

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/573/2021 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.02.2021 Verfasser: Amt 61 Michael Joos
Federführend: Planungsamt	
Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz vom 06.12.2020: Soziales Wohnraumversorgungskonzept	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
16.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung
18.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
24.03.2021	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Mit Schreiben vom 06.12.2020 stellt die SPD-Fraktion folgenden Antrag: „Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2017 ein Versorgungskonzept für sozialen Wohnraum in Erkelenz (Soziales Wohnraumversorgungskonzept) zu entwickeln.“

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.12.2020 wurde der Antrag an den zuständigen Ausschuss verwiesen.

Begründet wird der Antrag damit, dass für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus akuter und spezifischer Handlungsbedarf besteht. Zahlreiche Mietwohnungen fallen aus der Zweckbindung. Inwieweit der reale und vor allem der perspektivische Bedarf an sozialem Wohnraum abgedeckt werde, bleibe auch auf Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen offen. Deshalb solle jetzt fokussiert auf den sozialen Wohnungsbau ein Versorgungskonzept für Erkelenz entwickelt werden, das auf Grundlage der realen und perspektivischen Bedarfe Handlungsspielräume im Bestand und im Bereich des Neubaus ermittelt. Hieraus sollen Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, die in einem „Sozialen Wohnraumversorgungskonzept“ gebündelt werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zurzeit gibt es in Erkelenz insgesamt 687 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Hier-von fallen in den nächsten 10 Jahren 297 Wohnungen aus der Zweckbindung.

Von diesen 297 Wohnungen wurden die bewilligten Wohnungsbaudarlehen in 258 Fällen vorzeitig zurückgezahlt. Aufgrund einer Nachwirkungsfrist befinden sich diese Wohnungen aber noch in der Zweckbindung. Die Wohnungen unterliegen noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung der bisherigen Zweckbindung. Bei 39 Wohnungen endet die Bindung planmäßig.

Dem gegenüber stehen zurzeit 280 Wohnungssuchende, wovon ca. 215 Wohnungssuchende eine Ein- bzw. Zweizimmerwohnung suchen. Die Anzahl der Wohnungssuchenden für alle Wohnungsgrößen hat sich in den letzten Jahren nicht zuletzt auch durch die Flüchtlingssituation kontinuierlich leicht erhöht. Die meisten Personen suchen allerdings eine zentrumsnahe Wohnung aufgrund mangelnder Mobilität oder wegen fehlender Infrastruktur in den Dorflagen.

In den Bebauungsplänen im Umfeld des Stadtzentrums finden sich regelmäßige größere Grundstücksanteile für Geschosswohnungsbau. Der Grundsatz der sozialgerechten Bodennutzung und damit eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen in Baugebieten ist ein Kernziel und Leitsatz im Baugesetzbuch und wird in den Bebauungsplänen der Stadt Erkelenz regelmäßig umgesetzt. Allein bei der Entwicklung des Baugebietes Oerather Mühlenfeld sind bisher in den einzelnen Bauabschnitten insgesamt 199 Wohneinheiten öffentlich gefördert worden, davon 148 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Im derzeit in der Umsetzung befindlichen Oerather Mühlenfeld West sind im 1. Bauabschnitt ca. 50 geförderte Wohneinheiten möglich. Im 2. Bauabschnitt sind ab ca. 2024 weitere 25 Wohneinheiten möglich.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Markt in Erkelenz durchaus funktioniert und interessierte Investoren auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorhanden sind.

Das Handlungskonzept Wohnen, dessen Fortschreibung zuletzt am 12. Dezember 2017 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe vorgestellt wurde, und auch die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahre 2019 zeigen, dass die Anzahl der Darlehensanträge für die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten Jahren abgenommen hat. Infolgedessen hat auch der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen und auch Einfamilienhäusern in den letzten Jahren stetig abgenommen. Dies liegt insbesondere an der auslaufenden Zweckbindung der preisgebundenen Wohnungen. Gleichzeitig zeigt die Zahl der Wohnungssuchenden und die Zunahme der Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist, dass der Bedarf an gefördertem Wohnraum unverändert hoch ist. Das Handlungskonzept prognostiziert einen Bedarf an Mietwohnungen von 55 Wohnungen im Jahr im öffentlich geförderten Segment bis zum Jahr 2030. Damit hat der Bau von Mehrfamilienhäusern weiterhin eine hohe Bedeutung.

Weitere Empfehlungen des Handlungskonzepts im Handlungsfeld des sozialen Wohnungsbaus sind:

- Bestandserneuerung einschließlich der Verlängerung bzw. Neuvereinbarung von Wohnungsbindungen
- Neubau von Wohnungen mit dem Fokus auf kleine Wohneinheiten und familiengerechten Möglichkeiten
- Schaffung von Anreizen für die energetische Sanierung

Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zeigt aber auch, dass der Rückgang der öffentlich geförderten Mietwohnungen als auch Eigenheime in Erkelenz deutlich geringer ausfällt als in den meisten anderen kreisangehörigen Kommunen. Auch bei den Baufertigstellungen hat Erkelenz kreisweit die konstantesten Zuwächse.

