

Bezahlbares Wohnen in Erkelenz

Expertise im Auftrag der Stadt
Erkelenz

Auftraggeber:

Stadt Erkelenz

Ansprechpartner:

Herr Michael Joos

Leiter Planungsamt

Tel.: 02431/85-292

E-Mail: michael.joos@erkelenz.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

Tel.: 0234-89034-24

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Zielsetzung und Methodik.....	5
2. Marktsituation und -trends im bezahlbaren Wohnen in Erkelenz	6
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	6
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	9
2.3. Wohnungsbestand.....	11
2.4. Versorgung einkommensschwacher Haushalte.....	12
3. Handlungsinstrumente und -empfehlungen.....	17
3.1. Themenfelder und Handlungsinstrumente zur Wohnungsmarktsteuerung in Erkelenz.....	17
3.1.1 Themenfeld: Kommunale Grundstückspolitik betreiben.....	19
3.1.2 Themenfeld: Anreize für Investoren setzen	22
3.1.3 Themenfeld: Wohnungsbestand nutzen	24
3.1.4 Themenfeld: Effektive Umsetzungsstrukturen nutzen.....	27
3.2. Handlungsempfehlungen.....	31
Literaturverzeichnis.....	32

Abbildungen

Abbildung 1: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	7
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose	8
Abbildung 3: Veränderung der Altersstruktur in Erkelenz	8
Abbildung 4: Arbeitsmarkt und Beschäftigung am Wohnort (Personen)	9
Abbildung 5: Einkommensschwache Haushalte in Erkelenz 2020.....	10
Abbildung 6: Bautätigkeit in Wohngebäuden 2010-2020	11
Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m ²)	12
Abbildung 8: Relevante Mietpreise im Vergleich	13
Abbildung 9: Anteil geförderter Mietwohnungen an allen Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2010-2019	13
Abbildung 10: Bestand und Prognose geförderter Mietwohnungen	14
Abbildung 11: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte.....	15
Abbildung 12: Überblick über in Erkelenz praktizierte sowie weitere Instrumente zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums	17
Abbildung 13: Priorisierung der Instrumente im Rahmen der Lenkungskreissitzung am 2.9.2021	18

Tabellen

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Erkelenz (Hauptwohnsitz).....	7
--	---

1. Zielsetzung und Methodik

Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen Erkelenz aus dem Jahr 2017 analysiert die Wohnbedarfe und Entwicklungstrends in den verschiedenen Teilsegmenten des örtlichen Wohnungsmarktes. Anhand verschiedener Indikatoren wurde dabei u.a. auf die Engpässe in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit adäquatem Wohnraum eingegangen und auf den Trend der auslaufenden Sozialbindungen verwiesen, der auch landesweit zu einem Rückgang des preisgebundenen Bestandes führt. Zwar wurden zwischenzeitlich die Förderkonditionen des Landes NRW für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau bzw. -bestand verbessert. Doch die Impulswirkung, die sich das Land für soziale Neubau- und Bestandsinvestitionen versprach, war bislang nicht so stark, dass sie die zwischenzeitlichen Verluste an Sozialbindungen ausgleichen konnte. Auch in Erkelenz ist zukünftig mit einem deutlichen Rückgang der Sozialbindungen zu rechnen, wenn nicht in hinreichendem Maße gegengesteuert werden kann.

Die Empfehlungen des Handlungskonzeptes im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnens bezogen sich auf den Neubau kleinerer wie auch familiengerechter geförderter Wohnungen, auf den Erwerb zusätzlicher Bindungen im Bestand durch Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung des Landes sowie auf Anreizinstrumente für die energetische Sanierung, etwa in Form eines Klimabonus bei der Anwendung des örtlichen Mietspiegels. Angesichts von Baufertigstellungen im geförderten Wohnungsbau, die hinter den Erwartungen der Stadt Erkelenz zurückblieben, diskutiert die Stadt die Notwendigkeit und Chancen für eine Ausweitung kommunalpolitischen Handelns, um weitere Impulse im bezahlbaren Wohnen zu setzen.

Zielsetzung

Dabei stellt sich vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Bindungsverluste für die Stadt Erkelenz die Frage, welche konkreten Handlungsbedarfe in der Steuerung des Teilmarktes des bezahlbaren Wohnens bestehen und mit welchem Instrumentarium die Stadt Erkelenz lenkend Einfluss nehmen kann und sollte.

Konkret lassen sich folgende Fragestellungen aufführen:

- Welche Entwicklungstrends angebots- und nachfrageseitig sind im Teilmarkt des bezahlbaren (geförderten) Wohnens für Erkelenz erkennbar und wie sind sie einzuordnen, auch mit Blick auf überregionale Trends und die Situation am Gesamtmarkt?
- Welche Wohnraumbedarfe bestehen derzeit und zukünftig, wo existieren ggf. Versorgungseingpässe im bezahlbaren Wohnen in Erkelenz?
- Wie steuert die Kommune im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens bzw. im öffentlich geförderten Segment?
- Sind vor dem Hintergrund ggf. erkennbarer Herausforderungen im bezahlbaren Wohnen weitere Maßnahmen oder Handlungsstrategien anzuraten? Wenn ja, welche?

Die aufgeführten Fragestellungen mündeten in der vorliegenden Expertise, die sich in drei verschiedene Kapitel gliedert:

- Kapitel 2: Analyse und Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie eine Vorausschätzung der zu erwartenden Entwicklungstrends im bezahlbaren Wohnen in Erkelenz. Der Baustein ist als

Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen im Kapitel „Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen“ zu verstehen.

- Eine bewertende Darstellung der kommunal eingesetzten Steuerungsinstrumente sowie weiterer kommunaler Handlungsoptionen in der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnens in Erkelenz in Kap. 3.1.
- Eine gutachterliche Empfehlung zur Weiterentwicklung des bislang eingesetzten, kommunalen Instrumentenbaukastens in Kap. 3.2.

