



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 60/128/2020 Status: öffentlich AZ: Datum: 01.04.2020 Verfasser: Amt 60 Stefan Heinrichs
Federführend: Baubetriebs- und Grünflächenamt	
Antrag der Fraktion der Bürgerpartei im Rat der Stadt Erkelenz vom 04.01.2020	
hier: Forcierung des sozialen Wohnungsbaus in Erkelenz	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
28.04.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe

Tatbestand:

Mit Schreiben vom 04.01.2020 stellt die Fraktion der Bürgerpartei folgenden Antrag: „Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen nach Möglichkeiten zu suchen, den sozialen Wohnungsbau in Erkelenz zu forcieren. Dies kann erfolgen durch diesbezügliche Bebauungsplanänderungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, hier gefragt Nr. 7 oder durch Auflagen beim Verkauf von städtischen Grundstücken oder z.B. bei der GEE, die Erschließung der Erweiterung Oerather Mühlenfeld. Weiterhin sollen Anreize für Investoren gefunden werden, in Erkelenz Sozialwohnungen zu bauen.“

In der Sitzung des Hauptausschusses vom 13.02.2020 wurde der Antrag an den zuständigen Ausschuss verwiesen.

Begründet wird der Antrag damit, dass der soziale Wohnungsbau in Erkelenz beinahe zum Erliegen gekommen sei. Zusätzlich seien viele Wohnungen aufgrund des Alters aus der sozialen Mietpreisbindung herausgefallen. Es sei dringend erforderlich neue Wohnungen zu bauen, die aufgrund der Förderung einer Mietpreisbindung unterliegen. Er werde zwar an allen Ecken der Stadt riesige Gebäude neu erstellt, die Wohnungen seien aber nur von "gut betuchten" Rentnern oder Privatpersonen zu finanzieren. Städtische Sozialwohnungen (Bauhof/Parkweg) seien im großen Stile abgerissen worden, um die Flächen privaten Investoren zur Verfügung zu stellen. Es sei nicht für Ersatz von Sozialwohnungen gesorgt worden, obwohl der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Normalbürger oder einkommensschwächere Mitbürger offensichtlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der Begründung vorgetragene Einschätzung der Situation und die angeblichen Gründe dafür stimmen so nicht. Der Sachverhalt ist sicherlich etwas differenzierter darzustellen und unterliegt dem allgemeinen Marktgeschehen nicht nur in Erkelenz.

Zurzeit gibt es in Erkelenz insgesamt 663 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Hier-von fallen in den nächsten 10 Jahren 242 Wohnungen aus der Zweckbindung. Von diesen 242 Wohnungen wurden die bewilligten Wohnungsbaudarlehen in 207 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 bishe-rigen Zweckbindung. Bei 35 Wohnungen endet die Bindung planmäßig.

Dem gegenüber stehen zurzeit 315 Wohnungssuchende, wovon ca. 200 Wohnungs-suchende eine Ein- bzw. Zweizimmerwohnung suchen. Die Anzahl der Wohnungs-suchenden für alle Wohnungsgrößen hat sich in den letzten Jahren nicht zuletzt auch durch die Flüchtlingssituation kontinuierlich leicht erhöht. Die meisten Personen su-chen allerdings eine zentrumsnahe Wohnung aufgrund mangelnder Mobilität oder wegen fehlender Infrastruktur in den Dorflagen.

Zurzeit liegen für den öffentlichen Wohnungsbau Bedarfsbestätigungen für 122 neue Wohnungen vor. Davon befinden sich 24 Wohnungen zurzeit im Bau, 19 weitere sind in Planung.

In den Bebauungsplänen im Umfeld des Stadtzentrums finden sich regelmäßige grö-ßere Grundstücksanteile für Geschosswohnungsbau. Der Grundsatz der sozialge-rechten Bodennutzung und damit eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohn-formen 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 in den einzelnen Bauab-schnitten insgesamt 199 Wohneinheiten öffentlich gefördert worden, davon 148 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die Ergebnisse zeigen, dass auch ohne entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs.1 (7) BauGB der Markt in Erkelenz durchaus funktioniert und interessierte Inves-toren auch für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorhanden sind. Trotzdem könn-ten natürlich durchaus mehr Wohnungen bedarfsgerecht öffentlich gefördert werden, wenn denn auch ausreichende Fördermittel vorhanden wären. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei Ausschöpfung der Fördermittel eine Förderung erst im nachfolgenden Jahr möglich ist. Dadurch könnten sich ggf. erhebliche Verzögerun-gen beim Baubeginn ergeben die häufig nicht mit den Zeitplänen der Investoren übereinstimmen.

Sowohl das Handlungskonzeptes Wohnen, dessen Fortschreibung zuletzt am 12. Dezember 2017 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe vorgestellt wurde, als 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 Wohnun-gen. Gleichzeitig zeigt die Zahl der Wohnungssuchenden und die Zunahme der An-träge auf einen Wohnberechtigungsschein, der Voraussetzung für den Bezug einer

öffentlich geförderten Wohnung ist, dass der Bedarf an gefördertem Wohnraum unverändert hoch ist.

Das Handlungskonzept Wohnen 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.

Die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen ist dabei für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbaus von entscheidender Bedeutung. Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft (GEE) der Stadt Erkelenz entwickelt bereits seit 20 Jahren alle Neubaugebiete in Erkelenz. Die komplette Entwicklung bis hin zur Baureifmachung und Verkauf erfolgen durch die GEE. Ziel der GEE ist dabei vor allem, preiswertes Wohnbauland für Familien bereitzustellen. Für mögliche Vorgaben bei Grundstücksverkäufen wäre die Gesellschafterversammlung der GEE zuständig.

Eine weitere Maßnahme zur Mobilisierung von integrierten Flächenpotenzialen ist die Erstellung eines Baulückenkatasters. Dieses Instrument wurde in Erkelenz bereits umgesetzt und dient potenziellen Bauinteressenten als Erstinformation zu möglichen Entwicklungspotenzialen vor allem im innerstädtischen Bereich.

Der Hauptanreiz für Investoren für den öffentlichen Wohnungsbau liegt aber vor allem in den angebotenen Fördermöglichkeiten. Aufgrund der bereits seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase und des angespannten Wohnungsmarktes ist es jedoch in vielen Fällen für Investoren attraktiver, aufgrund der niedrigen Zinsen in den frei finanzierten Wohnungsbau zu investieren. Darüber hinaus tragen die momentanen Baupreissteigerungen und die weiter steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude dazu bei, dass in bestimmten Regionen von NRW die Investitionen trotz öffentlicher Förderung nicht über die vorgeschriebenen Mieten zu refinanzieren sind. Im zuständigen Landesministerium gibt es daher erste Überlegungen im Bereich der Mietpreisstaffelungen Änderungen vorzunehmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der 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 Wohnungsbaues 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. Damit hat die Verwaltung bereits den Auftrag wie beantragt erhalten.

Beschlussentwurf (in eigener Zuständigkeit):

„Die Verwaltung wird beauftragt, nach Möglichkeiten zu suchen, den sozialen Wohnungsbau in Erkelenz zu forcieren. Dies kann erfolgen durch diesbezügliche Bebauungsplanänderungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, hier gefragt Nr. 7 oder durch Auflagen beim Verkauf von städtischen Grundstücken oder z.B. bei der GEE, die Erschließung der Erweiterung Oerather Mühlenfeld. Weiterhin sollen Anreize für Investoren gefunden werden, in Erkelenz Sozialwohnungen zu bauen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlage:

Antrag der Fraktion der Bürgerpartei im Rat der Stadt Erkelenz vom 04.01.2020