Stellt man den prognostizierten Wohnungsbedarf den tatsächlichen Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2013 - 2017 gegenüber, so stellt man fest, dass das empfohlene Niveau noch übertroffen wurde und deshalb auch zukünftig eine weitere moderate Erhöhung der Bautätigkeit bis 2030 angestrebt werden sollte.

Dies wurde bereits im Jahre 2020 seitens der Verwaltung ausführlich dargelegt. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbaus von entscheidender Bedeutung ist und genau dieses Ziel die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft (GEE) der Stadt Erkelenz verfolgt, nämlich vor allem auch preiswertes Wohnbauland für Familien bereitzustellen.

Zusammenfassend lässt sich wiederholt sagen, dass auch dieser Antrag ein vielschichtiges Problem mit unterschiedlichen Ursachen aufgreift, welches sich nicht alleine in Erkelenz oder durch die Verwaltung in Erkelenz alleine lösen lässt. Wie bereits dargestellt ist die Situation im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbau in Erkelenz selbst deutlich besser als in den anderen kreisangehörigen Kommunen. Trotzdem muss auch in Erkelenz weiterhin öffentlich geförderter Wohnungsbau stattfinden. Durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe wurde am 12.12.2017 die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen als Leitlinie für die zukünftige Wohnbauentwicklung und städtebauliches Konzept i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und damit auch wie dargestellt die weitere Förderung und Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaues. Ein weiteres alleinstehendes „Soziales Wohnraumversorgungskonzept“ ist nach Meinung der Verwaltung vor diesem Hintergrund nicht zielführend, da der Wohnungsmarkt konzeptionell in Gänze betrachtet werden muss. Gegenüber dem beschlossenen und somit bereits vorhandenen Konzept sind sowohl von den Rahmenbedingungen als auch von Zielwerten nennenswerte Änderungen nicht erkennbar.

Denkbar wäre es, den Lenkungskreis Handlungskonzept Wohnen erneut einzuberufen und Teilsegmente nochmal zum aktuellen Sachstand zu hinterfragen. Einer Fortschreibung oder Neuaufstellung des Konzeptes bedarf es dazu nicht. Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag in der gestellten Form daher abzulehnen.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Haupt- und Finanzausschuss und Rat): „Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2017 ein Versorgungskonzept für sozialen Wohnraum in Erkelenz (Soziales Wohnraumversorgungskonzept) zu entwickeln.“

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlage:

Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz vom 06.12.2020



SPD-Fraktion, Schülergasse 7, 41812 Erkelenz

An den Bürgermeister der Stadt Erkelenz

Herrn Stephan Muckel

Johannismarkt 17

41812 Erkelenz

Mit Bitte um Weiterleitung an die Fraktionen

Erkelenz, 06.12.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
lieber Stephan

Der Rat der Stadt Erkelenz möge beschließen:

Der Rat der Stadt möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2017 ein Versorgungskonzept für sozialen Wohnraum in Erkelenz (Soziales Wohnraumversorgungskonzept) zu entwickeln.

Begründung:

Das Handlungskonzept Wohnen beschreibt ausführlich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Erkelenz. Für eine umfassende Bilanz, inwieweit die Stadt den Handlungsempfehlungen des Konzeptes insgesamt nachgekommen ist, ist es möglicherweise noch zu früh.

Jedoch zeichnet sich schon heute ab, dass hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus akuter und spezifischer Handlungsbedarf besteht.

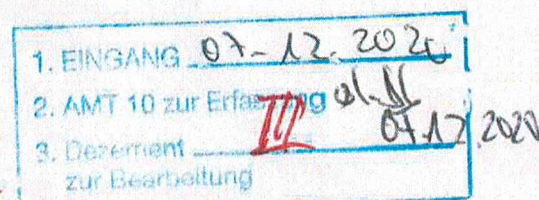
Allein ab 2021 bis 2025 werden in Erkelenz 50 weitere preisgebundene Mietwohnungen aus der Bindung fallen. Inwieweit öffentlich geförderte Wohnungen - insbesondere ab 2016 - den realen und vor allem auch den perspektivischen Bedarf an sozialem Wohnraum abdecken, bleibt auf der Grundlage des Handlungskonzeptes offen, sollte aber auf keinen Fall abgewartet werden.

Vielmehr sollte jetzt fokussiert auf das wohnungspolitische Segment des sozialen Wohnungsbaus ein Versorgungskonzept für sozialen Wohnraum in Erkelenz entwickelt werden, das die realen und perspektivischen Bedarfe in den Blick nimmt und die kommunalen Handlungsspielräume der Bestandspolitik und des Wohnungsneubaus (hier insbesondere auch planungsrechtliche Instrumente) ermittelt, und daraus konkrete Handlungsempfehlungen ableitet, die in einem „Sozialen Wohnraumversorgungskonzept für Erkelenz“ gebündelt werden.

Mit freundlichen Grüßen,

K. Gläsmann

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz
Schülergasse 7
41812 Erkelenz



Fraktionsvorsitzende Katharina Gläsmann
E-Mail: KatharinaGlaesmann@gmx.de
Telefon: 0049 2431 85137 / 017621999092