Methodik

Die Analysen im Kap. 2 beruhen auf der Auswertung und Bewertung statistischer Daten unterschiedlicher Quellen (Stadt Erkelenz, IT.NRW, Schlüssiges Konzept des Kreises Heinsberg usw.), die qualitativ durch eine Erörterung der Wohnraumbedarfe im Rahmen eines Fachgespräches mit dem örtlichen Baubetriebs- und Grünflächenamt sowie eine gutachterliche Vorausberechnung der Wohnraumbedarfe im geförderten Wohnungsbestand ergänzt wurden. Die Vorausberechnung beruht auf der aktuellen Gemeindemodellrechnung des Landesbetriebes IT.NRW für Erkelenz.

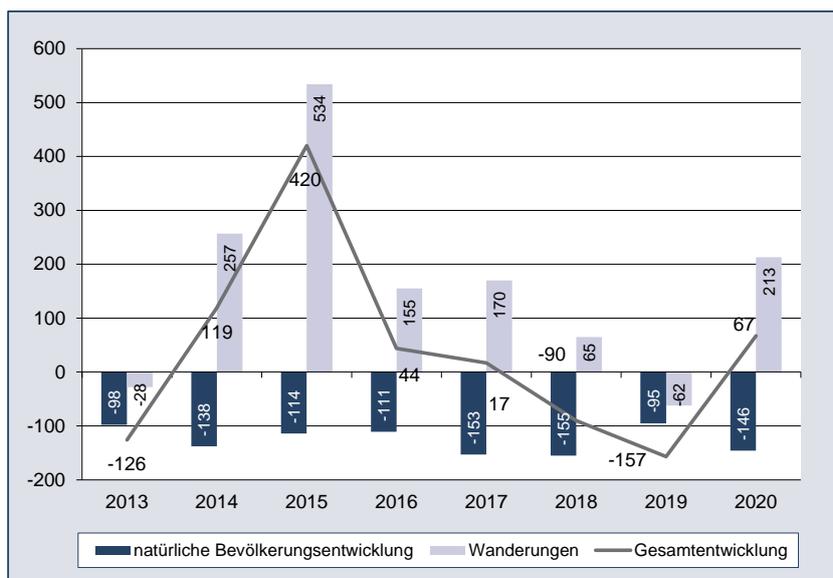
Bereits von der Stadt Erkelenz eingesetzte Instrumente zur kommunalen Steuerung im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens wurden in einem ämterübergreifenden Fachgespräch mit dem Erkelenzer Planungsamt sowie dem Baubetriebs- und Grünflächenamt erörtert. Die in Kap. 2 dargestellten Analyseergebnisse sowie weitergehende Instrumente, die prinzipiell für einen kommunalen Einsatz in Frage kommen, wurden im Rahmen eines „Lenkungs-kreis Bezahlbares Wohnen“ mit Vertreter:innen der örtlichen Fraktionen, des Planungs- sowie des Baubetriebs- und Grünflächenamtes sowie dem technischen Beigeordneten und dem Kämmerer der Stadt Erkelenz am 2. September 2021 in Erkelenz vorgestellt und gemeinsam erörtert. Den Abschluss des Workshops bildete eine Priorisierung der Instrumente und Handlungsoptionen aus Sicht der Teilnehmer:innen. Die Ergebnisse der Lenkungs-kreissitzung sind in Kap. 3.1. dargestellt.

2. Marktsituation und -trends im bezahlbaren Wohnen in Erkelenz

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen im bezahlbaren Wohnen in Erkelenz dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert und eine quantitative Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs einkommensschwacher Haushalte vorgenommen.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt wird durch zwei Determinanten bestimmt: Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. die Geburten- und Sterbefälle, sowie die Wanderung, gemeint sind die Zuzüge in und die Fortzüge aus einer Stadt. Erkelenz profitiert seit 2014 nahezu durchgehend von Wanderungsgewinnen, die zwar nicht immer den Sterbefallüberschuss (gemeint ist das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten) kompensieren, jedoch in langfristiger Betrachtung einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen bewirkten – von 42.792 Einwohner im Jahr 2013 auf 43.275 Einwohner in 2020. Das zeigt, dass die einwohnerbedingte Nachfrage am Wohnungsmarkt weiterhin vorhanden ist.

Abbildung 1: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Erkelenz (Hauptwohnsitz)

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner	42.792	42.917	43.350	43.388	43.392	43.364	43.206	43.275

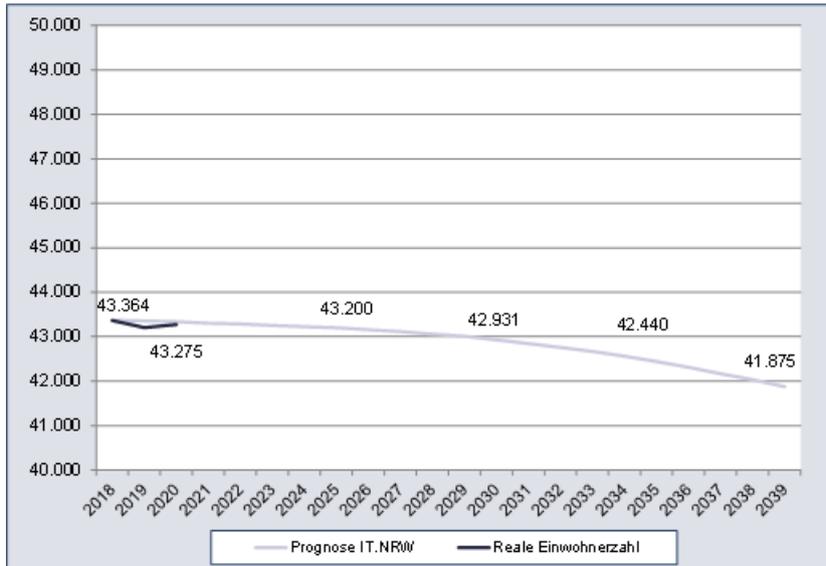
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kreis Emsland, eigene Darstellung

Eine Prognose über die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung liefert das Statistische Landesamt Informationen und Technik NRW. Ausgehend vom Basisjahr 2018 wird hier die zukünftige Bevölkerungsentwicklung berechnet, indem die Ausgangsbevölkerung jahrgangswise fortgeschrieben wird. Die Basisvariante bezieht hierfür alle demographischen Komponenten ein, das heißt es werden Geburten und Zuzüge hinzugezählt und Sterbefälle und Fortzüge abgezogen.

