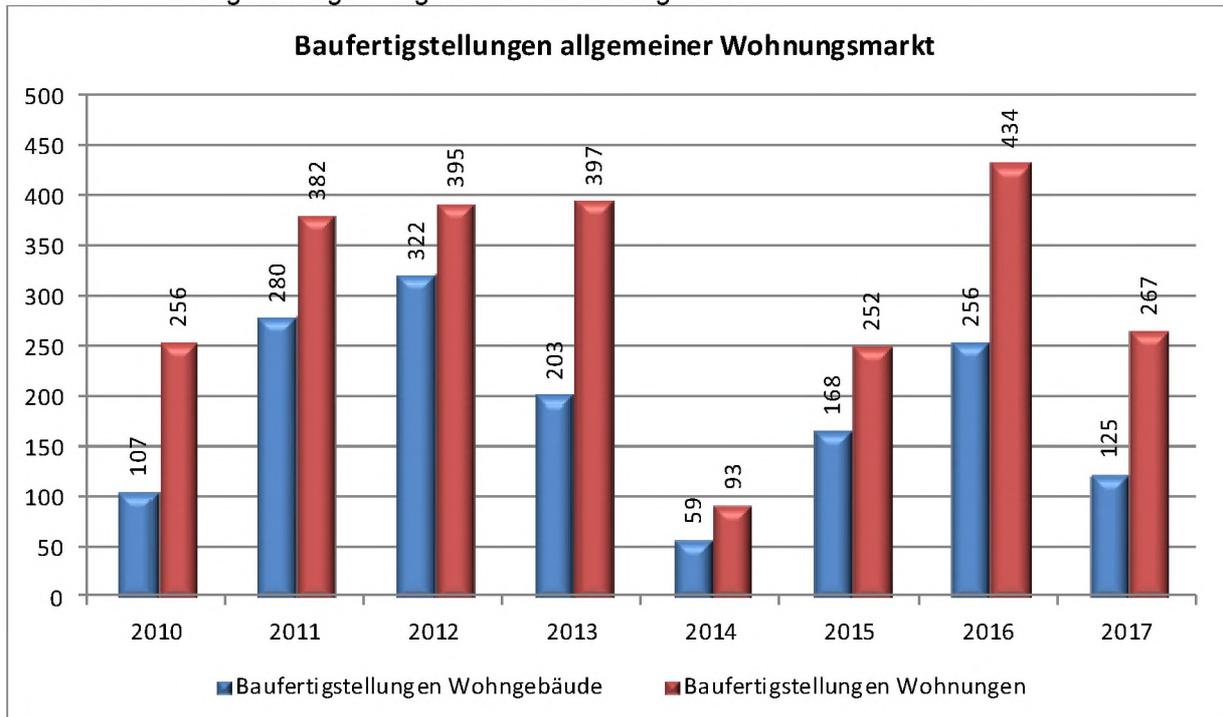
### 4.3. Fertig gestellte Bauvorhaben allgemeiner Wohnungsmarkt

Erstaunlich ist der Einbruch bei den Fertigstellungen in 2014. Da in der Regel zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung ein Zeitraum von etwa zwei Jahren liegt, ist die Ursache hierfür eher um das Jahr 2012 zu suchen. Dort sind jedoch deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt worden als letztlich zwei Jahre später fertig wurden. Auch wurden nicht mehr Baugenehmigungen als üblich zurückgenommen.

Vermutet wird, dass ein Teil der Baugenehmigungen nicht umgesetzt und ein anderer Teil in anderen Jahren fertig gestellt wurde. Letztlich lässt sich dieser Einbruch nicht abschließend aufklären.

Signifikanter  
Einbruch in 2014

Abb. 4.4 Baufertigstellungen allgemeiner Wohnungsmarkt



#### 4.4. Abriss / Sanierung

Die nachstehende Abbildung zeigt die Abrissgenehmigungen für Häuser und der dazu gehörenden Wohnungen. Dabei ist in 2013 ein „Ausreißer“ bei den Zahlen der abgerissenen Wohnungen zu erkennen. Dieser ist überwiegend auf das Bauprojekt der Neusser Bauverein AG in Neuss-Weckhoven zurückzuführen.

Um die Neubaumaßnahme verwirklichen zu können, mussten die dort seit den 1970er Jahren bestehenden Hochhäuser abgerissen werden. 144 der insgesamt 176 abgerissenen Wohnungen entfielen auf die Hochhäuser in Weckhoven.

Abb. 4.5 Bauabgänge allgemeiner Wohnungsmarkt

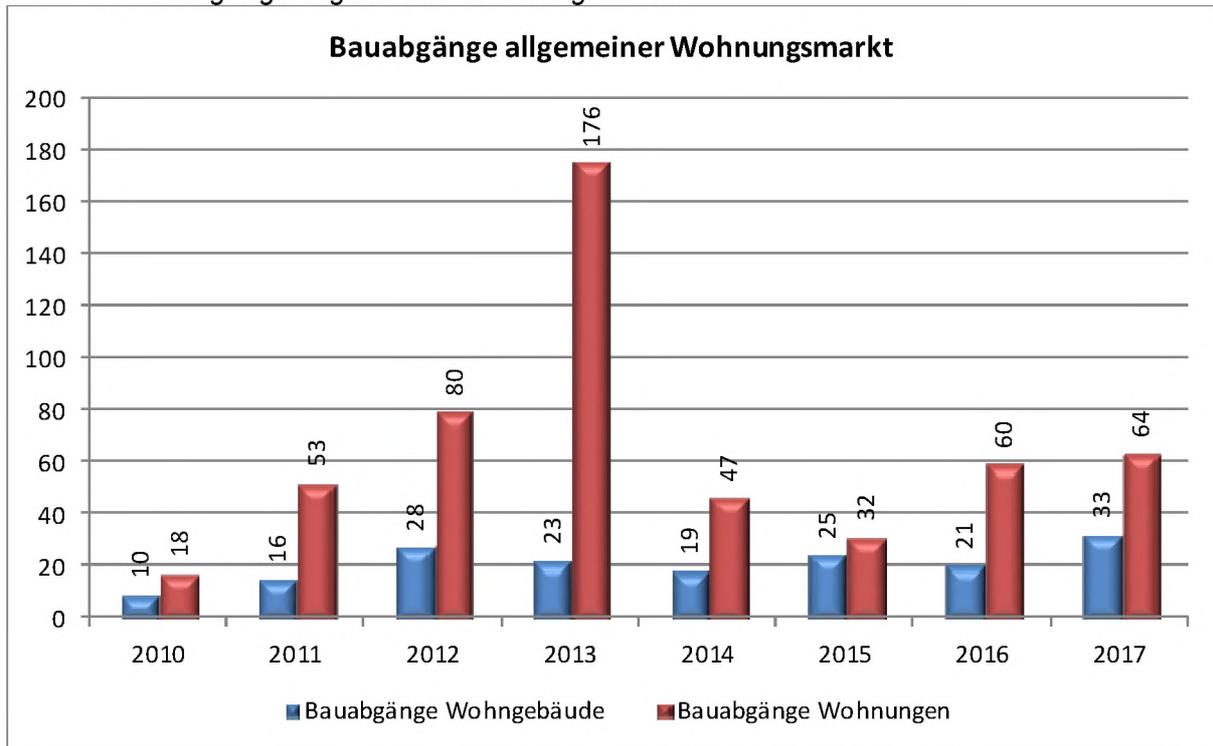


Abb. 5: Denkmalgeschütztes Haus, saniert

## 5. Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

### 5.1. Wohnungsbestand

#### 5.1.1. Wohnungsbestand in der Bindung nach Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Eigentum, Miete A, Miete B)

Der Wohnungsbestand der mit öffentlichen (und nicht-öffentlichen) Mitteln geförderten Wohnungen wird kurz als Bestand der Sozialwohnungen bezeichnet. Er setzt sich zusammen

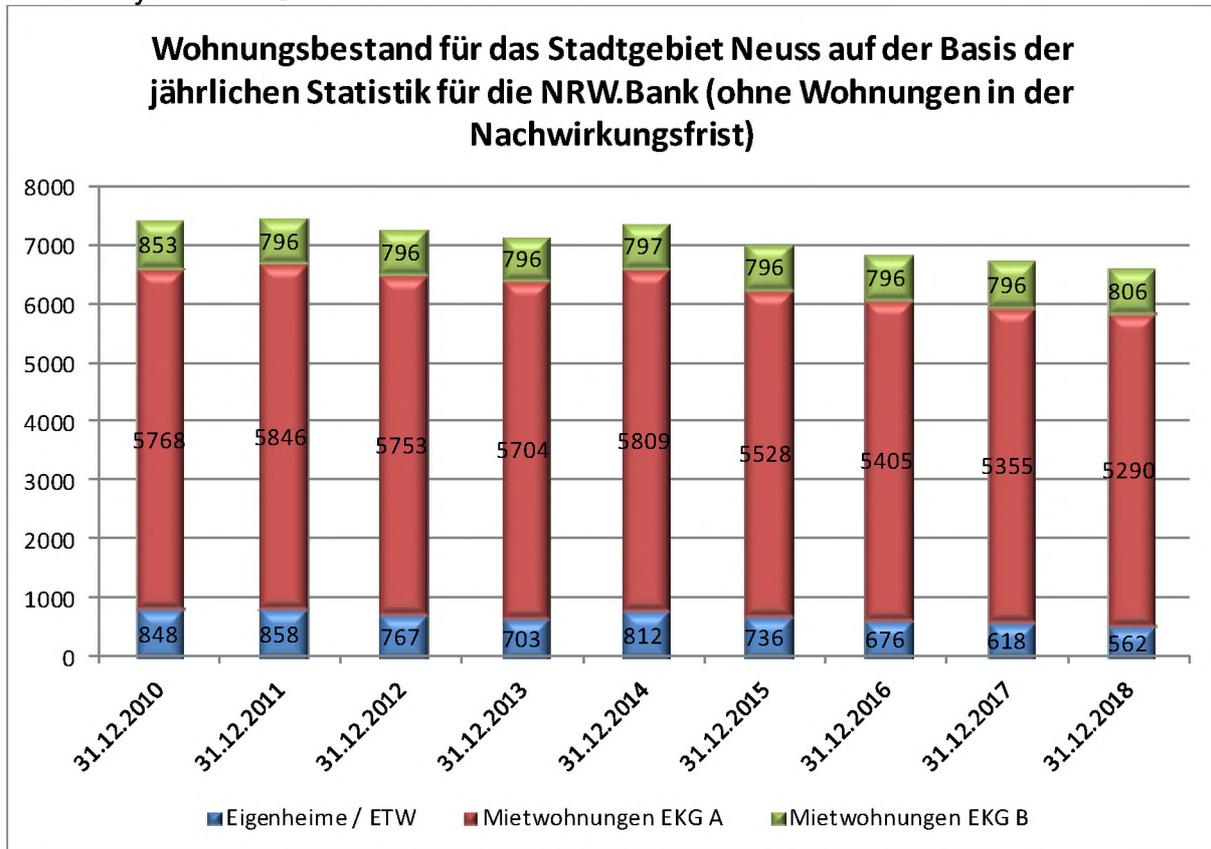
- aus den Wohnungen, die als Eigenheim oder Eigentumswohnung zur Eigennutzung gefördert wurden
- aus den Mietwohnungen, die für die Einkommensgruppe A gefördert wurden
- aus den Mietwohnungen, die für die Einkommensgruppe B (Überschreitung der Einkommensgrenze der Einkommensgruppe A um 40%, teilweise um 60%) gefördert wurden
- aus den Mietwohnungen, die sich in der Nachwirkungsfrist befinden (s. 5.1.2)
- aus Wohnungen, die über städtische Förderprogramme gefördert worden sind (so z.B. in den 1990er Jahren das Neuss-Programm oder in 2019 der Ankauf von Belegungsbindungen).

Kreisweit belief sich der einer Mietbindung unterliegende Mietwohnungsbestand zum 31.12.2018 auf rund 11.400 Wohnungen. Davon entfielen 6.096 Mietwohnungen (zzgl. 986 in der Nachwirkungsfrist) auf die Stadt Neuss (s. Abb. 5.1 und 5.2).

Hinzu kommen noch die geförderten Eigenheime und Eigentumswohnungen, die sich auf 562 Wohnungen summieren.

Bestand an  
Mietwohnungen  
kreisweit

Abb. 5.1 Wohnungsbestand für das Stadtgebiet Neuss auf der Basis der jährlichen Statistik für die NRW.Bank



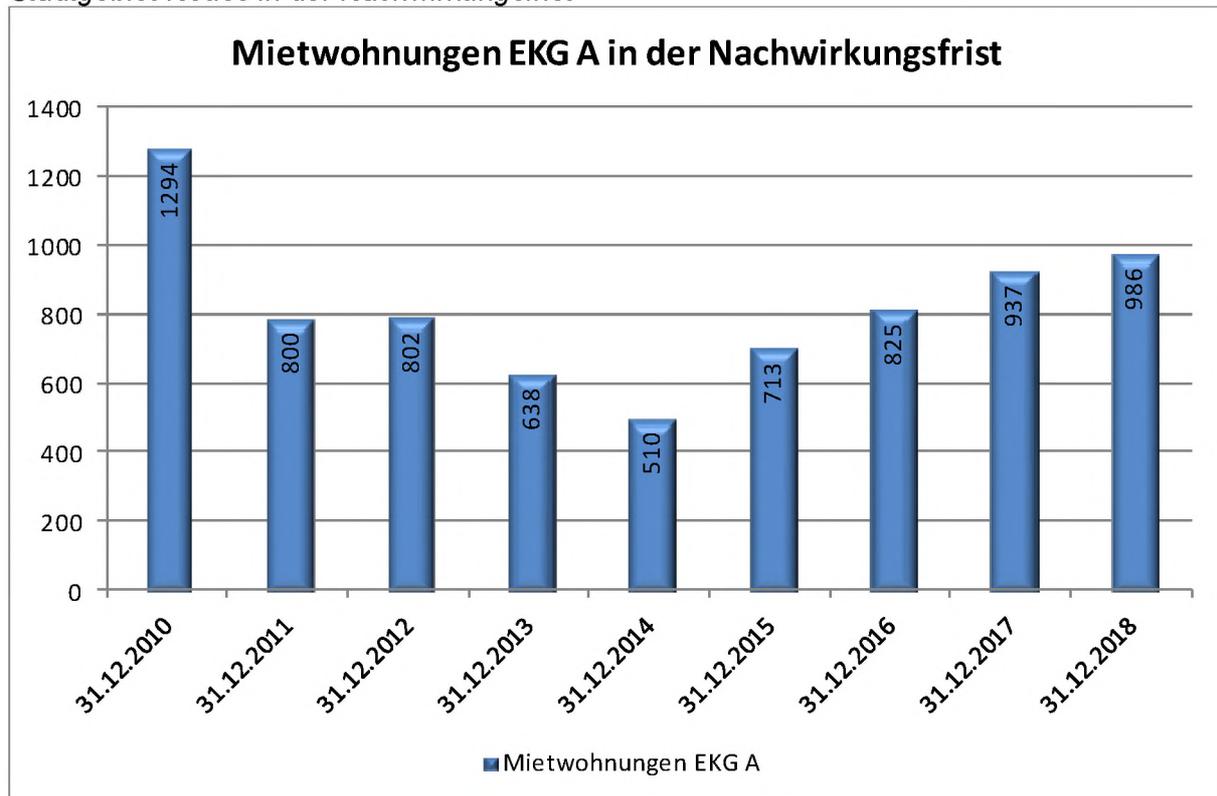
### 5.1.2. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist nach Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Eigentum, Miete A, Miete B)

Als Nachwirkungsfrist (auch: Nachbindung, Nachbindungsfrist) wird der Zeitraum bezeichnet, in dem Mietobjekte nach vorzeitiger Rückzahlung der Darlehensmittel noch den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW) unterliegen.

In der Nachwirkungsfrist können sich nur Mietwohnungen befinden. Eigenheime oder Eigentumswohnungen befinden sich, sofern sie nicht doch vermietet sind, ab dem Zeitpunkt der Mittrückzahlung nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Bei den Mietwohnungen der Einkommensgruppe B hat es in den letzten Jahren keine Wohnung in der Nachwirkungsfrist gegeben. In der nachfolgenden Tabelle ist daher nur der Wohnungsbestand der Einkommensgruppe A in der Nachwirkungsfrist dargestellt.

Abb. 5.2 Mietwohnungen der Einkommensgruppe A im Stadtgebiet Neuss in der Nachwirkungsfrist

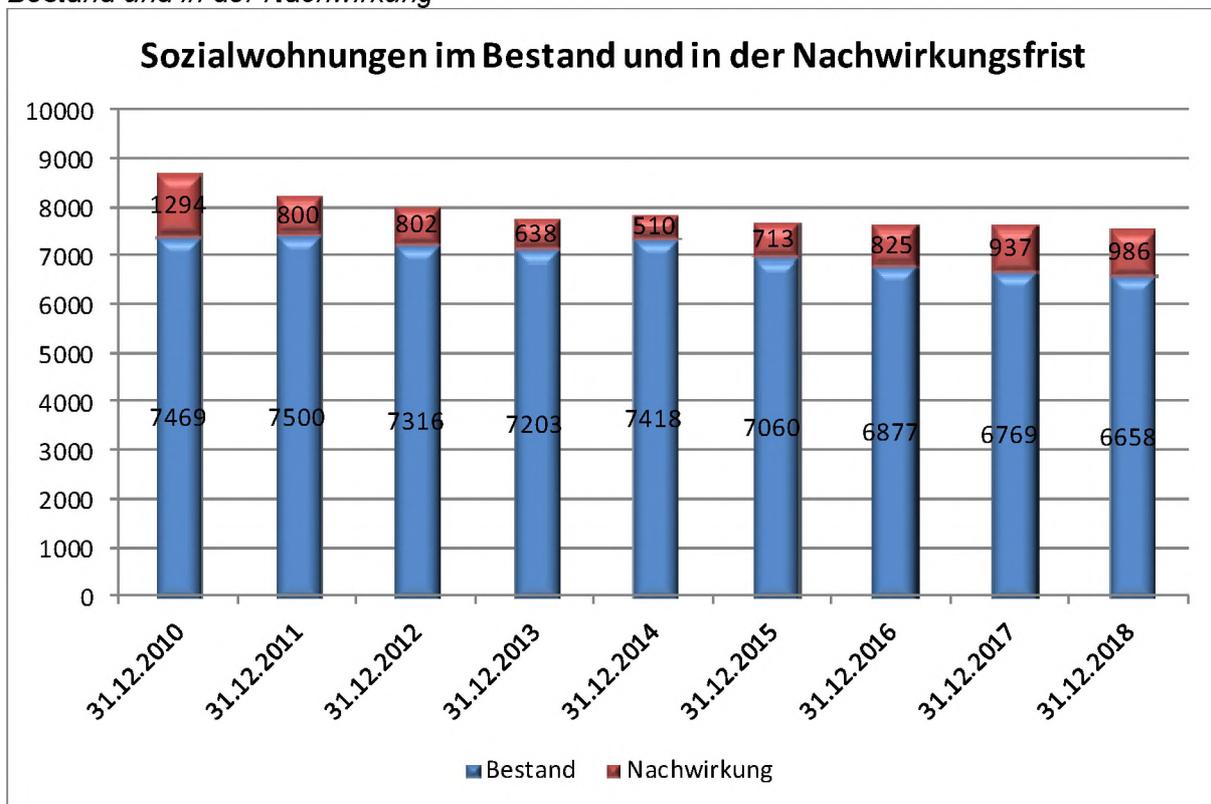


Bei den Förderungen, die nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) bewilligt wurden, gibt es das Instrument der Nachwirkungsfrist nicht mehr. Durch die feste Bindungsdauer hat eine vorzeitige Mittelrückzahlung keinen Einfluss mehr darauf. Da jedoch noch viele nach den Vorgängergesetzen geförderte Wohnungen vorhanden sind, wird es auch in Zukunft zumindest theoretisch noch Wohnungen in der Nachwirkungsfrist geben.

