

Federführung:

Dezernat 3

Produkt:

50.11 Wohnen

60.01 Stadtplanung

Datum:

31.10.2024

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Familie, Senioren und Soziales

14.11.2024

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

28.11.2024

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

05.12.2024

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

12.12.2024

Entscheidung

## Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum in Coesfeld

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Coesfeld nimmt den Bericht zur Kenntnis und erkennt das Erfordernis an, kurz- bis mittelfristig die Zahl der öffentlich-geförderten Mietwohnungen für niedrige und mittlere Einkommensgruppen in seiner Gemeinde bei mindestens 3% des aktuellen Wohnungsbestandes zu halten.

### Finanzierung:

Durch den Grundsatzbeschluss entstehen noch keine finanziellen Auswirkungen.

### Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 30.10.2024 beschlossen, diesen Tagesordnungspunkt zur fachlichen Beratung in den Sozialausschuss, den Ausschuss für Planen und Bauen, den Haupt- und Finanzausschuss und zur abschließenden Entscheidung in den Rat zu verweisen (Vorlage: 279/2024).

Auch für den in Coesfeld angespannten Wohnungsmarkt ist ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere an bezahlbaren Mietwohnungen, notwendig. Die Notwendigkeit und Dringlichkeit einer kommunalen Reaktion hat sich angesichts der jüngsten Entwicklungen wesentlicher Parameter (Baukostensteigerungen, Zinserhöhungen, sich abzeichnende Investitionszurückhaltung und Erlahmen der Baukonjunktur, anhaltender Zuzug von Menschen aus der Ukraine und anderen Teilen der Welt) noch einmal erhöht. Dies umso mehr, als die Kommunen unabhängig von privaten Initiativen und Investitionen im Rahmen der Daseinsvorsorge und zur Abwendung von Wohnungslosigkeit mit einer Pflichtaufgabe belegt sind.

Der derzeitige Wohnungsbestand in der Stadt Coesfeld mit öffentlicher Förderung und Mietpreisbindung von 4,6 % (Stand 31.12.2022), der sich lt. NRW.Bank in den nächsten Jahren bis 2030 auf rd. 1,7 % verringern wird, ist offenkundig in ihrer Wirkung auf das Marktgeschehen und auf die Wohnungsversorgung begrenzt und mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt nicht ausreichend. Bis zum Jahr 2030 fallen bei gleichbleibenden Annahmen 62,5 % der sich in Coesfeld befindlichen geförderten Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus (bis 2035 insgesamt 66,1%).

Zum Vergleich betrug der Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen zum 31.12.2022 insgesamt 9.201.719 Wohnungen (Quelle: IT NRW). Lt. NRW.Bank befanden zum gleichen Stichtag 433.802 Wohnungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand, was einem Anteil von rd. 4,7% entspricht.

Auf Bundesebene sind zuletzt die wohnungspolitischen Zielgrößen angepasst worden: Neubau von 400 Tsd. Wohnungen, davon 100 Tsd. Sozialwohnungen. Hier stehen gleichsam Bund, Länder und Kommunen vor einer gewaltigen Herausforderung. Auf kommunaler Ebene stellt sich dabei die Frage nach bedarfsgerechten Zielgrößen und geeigneten Instrumenten für den geförderten Wohnungsbau.

Wohnungsbestand (12/2022)	Bestand geförderter Mietwohnungen*		Erforderlicher Neubau geförderter Wohnungen bis 2030 bei Zielgröße ...		
	12/2022	2030	3 %	4 %	5 %
17.824	826	310	225	403	581

\*) Die Werte für den Bestand geförderter Wohnungen im Jahr 2030 basieren auf einer Modellrechnung der NRW.Bank, die am absehbaren Auslaufen der Sozialbindungen ansetzt und einen möglichen Neubau zunächst unberücksichtigt lässt.

Quelle: IT.NRW, NRW.Bank, eigene Berechnungen

Gleichzeitig haben die letzten Jahre ein begrenztes privates Investitionsinteresse angesichts der spärlichen Renditen im geförderten Wohnungsbau aufgezeigt. Das Land NRW hat hier aktuell im März 2023 die neuen Förderbestimmungen der veränderten Marktsituation angepasst, die Renditen verbleiben gleichwohl auf dem niedrigen Niveau früherer Jahre.

Der Verlust von Belegungsbindungen wie auch die wohnungspolitisch dringliche Ausweitung der geförderten Wohnungsbestände über den aktuellen Rahmen hinaus bedürfen einer geeigneten Neujustierung der wohnungspolitischen Ziele in den Kommunen und geeigneter Umsetzungsstrategien. Allein eine Beibehaltung der geförderten Wohnungsbestände bei 3% des aktuellen Bestandes bis 2030 würde einen Neubau von 225 geförderten Wohnungen in Coesfeld erfordern. Wohnungspolitisch wirksamer wären noch weitaus höhere Anteile mit deutlich höheren Bauleistungserfordernissen in den nächsten Jahren. Aus den nachfolgend dargestellten Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung NRW ergibt sich, dass die Zielgruppe bis in die Mitte der Stadtgesellschaft hineinragt und der geförderte Wohnungsbau keinesfalls nur bestimmten Randgruppen vorbehalten ist.

Der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein basiert auf dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW, § 13). Die nachfolgende Tabelle zeigt die aktuellen gesetzlichen Einkommensgrenzen und das zur Einhaltung dieser Grenzen maximal mögliche Brutto-Jahreseinkommen eines Haushaltes als Beispiel.

<b>Personen</b>	<b>Grenze 100 % Euro</b>	<b>Mögliches Einkommen im Jahr (brutto) in Euro</b>
<b>Alleinstehend</b>	20.420	32.906
<b>2 Personen</b>	24.600	45.688
<b>Alleinerziehend (1 Kind)</b>	25.340	46.844
<b>3 Personen (1 Kind)</b>	31.000	49.438
<b>4 Personen (2 Kinder)</b>	37.400	59.438
<b>5 Personen (3 Kinder)</b>	43.800	69.438

Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen  
 (<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/wohnberechtigungsschein#:~:text=Mit%20dem%20Wohnberechtigungsschein%20bietet%20die,im%20Vergleich%20zum%20%C3%B6rtlichen%20Mietniveau.>)

Private Akteure allein werden eine Umsetzung entsprechender wohnungspolitischer Zielgrößen (mindestens 3% des aktuellen Wohnungsbestandes) absehbar nicht leisten können. Ebenso wie ein öffentliches bzw. kommunales Engagement durch eine eigene Wohnungsbaugesellschaft allein diesen Erfordernissen nicht gerecht würde.

Die Verwirklichung geeigneter wohnungspolitischer Zielgrößen ist eine große Herausforderung, die klug und breit angelegte Umsetzungsstrategien erfordert und sich im besten Fall aus privaten und öffentlichen Investitionen zusammensetzt.

Um die politische Diskussion nicht zu überfrachten, wird die Thematik in zwei Stufen betrachtet. Zunächst soll - unabhängig von der Form der Umsetzung - politisch beschlossen werden, wieviel geförderter Wohnraum in den kommenden Jahren entwickelt werden soll. Anschließend wird in die Beratungen eingestiegen, welche Form für die Stadt Coesfeld die geeignetste und effektivste sein kann, die beschlossene Anzahl des geförderten Wohnraums zu verwirklichen.