Die aktuellste Bevölkerungsprognose für Erkelenz wurde vom statistischen Landesamt IT.NRW erstellt. Sie rechnet für das Jahr 2030 mit 42.931 Einwohnern, das sind 400 Personen weniger als noch in der Prognose, die im damaligen Handlungskonzept Wohnen zugrunde gelegt wurde¹. Die Prognose geht insgesamt von einem moderaten Rückgang der Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2025 aus. Der leichte Einwohnerrückgang wird jedoch aller Voraussicht nach durch den Trend zu kleineren Haushalten infolge der demografisch bedingten Alterung kompensiert, was eine Zunahme der Zahl der Wohnungsnachfrager zur Folge hätte. Dadurch wird wiederum der Umfang der benötigten Wohnungen weiter ansteigen.

¹ Vgl. Stadt Erkelenz 2017: Fortschreibung des Handlungskonzept Wohnen. Erkelenz.

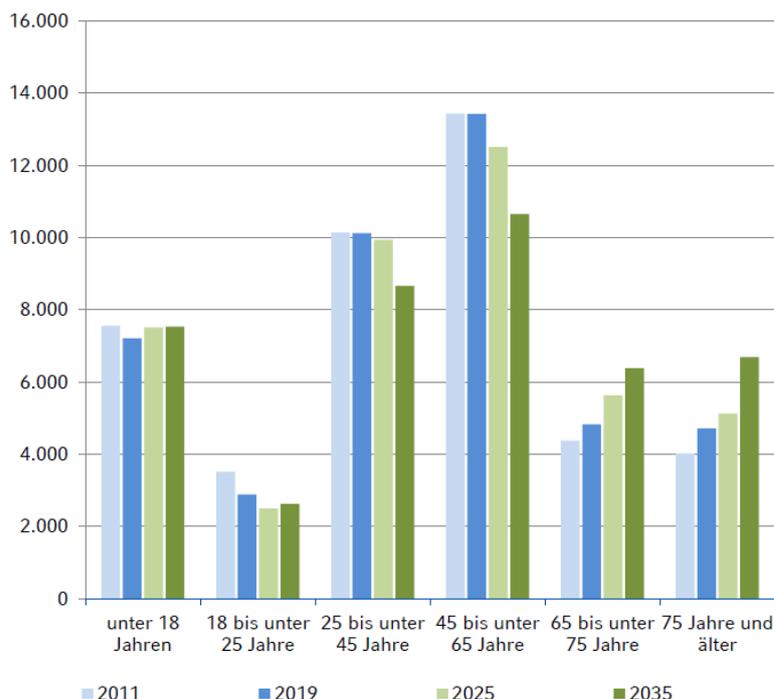
Abbildung 2: Bevölkerungsprognose



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. In der folgenden Grafik ist die Altersstruktur für die Jahre 2011, 2019, 2025 und 2035 dargestellt. Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW zeigt für Erkelenz auf, dass die Zahl der Familien – abgebildet durch die Altersgruppe der unter 18-Jährigen – konstant bleibt. Die Gruppe der Best Ager im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wächst ins Seniorenalter, sodass die Zahl der Senior:innen bis 2035 weiter zunimmt. Bereits jetzt liegt ihr Anteil mit 30,8 Prozent an der Bevölkerung in Erkelenz höher als im Landesdurchschnitt mit 29,3 Prozent für das Jahr 2020. Ihre relative Bedeutung wird – wie die Prognose zeigt - noch weiter wachsen, was wiederum einen steigenden Bedarf an Wohnraum für Senior:innen erwarten lässt. Im Rahmen der Diskussion um eine zunehmende Altersarmut wird auch verstärkt altengerechter preisgünstiger Wohnraum benötigt.

Abbildung 3: Veränderung der Altersstruktur in Erkelenz



Quelle: NRW.Bank, auf Basis von Daten des IT.NRW

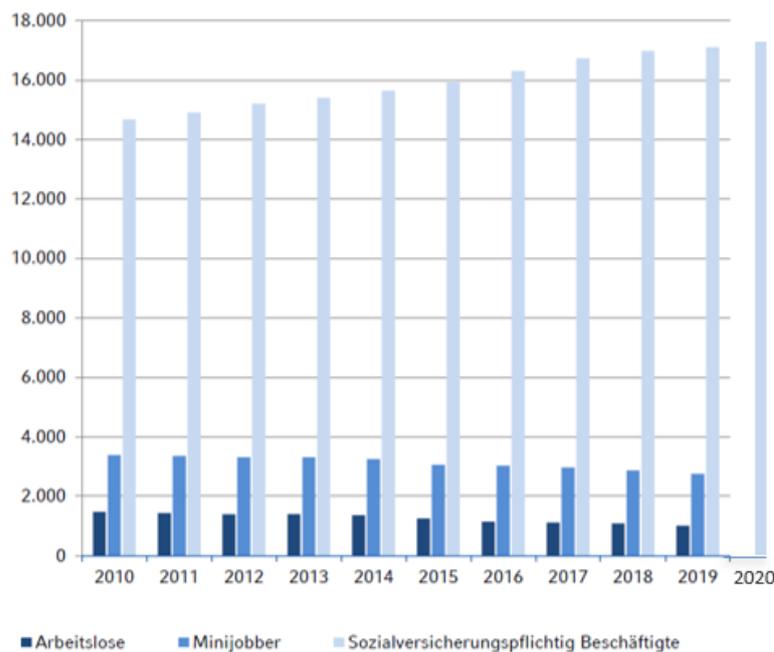
Ein Defizit an Wohnraum besteht darin, dass viele der derzeitigen Wohnungen in Erkelenz nicht altengerecht sind und es häufig nur eingeschränkt möglich ist, Barrieren im Bestand abzubauen, da die dazu notwendigen Aufwendungen – in Abhängigkeit von den baulichen Gegebenheiten und der Frage, ob sich die Wohnung im Erdgeschoss oder in darüber liegenden Etagen befindet – häufig höher als bei einem Neubauvorhaben sind. Aus diesem Grund ist auch die Errichtung neuer Wohnungen zur Deckung dieses qualitativen Bedarfs nötig. In diesem Zusammenhang ist auch der öffentlich geförderte Wohnungsneubau eine Möglichkeit, einkommensschwache, mobilitätseingeschränkte Haushalte mit barrierefreien Wohnungen zu versorgen.