### 5.1.3. Gesamtbestand aller sozialen Wohnungen einschl. Wohnungen in der Nachwirkungsfrist

Aus den Mietwohnungen im Bestand, den Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie jenen in der Nachwirkungsfrist ermittelt sich der Gesamtbestand an Sozialwohnungen. Dieser ist seit Jahren rückläufig und entspricht damit der bundesweiten Entwicklung.

*Abb. 5.3 Sozialwohnungen einschl. Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie der Einkommensgruppe B im Bestand und in der Nachwirkung*



### 5.1.4. Gruppenwohnungen

Auf die Besonderheiten der Gruppenwohnungen wird in Kapitel 10.3.3 eingegangen. Hier soll daher lediglich der Bestand dargestellt werden.

Zum 31.12.2018 befanden sich insgesamt 9 Gruppenwohnungen mit 58 Zimmern bzw. Appartements in der Bindung und der Nachwirkungsfrist. Von weiteren 2 Gruppenwohnungen mit 16 Zimmern bzw. Appartements ist bekannt, dass sie sich in der Errichtungsphase befinden.

## 5.2. Förderung

Innerhalb des Kreisgebietes ist der Rhein-Kreis Neuss mit seinem Amt für Bauaufsicht, Denkmal- und Wohnungswesen für die Förderung sowohl von Miet- als auch selbst genutzten Wohnungen zuständig.

Die vom Land Nordrhein-Westfalen zugewiesenen Fördermittel werden vom Rhein-Kreis Neuss anhand der vorliegenden Anträge vergeben. Durch Verschiebungen innerhalb des Landes - z. B. nicht in Anspruch genommene Mittel durch andere Kommunen- können noch weitere Mittel erlangt werden.

Im Jahr 2018 standen somit nicht nur die anfänglichen 21,1 Mio. Euro, sondern kreisweit insgesamt 45,4 Mio. Euro an Fördermitteln zur Verfügung. Davon wurden 36,6 Mio. Euro für die Förderung des Mietwohnungsneubaus verwendet.

36,6 Mio Euro  
Fördermittel für  
Mietwohnungen

Auf die Stadt Neuss entfielen von der für den Mietwohnungsbau zur Verfügung stehenden Summe 26,5 Mio. Euro, mit denen 215 Mietwohnungen in 2018 gefördert werden konnten.

Hinzu kamen die Eigentumsmaßnahmen sowie Maßnahmen im energetischen Wohnungsbau. In 45 Fällen konnte mit einem Aufwand von 2,2 Mio. Euro eine Verbesserung der Energieeffizienz gefördert werden.

Grundsätzlich werden die Fördermittel als Darlehen vergeben. **Im Bereich der Mietwohnungsförderung wurden 5,9 Mio. Euro an Tilgungsnachlässen gewährt. Somit ist rund 1/6 der Mittel als Zuschuss geflossen, den die Investoren nicht an das Land zurückzahlen müssen.**

5,9 Mio Euro  
Tilgungsnachlass



Abb 6: Entwurf Bebauung Gelände des ehemaligen Alexianerklosters

## 6. Wohnungsnachfrage

Die Stadt Neuss vermittelt im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen keine Wohnungen. Die Wohnungssuchenden müssen sich selbständig bei den in Neuss tätigen Wohnungsunternehmen oder Privatvermietern wohnungssuchend melden.

Lediglich die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen sowie die Besatzungskontrolle erfolgen durch das Sozialamt der Stadt Neuss.

Wie in vielen anderen Kommunen auch ist die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine analog zur Zahl der Sozialwohnungen rückläufig. Markante Ausschläge nach oben haben sich ergeben, wenn größere Neubauvorhaben bezugsfertig wurden, in deren Folge die Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen sowohl für die neuen als auch die freiwerdenden alten Wohnungen bemerkbar wurde.

### 6.1. Überblick über die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach Wohnungsgröße

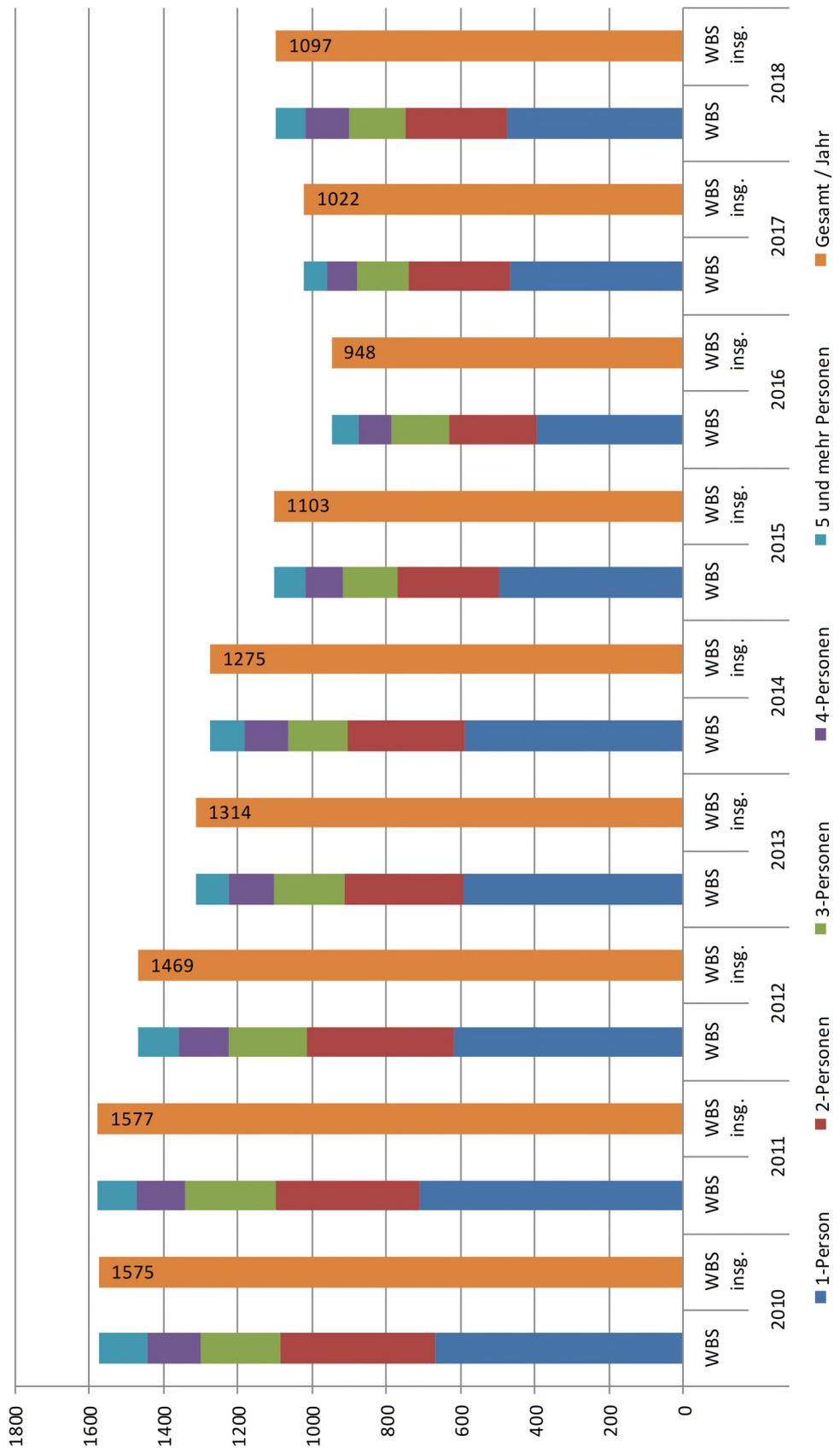
Die Entwicklung der Wohnberechtigungsscheine für die Zeit ab 2010 ist nachstehend dargestellt.

Ausgewiesen ist die Gesamtzahl aller Wohnberechtigungsscheine, unterschieden nach Personenzahl. Dabei wurden wegen der geringen Fallzahl (ausschließlich im einstelligen Bereich) die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine der Einkommensgruppe B denjenigen der Einkommensgruppe A zugeschlagen.

Neben der schematischen Darstellung der einzelnen Haushaltsgruppen (1-Personen-, 2-Personen-Haushalt und so weiter) ist im nachstehenden Diagramm die Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine als separater Balken eingetragen.

*Folgeseite: Abb. 6.1 Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Personenzahl*

**Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Personenzahl**



Neben einer Verringerung der Gesamtzahl der Antragsteller um fast 500 in den letzten neun Jahren sind die größten Veränderungen im Bereich der 1-Personen-Haushalte zu erkennen. Diese schwankten z.B. zwischen 2011 und 2012 um fast 100 Anträge. Bei den anderen Haushalten sind zwar auch Veränderungen erkennbar, diese bewegen sich jedoch in einem deutlich kleineren Rahmen.

Veränderungen bei  
einzelnen  
Haushaltsgrößen

Innerhalb der antragstellenden Haushalte wird nach dem sozialen Status unterschieden. Der soziale Status beschreibt, mit welchen Mitteln der Haushalt seinen Lebensunterhalt sicherstellt (Beispielsweise Transferleistungen, d. h. Grundsicherung nach Sozialgesetzbuch II oder XII, Einkommen aus selbständiger Tätigkeit, Rente).

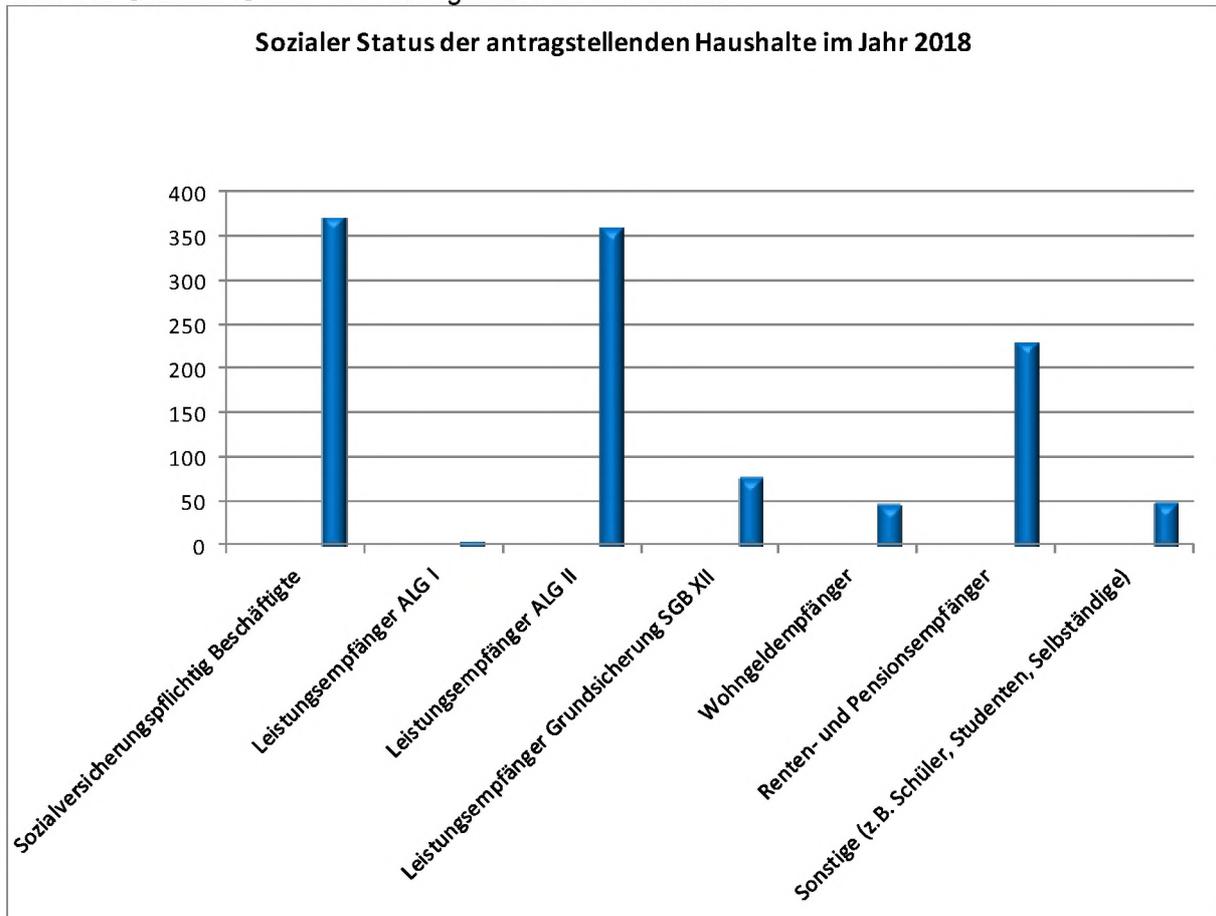
Die Anteile der Haushalte, die von eigenem Einkommen leben, sind mit 375 Fällen knapp höher als diejenigen, die von Transferleistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) leben (364 Haushalte). Auf dem dritten Platz folgt mit 235 Fällen die Gruppe der rentenbeziehenden Haushalte.

Landläufig wird die Meinung vertreten, dass Wohnberechtigungsscheine bzw. die damit verbunden Sozialwohnungen ausschließlich von „Hartz-4“-Beziehern oder Sozialhilfeempfängern beantragt und bewohnt werden. Die Übersicht zeigt allerdings, dass Haushalte mit eigenem Einkommen in 2018 insgesamt häufiger einen Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines gestellt haben als Haushalte, die von Transferleistungen oder Wohngeld leben.

Anteil Haushalte mit  
Transferleistungen  
geringer als  
Haushalte mit  
Erwerbs- / Renten-  
Einkommen

Auf der Folgeseite finden Sie das Diagramm mit dem sozialen Status der antragstellenden Haushalte.

Abb. 6.2 Sozialer Status der antragstellenden Haushalte



## 6.2. Anteil der geringverdienenden Haushalte

Die NRW.Bank definiert als geringverdienende Haushalte diejenigen, deren Einkommen maximal 80% der jeweiligen Einkommensgrenze erreichen.

Für einen 1-Personen-Haushalt waren dies in 2018 80% von 18.430 Euro, mithin 14.744 Euro. Für einen 2-Personen-Haushalt belief sich die Einkommensgrenze auf 80% von 22.210 Euro, also 17.768 Euro.

Im Rahmen der jährlichen Wohnungsberichterstattung (Statistik) werden diese Haushalte gesondert ausgewiesen.

Der Vergleich zwischen den geringverdienenden Haushalten einerseits und der Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine andererseits zeigt, dass das Verhältnis zwischen allen Wohnberechtigungsscheinen und denen der geringverdienenden Haushalte mit Ausnahme des Jahres 2012 immer um einen Anteil von 90 % pendelt, somit als nahezu gleichbleibend betrachtet werden kann.

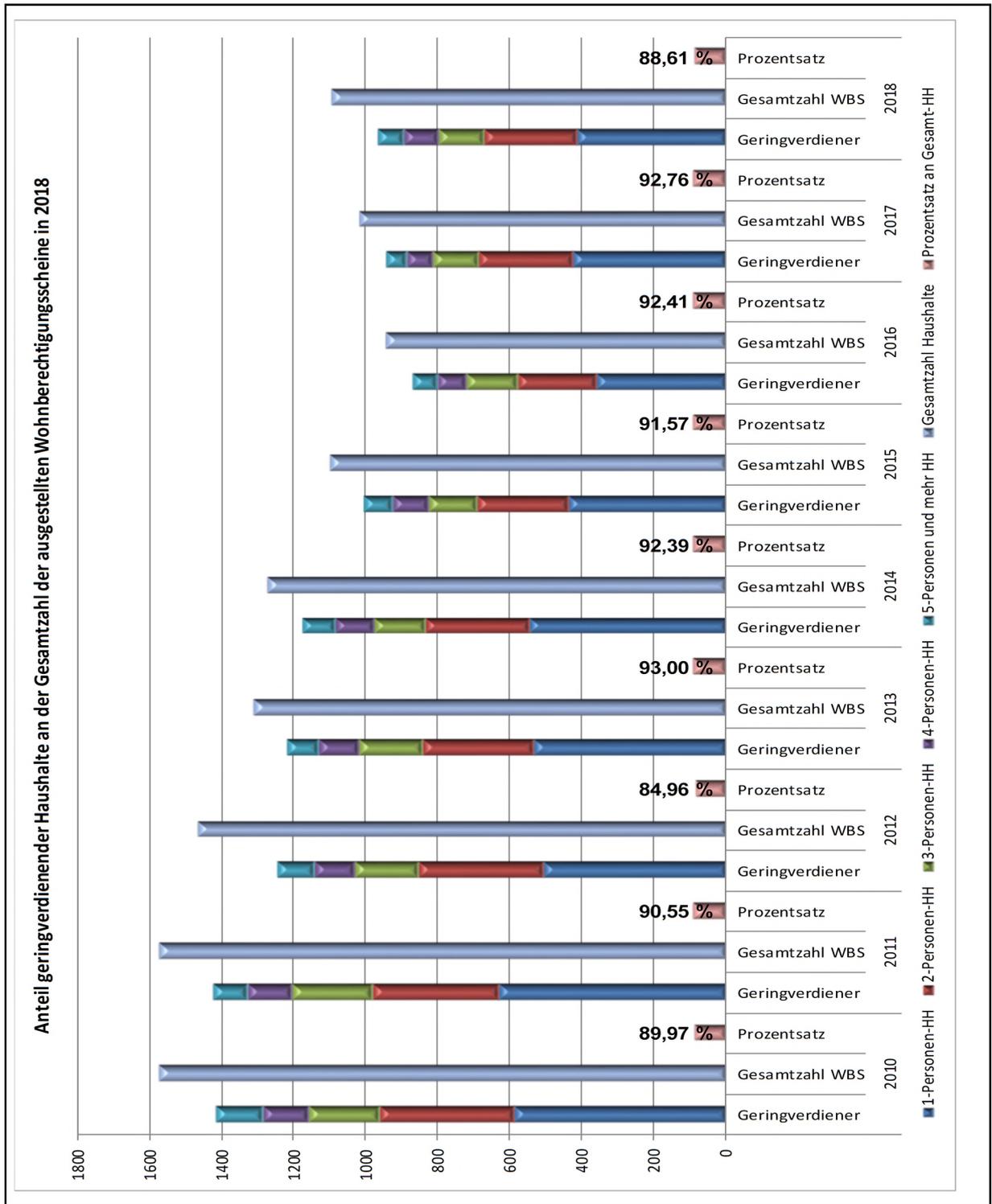
90%  
Geringverdienende  
Haushalte

Das zu diesen Ausführungen gehörende Diagramm finden Sie wegen seiner Größe auf der nächsten Seite.

*Folgeseite: Abb. 6.3 Anteil geringverdienender Haushalte an der Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine 2018*

### 6.3. Wohnraumversorgung für besondere Personengruppen

Die Wohnraumversorgung für obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohten Personen wird im Kapitel 12 „Zentrale Fachstelle Wohnen“ detailliert dargestellt.



## 6.4. Wohnungsnotfälle aufgrund Schimmelbefall / Unbewohnbarkeit der bisherigen Wohnung (u.a. WAG)

Seit dem 30.04.2019 ist das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG) als eigenständiges Gesetz in Kraft getreten. Vor seinem In-Kraft-Treten waren die Regelungen in ähnlicher Form im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. im Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) enthalten.

Die Stadt Neuss hat das Glück, dass seit In-Kraft-Treten des WAG keine Wohnungsnotfälle aufgrund einer Unbewohnbarkeit wegen Schimmelbefalls zu verzeichnen war. Die der Stadt Neuss mitgeteilten Fälle mit Schimmelvorkommen konnten durch Inanspruchnahme des Eigentümers oder durch bereits eigenständig von Seiten des Mieters eingeleitetem Umzugs erledigt werden.

Bislang musste daher keine Unterbringung von Personen erfolgen, deren Wohnung von Schimmel betroffen war.