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung einer Stadt hat maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität eines Wohnstandortes und fließen daher in die Analyse mit ein. Vor allem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Kaufkraft lassen Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes zu.

Die Betrachtung des Zeitraums 2010 bis 2020 zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Erkelenz kontinuierlich zugenommen hat und mittlerweile bei 17.201 liegt. Die Stadt verzeichnet zwischen 2015 und 2020 einen Zuwachs von rd. 10 Prozent und liegt damit über dem Durchschnitt des Landes (rd. 8,6 %) und des Regierungsbezirks (rd. 8,8 %), jedoch unterhalb des Kreisdurchschnitts von rd. 14,2 Prozent.

Abbildung 4: Arbeitsmarkt und Beschäftigung am Wohnort (Personen)



Daten: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Quelle: NRW.Bank, Abbildung durch InWIS um den Wert von 2020 ergänzt (Datenbasis: IT.NRW)

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex pro Haushalt liegt in Erkelenz bei 101,1, während der bundesdeutsche Durchschnitt immer bei 100 liegt. Damit positioniert sich die Stadt leicht über dem bundesdeutschen Mittelwert. Das bedeutet, dass in Erkelenz leicht überdurchschnittlich hohe finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung stehen. Im regionalen Vergleich grenzt sich Erkelenz mit seinem Kaufkraftindex insbesondere von Kommunen im westlichen Kreisgebiet ab, deren Haushalte mit einem mittleren Kaufkraftindex von unter 100 deutlich schwächer aufgestellt sind. Lediglich die nördlich angrenzende Stadt Wegberg rangieren in derselben Kaufkraftstufe wie Erkelenz.²

² Vgl. Stadt Erkelenz 2021: Einzelhandelskonzept für die Stadt Erkelenz – Fortschreibung. Erkelenz

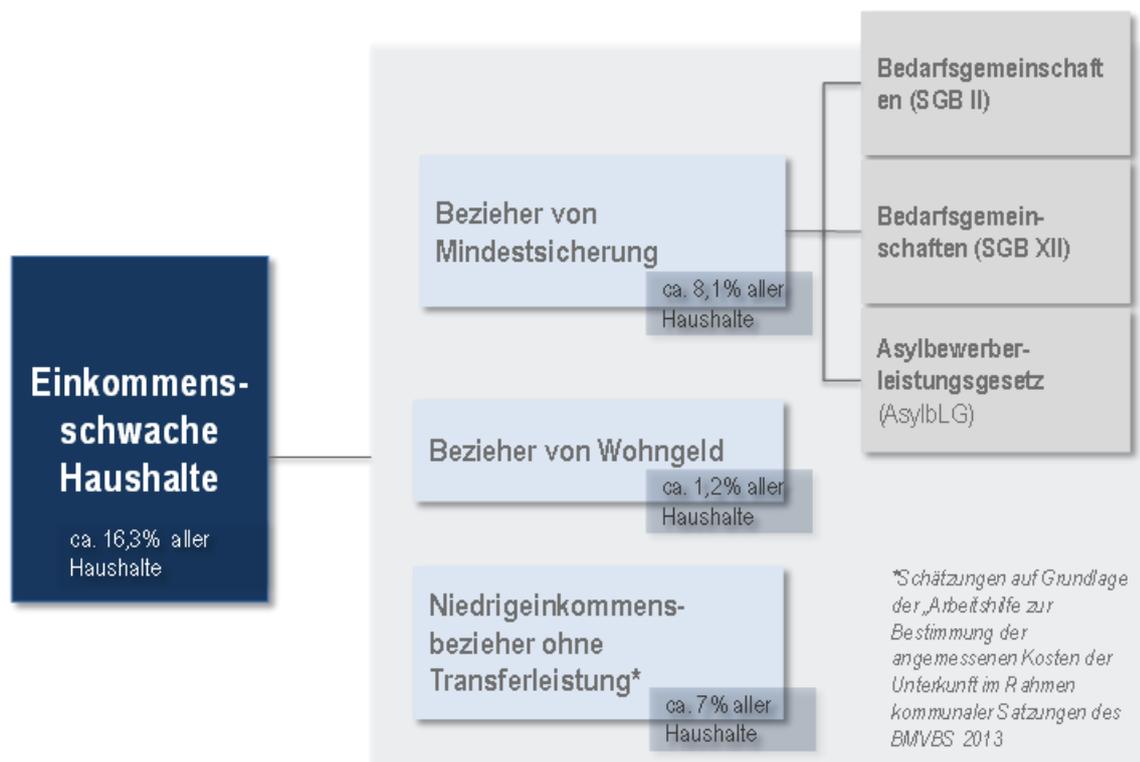
Die kommunalen Durchschnittswerte täuschen jedoch darüber hinweg, dass es in Erkelenz – wie auch in anderen bundesdeutschen Kommunen – eine nennenswerte Gruppe an Personen gibt, die zu den einkommensschwachen Haushalten zu rechnen ist.