Bitte lesen Sie das Kapitel 7.3. über die weiteren Aufgaben nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz und über den Arbeitskreis „Schimmel“ im Rhein-Kreis Neuss weiter.

## 6.5. Flüchtlinge und Asylbewerber

Das Jahr 2015 war geprägt von der sogenannten Flüchtlingswelle. Die Stadt Neuss war insofern betroffen, als innerhalb des Stadtgebietes eine zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes NRW vorhanden war und städtische Notunterkünfte errichtet werden mussten. In der Folgezeit drängten anerkannte oder geduldete Asylbewerber und Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt, vorzugsweise im Bereich des preiswerten Wohnraums.

Durch Aufrufe an die Bevölkerung und eine Kooperation mit der städtischen Tochter Neusser Bauverein AG konnte eine Vielzahl von Wohnungen gewonnen werden, die an den Personenkreis der Flüchtlinge und Asylbewerber vermietet werden konnte.

Zum Ende des Jahres 2018 waren 99 Wohnungen an den Personenkreis der Flüchtlinge und Asylbewerber vergeben.



Abb. 7: Rathaus mit Markt

## 7. Wohnraumüberwachung / Wohnungsbestandsverwaltung

Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen sind durch die zuständigen Stellen (dies sind i. d. R. die kreisangehörigen Kommunen und die kreisfreien Städte) zu überwachen. Zur Überwachung gehören zunächst die Bestandsverwaltung der Wohnungen sowie die Überprüfung der Belegung.

Im Rahmen der Bestandsverwaltung werden u.a. Eigentums- oder Nutzungswechsel überprüft. Neue Eigentümer werden durch die Stadt Neuss auf die Rechte und Pflichten, die sich aus der Inanspruchnahme öffentlicher Wohnungsbaumittel ergeben, informiert.

Verstöße gegen die dem Eigentümer (Verfügungsberechtigten) obliegenden Pflichten werden zunächst durch Anmahnung, im Wiederholungsfall durch Androhung und Festsetzung von Bußgeld oder lfd. Geldleistungen geahndet.

Im Rahmen der Belegung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen wird durch die zuständigen Stellen überprüft, ob die auf dem Wohnberechtigungsschein aufgeführten Personen in die Wohnung einziehen. Bei Verstößen (z. B. Personen sind eingezogen, die nicht auf dem Wohnberechtigungsschein aufgeführt waren) wird eine Klärung mit dem Mieter herbeigeführt. Als letzte Möglichkeit steht die Aufforderung zur Kündigung des Mietverhältnisses durch den Verfügungsberechtigten im Maßnahmenkatalog des WFNG.

Gleichzeitig wird die Höhe der vom Verfügungsberechtigten angegebenen Miete überprüft und mit den Angaben in der Förderzusage / im Förderbescheid bzw. der abschließenden Wirtschaftlichkeitsberechnung abgeglichen. Evtl. Verstöße werden ebenfalls im Rahmen der Möglichkeiten, die das WFNG NRW bietet, geahndet.

Diese Überprüfungen werden im Rahmen des lfd. Geschäftes der Verwaltung bei jedem Wohnberechtigungsschein vorgenommen.

Zusätzlich ist die Stadt Neuss als zuständige Stelle verpflichtet, jährlich 10% des Wohnungsbestandes durch Vor-Ort-Kontrollen zu überprüfen, so dass im Kontrollzeitraum von jeweils 10 Jahren zumindest rechnerisch jede Wohnung einmal vor Ort überprüft wurde. Durch den kontinuierlich sinkenden Wohnungsbestand sinkt auch die Zahl der durchzuführenden Vor-Ort-Kontrollen.

10% des Bestandes  
als Vor-Ort-  
Kontrollen

## 7.1. Belegungs- und Mietpreiskontrolle

### 7.1.1. Verstöße gegen die Belegungsvorschriften

Wie bereits unter 7 als Einleitung ausgeführt, werden die Belegungsvorschriften nicht immer eingehalten. Häufig kommt es vor, dass Personen nicht mit einziehen, obwohl sie auf dem Wohnberechtigungsschein stehen. Dies geschieht z.B. bei Trennung von Partnern.

Ebenfalls häufig kommt das gegenteilige Syndrom vor, dass nämlich Personen mit einziehen, obwohl sie nicht auf dem Wohnberechtigungsschein aufgeführt sind. Hier wird teilweise aus Unkenntnis der Partner oder das Kind bei der Antragstellung nicht angegeben, meistens jedoch geschieht dies, um eine Sozialwohnung zu bekommen, obwohl der Partner / die Partnerin oder ein anderer Mitbewohner über ausreichend Einkommen verfügt, so dass die Einkommensgrenze überschritten wird.

Diese Fälle sind dann mit Ermittlungen verbunden, die oftmals in der Kündigungsanordnung an den Verfügungsberechtigten münden und das Mietverhältnis zwangsweise beendet wird. Auch diese Kündigungsverfahren ziehen sich erfahrungsgemäß längere Zeit hin, so dass zwischen Kündigungsanordnung und vollzogener Räumung durchaus mehrere Jahre liegen können.

In dieser Zeit wird die Wohnung leider nach wie vor feilgenutzt. Erst nach Abschluss des Räumungsverfahrens kann wieder eine korrekte Belegung erfolgen.

Die Zahl der Kündigungsanordnungen schwankt von Jahr zu Jahr stark. Durchschnittlich werden pro Jahr ca. 10 Kündigungsanordnungen erlassen.

10 Kündigungs-  
anordnungen jährlich

Weitere Verstöße gegen Belegungsvorschriften:

- der Wohnberechtigungsschein ist bei Einzug nicht mehr gültig. Hier muss dann durch den Verfügungsberechtigten veranlasst werden, dass ein neuer gültiger Wohnberechtigungsschein beantragt wird.
- Verfügungsberechtigter hat eine Wohnung vergeben, die größer ist als erlaubt. Sofern dieser Fehler nicht behoben werden kann (Verfügungsberechtigter kann eine passende Wohnung zur Verfügung stellen), wird in dieser Situation nach Möglichkeit das Instrument der Freistellung angewendet. Erst als Ultima Ratio wird eine Kündigungsanordnung erlassen.

### 7.1.2. Verstöße gegen die Höhe der festgesetzten Miete

Der Vermieter hat auf den zurückgesandten Wohnberechtigungsscheinen die Miethöhe anzugeben, die er vom Mieter fordert. Diese Miete wird mit der für die Wohnung maßgebenden Miete lt. Förderzusage / Bewilligungsbescheid abgeglichen. Bei Verstößen wird der Verfügungsberechtigte zur Korrektur des Mietvertrages aufgefordert. Gleiches gilt, wenn festgestellt wird, dass die angegebene Wohnungsgröße nicht mit der hier hinterlegten Wohnungsgröße übereinstimmt. Gegebenenfalls wird ein Bußgeld oder eine Geldleistung für die Dauer des Verstoßes verhängt.

Derartige Verstöße bewegen sich pro Jahr i.d.R. im einstelligen, maximal im geringen zweistelligen Bereich.

Zur Höhe der Miete, die auf der Basis der zurückgesandten Wohnberechtigungsscheine ausgewertet wurde, lesen Sie bitte Kapitel 8.

### 7.1.3. Freistellungen von der Wohnungsbindung

Wie im Kapitel 7 angesprochen, besteht bei nicht ordnungsgemäßer Belegung der Wohnung als letzte Wahl die Möglichkeit, den Verfügungsberechtigten zur Kündigung der Wohnung aufzufordern. Eine Möglichkeit, es nicht bis zur Kündigungsanordnung kommen zu lassen, ist das Instrument der Freistellung von der Wohnungsbindung.

Dabei handelt es sich um die Möglichkeit, einem nicht berechtigten Haushalt nachträglich oder bereits im Vorfeld die Genehmigung zu erteilen, auch ohne einen passenden Wohnberechtigungsschein eine bestimmte Wohnung zu beziehen.

Im Vorfeld einer Wohnungsbelegung wird diese Möglichkeit auch genutzt, wenn dem Verfügungsberechtigten klar ist, dass z. B. die Wohnung für seinen potentiellen Mieter zu groß ist. Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Gebrechlichkeit, Pflege durch Angehörige in unmittelbarer Nähe) kann dann die Genehmigung zum Bezug einer eigentlich unangemessen großen Wohnung gegeben werden.

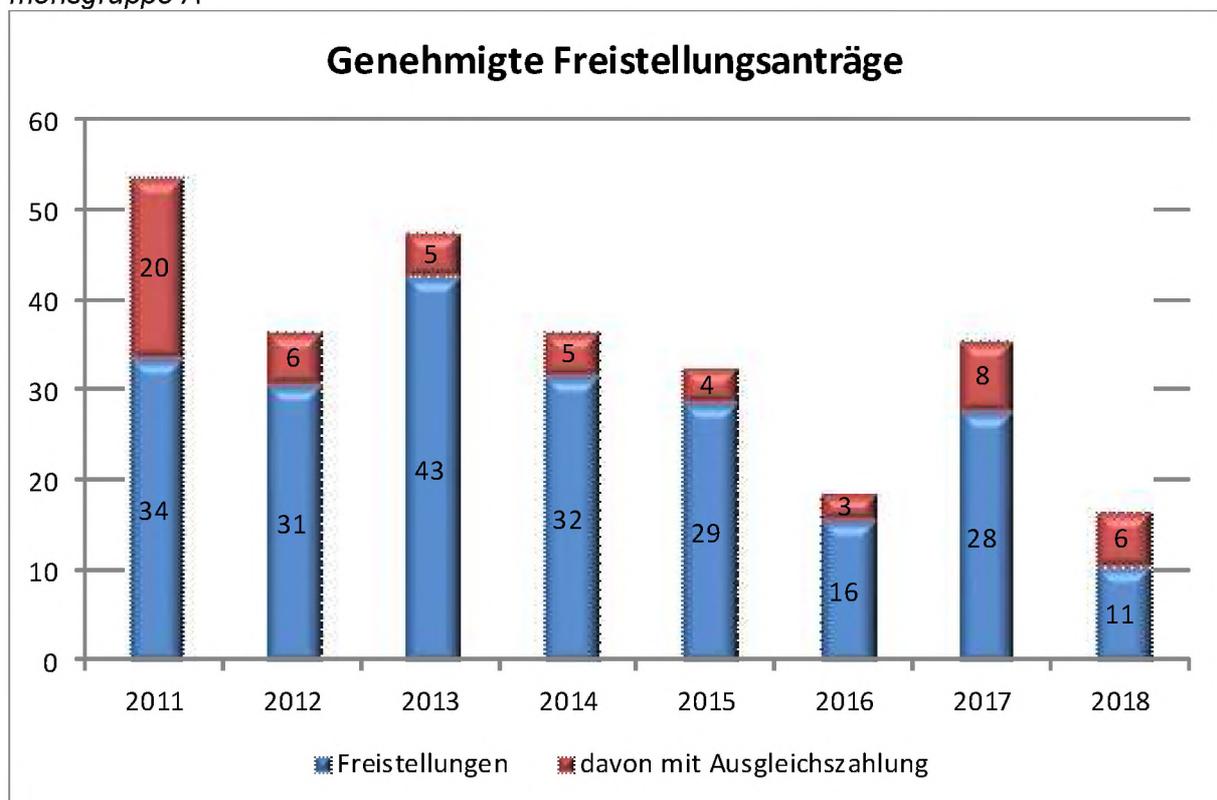
Freistellungen können mit und ohne Ausgleichszahlung genehmigt werden. Eine Ausgleichszahlung wird dann erhoben, wenn die Einkommensgrenze für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines überschritten wird.

Die Anzahl der genehmigten Freistellungen wechselt von Jahr zu Jahr stark, aber auch hier ist über einen Zeitraum von acht Jahren eine Tendenz zur grundsätzlichen Verringerung erkennbar.

Verringerung bei den Freistellungen

Freistellungen wurden in den letzten acht Jahren nur für Wohnungen der Einkommensgruppe A beantragt und genehmigt, für die Einkommensgruppe B waren keine Anträge und Genehmigungen zu verzeichnen.

Abb. 7.1 Anzahl der genehmigten Freistellungen der Einkommensgruppe A



## 7.2. Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz (IFSG NRW)

Schon seit 2008 übt das Sachgebiet „Wohnungsangelegenheiten“ auch ordnungsbehördliche Tätigkeiten aus. Seinerzeit war das Sachgebiet noch beim Bürger- und Ordnungsamt angesiedelt und hat diese Aufgabe beim Wechsel in den Sozialbereich mitgenommen.

Bei den Maßnahmen nach dem Infektionsschutzgesetz handelt es sich um die Bekämpfung von Gesundheitsgefahren, die durch Verwahrlosung von Wohnraum für die Bewohner und die Nachbarschaft entstehen können.

Nach Hinweisen aus der Nachbarschaft oder Familie, durch Berichte von Einsatzkräften der Polizei, des Rettungsdienstes und der Feuerwehr oder durch Hinweise von Handwerkern u.a. wird das Sozialamt tätig und überprüft den Zustand der Wohnung gemeinsam mit dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen einem bloßen Sammler von -ungewöhnlichen- Dingen (Zeitungen, Kronkorken, Schuhe, aber auch Schrott u. a. Dinge werden gesammelt) und der tatsächlichen Verwahrlosung in Form der Vermüllung oder Verkotung der Wohnung.

Bei einer Vermüllung finden sich Essensreste oder mit Essen verschmutzte Utensilien und Hausmüll in der Wohnung, ansonsten sind tierische oder menschliche Fäkalien verstreut. Müll, Essensreste und Fäkalien sind Anziehungspunkte für Ungeziefer, das wiederum Krankheiten verbreiten kann.

Wird bei der Begehung der Wohnung ein Tatbestand festgestellt, der ein Eingreifen der Behörde erfordert, erfolgt in der Regel eine Aufforderung an den Verursacher oder den Eigentümer in Form einer Ordnungsverfügung, einen ordentlichen Zustand herzustellen. In einigen Fällen muss die Stadt Neuss die Maßnahme als Ersatzvornahme durch ein Spezialunternehmen durchführen lassen.

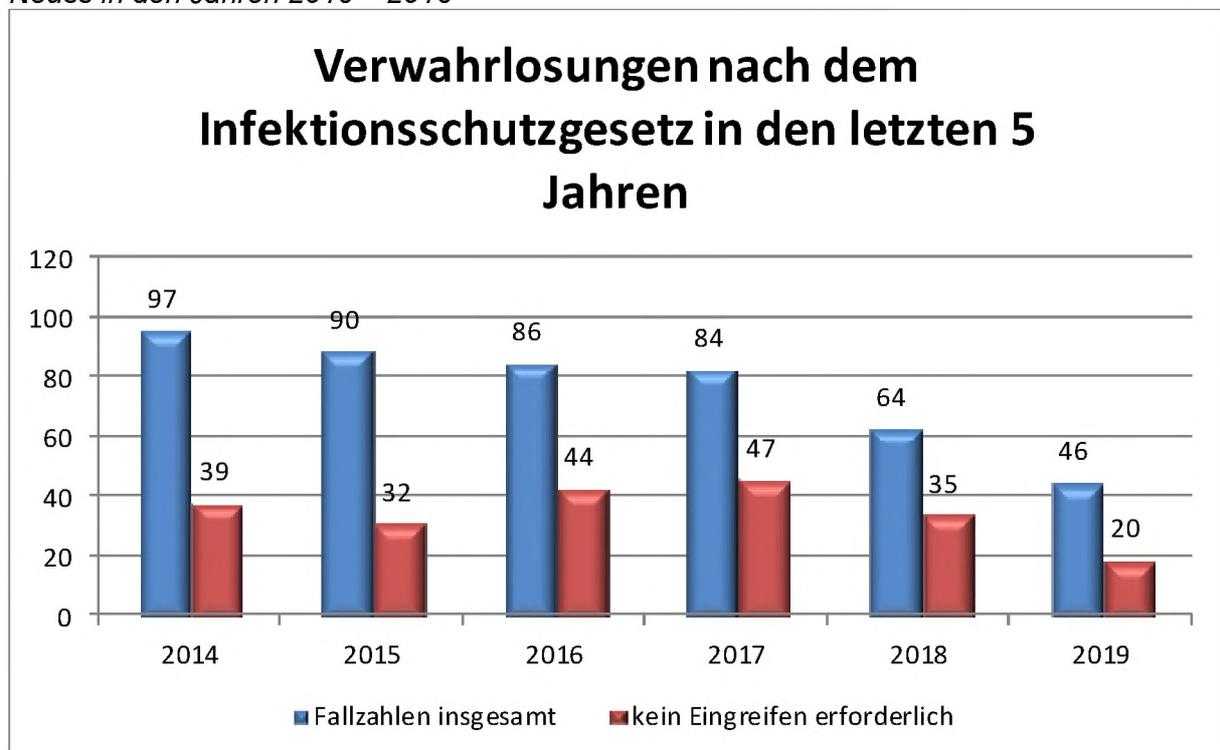
Im Anschluss an die Maßnahme werden die Kosten durch einen Leistungsbescheid entweder vom Verursacher oder vom Eigentümer zurückgefordert. Dies kann bis zur Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch gehen.

Pro Jahr werden zwischen 60 und 120 Wohnungen als verwahrlost gemeldet. Einige von ihnen sind nicht zu beanstanden, einige sind zwar dreckig, aber noch nicht verwahrlost, doch bei ca. 50% ist der Tatbestand der Verwahrlosung erfüllt, so dass ein Eingreifen erforderlich ist.

Das nachfolgende Diagramm lässt erkennen, dass in den letzten fünf Jahren die Anzahl der vermutlichen und bestätigten Verwahrlosungen gesunken ist. Hieraus lassen sich zwei Schlüsse ziehen:

- Die Neusser Haushalte sind besser aufgestellt als noch vor einigen Jahren und Nachbarn, Familie oder Freunde passen mehr auf, dass es nicht zu einer Verwahrlosung kommt. Dies wäre sehr zu begrüßen
- Es verbirgt sich eine hohe Dunkelziffer, weil die Umgebung weniger stark hinschaut und somit längere Zeit nicht auffällt, wenn etwas aus dem Ruder läuft. Diese Entwicklung wäre fatal, ist aber leider nicht von der Hand zu weisen.

Abb. 7.2 Verwahrlosungen nach dem IFSG im Stadtgebiet Neuss in den Jahren 2016 – 2018



Die verwahrlosten Wohnungen sind in allen Stadtgebieten von Neuss anzutreffen. In den meisten Fällen handelt es sich um Mietwohnungen, aber auch Eigenheime sind betroffen.

Das Gros der Betroffenen bezieht Transferleistungen. Es sind aber auch berufstätige Personen oder Rentner betroffen. Besonders kritisch sind die Situationen, wenn Kinder im Haushalt leben. In diesen Fällen wird das Jugendamt der Stadt Neuss informiert.

Die meisten der hier festgestellten Verwahrlosungen werden nur einmal auffällig. Allerdings ist wie oben bereits dargestellt nicht klar, inwieweit die Haushalte doch langsam wieder vermüllen, eine erneute Meldung aber noch nicht gemacht wurde. Eine Wiederholungsprüfung ohne konkreten Anlass darf die Stadt Neuss jedoch nicht durchführen.

### 7.3. Maßnahmen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG, z.B. Schimmelbefall / Mindestanforderungen an Wohnraum / Überbelegung)

Der Gesetzgeber hat vor einigen Jahren das Gesetz über die Wohnungsaufsicht (Wohnungsaufsichtsgesetz – WAG) verabschiedet. Ein Teil des Gesetzes war vorher Bestandteil des WFNG NRW. Die Aufgaben nach dem WAG werden durch das Sachgebiet Wohnungsangelegenheiten wahrgenommen.

Das WAG behandelt zum einen die Verwahrlosung von Immobilien (der Begriff „Verwahrlosung“ ist beim WAG jedoch anders besetzt als beim IFSG), zum anderen die Überbelegung von Wohnungen.

Als Verwahrlosung im Sinne des WAG ist z. B. definiert, wenn die Mindestanforderungen an Wohnraum nicht erfüllt sind. Zu diesen Mindestanforderungen zählen u.a. nutzbare Kalt- und Warmwasserversorgung, eine funktionierende Heizung, separater Wohnungsabschluss, dichte Fenster und Türen.

Seit In-Kraft-Treten des WAG wurden im einstelligen Bereich Hinweise an die Stadt Neuss herangetragen, wonach Wohnungen nicht den Mindeststandards nach WAG entsprechen sollen. Vor Ort konnte in den meisten Fällen kein derartiger Mangel festgestellt werden. In einem Fall lag tatsächlich ein Mangel vor, der jedoch unverzüglich (quasi auf Zuruf) durch den Vermieter beseitigt wurde.

Ansonsten wird das Sozialamt im Rahmen des WAG tätig, wenn Schimmel in der Mietwohnung vorhanden ist. Die meisten gemeldeten Schimmelfälle wurden tatsächlich durch unsachgemäßes Heizen und Lüften oder z.B. Wäschetrocknen in der Wohnung verursacht.

In den Fällen, in denen ein baulicher Mangel Ursache des Schimmelbefalls sein könnte, wurde entsprechender Schriftverkehr mit dem Vermieter oder Verwalter geführt. Oftmals hatten die Mieter bereits einen Anwalt eingeschaltet, so dass schon von dieser Seite Maßnahmen ergriffen worden waren. Eine Unbewohnbarkeit wegen Schimmelbefall musste bislang nach dem WAG noch nicht ausgesprochen werden.

Gemeinsam mit der Verbraucherzentrale NRW in Neuss bzw. Düsseldorf, Vertretern des Gesundheitsamtes des Rhein-Kreises Neuss und anderer Kommunen im Kreisgebiet, des Mietervereins, der Maler-Innung, Energieversorgern und anderer Institutionen ist ein Arbeitskreis „Schimmel“ ins Leben gerufen worden. Dieser Arbeitskreis trifft sich mehrfach im Jahr zu Besprechungen mit dem Ziel, ein Netzwerk für Betroffene und Helfer -Akteure aus dem Handwerk, Kommunen, Mieterverbände- aufzubauen und sowohl vorbeugende Beratung als auch Hilfen in akuten Fällen zu geben.

Dazu wurde in 2018 ein gemeinsamer Flyer herausgegeben, der Ansprechpartner des Netzwerkes und Hilfen vermitteln soll. Des Weiteren wurden Vorträge in der Verbraucherzentrale und Info-Abende veranstaltet. Ebenfalls wurde eine Telefonaktion durchgeführt, über die auch von den Medien berichtet wurde. Neben individueller Beratung hat der Arbeitskreis in 2019 einen Schimmelberatungstag für betroffene Mieterinnen und Mieter angeboten, der in den Folgejahren wiederholt werden soll.

Ein weiteres Standbein des WAG ist die Eingriffsmöglichkeit der Behörde bei einer Überbelegung von Wohnraum. Diese liegt vor, wenn für jeden Erwachsenen weniger als neun und für jedes Kind weniger als sechs Quadratmeter Wohnraum innerhalb einer Wohnung zur Verfügung stehen. Ein Eingriff seitens der Stadt Neuss wegen Überbelegung von Wohnungen war noch nicht zu verzeichnen.



Abb. 8: Wohnbaufläche Kamillianergelände, 2012



## 8. Mieten

### 8.1. Mieten und Mietentwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Nach dem 2. Weltkrieg wurde durch verschiedene Programme versucht, den Wohnungsbau im zerstörten Nachkriegsdeutschland anzukurbeln. Insbesondere in den 50er Jahren, aber auch noch zu Beginn der 60er Jahre, wurden sehr viele Schlichtwohnungen gebaut, für die seinerzeit öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden konnten. Seinerzeit und bis in die 90er Jahre hinein bestand die Bindungsdauer solange, wie auch das Darlehen zurückzuzahlen war, unter Umständen 40 Jahre und mehr.

Mittlerweile ist kein Objekt aus den 50er Jahren mehr im Bestand der Sozialwohnungen; das letzte ging 2015 aus der Bindung.

Von den in den 60er Jahren bewilligten Häusern bzw. Wohnungen befinden sich noch mehrere Hundert in der Bindung bzw. der Nachwirkungsfrist.

Innerhalb der Bindung sind die Vorschriften zur Mietpreisbindung zu beachten. Diese ergeben sich aus der 2. Berechnungsverordnung bzw. in der Folgezeit aus dem Wohnraumförderungsgesetz und dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW sowie den jeweiligen Wohnraumförderungsbestimmungen.

Unter dem Geltungsbereich der 2. Berechnungsverordnung wurde die Erstbezugsmiete durch die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die darauf basierende Kostenmietberechnung ermittelt. Mieterhöhungen waren i.d.R. nur möglich, wenn sich die vom Gesetzgeber festgesetzten Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen geändert haben. Weiterhin konnte nach Modernisierungen ein Zuschlag zur Miete erhoben werden.

Diese Kostenmiete gilt heute noch fort für Objekte, die in der Geltungszeit der 2. Berechnungsverordnung gefördert worden sind.

Mit den Folgegesetzen wurde die Kostenmiete durch die Bewilligungsmiete ersetzt. Hier hat die Bewilligungsbehörde im Bewilligungsbescheid bzw. in der Förderzusage die Erstvermietungsmiete und zusätzlich die Erhöhungsmöglichkeit auf der

Basis der vom Gesetzgeber in den jeweiligen Fördervorschriften vorgegebenen Werte festzusetzen.

Ganz vereinzelt findet man Mieten in Altbauten, die sich gegenüber dem Erstbezugsjahr nur unwesentlich verändert haben und heute bei deutlich unter fünf Euro liegen. Sofern ein Verfügungsberechtigter konsequent die Möglichkeiten zur Mieterhöhung ausgenutzt und auch Modernisierungen durchgeführt hat, kann die Miete für ein Objekt aus den 60er Jahren einschließlich der Modernisierungszuschläge heute aber bereits bei nahezu sieben Euro je Quadratmeter liegen.

Das Gros der Mieten für die älteren Objekte bewegt sich im Bereich zwischen fünf und sechs Euro.

Das Land NRW hat die Stadt Neuss im Bereich des öffentlichen Wohnungsbaus seit einigen Jahren in die Mietenstufe IV eingestuft (für Wohngeld erfolgte die Einstufung in die Mietstufe 5). Dies bedeutet zwar für potentielle Investoren höhere Fördergelder, gleichzeitig aber auch eine höhere Erstvermietungsmiete. Diese beläuft sich seit 2018 auf 6,20 Euro zzgl. jährlicher Erhöhung von 1,5%. I.d.R. wird die höchstzulässige Miete von den Verfügungsberechtigten im Rahmen der Mietvertragsgestaltung auch gefordert; selten wird sie bei der Mietforderung unterschritten.

Mietenstufe IV im  
sozialen  
Wohnungsbau

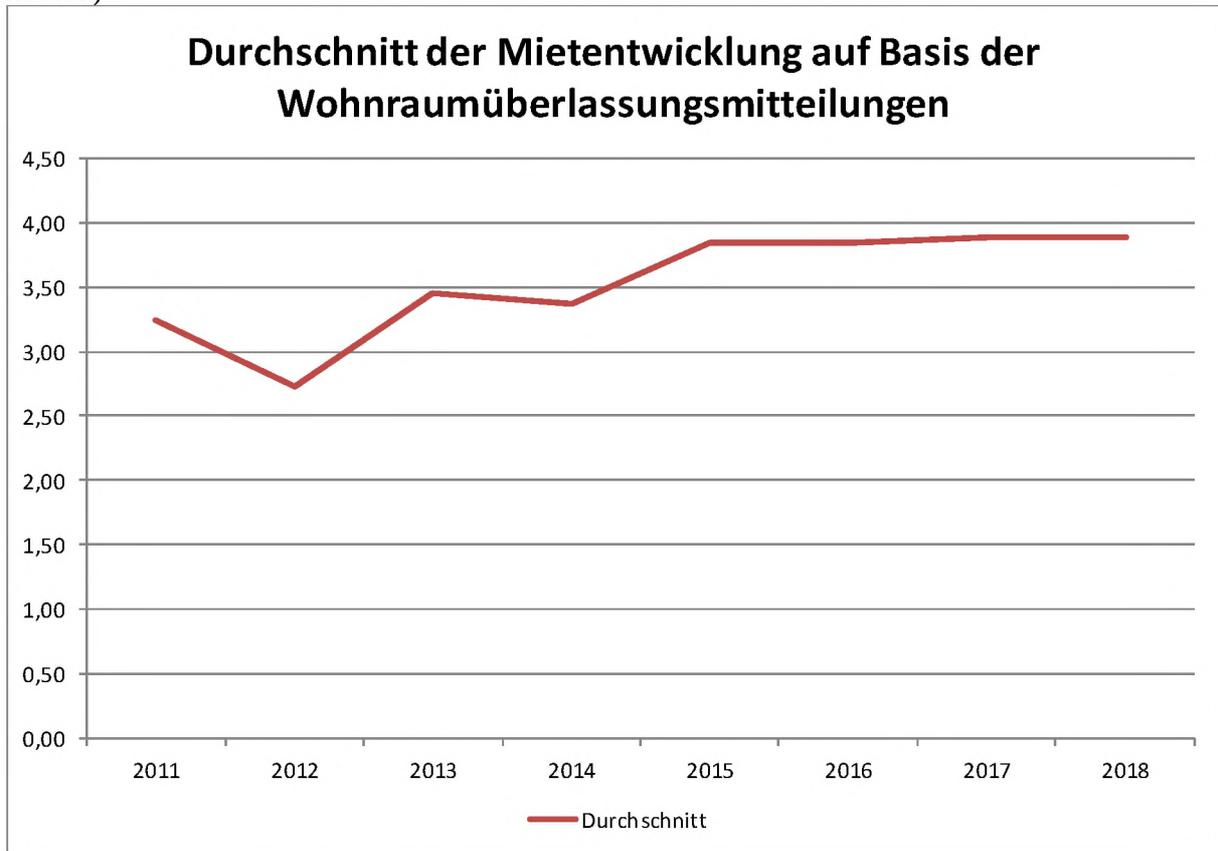
Die neue Bewilligungsmiete wird allerdings stets mit zeitlicher Verzögerung marktwirksam. Zwischen Bewilligung einer Fördermaßnahme und Festsetzung der Erstbewilligungs- oder Bewilligungsmiete sowie dem Erstbezug des geförderten Objektes vergehen je nach Größe bis zu drei Jahren, so dass sich z. B. der aktuell gültige Mietpreis von 6,20 Euro erst ab ca. 2020 marktwirksam bemerkbar machen wird.

Seit 2010 werden im Rahmen der Überprüfung der Wohnraumüberlassungsmittelungen, die von den Verfügungsberechtigten der zuständigen Stelle zuzusenden sind, die jeweils geforderte Kaltmiete, die Neben- und die Heizkosten dokumentiert. Mit dem vorher eingesetzten EDV-Programm war die Dokumentation nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Aufzeichnung der Mieten aufgrund der zurück gesandten Wohnraumüberlassungsmittelungen ist naturgemäß von zwei Faktoren abhängig:

- Anzahl der in diesem Zeitraum zur Vermietung stehenden Wohnungen (Mieterwechsel) sowie
- Lage und Alter der vermieteten Wohnung

Abb. 8.1 Durchschnitt der Mietentwicklung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus von 2010 – 2018 auf Basis der Wohnraumüberlassungsmittelungen (Erst- und Wiedervermietungs- mieten)



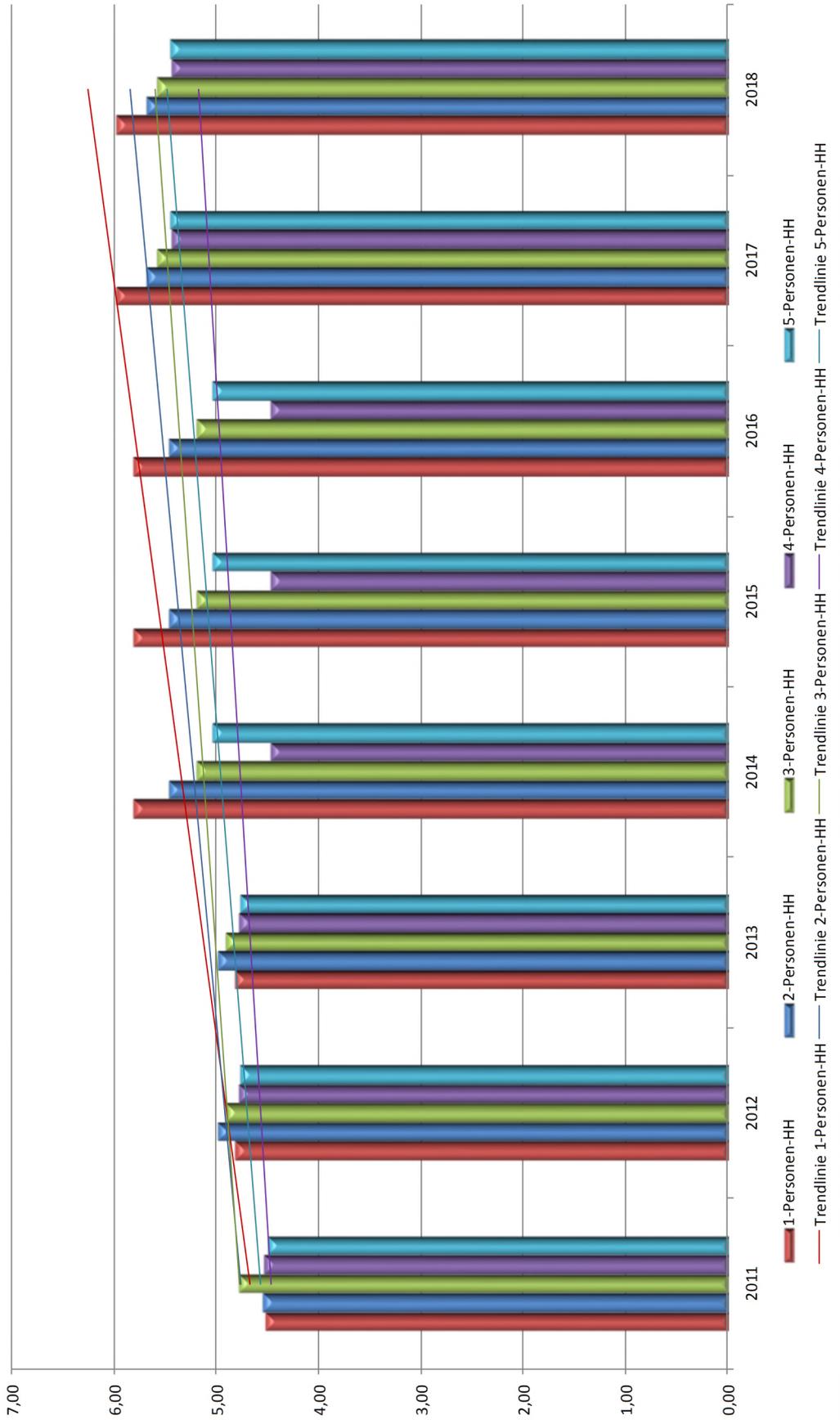
Die Aussagekraft dieser Miet-Dokumentation ist naturgemäß etwas gering. Es lassen sich dennoch zwei Tendenzen ablesen, die unter 8.1.1 und 8.1.2 näher dargestellt werden:

#### 8.1.1. Verhältnis zu den angemessenen Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII

Siehe Diagramm auf der nächsten und Erläuterungen auf der übernächsten Seite:

Folgeseite: Abb. 8.2 KdU lt. RKN

Entwicklung der angemessenen Kosten der Unterkunft



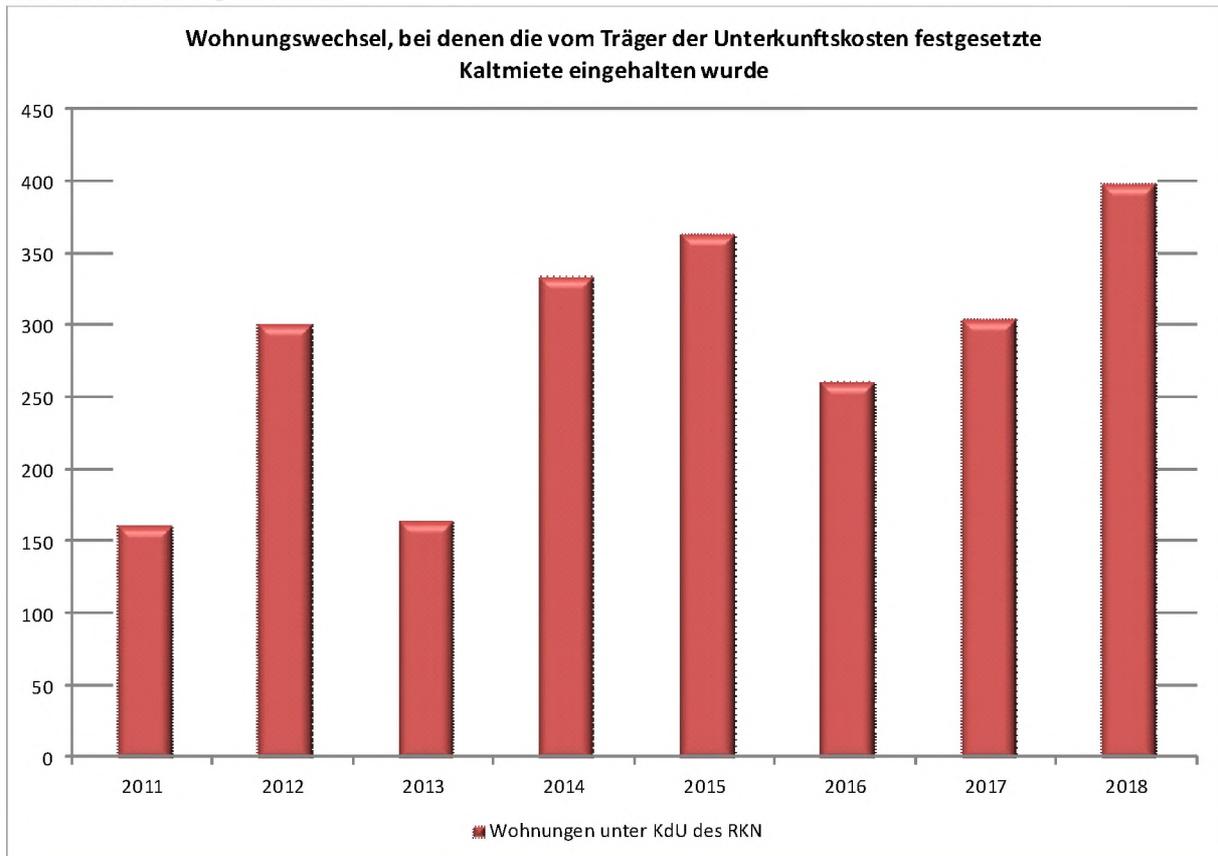
Der Rhein-Kreis Neuss als Träger der Unterkunftskosten für die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII gibt für alle Kommunen im Kreisgebiet die Höhe der maximal berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten vor. Für die Stadt Neuss hat sich die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten wie folgt entwickelt:

Beim Vergleich der angemessenen Kosten der Unterkunft mit den hier registrierten Mieten ist erkennbar, dass sich die Zahl der vermieteten Wohnungen, die sich im Bereich der angemessenen Unterkunftskosten bewegen, sogar erhöht hat. Waren es 2011 noch 163 Wohnungen, sind es 2018 schon 401 Wohnungen.