Zu der Gruppen zählen neben Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleistungsbezug auch Leistungsempfänger nach SGB XII, SGB II und dem Asylbewerberleistungsgesetz. Sie sind allesamt auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Die SGB II-Empfänger machen dabei den größten Anteil der Leistungsempfänger aus. Zu den Beziehern von Leistungen nach SGB XII gehören einerseits Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten, andererseits Empfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt (u.a. bei voller Erwerbsminderung) und zur Pflege. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig von einer steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

Auch Empfänger von Wohngeld sind Teil der einkommensschwachen Nachfrageseite am Wohnungsmarkt. Wohngeld ist eine Sozialleistung nach dem Wohngeldgesetz für Personen, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbstgenutzten Wohneigentums benötigen. Zu allen Gruppen von Transferleistungsbeziehern konnten statistische Daten herangezogen werden. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII und der Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz basieren auf städtischen Zahlen zum 30.06.2021; die Zahl der SGB II- sowie der Wohngeldbezieher sind Statistiken des Landesbetriebs IT.NRW sowie der Bundesagentur der Arbeit entnommen und beziehen sich entsprechend des Zeitverzugs ihrer Veröffentlichung auf den 31.12.2019. Als Jahr für die zusammenfassende Ermittlung der Zahl einkommensschwacher Haushalte wird hilfsweise der Mittelwert – das Jahr 2020 – gewählt. Die Zahl der Haushalte nach Asylbewerberleistungsgesetz wurde mit Hilfe des Baubetriebs- und Grünflächenamtes auf rd. ein Prozent geschätzt, da die erfassten Zahlen auf Personen statt Haushalten (bzw. Bedarfsgemeinschaften) beruhen.

Wie die Zusammenstellung in der folgenden Grafik zeigt, können in Erkelenz etwa 16 Prozent der Haushalte als einkommensschwach eingestuft werden.

Abbildung 5: Einkommensschwache Haushalte in Erkelenz 2020



*Schätzung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013“

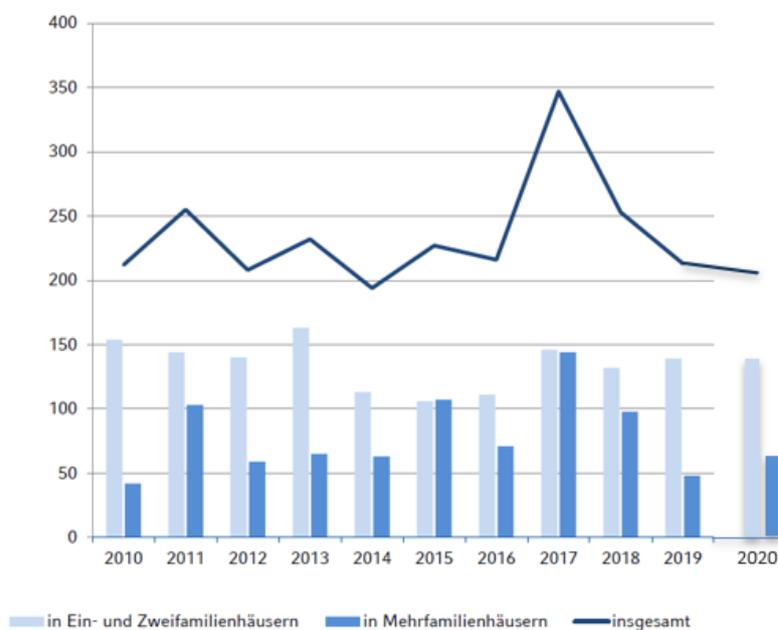
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW sowie Bundesagentur für Arbeit 2019, Stadt Erkelenz für 30.06.2021; eigene Darstellung

2.3. Wohnungsbestand

Im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2020 lag die Bautätigkeit nahezu in allen Jahren bei über 200 Wohnungen pro Jahr. Der Höchstwert wurde mit rd. 350 Fertigstellungen im Jahr 2017 erreicht. Die Bautätigkeit lag oberhalb der Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2017. Trotzdem gibt es laut Einschätzung der Wohnungsmarktakeure vor Ort keine größeren Leerstandsprobleme. Der Markt scheint also weiterhin sehr aufnahmefähig zu sein, was darauf hindeutet, dass in den letzten Jahren eine zunehmende Anspannung infolge eines Anstiegs der Wohnungsnachfrage stattgefunden hat.

Die Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zeigt, dass mehrheitlich Wohnungen in Eigenheimen errichtet wurden. Allerdings sind noch die statistisch nicht ausgewiesenen Baufertigstellungen in Nichtwohngebäuden (z.B. in Geschäftshäusern) zu berücksichtigen. Zählt man diese hinzu, so entsprechen die Fertigstellungen den damaligen Empfehlungen im Handlungskonzept Wohnen 2017³, wonach die Errichtung rd. 185 Wohnungen jährlich, darunter 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, empfohlen wird.

Abbildung 6: Bautätigkeit in Wohngebäuden 2010-2020

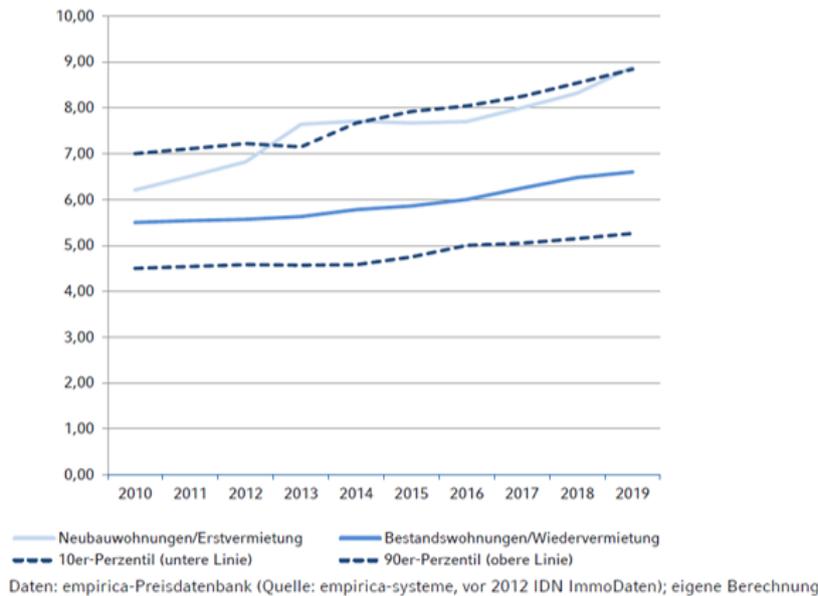


Daten: IT.NRW

Quelle: NRW.Bank, Abbildung durch InWIS um den Wert von 2020 ergänzt (Datenbasis: IT.NRW)