Allerdings war es bei der Auswertung der Wohnung nicht möglich, jede einzelne Wohnung mit den jeweils angemessenen Kosten der Unterkunft zu vergleichen, so dass vom höchsten angemessenen Betrag ausgegangen wurde. (Beispiel: In 2011 beliefen sich die angemessene Kosten der Unterkunft für 1-Personen-Haushalte auf 4,55 Euro/m<sup>2</sup>, für 3-Personen-Haushalte auf 4,79 Euro/m<sup>2</sup> und für 5-Personen-Haushalte auf 4,52 Euro/m<sup>2</sup>. Es wurde der Wert von 4,79 Euro/m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.)

Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen mit angemessenen Kosten der Unterkunft ist insbesondere der massiven Anhebung der Angemessenheitsgrenzen durch den Rhein-Kreis Neuss als Träger der Unterkunftskosten im Jahr 2014 geschuldet.

Abb. 8.3 Verhältnis vermietete Wohnungen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft lt. Rhein-Kreis Neuss als Träger der Kosten der Unterkunft



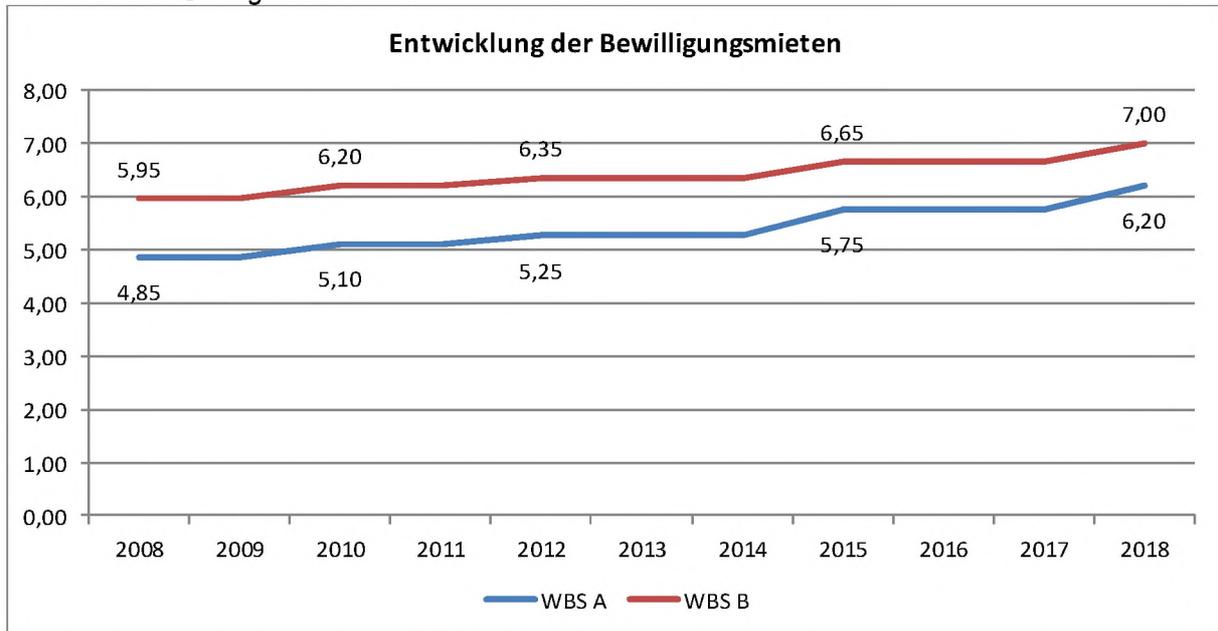
### 8.1.2. Entwicklung der Bewilligungsmieten

Die Stadt Neuss ist wegen der Nähe zu Düsseldorf in die Mietstufe IV eingeordnet. Die Bewilligungsmieten in der Mietstufe IV sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen und liegen um rund 1,40 Euro höher als noch vor 10 Jahren. Aktuell beläuft sich die Bewilligungsmiete für die erstmalige Vermietung auf 6,20 Euro.

Die Erhöhungen erfolgen in unregelmäßigen Abständen, zuletzt zum 01.01.2018.

Erhöhung der  
Bewilligungsmiete  
auf aktuell  
6,20 Euro

Abb. 8.4 Entwicklung der Bewilligungsmieten gemäß WFB seit 2010 für das Stadtgebiet Neuss



## 8.2. Entwicklung der kalten Nebenkosten

Die Auswertung der rückläufigen Wohnberechtigungsscheine im Hinblick auf die dort aufgeführten kalten Nebenkosten ist, ähnlich der Auswertung der Kaltmiete, nur begrenzt aussagefähig. Daher sollten auch die Sprünge innerhalb der einzelnen Säulen nicht überinterpretiert werden.

Interessant ist jedoch, dass das Maximum der Nebenkosten über den gesamten Zeitraum gesehen gesunken ist, der Durchschnitt allerdings eine steigende Tendenz aufweist. Das Absinken der Maxima lässt vermuten, dass entweder „teure“ Wohnungen aus der Bindung gefallen sind oder die Bewohner ein anderes Verbrauchsverhalten an den Tag legen. Die Tendenz beim Durchschnitt seit 2016 lässt wiederum darauf schließen, dass die kalten Nebenkosten auch im sozialen Wohnungsbau insgesamt durch äußere Faktoren ansteigen.

Abb. 8.5 Entwicklung der Nebenkosten nach Auswertung rückläufiger Wohnberechtigungsscheine

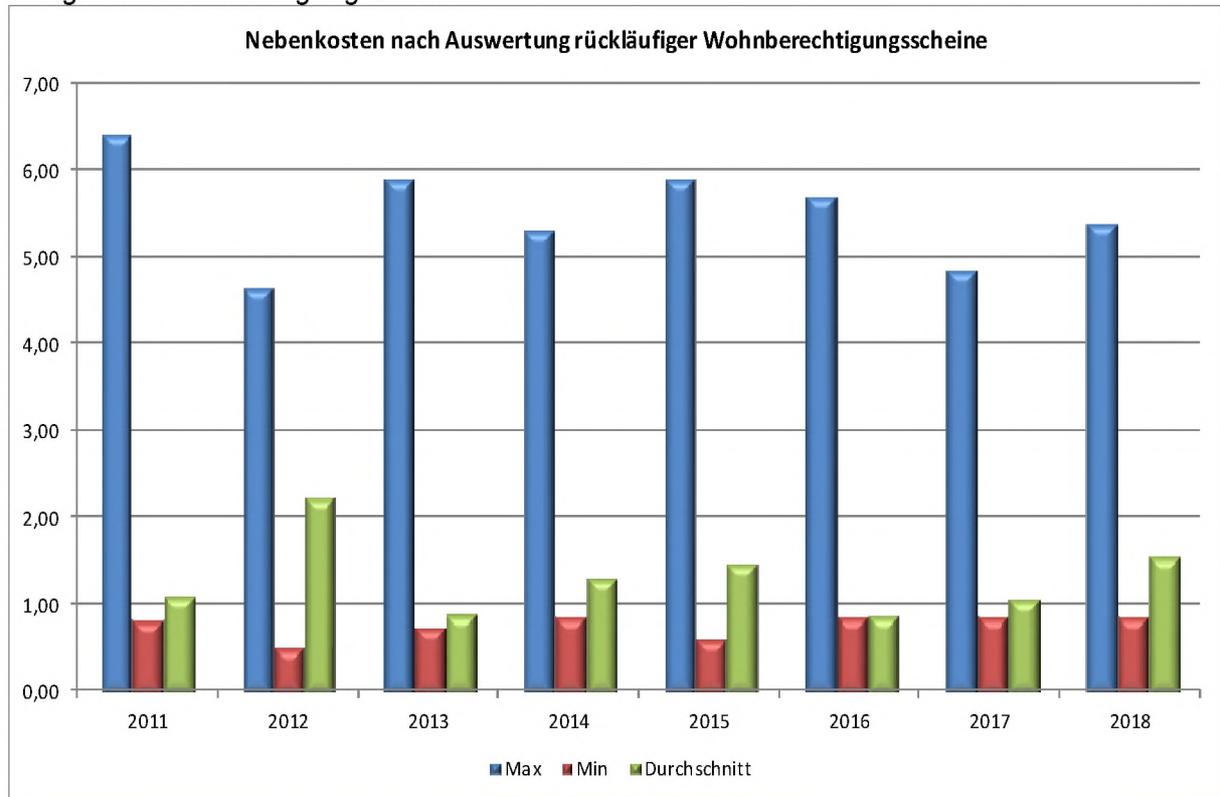




Abb. 9: Baugebiet Hülchrather Str., Modelldarstellung



## 9. Wohngeld

### 9.1. Allgemeines zum Wohngeld

Das Wohngeld hilft, die Belastung des Mieters hinsichtlich der Kosten für den Wohnraum zu senken. Es ermöglicht Haushalten mit niedrigem Einkommen angemessenes und familiengerechtes Wohnen. Es ist ein auf den Einzelfall abzustellendes Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens.

Beim Wohngeld wird unterschieden zwischen dem Mietzuschuss für Mietwohnungen und dem Lastenzuschuss für selbstbewohnte Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen.

Das Wohngeld wird nur auf Antrag geleistet und in der Regel für die Dauer von einem Jahr gewährt. Wer die Voraussetzungen erfüllt, hat einen Rechtsanspruch auf Wohngeld. Die Höhe des Wohngeldes hängt ab von

- der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder
- der Höhe des Gesamteinkommens
- der Höhe der zuschussfähigen Miete unter Berücksichtigung von Höchstbeträgen.

Die Höchstbeträge ergeben sich aus der jeweiligen Mietstufe für Wohngeld. Die Stadt Neuss ist in die Mietstufe 5 von insgesamt sechs Stufen eingestuft (zum Vergleich: Im sozialen Wohnungsbau bestehen nur vier Mietstufen).

Ob der Wohnraum öffentlich gefördert oder frei finanziert ist, hat für die Gewährung von Wohngeld keine Bedeutung.

Mietstufe 5 bei  
Wohngeld

### 9.2. Wohngeldanträge

In 2018 wurden durch die Wohngeldstelle der Stadt Neuss 3.745 Anträge bearbeitet. Im Vergleich zum Vorjahr waren es 200 Anträge oder 5,34 % weniger.

Allerdings hatte es zwischen 2015 und 2016 eine massive Steigerung bei den Fallzahlen gegeben. Gegenüber 2015 wurden

2018: 200  
Wohngeldanträge  
weniger  
2016: 1.200  
Wohngeldanträge  
mehr

in 2016 rund 1.200 Anträge mehr gestellt. Dies entspricht einer Steigerung von rund 70 %.

Die Ursache hierfür ist in der Wohngeldreform für 2016 zu suchen, die unter 9.4 ausführlicher dargestellt wird.

*Abb. 9.1 Entwicklung der Wohngeldanträge in den letzten vier Jahren*



Die Verringerung der Wohngeldanträge seit 2016 beruht in erster Linie auf der Erhöhung der Regelsätze im SGB II und SGB XII.

### 9.3. Höhe des Wohngeldes

In 2018 wurde Wohngeld in Höhe von insgesamt 3.373,766,48 Euro bewilligt. Im Vergleich zum Vorjahr waren dies rund 127.000 Euro oder 3,7 % weniger.

3,37 Mio Euro an  
Wohngeld bewilligt

Die Steigerung zwischen 2015 und 2016 geht einher mit der unter 9.4 näher erläuterten Wohngeldreform.

Zwischen 2016 und 2017 ist trotz der Verringerung der Antragszahlen der Gesamtbetrag des gewährten Wohngeldes gestiegen, so dass durchschnittlich mehr Wohngeld pro Fall gezahlt wurde als im Jahr davor.

Abb. 9.2 Gesamtbetrag der Wohngeldzahlungen



## 9.4. Wohngeldreform

Die hohe Steigerungsrate in 2016 ist auf die Wohngeldreform 2016 zurückzuführen, die folgende Bausteine umfasste:

- Anpassung der Tabellenwerte durchschnittlich um 39 % an die Entwicklung der Wohnkosten und der Verbraucherpreise (Realwertsicherung);
- regional gestaffelte Anhebung der Miethöchstbeträge zur Anpassung an die regional differenzierte Mietentwicklung.

Die Höchstbeträge für Miete und Belastung, d.h. die Beträge, bis zu denen die Bruttokaltmiete beziehungsweise die Belastung bei Eigentümern bei der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird, wurden in

- Mietenstufe 1 um 7 Prozent
- Mietenstufe 2 um 13 Prozent
- Mietenstufe 3 um 18 Prozent
- Mietenstufe 4 um 21 Prozent
- Mietenstufe 5 um 25 Prozent
- Mietenstufe 6 um 27 Prozent

angehoben. Im Wohngeldrecht existieren sechs Mietenstufen, während es im sozialen Wohnungsbau lediglich vier sind.

Durch die regional gestaffelte Erhöhung der Höchstbeträge konnte sichergestellt werden, dass sich einkommensschwächere Haushalte -insbesondere auch in den Mietenstufen 5 und 6- entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten oder Verhältnissen am Wohnungsmarkt mit Wohngeld eine angemessene Wohnung leisten konnten und nicht nur wegen der Wohnkosten auf Leistungen der Grundsicherung angewiesen waren.

Für 2020 ist eine weitere Wohngeldreform geplant (s. Ausblick unter 9.6)

## 9.5. Datenabgleich und Rückforderung

Nicht nur die Bewilligung von Wohngeld, sondern auch die Rückforderung von zu Unrecht gezahltem Wohngeld gehört zum Aufgabenkreis der Wohngeldstelle.

Seit Mitte 2006 wird ein automatisierter Datenabgleich mit der Bundesbehörde für Finanzen und der Datenstelle der Träger der Rentenversicherung durchgeführt. Dabei wird abgeglichen, ob ein Wohngeldempfänger über Zinseinkünfte verfügt bzw. ob ALG II oder Leistungen der Grundsicherung von ihm bezogen werden.

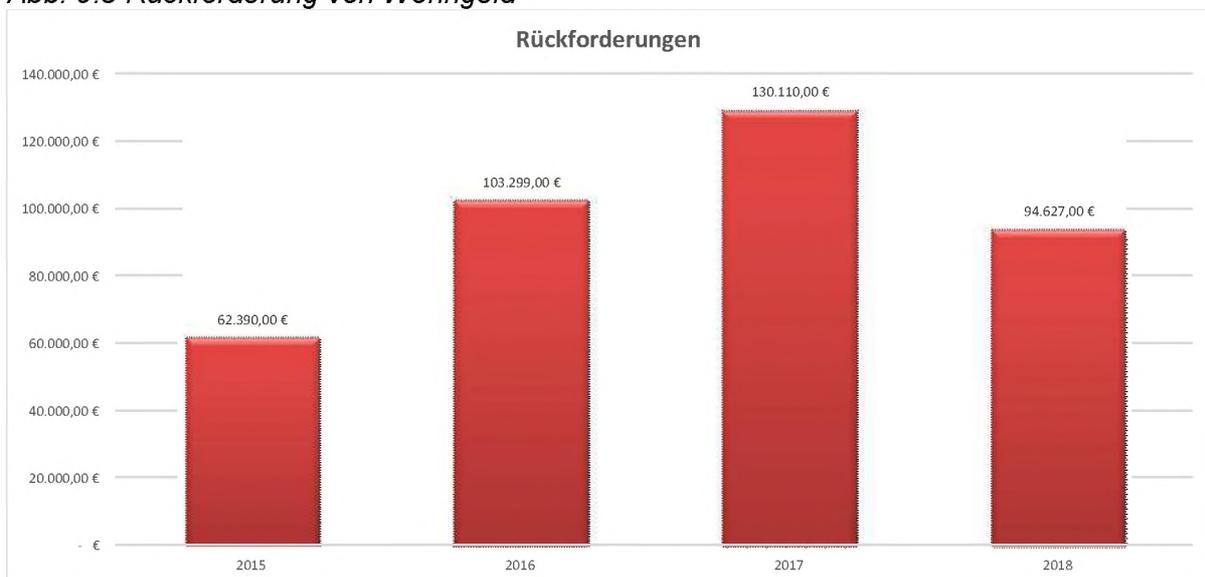
Seit 2013 wurde der Datenabgleich auf versicherungspflichtige und geringfügige Beschäftigungsverhältnisse ausgeweitet. Hierzu werden die wohngeldrechtlichen Daten ebenfalls quartalsweise mit der Minijob-Zentrale der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See und der Datenstelle der Rentenversicherung abgeglichen.

Wurden diese Einnahmen im Antrag nicht angegeben, ist das zuviel gezahlte Wohngeld zurück zu fordern.

Bis zum 31.12.18 wurden in 27 Fällen insgesamt 94.627 Euro zu Unrecht gezahltes Wohngeld zurückgefordert. In 2017 lag dieser Betrag allerdings noch bei 130.110 Euro in 43 Fällen). Bislang reichte es aus, den betroffenen Personen einen entsprechenden Rückforderungsbescheid zuzustellen, um das überzahlte Wohngeld wieder vereinnahmen oder mit den laufenden Wohngeldzahlungen verrechnen zu können.

94.000 Euro zu Unrecht gewährtes Wohngeld zurück gefordert

Abb. 9.3 Rückforderung von Wohngeld



In 2018 wurden in insgesamt 30 Fällen Strafanzeige wegen Betrugs gestellt; in 2017 waren es Strafanzeigen in 28 Fällen. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat allen Wohngeldstellen auferlegt, in jedem möglichen Fall (außer sog. Bagatellfällen) unabhängig von der Rückforderung des überzahlten Wohngeldes Strafanzeige zu erstatten.

30 Strafanzeigen in 2018

## 9.6. Ausblick

Zum 01.01.2020 soll das Wohngeldstärkungsgesetz in Kraft treten. Im Einzelnen sieht die damit verbundene Wohngeldreform folgende Regelungen vor:

- Anpassung des Wohngeldes an die allgemeine Entwicklung von Mieten und der nominalen Einkommen in Höhe der Inflation. Für einen 2-Personen-Haushalt, der bereits vor der Reform Wohngeld erhalten hat, wird das Wohngeld von prognostizierten 145 Euro monatlich ohne Reform um ca. 30 Prozent auf 190 Euro monatlich mit Reform steigen.
- Erhöhung der Reichweite des Wohngeldes. Mit der Wohngeldreform steigt die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von im Jahr 2020 erwarteten 480.000 Haushalten ohne Reform auf ca. 660.000 Haushalte mit Reform. Darunter werden auch 25.000 Haushalte sein, die mit dem erhöhten Wohngeld nicht länger auf Leistungen aus den Grundsicherungssystemen -wie Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe- angewiesen sein werden. Außerdem sollen die Arbeitsanreize verbessert werden (zusätzliches Einkommen reduziert das Wohngeld künftig in geringerem Maße).
- Regional gestaffelte Anhebung der Höchstbeträge, bis zu denen die Miete bzw. Belastung (bei Wohnungseigentümern) berücksichtigt wird.
- Neufestsetzung (Aktualisierung) der Mietenstufen für die Gemeinden und Kreise und Einführung einer neuen Mietenstufe 7, um höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu berücksichtigen.
- Anpassung des Wohngeldes an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung per Verordnung im Abstand von jeweils zwei Jahren um die Entlastungswirkung des Wohngeldes aufrechtzuerhalten.

Insgesamt sollen sich die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern nach der Reform im Jahr 2020 auf rund 1,2 Mrd. Euro belaufen. Auch für Neuss wird mit einem signifikanten Anstieg der Fallzahlen und dementsprechend der Höhe des auszahlenden Wohngeldes gerechnet.



Abb. 10: Rathaus, Innenhof



## 10. Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW)

### 10.1. Allgemeines

In der „Zentrale Fachstelle Wohnen“ (ZFW) bündeln sich sämtliche Aufgabenfelder, die dazu dienen, Neusser Bürger, die von Wohnraumverlust bedroht sind oder in unzumutbaren Wohnzuständen leben, vor Obdachlosigkeit zu bewahren.

Zugleich sind hier die Neusser Obdachlosenunterkünfte und -bis April 2019- auch die Notschlafstelle für obdachlose alleinstehende Männer angegliedert. Die Betreuung der Notschlafstelle für alleinstehende Männer wurde zum 01.05.2019 in den Arbeitsbereich des „Haus Lebensbrücke“ verlagert, um hier die Synergieeffekte (Wechsel in eine Einrichtung zur Re-Integration auf dem Wohnungsmarkt) besser nutzen zu können.

In der Erstberatung erfolgt die erste Kontaktaufnahme, wenn Klienten, die z.B. von Verbänden oder den Leistungsträgern (Jobcenter und Grundsicherung) an die ZFW verwiesen wurden, vorsprechen. Hier erfolgen erste Beratungen und Hilfestellungen bei Ratenzahlungsvereinbarungen, u.a. auch mit dem Energie-Grundversorger, um Energiesperren abzuwenden.

Kontaktaufnahme  
mit betroffenen  
Haushalten

Gleichzeitig erfolgt durch die Erstberatung auch die schriftliche Einladung an Mieter, denen eine fristlose Kündigung ausgesprochen oder angedroht wurde und von denen die Zentrale Fachstelle Wohnen Kenntnis erlangt hat.

### 10.2. Beratung bei drohendem Wohnungsverlust

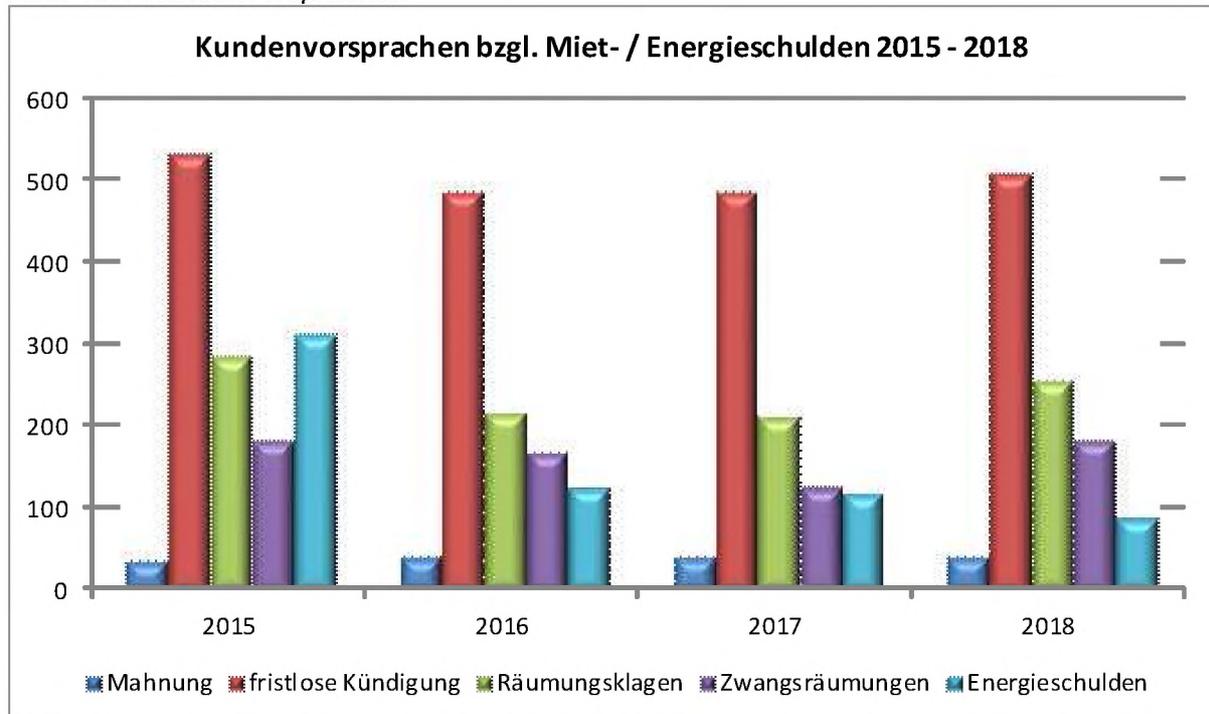
Glücklicherweise sprechen aufgrund der Einladung viele Betroffene noch zu einem Zeitpunkt vor, an dem noch Aussicht besteht, den Wohnraum zu erhalten.

Der Wohnungserhalt wird einerseits durch Beratung („Hilfe zur Selbsthilfe“), z.B. durch die angegliederte Schuldnerberatung

Schuldnerberatung

oder aber durch Mietschuldenübernahmen bewerkstelligt, wenn Ratenzahlungsversuche keine Aussicht auf Erfolg haben.

Abb. 10.1 Kundenvorsprachen



Die vom Amtsgericht Neuss an die ZFW weitergeleiteten Räumungsklagen sowie die durch die Gerichtsvollzieher bekannt gegebenen anstehenden Zwangsräumungen werden durch die „Aufsuchende Sozialarbeit“ erfasst. Neben Einladungsschreiben erhalten die Betroffenen auch unangekündigte Hausbesuche, um sie zur Mitarbeit bezüglich ihres Wohnungserhaltes zu bewegen.

Aufsuchende  
Sozialarbeit

Kann eine Zwangsäumung nicht abgewendet werden, wird sie durch die „Aufsuchende Sozialarbeit“ begleitet und mündet teilweise in einer notwendigen Unterbringung (lesen Sie hierzu Kapitel 10.4.).

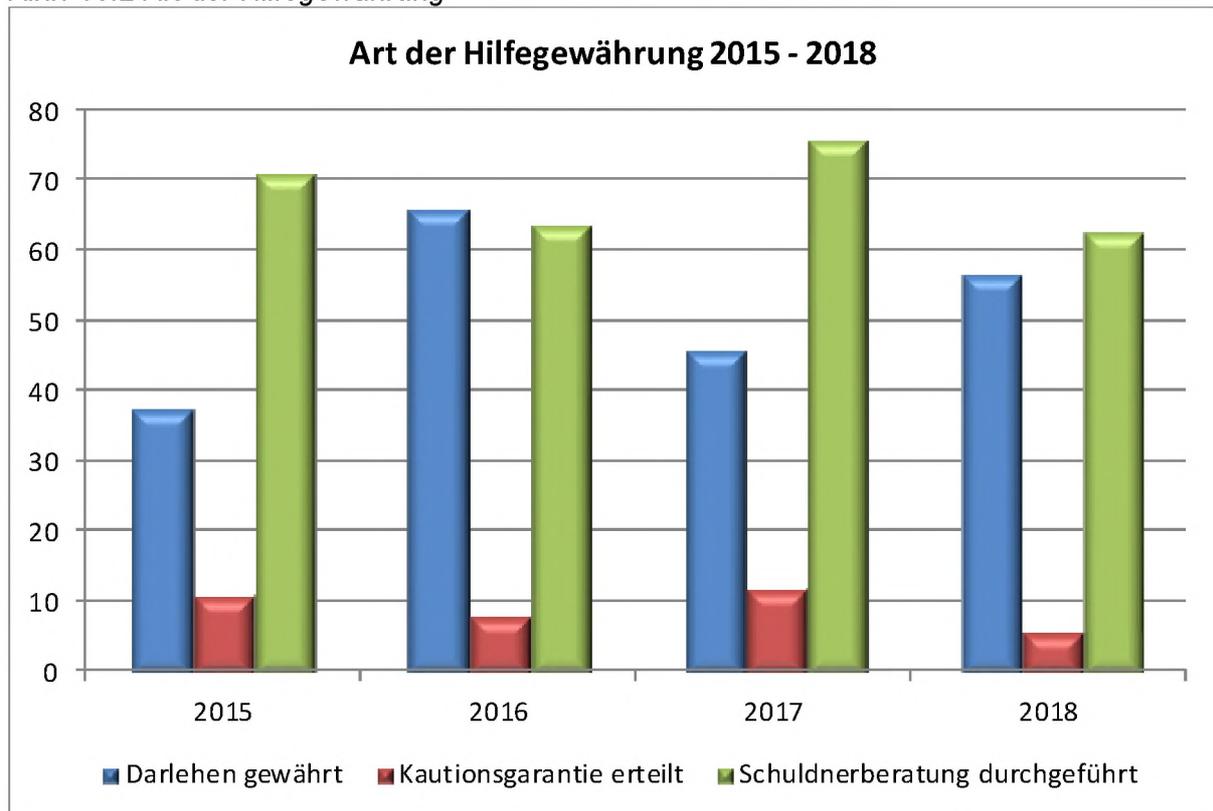
### 10.3. Schuldenübernahme

Sprechen die Betroffenen rechtzeitig vor und sind die Gläubiger bereit zu Verhandlungen, erfolgt in der Regel eine darlehensweise Übernahme der Schulden.

Eine Übernahme der Schulden in Form einer Beihilfe stellt die absolute Ausnahme dar und ist daher im nachstehenden Diagramm nicht aufgeführt.

In allen Fällen, in denen ein Darlehen gewährt oder eine Kautionsgarantie zur Anmietung von Wohnraum erteilt wird, erfolgt auch eine Schuldnerberatung, um zukünftige Vorfälle vermeiden zu helfen.

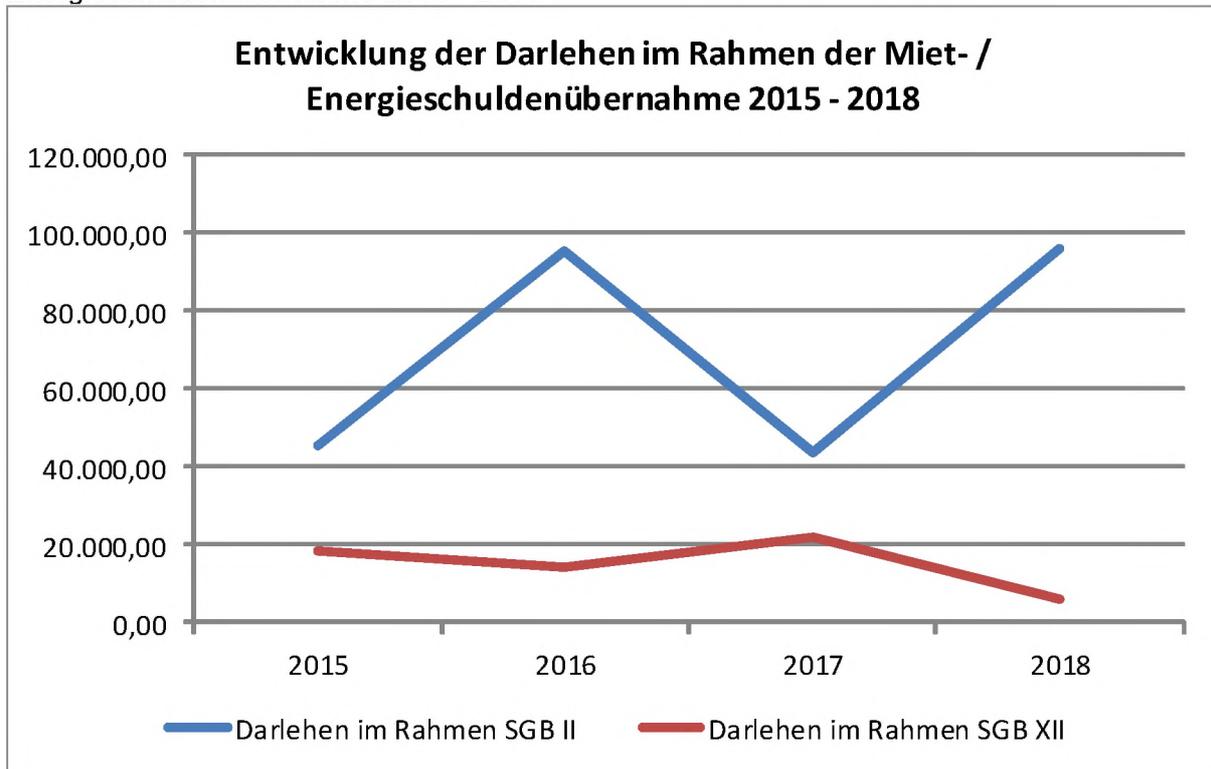
Abb. 10.2 Art der Hilfestellung



Bei Betrachtung der gewährten Darlehen fallen die erheblichen Sprünge zwischen den einzelnen Jahren auf. Dieses Phänomen ist im Betrachtungszeitraum regelmäßig aufgetreten; eine Erklärung hierfür ist jedoch nicht bekannt. In den Jahren davor war eine mehr lineare Entwicklung zu beobachten.

Die gewährten Darlehen sowohl für die Mietschulden- als auch die Energieschuldenübernahme verteilen sich wie folgt auf die Leistungsbereich nach dem SGB II und SGB XII:

Abb. 10.3 Entwicklung der Darlehen im Rahmen der Miet- und Energieschuldenübernahme 2015 - 2018



#### 10.4. Unterbringung im Obdach

Betroffene Haushalte, bei denen ein Wohnraumerhalt nicht zu bewerkstelligen ist oder die aus verschiedenen anderen Gründen (diverse Lebenslagen) bereits obdachlos sind, werden von der Fachstelle in dafür vorzuhaltende Obdachlosenunterkünfte untergebracht. Dabei handelt es sich um verschiedene Not-Unterkünfte, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind.

In der Vergangenheit waren Obdächer abgebaut worden, weil sich auf dem Wohnungsmarkt eine deutlich entspanntere Situation darstellte und zwangsgeräumte Personen relativ leicht wieder eine Wohnung fanden. Diese fehlenden Obdächer müssen nun durch die Anmietung von Wohnungen auf einem so wieso schon angespannten Wohnungsmarkt oder durch Anmietung von Hotelzimmern ersetzt werden.

Entwicklung der  
Obdächer

Bemerkenswert ist, dass die Zahl der Unterbringungen zwischen 2015 und 2016 sowie zwischen 2016 und 2017 um jeweils rund 30 Fälle gestiegen und zwischen den Jahren 2017 und 2018 stagniert hat.

Bei den alleinstehenden Frauen mit psychischen Problemlagen ist in den letzten Jahren ein großer Anstieg von notwendigen Unterbringungen zu verzeichnen. Diesem Umstand wurde durch die Errichtung von insgesamt vier 2-Personen-Wohngemeinschaften und Anmietung einer halben Etage mit 10 Plätzen im Kolpinghaus Rechnung getragen.

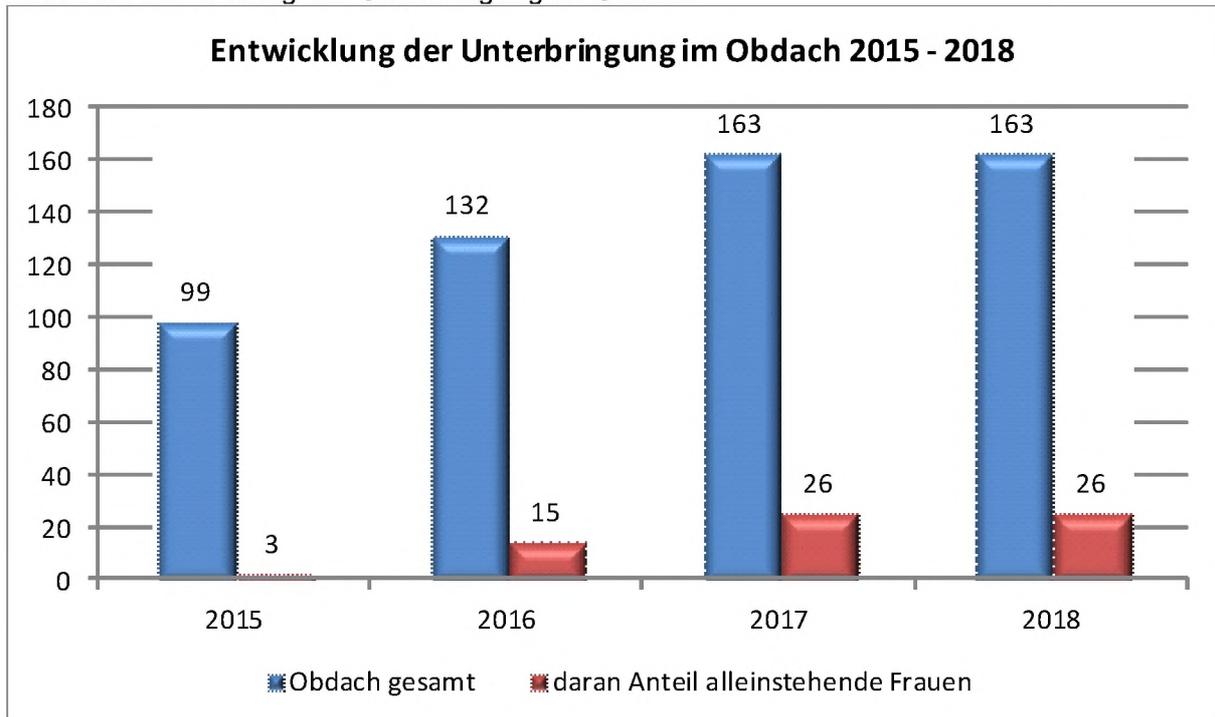
Unterbringung  
alleinstehender  
Frauen

Die städtischen Bemühungen werden voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2020 durch den Sozialdienst katholischer Frauen (SKF) und die St.-Augustinus-Gruppe unterstützt, die ab diesem Zeitpunkt 6 bzw. 11 Wohnungen für diesen Personenkreis werden vorhalten können.

Der Anteil alleinstehender Frauen an der Unterbringung ist dabei mit einer Steigerung um 400% (von 3 auf 15) in 2016 erheblich stärker gestiegen als bei den Männern bzw. den Familien. In 2017 fand nochmals fast eine Verdoppelung der Fallzahlen bei den alleinstehenden Frauen statt. Die Zahlen haben sich in 2018 stabilisiert.

Im nachstehenden Diagramm ist die Gesamtzahl der Unterbringungen in den städtischen Notunterkünften -ohne Unterbringungen im Hotel- sowie der Anteil der alleinstehenden Frauen daran dargestellt.

Abb. 10.4 Entwicklung der Unterbringung im Obdach



Die Werte in 2017 und 2018 sind tatsächlich absolut identisch.

Speziell um Personen aus den Obdächern oder von Obdachlosigkeit Bedrohte auf dem Wohnungsmarkt zu vermitteln, wurde eine Teilzeitstelle zur Wohnraumakquise geschaffen.

Innerhalb der Obdächer bietet die ZFW eine Zwei-Personen-Wohngemeinschaft für junge männliche Erwachsene unter 25 Jahren an (Betreuung durch Streetlife, gemeinsames Projekt der Diakonie Rhein-Kreis Neuss (RKN) und des Sozialdienstes Katholischer Frauen) und eine für ältere, deprivierte Alkoholiker an (Betreuung durch Caritassozialdienste RKN).

Wohngemeinschaft  
für junge männliche  
Erwachsene

Seit 2017 gibt es eine weitere Zwei-Personen-Wohngemeinschaft für dem Arbeitsmarkt nahestehende männliche Obdachlose. Die Betreuung erfolgt ebenfalls über die Caritas-Sozialdienste

## 10.5. Hin- und Herberge (Übernachtungseinrichtung für obdachlose Männer am Derendorfweg)

Die Hin- und Herberge ist nicht vergleichbar mit den Obdachern, wie sie unter 10.4 genannt sind. Sie dient vielmehr der Übernachtung obdachloser Männer, die sich entweder auf der Durchreise befinden oder in Neuss obdachlos sind.

Zwei Sozialarbeiter in Teilzeit sowie inzwischen sieben hauptamtliche Pförtner betreuen die Einrichtung, nachdem diese in zwei Schritten von 20 Bettenplätzen auf eine Kapazität von bis zu 60 Bettenplätzen erweitert werden musste.

60 Übernachtungsplätze in der Hin- und Herberge

In der Notschlafstelle wird versucht, die Klienten in Folgeeinrichtungen zu vermitteln, um dort bessere Voraussetzungen zur Re-Integration auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Da dies nicht immer sofort nach der Aufnahme gelingt, variieren die Aufenthaltszeiten der Bewohner zum Teil extrem. Zwischen lediglich einer Übernachtung und Übernachtungen bis zu einem Jahr ist alles vertreten.