Bei Betrachtung der Entwicklung der Angebotspreise am frei finanzierten Wohnungsmarkt in Erkelenz fällt auf, dass im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 ein deutlicher Preisanstieg stattgefunden hat. Davon ist nicht nur das Neubausegment betroffen, sondern auch Bestandswohnungen sowie das untere Preissegment. Der mittlere Angebotspreis für wiedervermietete Bestandswohnungen ist demnach von rd. 5,50 Euro pro m² in 2010/2011 auf gut 6,50 Euro pro m² in 2019 (nettokalt) angestiegen, wobei die Preissteigerung vor allem ab 2014/2015 einsetzte. Die untere Linie der nachfolgenden Grafik bildet 10 Prozent der günstigsten Wohnungsangebote ab. Sie erreichen in 2019 einen Angebotspreis von immerhin knapp 5,30 Euro pro m² gegenüber 4,50 bis 4,60 Euro in 2010 bis 2014. Dies deutet darauf hin, dass die Versorgungssituation am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt zunehmend schwieriger wird.

³ Vgl. hierzu Stadt Erkelenz 2017: Handlungskonzept Wohnen, S. 30 f.

Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²)


Quelle: NRW.Bank

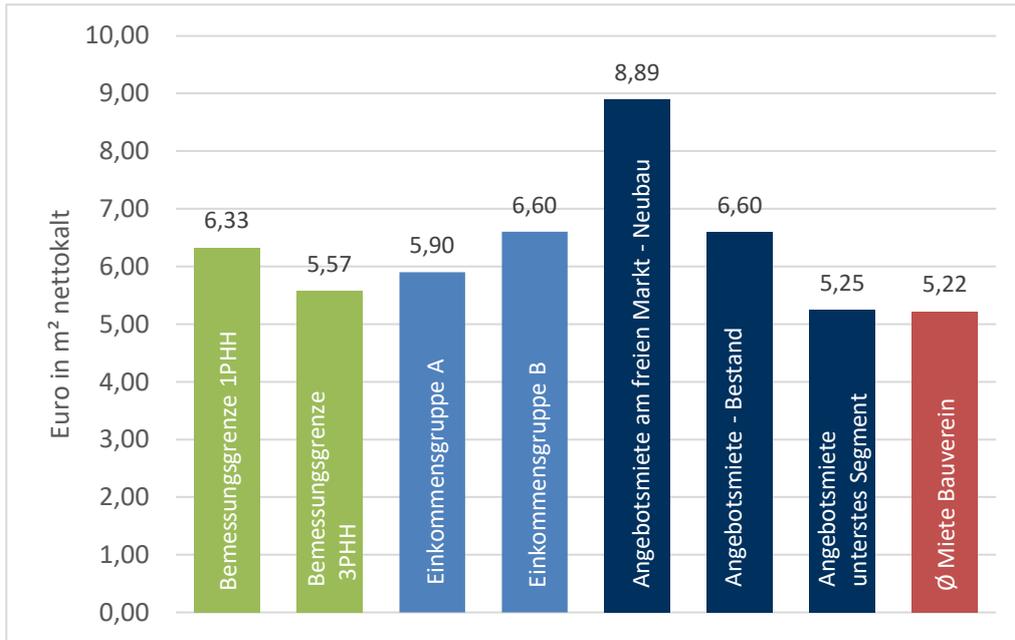
2.4. Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Ein Vergleich der Angebots- und Bewilligungsmieten sowie der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger zeigt, welche preislichen Wohnalternativen am örtlichen Markt für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte zur Verfügung stehen. Aus der nachstehenden Abbildung ist zu entnehmen, dass sich die Bemessungsgrenzen für einen Einpersonenhaushalt im Transferleistungsbezug auf 6,33 Euro/m² und bei einem Dreipersonenhaushalt auf 5,57 Euro/m² (nettokalt) belaufen. Für sie sind Neubauwohnungen, die frei finanziert wurden, mit rd. 8,89 Euro/m² sowie mittelpreisige Bestandswohnungen mit 6,60 Euro/m² oder geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppe B mit einer Bewilligungsmiete von 6,60 Euro/m² nicht erschwinglich. Ihnen stehen in preislicher Hinsicht wohl aber geförderte Neubauwohnungen für die Einkommensgruppe A, das unterste Preissegment im freifinanzierten Wohnungsmarkt sowie (darin enthalten) Wohnungen des Bauverein Erkelenz eG als Wohnalternativen zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang nimmt der Bauverein Erkelenz eG mit seinen 241 Wohnungen und einer durchschnittlichen Miete von 5,22 €/m² eine wichtige Rolle für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte ein⁴. Die durchschnittliche Miete des Bauvereins liegt sowohl unterhalb der Durchschnittsmieten am freien Markt als auch der Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau und auch unterhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft.

⁴ Vgl. hierzu Bauverein Erkelenz eG 2019: Geschäftsbericht. Erkelenz

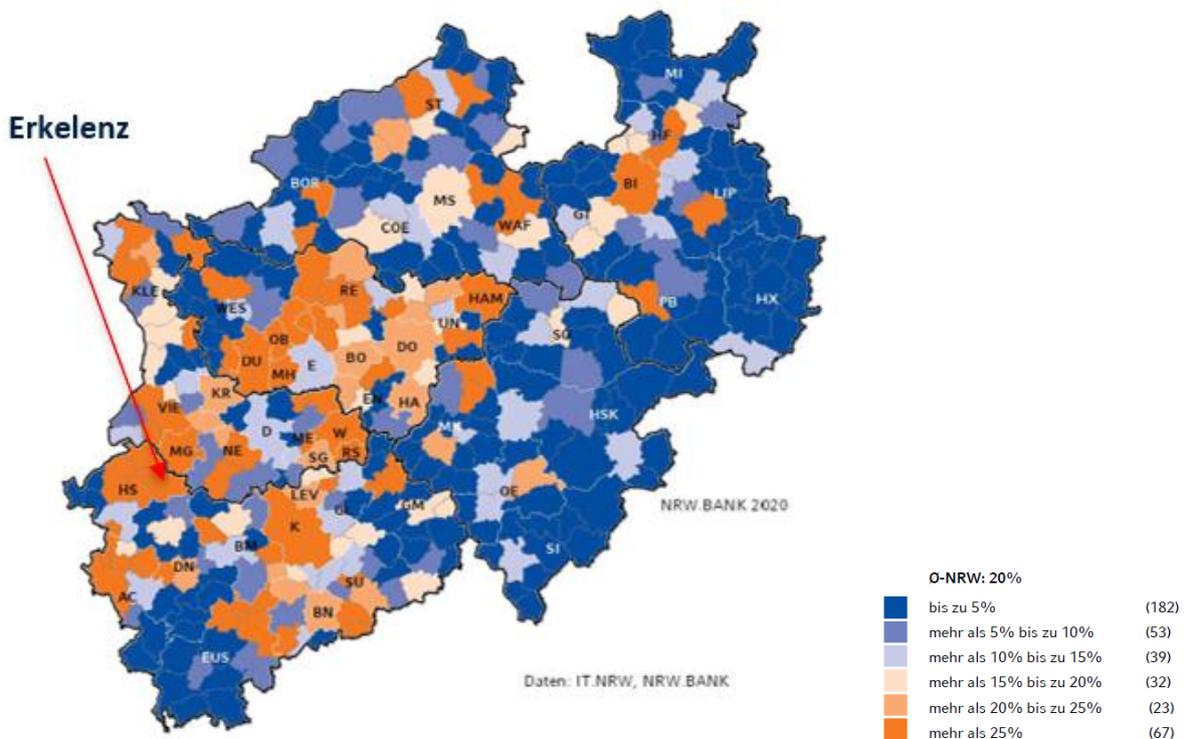
Abbildung 8: Relevante Mietpreise im Vergleich



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Kreis Heinsberg, NRW.Bank, Bauverein Erkelenz

In Erkelenz ist der Anteil von geförderten Baufertigstellungen an allen Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser überdurchschnittlich hoch. Hierzu hat wohnungspolitisches und unternehmerisches Handeln in den letzten 25 Jahren beigetragen, denn die öffentliche Förderung war stets langfristig angelegt.

Abbildung 9: Anteil geförderter Mietwohnungen an allen Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2010-2019



Quelle: NRW.Bank

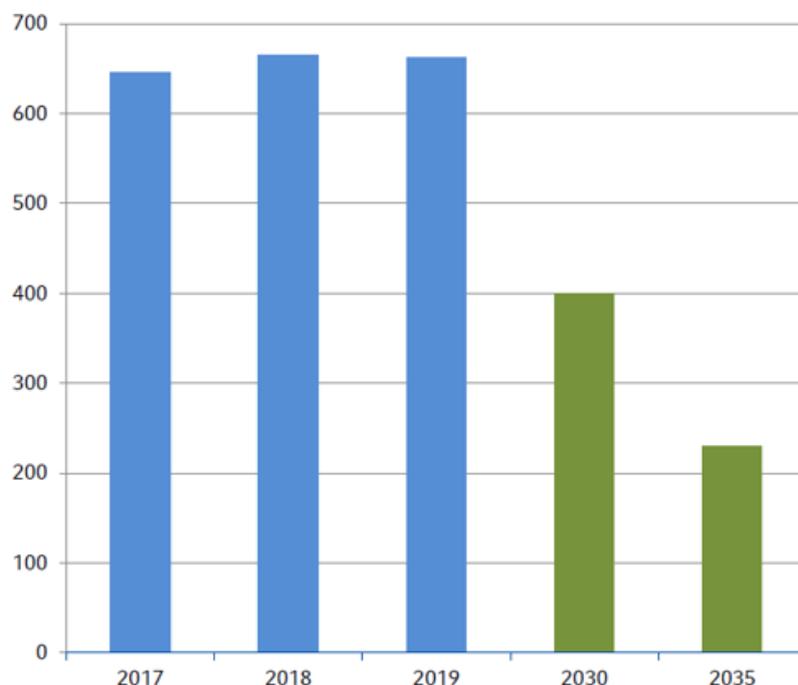
In den letzten 15 Jahren sind im Baugebiet Oerather Mühlenfeld 148 geförderte Mietwohnungen entstanden. Im derzeit in der Umsetzung befindlichen Oerather Mühlenfeld West ist im ersten Bauabschnitt die Errichtung von

ca. 50 geförderten Wohneinheiten möglich. Im zweiten Bauabschnitt können ab dem Jahr 2024 voraussichtlich weitere 25 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment realisiert werden.

Grundsätzlich ist die Bautätigkeit bei geförderten Mietwohnungen in Erkelenz in den letzten Jahren allerdings deutlich rückläufig. Zwischen 2014 und 2020 wurden lediglich 68 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt, wobei es in den Jahren 2017 und 2019 gar keine Fertigstellungen in diesem Segment gab. Dies entspricht weniger als 10 neuen Wohneinheiten pro Jahr.

Derzeit (2021) sind 687 Mietwohnungen in Erkelenz öffentlich gefördert. Künftig ist für die Stadt mit einem Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands zu rechnen, da die Preisbindungen zunehmend auslaufen. In ihrer Modellrechnung, bei der künftiger Neubau noch nicht berücksichtigt ist, geht die NRW.BANK von einem Rückgang um ca. 66 Prozent auf 230 preisgebundene Mietwohnungen bis 2035 aus. Dies würde bedeuten, dass sich die Zugangschancen zu preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte deutlich verschlechtern würden.

Abbildung 10: Bestand und Prognose geförderter Mietwohnungen



Quelle: NRW.Bank

Bereits jetzt bestehen Angebotsengpässe bei preisgünstigen Mietwohnungen. Dies betrifft v.a.

- kleine Wohnungen,
- zentral gelegene Wohnungen mit gut erreichbaren Infrastrukturen sowie
- barrierearme/-freie Wohnungen.