Insgesamt ist die durchschnittliche Belegung in den vergangenen Jahren von 20 Übernachtenden täglich auf 44 Übernachtende gestiegen. Das Diagramm finden Sie auf der Folgeseite.

Wird der Fokus nicht auf die einzelnen Kalenderjahre, sondern auf die jeweilige Übernachtungsdauer gelegt, fällt auf, dass für die langfristige Unterbringung (also im Zeitraum von mehr als sechs Monaten bis zu einem Jahr) kaum noch Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren erkennbar sind, während bei den anderen Unterbringungszeiträumen doch z.T. gravierende Sprünge zu erkennen sind. Dieses Diagramm finden Sie ebenfalls auf der Folgeseite.

Abb. 10.5 Aufenthaltsdauer für die einzelnen Kalenderjahre

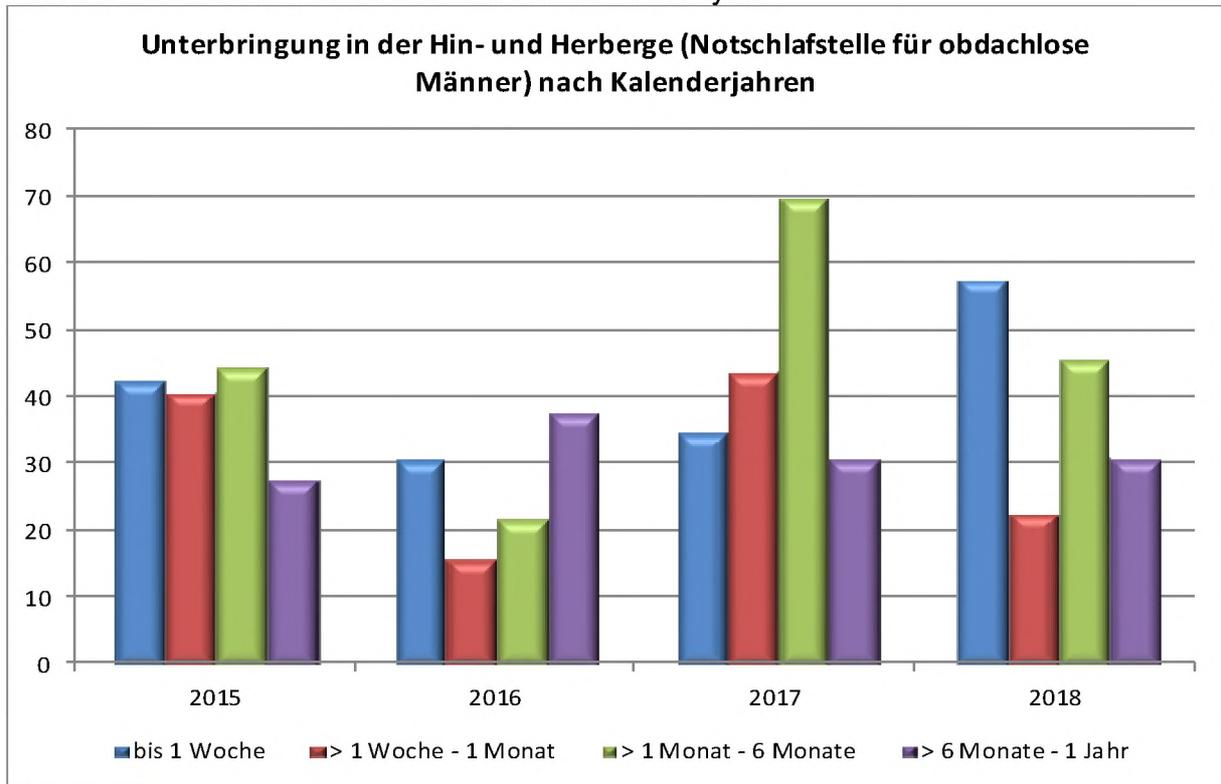


Abb. 10.6 Unterbringung in der Hin- und Herberge nach Übernachtungsdauer

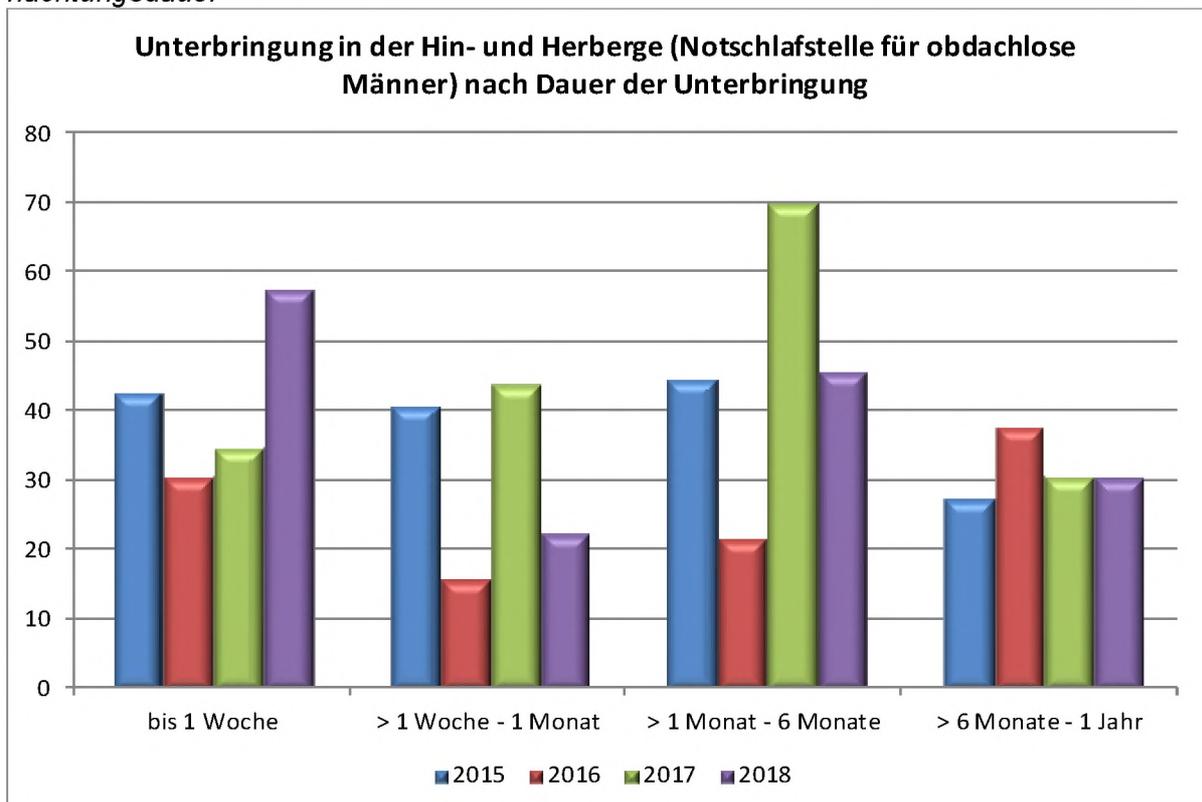




Abb. 11: Hin- und Herberge



## 11. Haus Lebensbrücke (HLB)

### 11.1. Allgemeines

Das Haus Lebensbrücke (im weiteren HLB) ist eine Einrichtung für alleinstehende Männer zwischen 18 und 65 Jahren, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind und parallel hierzu besondere soziale Schwierigkeiten aufweisen.

Die Einrichtung wird von der Stadt Neuss betrieben und die Leistungen und Aufwände werden über bestehende Vergütungsvereinbarungen vom Landschaftsverband Rheinland als überörtlichen Träger der Sozialhilfe refinanziert.

### 11.2. Geschichte des Haus Lebensbrücke

Die Einrichtung wurde am 01.10.1964 als „Heim für Nichtsesshafte“ in Betrieb genommen und trug diesen Namen bis 1997. Der Standort Normannenstraße 40 ist bis heute aufrechterhalten worden.

Haus Lebensbrücke  
besteht seit 1964

Zur damaligen Zeit hatte das Neusser Sozialamt (seinerzeit noch Fürsorgestelle genannt) eine Vielzahl von alleinstehenden, männlichen Durchwanderern und Nichtsesshaften im Stadtgebiet zu verzeichnen, deren Anzahl die Kapazität der Fürsorgestelle erheblich belastete. Die Stadt Neuss beschloss daher, ein Heim für Nichtsesshafte zu errichten.

Bereits 1963 wurde ein Antrag auf Refinanzierung beim Landschaftsverband Rheinland gestellt und genehmigt. Die Übernahme der Versorgungsaufwände durch den überörtlichen Träger der Sozialhilfe ist bis heute so geregelt.

Die Personengruppe setzte sich anfangs zu einem großen Teil aus heimkehrenden Kriegsgefangenen und Evakuierten (aus ehemaligen deutschen Gebieten) zusammen, als auch aus sonstigen, nicht näher definierten Umherziehenden / Nichtsesshaften.

Weil sich die Begleitprobleme der Leistungsberechtigten im Laufe der Jahre analog von gesellschaftlichen Veränderungsprozessen wandelten, wurde der Personenkreis in „Wohnungslose mit besonderen sozialen Schwierigkeiten“ umbenannt. Auch wurde der Begriff der Wohnungslosigkeit sukzessive konkretisiert, so dass die heutige Zielgruppe der Einrichtung nicht mehr vergleichbar mit der ersten Generation der Einrichtungsnutzer ist.

Noch im Jahr 1995 erhielten beispielsweise „Leistungsberechtigte“ erst Zugang zur Einrichtung, wenn diese nachweislich schon drei Monate auf der Straße (!) lebten, während heute schon Zugang gewährt wird, wenn die Betroffenen in einem nicht abgesicherten Wohnverhältnis stehen.

Anfang der 1990er Jahre strebten vorwiegend Männer um 50 Jahre mit Alkoholproblemen einen Aufenthalt in der Einrichtung an; Ende der 1990er Jahre zunehmend auch jüngere Männer um 30 Jahre mit Drogenproblemen.

Nach der Arbeitslosenhilfereform (Hartz IV) wurden junge Erwachsene bis 25 Jahre deutlich strenger sanktioniert, was teilweise zu Wohnungsverlust führte. Als Folge sank auch das Alter der Anfragenden. Heute ist das Gros der Bewohner zwischen 20 und 35 Jahre alt.

Als Folge von Gesundheitsreformen in den vergangenen Jahren (frühere Entlassung aus Krankenhäusern) ist ebenfalls ein überdeutlicher Anstieg von fast 60 % an Männern mit psychischen Begleitstörungen zu verzeichnen (Psychosen, Persönlichkeitsstörungen und affektive Störungsbilder). Einhergehend ist der Zugriff und Missbrauch hinsichtlich Suchtmittel um ein Vielfaches erweitert und einfacher geworden, so dass auch dies prägend die heutige Klientengruppe beeinflusst.

### 11.3. Das Einrichtungssetting

Die Wohnhilfe im HLB wird auf Grundlage der §§ 67ff SGB XII definiert und gewährt. Die Form dieser Fachleistung kann dabei in drei verschiedenen „Settings“ (sozusagen Arrangements) gewährt werden: In beschäftigungsbegleitender, in ambulanter und in stationärer Form.

Die Fachleistungen stellen definierte Hilfsmethoden dar, die anzuwenden sind, um Personen aus der Wohnungslosigkeit heraus zu holen, drohende Wohnungslosigkeit zu verhindern und gleichzeitig (!) auch die bestehenden sozialen Schwierigkeiten abzustellen bzw. deutlich zu mindern, so dass der Betroffene wieder abgesichert am Gesellschaftsleben teilhaben kann.

Die Settings „beschäftigungsbegleitende Hilfe“ sowie „Ambulante Hilfe“ werden in Neuss vom Caritasverband Rhein-Kreis Neuss e.V. geleistet; sie werden daher hier nicht vertiefend dargestellt.

#### 11.3.1. Stationäre Form des Einrichtungssettings

Das HLB bietet ein stationäres Setting an. Dieses richtet sich an Personen, die bereits tief in der Wohnungslosigkeit abgesunken sind und hierdurch häufig den kompletten Anschluss an die Gesellschaft bzw. an Transferleistungen verloren haben, als auch durch ihre persönliche Situation an die Grenzen der körperlichen und psychischen Ressourcen geraten sind. Hierdurch entsteht eine Notlage, die die Personen ohne Intervention verelenden lassen würde.

Mit Eintritt in die stationäre Hilfe wird die Notlage direkt abgestellt, weil die Nutzer sofort wieder eine annehmbare Privat- und Wohnsituation mit einhergehender Versorgung (finanzieller und versorgender und entlastender Natur) erhalten.

Hierfür werden in der Einrichtung sechs Wohngruppen mit Eigenversorgung (Gemeinschaftsbäder und -küchen) zur Verfügung gestellt. Aus baulichen Gründen bestehen zu 50 % Doppelzimmer, obwohl die Tendenz dazu übergeht, den Klienten Einzelzimmer zur Verfügung zu stellen.

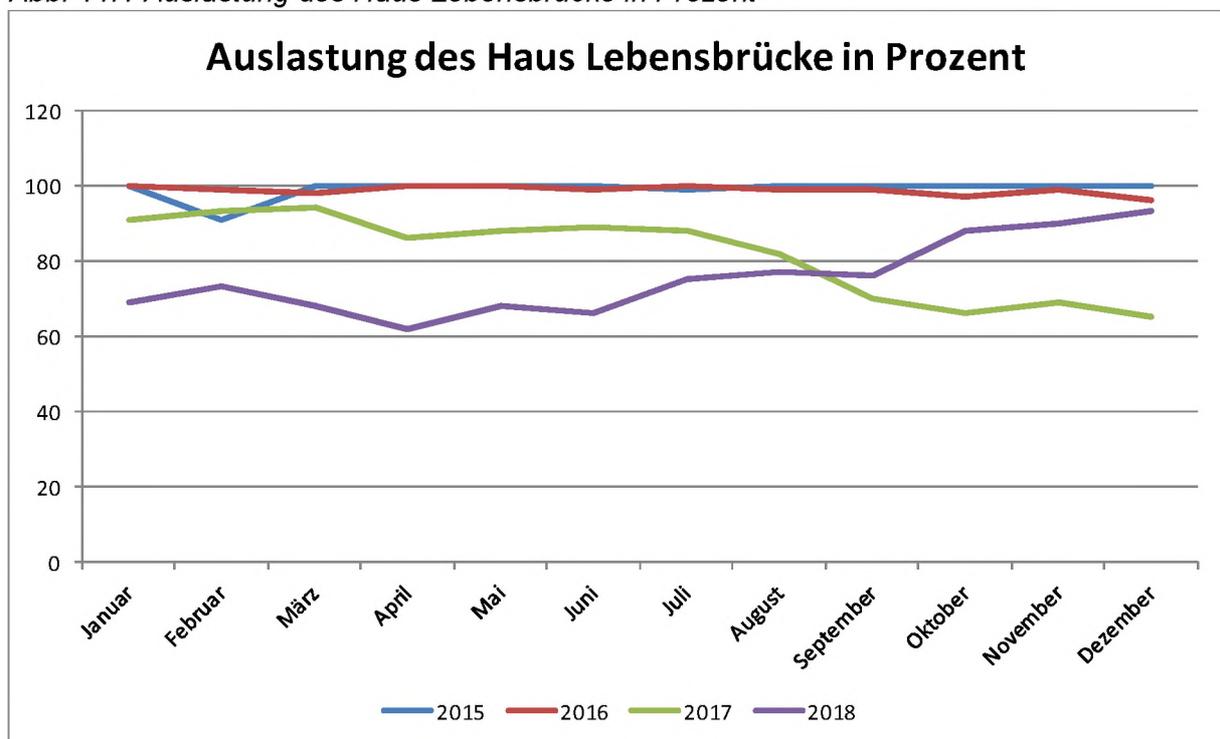
6 Wohngruppen

Die aktuelle Platzzahl ist seit 1997 auf 38 Plätze gesunken, zuvor waren es noch 60. Bis Mitte der 1990er Jahren wurden Einrichtungsbewohner mitunter noch in 6-Bett-Zimmern untergebracht, was heute undenkbar wäre.

Plätze von 60 auf 38 gesunken

Die Reduzierung der Wohnplätze ist durch eine Zunahme von ambulanten Hilfen begründet, wodurch stationäre Hilfen abgebaut werden konnten (Grundsatz: ambulant vor stationär). Auch wurden landesweit generell Übernachtungseinrichtungen ausgebaut und personell aufgestockt, so dass auch hierüber bereits die Zahl der Wohnungslosen durch kurzzeitige Hilfen reduziert werden konnte.

Abb. 11.1 Auslastung des Haus Lebensbrücke in Prozent



Erstmals seit dem Umbau des HLB in den Jahren 1995-1997 musste die Belegung in den Jahren 2017 und 2018 auf Grund Personalmangels massiv zurückgefahren werden. Durch Neueinstellungen konnte die Vakanz beseitigt werden und das Haus weist in 2019 nahezu Vollbelegung auf.

Personalmangel im  
Haus Lebensbrücke

Die Einrichtungsbewohner werden bei der Bewältigung der Aufgaben durch Sozialarbeiter und Sozialhelfer unterstützt, welche gesamtheitliche Hilfen im lebenspraktischen Bereich, im finanziellen Bereich als auch im persönlichen Bereich leisten.

Das HLB hat eine durchschnittliche Verweildauer der Klientel von ca. einem Jahr. Hiermit liegt es über dem Durchschnitt im Vergleich zu den Einrichtungen der Umgebung (Grevenbroich, Mönchengladbach und Düsseldorf). Dies ist u. a. dem Zustand geschuldet, dass das HLB i. d. R. Klienten aufnimmt, die bereits stark oder länger anhaltend von Wohnungslosigkeit betroffenen waren, während die Einrichtungen der Umgebung eher Klienten aufnehmen, die erst frisch in die Wohnungslosigkeit geraten sind. Entsprechend sind diese räumlich ansprechender aufgestellt, erheben aber auch sehr viel höhere Anforderungen an die Mitarbeit, während das HLB entsprechend niedrigschwelliger agiert.

Insgesamt bilanziert werden ca. 55 % der Klientel in eigenen Wohnraum und rund 25 % in adäquatere Langzeitwohnheime (meist therapeutischer Natur wg. psychischer Störungen und Suchterkrankungen) vermittelt. Der Rest von ca. 20 % bricht die Maßnahme ab.

55 % in eigenen  
Wohnraum, 25 % in  
Langzeitwohnräume  
vermittelt, 20 %  
Abbruch, Rückfall-  
quote 15-20%

Die Rückfallquote von einer eigenen Wohnung zurück in die Wohnungslosigkeit liegt durchschnittlich zwischen 15 – 20 % innerhalb von 5 Jahren.

#### 11.4. Einbindung im Hilfesystem

Das HLB ist durch die Vergütungsvereinbarungen mit dem LVR bezüglich der Betreuung von Menschen in stationären Wohn-einrichtungen gemäß § 67 Sozialgesetzbuch XII an dessen Richtlinien gebunden.

Es besteht ein Netz an Wohnhilfeeinrichtungen (ambulant, wie stationär), welche vom LVR nach Bedarfen in dessen Zuständigkeitsbereich flächendeckend installiert wurden. Mit all diesen Hilfeanbietern steht das HLB in Verbindung, um die Qualität der Leistungen vergleichbar anzubieten.

Generell wird die Einrichtung durchschnittlich zu 95 % von Klienten aus dem Neusser Stadtgebiet belegt, die mitunter ihren Aufenthalt in der Psychiatrie und anderen Einrichtungen in Neuss gehabt haben, aber zuvor aus dem Kreisgebiet in das Gebiet der Stadt Neuss gewechselt haben.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung, als auch aufgrund der Soforthilfemöglichkeit ist das HLB eine der zentralen Anlaufstellen für wohnungslose Männer, so dass die Einrichtung eine hohe Akzeptanz und Auslastung erfährt.

Trägerneutral werden alle Betroffenen aufgenommen, wenn ein objektiver Hilfebedarf festgestellt wurde. Hierbei werden keine Klientengruppen ausgeschlossen.

Um die Klientel zu erreichen, wird Kundenzufriedenheit hoch geschätzt und gepflegt.

## 11.5. Ausblick auf die weitere Entwicklung

Im Hinblick auf die steigende Zahl an psychisch devianten Personen besteht die Notwendigkeit, das eingesetzte Personal mit Zusatzausbildungen noch besser zu qualifizieren. Durch die verstärkte Qualifikation der Mitarbeiter sollen Langzeitwohnungslose, welche fortschreitend in der örtlichen Übernachtungsstelle zu Dauernutzern werden, effizienter aus ihrer Situation herausgeholt werden.

Die Einrichtung strebt an, vom derzeitigen Pflegesatzsystem auf ein Betreuungssatzsystem umzustellen. Dieses System erlaubt, dass die Klienten aus dem Taschengeldbezug herausfallen und über ihre vorrangigen Einkommen künftig vollends selbst verfügen können.



Abb. 12: Haus Lebensbrücke



## 12. Ausblick auf die kommenden Jahre aus Sicht des Sozialamtes

### 12.1. Neubauvorhaben allgemein

Dem hohen Bedarf entsprechend, werden aktuell sehr viele Wohnungsbauprojekte geplant und umgesetzt. Sie werden erst mit der Fertigstellung für den Neusser Wohnungsmarkt zur Bedarfsdeckung relevant. Kurzfristig erwartete Wohnungsbau fertigstellungen sind daher zur Beurteilung des Neusser Wohnungsmarktes von besonderem Interesse. Neben zahlreichen kleineren Bauvorhaben, die auch die Schließung von Baulücken oder das Aufstocken von Gebäuden umfassen, wird im nennenswerten Umfang Wohnraum neu gebaut im Bereich des Alexianerplatzes auf der ehemaligen Betriebsfläche der Fa. Leuchtenberg und an der Nordkanalallee. Die Neusser Gemeinnützige Bauverein AG errichtet dort und an der Nievenheimer Straße in Norf aktuell ca. 450 Wohnungen, davon rund 210 öffentlich gefördert.

Auch die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neuss e.G. errichtet derzeit am Glehner Weg (bereits fertiggestellt), der Fesserstraße und der Freiheitsstraße insgesamt rund 110 Wohnungen, davon ca. 65 öffentlich gefördert.

In den kommenden drei Jahren sind weitere größere Wohnungszugänge auf dem Gelände der ehemaligen Münsterschule, am Blausteinsweg Nord, am Simonsweg und der Vellbrüggener Straße zu erwarten. Insgesamt sind in diesen Gebieten ca. 300 Wohnungen möglich.

Besonders zu erwähnen sind die Bauvorhaben, die von oder für die Lebenshilfe Neuss e.V. betrieben werden. Am Weissenberger Weg, der Kölner Straße und der Marga-Grove-Straße entstehen rund 55 Wohnungen für Menschen mit geistigen Einschränkungen. Für dementielle Personen ist eine Wohneinheit am Gottfried-Schmitz-Weg geplant.

Hinter dem Neusser Hauptbahnhof ist auf dem Gelände der ehemaligen Schraubenfabrik ebenfalls eine Wohnbebauung geplant. Hier läuft ein Architektenwettbewerb.

Gleiches gilt für das Gelände des ehemaligen Autozulieferers (Pierburg-Gelände) im Neusser Barbaraviertel. Hier sind die alten Fabrikgebäude bis auf einige Reste abgerissen worden. Die Planung für die Bebauung läuft auch hier.

Außerdem wird derzeit ein Bebauungsplan für das ehemalige Eternitgelände erstellt. Auch im Neusser Hammfeld sind Wohnungsbauvorhaben u.a. durch Umwandlung von Büroräumen geplant.

## 12.2. Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Neuss hatte vorgegeben, dass bei größeren Bauvorhaben eine Quote von 25 - 35 % der erstellten Wohnungen als Sozialwohnungen auf den Markt kommen sollen. Durch diese Quotelung wird bei allen unter 12.1. genannten Bauvorhaben bzw. Bauplanungen auch ein Anteil an Sozialwohnungen sowie preisgedämpften Wohnraum erstellt werden. Bei den Bauvorhaben auf dem Alexianerplatz / Nordkanalallee / Meertal, Nievenheimer Str., Glehner Weg und Fesserstr. wird mit einem Anteil von fast 50% auch deutlich mehr als die geforderten 25% - 35% an öffentlich gefördertem Wohnraum erstellt werden.

Die beschlossene Quotelung wird aller Voraussicht nach auch bei den weiteren Bauvorhaben greifen, so dass in den nächsten Jahren eine größere Anzahl an neu gebauten Sozialwohnungen zur Verfügung stehen wird.

Dennoch werden auch in Zukunft noch größere Anstrengungen erforderlich sein, um zumindest den Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum nicht weiter absinken zu lassen.

Die Zukunft fordert  
größere  
Anstrengungen

## 12.3. Entwicklung der Wohnraumförderung

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG NRW) hat die Förderbestimmungen für 2019 in Kraft gesetzt und die -vorläufige- Mittel-

zuteilung vorgenommen. Die Wohnraumförderbestimmungen für 2019 sind im Wesentlichen gegenüber 2018 unverändert geblieben. Die Mietobergrenzen bleiben ebenfalls unverändert.

Für das gesamte Kreisgebiet stehen insgesamt rund 25,6 Mio. Euro zur Verfügung. Davon entfallen 20,6 Mio. Euro auf den Mietwohnungsbau.

Bis zur Erstellung dieses Berichtes waren noch keine Zahlen für 2020 bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Fördermittel im gleichen Rahmen wie 2018 und 2019 bewegen werden und auch die Tilgungsnachlässe in ähnlichem Rahmen gewährt werden können. Es wird gleichfalls angenommen, dass sich die Förderbestimmungen und die Mietobergrenze nicht wesentlich ändern.

## 12.4. Lokale Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Neuss

### 12.4.1. Alternative Wohnformen

Im Stadtgebiet Neuss gibt es mehrere Initiativen auf privater Ebene, die alternative Wohnformen anbieten oder planen. So hat sich in Norf eine private Senioren-Wohngemeinschaft gebildet, der nach dem letzten hier bekannten Stand sechs Bewohner und Bewohnerinnen angehören. Die Senioren werden durch verschiedene geschulte Mitarbeiter einer in Neuss ansässigen Tagesbetreuung 24 Stunden täglich betreut bzw. begleitet.

Der Rat der Stadt Neuss hat in 2019 die Arbeitsgruppe „Soziales Wohnen“, bestehend aus Vertretern der einzelnen Fraktionen sowie Mitarbeitern der Verwaltung, ins Leben gerufen, die sich mit verschiedenen Wohnformen beschäftigt. Diese Arbeitsgruppe soll insbesondere alternative Wohnformen auch in Nachbarkommunen näher betrachten, die sozialen Aspekte beleuchten und darüber hinaus ggfls. einen Investor für die Umsetzung einer Wohngruppe oder alternativen Wohnform gewinnen. Eine Beurteilung, welche Wohnform ggfls. in Neuss umgesetzt werden könnte, stand bei Erstellung dieses Berichtes jedoch noch aus.

#### 12.4.2. Ankauf von Belegungsbindungen

Die Stadt Neuss hat, dem Vorbild der Stadt Düsseldorf folgend, ab dem Jahr 2019 ein Programm aufgelegt, mit dem Wohnungen aus dem freien Wohnungsmarkt dem sozialen Wohnungsmarkt zugeführt werden sollen. Ziel ist es, durch Gewährung eines Zuschusses von 2,20 Euro / qm / Monat aus dem privaten, nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Neuss Wohnraum für Haushalte, die sich nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu sichern oder zu beschaffen. Die Stadt Neuss erwirbt im Rahmen dieses Konzeptes Belegungsrechte an nicht preisgebundenem Wohnraum.

Die Bindungen sollen für 10 oder 15 Jahre gelten, so dass die Wohnungen im jeweiligen Zeitraum an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden können.

Dieses Programm wurde über die öffentlichen Medien und durch Flyer, die versandt wurden, umfassend bekannt gemacht. Bis zur Erstellung dieses Berichtes haben sich leider noch keine Interessenten auf dieses Programm gemeldet.

#### 12.4.3. Gruppenwohnungen

Gruppenwohnungen sind als Wohnkonzept insbesondere für Senioren vorgesehen. Im Rahmen des Gruppenwohnens wird den Bewohnern ein eigener Wohn- / Schlafräum oder ein eigenes Appartement angeboten. Alle Einzelzimmer verfügen über eine eigene Nasszelle. Die Appartements sind zusätzlich mit einer eigenen Küchenzeile ausgestattet. Die Zimmer und Appartements können je nach Größe von einer oder zwei Personen bewohnt werden.

Zusätzlich zum eigenen Wohnbereich umfassen Gruppenwohnungen Gemeinschaftsflächen wie z.B. Gemeinschaftsküchen, Aufenthaltsraum und Sozialraum. Oftmals werden diese Gruppenwohnungen zumindest stundenweise von einem Sozialarbeiter oder einer anderen Fachkraft der freien Wohlfahrtspflege begleitet.

Im Neusser Stadtgebiet wird diese Form des Wohnens überwiegend von der Neusser Bauverein AG angeboten. Ein entsprechender Bedarf scheint daher auch vorhanden zu sein.

## 12.5. Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW)

Die ZFW wird zukünftig noch mehr Unterbringungen verzeichnen, da schwache Mieter (belastet durch psychische Erkrankungen, Sucht u. ä.) oder zahlungsunwillige Mieter schneller als in früheren Jahren, in denen es teilweise Wohnungsleerstände gab, ihr Zuhause verlieren.

Es mussten bereits wieder verschiedene zusätzliche Wohnungen zur Nutzung als Obdach angemietet werden, nachdem in den beiden letzten Jahrzehnten Obdächer abgebaut werden konnten. In 2019 sind weitere Wohnungen zur Nutzung als Obdach angemietet worden. Zwei Wohnungen wurden zur Nutzung als Zwei-Personen-Wohngruppe für Frauen hergerichtet.

In Neuss sind verschiedene große Neubauprojekte in Planung bzw. Ausführung. Mit verschiedenen Investoren wird bezüglich der Schaffung von besonderen Wohnformen, insbesondere für die steigende Zahl der psychisch erkrankten alleinstehenden Frauen, verhandelt.

Bis diese Maßnahmen jedoch greifen, ist mit einer weiteren Verschärfung der Obdachlosigkeit und zunehmenden Unterbringungen im Obdachlosenbereich zu rechnen.

Insgesamt ist auch eine steigende Verweildauer in den Notunterkünften zu verzeichnen.



Abb. 13: Historisches Neuss mit Obertor (links) und Wasserturm, (rechts hinten)

### 13. Verzeichnis der Diagramme

Abb. 2.1	Voraussichtliche Wohnraumentwicklung bis 2035 lt. Prognose der NRW.Bank in absoluten Zahlen	Seite 22
Abb. 2.2	Voraussichtliche Wohnraumentwicklung bis 2035 lt. Prognose der NRW.Bank	Seite 23
Abb. 3.1	Bevölkerungsentwicklung seit 2010 gesamt	Seite 25
Abb. 3.2	Entwicklung des Anteils der Personen über 65 Jahre	Seite 26
Abb. 3.3	Einkommensstruktur in Neuss zum 30.06.2018 (Bezug des Primäreinkommens)	Seite 27
Abb. 4.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes allgemein	Seite 30
Abb. 4.2	Baugenehmigungen allgemeiner Wohnungsmarkt	Seite 31
Abb. 4.3	Bauüberhang allgemeiner Wohnungsmarkt	Seite 32
Abb. 4.4	Baufertigstellungen allgemeiner Wohnungsmarkt	Seite 33
Abb. 4.5	Bauabgänge allgemeiner Wohnungsmarkt	Seite 34
Abb. 5.1	Wohnungsbestand für das Stadtgebiet Neuss auf der Basis der jährlichen Statistik der NRW.Bank	Seite 36
Abb. 5.2	Mietwohnungen der Einkommensgruppe A im Stadtgebiet Neuss in der Nachwirkungsfrist	Seite 37
Abb. 5.3	Sozialwohnungen einschl. Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie der Einkommensgruppe B im Bestand und in der Nachwirkung	Seite 38
Abb. 6.1	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Personenzahl	Seite 42
Abb. 6.2	Sozialer Status der antragstellenden Haushalte	Seite 44
Abb. 6.3	Anteil geringverdienender Haushalte an der Gesamtzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine 2018	Seite 46
Abb. 7.1	Anzahl der genehmigten Freistellungen der Einkommensgruppe A	Seite 52
Abb. 7.2	Verwaarloosungen nach dem IFSG im Stadtgebiet Neuss in den Jahren 2016 – 2018	Seite 54
Abb. 8.1	Durchschnitt der Mietentwicklung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus von 2010 – 2018 auf Basis der Wohnraum überlassungsmittelungen (Erst- und Wiedervermietungsmiten)	Seite 61
Abb. 8.2	Kosten der Unterkunft (KdU) lt. RKN	Seite 62
Abb. 8.3	Verhältnis vermietete Wohnungen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft lt. Rhein-Kreis Neuss als Träger der Kosten der Unterkunft	Seite 64

Abb. 8.4	Entwicklung der Bewilligungsmieten gemäß WFB seit 2010 für das Stadtgebiet Neuss	Seite 65
Abb. 8.5	Entwicklung der Nebenkosten nach Auswertung rückläufiger Wohnberechtigungsscheine	Seite 66
Abb. 9.1	Entwicklung der Wohngeldanträge in den letzten vier Jahren	Seite 70
Abb. 9.2	Gesamtbetrag der Wohngeldzahlungen	Seite 71
Abb. 9.3	Rückforderung von Wohngeld	Seite 73
Abb. 10.1	Kundenvorsprachen	Seite 78
Abb. 10.2	Art der Hilfestellung	Seite 79
Abb. 10.3	Entwicklung der Darlehen im Rahmen der Miet- und Energieschuldenübernahme 2015 – 2018	Seite 80
Abb. 10.4	Entwicklung der Unterbringung im Obdach	Seite 82
Abb. 10.5	Aufenthaltsdauer für die einzelnen Kalenderjahre	Seite 84
Abb. 10.6	Unterbringung in der Hin- und Herberge nach Übernachtungsdauer	Seite 84
Abb. 11.1	Auslastung des Haus Lebensbrücke in Prozent	Seite 90

## 14. Verzeichnis der Abbildungen / Fotos

Abb. 1	Obertor Neuss	Seite 10
Abb. 2	Rathaus, Ansicht vom Markt	Seite 20
Abb. 3	Straßenzug in Neuss	Seite 24
Abb. 4	Kuppel des Quirinusklosters	Seite 28
Abb. 5	Denkmalgeschütztes Haus, saniert	Seite 35
Abb. 6	Entwurf Bebauung Geländes des ehemaligen Alexianerklosters	Seite 40
Abb. 7	Rathaus mit Markt	Seite 48
Abb. 8	Wohnbaufläche Kamillianergelände 2012	Seite 57
Abb. 9	Baugebiet Hülchrather Str., Modelldarstellung	Seite 66
Abb. 10	Rathaus, Innenhof	Seite 75
Abb. 11	Hin- und Herberge	Seite 85
Abb. 12	Haus Lebensbrücke	Seite 93
Abb. 13	Historisches Neuss mit Obertor und Wasserturm	Seite 100

## 15. Glossar

Ausgleichszahlung	Wird durch die NRW.Bank vom →Verfügbaren ge-fordert, wenn auf seinen Antrag die Vermietung einer Woh-nung über eine →Freistellung an einen besser verdienenden Haushalt zugelassen wird.
Bewilligungsbehörde	Prüft und bewilligt im Namen der →NRW.Bank Anträge auf Förderung von Bauvorhaben, Modernisierungen bzw. Instand-setzungen etc. Sie erlässt die entsprechende Förderzusage / den entsprechenden Bewilligungsbescheid.
Bindung	Bindung oder Bindungsdauer: In dieser Zeit gelten die Vorschriften des → WFNG NRW, also z.B. Anmietung nur mit →WBS. S. auch →Nachwirkung
Einkommensgrenze	Legt fest, bis zu welcher Höhe <ol style="list-style-type: none"><li>1. private Bauherren über Einkommen verfügen dürfen, um Fördermittel zu erhalten</li><li>2. Antragsteller über Einkommen verfügen dürfen, um einen →WBS zu erhalten</li></ol>
Einkommensgruppe A / B (EKG A, EKG B)	Unterscheidet „normale“ Empfänger von Leistungen nach dem WFNG NRW von besser Verdienenden: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Unterschiedliche →Förderhöhe bei der Förderung von Mietwohnraum für die Einkommensgruppe A oder B, dadurch bedingt unterschiedliche Höhe der Ausgangsmiete. Sie ist bei B höher als bei A.</li><li>2. Unterschiedliche →Einkommensgrenze für die Bewilligung von Wohnberechtigungsscheinen, diese liegt bei EKG B höher als bei EKG A. Wer einen →WBS B erhält, darf keine Wohnung der EKG A beziehen, andersrum ist dies möglich.</li></ol>
Förderhöhe	Leistung zur Förderung von Wohnungsbau, wird von der →Bewilligungsbehörde im Namen der →NRW.Bank nach den gesetzlichen Vorgaben und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel bewilligt
Freistellung	Von den Belegungsbindungen nach dem WFNG NRW: <ol style="list-style-type: none"><li>1. von der Wohnungsgröße, z.B. aus gesundheitlichen Grün-den</li><li>2, vom Einkommen, weil dieses zu hoch ist, aber der Woh-nungssuchende diese Wohnung nach Wunsch des →Ver-fügbaren erhalten soll, s. auch →Ausgleichs-zahlung</li></ol>
IFSG	Infektionsschutzgesetz
InWIS	InWIS Forschung & Beratung GmbH, Institut für Wohnungs-wesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
Nachwirkung	Auch Nachbindung, Nachbindungsfrist, Nachwirkungsfrist: Nach vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der Darlehen gilt eine Frist von bis zu 10 Jahren, in denen weiterhin die Vorschriften des →WFNG NRW anzuwenden sind.

NRW.Bank	Einrichtung des Landes, die u.a. die vom Land zur Verfügung gestellten Fördermittel und deren Rückzahlung überwacht
OBG	Ordnungsbehördengesetz
Richtlinien BestandsInvest	Abgelöst in 2018 durch →RL Mod..
Richtlinien „Kosten der Unterkunft“	Vom Rhein-Kreis Neuss als Träger der Unterkunftskosten festgelegter Kostenrahmen, der bei der Gewährung von Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch II oder XII vom Jobcenter bzw. Sozialamt zu berücksichtigen ist.
RL Mod	Richtlinien des Landes NRW seit 2018, nach denen öffentliche Mittel auch für Sanierung oder Modernisierung (Investition in den Bestand) gewährt werden können
Verfügungsberechtigter	Eigentümer oder Verwalter einer Mietwohnung im öffentlichen Wohnungsbau
WAG	Wohnungsaufsichtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
WBS	Wohnberechtigungsschein
WFNG NRW	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
Zentrale Fachstelle Wohnen	Die Zentrale Fachstelle Wohnen vereinbart Maßnahmen gegen Obdachlosigkeit in einer Hand. Aufsuchende Sozialarbeit, Schuldenübernahme, Beschaffung von Notunterkünften sind Teile der Aufgaben.
Zuständige Stelle	Örtliche Kommune, auf deren Gebiet die betroffene Wohnung liegt

*Soziales >*

**NEUSS.DE**

**STADT NEUSS**

**Der Bürgermeister**

Sozialamt

Promenadenstraße 43-45

41460 Neuss

[www.neuss.de](http://www.neuss.de)

Stand 01/2020