Im Juli 2021 waren nach Angaben der Stadtverwaltung rd. 320 Wohnungssuchende bei der Stadt Erkelenz gemeldet. Sie bilden zwar nur einen Ausschnitt aus der Gesamtheit der auf Wohnungssuche befindlichen einkommensschwachen Haushalte in Erkelenz, da sich nicht jeder, der eine Wohnung sucht, bei der Stadt meldet. Die Gruppe bietet trotzdem einen vertiefenden Einblick in die Zusammensetzung nach Haushaltstypen: Rund die Hälfte von ihnen sind Singles, darunter ein Drittel ältere Menschen sowie ein Siebtel Menschen mit Behinderung. Die zweitgrößte Gruppe sind Zweipersonenhaushalte, sie umfassen gut ein Viertel aller registrierten Wohnungssuchenden; Alleinerziehende sind hier die größte Teilgruppe, es finden sich aber auch noch etliche ältere Menschen sowie solche mit Behinderung darunter. Die drittgrößte Gruppe sind die Haushalte mit drei bis zu sieben Personen. Hier gilt: je größer der Haushalt, desto geringer die Zahl der Suchenden. Alleinerziehende bilden auch

hier eine nennenswerte Teilgruppe. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass in die Gruppe der amtlich registrierten Wohnungssuchenden die Singles dominieren, aber ebenso Seniorenhaushalte, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung sowie große Haushalte mit vier und mehr Personen größere Teilgruppen darstellen.

Zudem befinden sich noch 165 Geflüchtete in vorläufigen Unterkünften, die bisher nicht mit regulärem Wohnraum versorgt werden konnten. Trotz der positiven Entwicklungen der sozioökonomischen Kennwerte steigen die jährliche Zahl der Wohnungssuchenden sowie die Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein. Inwiefern die Corona-Pandemie die Situation beeinflusst, ist derzeit noch unklar. Insgesamt besteht in Erkelenz jedoch sowohl ein quantitativer als auch ein qualitativer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen.

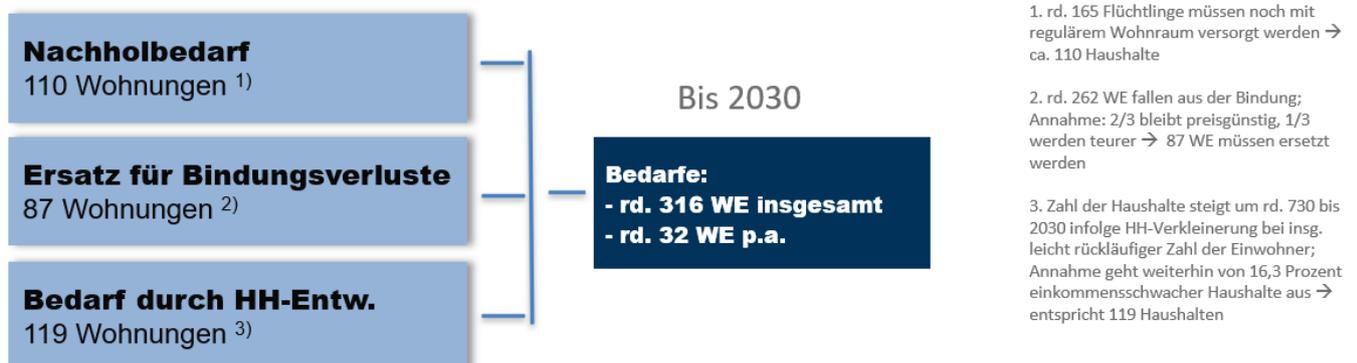
Der quantitative Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wird nachfolgend vorausgeschätzt. In die Vorausschätzung fließen folgende Komponenten ein:

- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen umfasst den Bedarf für die Gruppe derjenigen anerkannten Flüchtlinge bzw. Asylbewerber:innen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben.
- In die Kalkulation des Ersatzbedarfs für auslaufende Sozialbindungen fließen die Modellrechnungen der NRW.Bank zu den Bindungsverlusten in Erkelenz ein. Jedoch bedeutet nicht jeder Bindungsverlust zugleich auch ein Verlust der Preisgünstigkeit. Zum Beispiel ist anzunehmen, dass die Wohnungen des Bauverein Erkelenz eG auch nach Bindungsauflauf noch preisgünstig, d.h. erschwinglich für Einkommensschwache, sein werden. Diese Annahme kann jedoch nicht für Wohnungen getroffen werden, die im Eigentum von Privateigentümern sind. Daher ist nach gutachterlicher Einschätzung bei rd. jedem 3. Bindungsverlust auch mit dem Verlust der Preisgünstigkeit zu rechnen und Ersatz zu schaffen.
- Der Neubedarf umfasst den Wohnungsbedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2030; steigt die Zahl der Haushalte, dann wächst auch die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte. Bei der Bedarfsabschätzung wurde gutachterlicherseits berechnet, dass die Anzahl der Haushalte infolge von Haushaltsverkleinerungen und einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl um rd. 730 Haushalte steigen dürfte. Für die Zukunft wird mangels kleinräumiger Wirtschaftsprognosen gutachterlicherseits angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Erkelenz konstant bleiben wird.

Es wurden folgende Bedarfe für die oben genannten Zielgruppen berechnet:

- Bis zum Jahr 2030 werden insgesamt rd. 316 Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht einer benötigten Fertigstellungszahl von rd. 32 Wohneinheiten pro Jahr.
- Mit 119 Wohnungen macht der Wohnbedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung den größten Anteil am gesamten Bedarf aus, gefolgt von dem Nachholbedarf für Geflüchtete mit 110 Wohnungen.

Abbildung 11: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

In der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen von 2017 wurde für den Zeitraum 2017 bis 2030 ein jährlicher Bedarf von 55 geförderten Mietwohnungen ermittelt. Da es sich damals jedoch um einen anderen

Betrachtungszeitraum handelte, der zudem durch einen hohen Handlungsdruck in der Versorgung von Flüchtlingen gekennzeichnet war und auch eine ältere Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt wurde, sind die Werte nur schwer miteinander vergleichbar. Der im damaligen Handlungskonzept errechnete Bedarf von 55 Wohneinheiten pro Jahr wurde mit den durchschnittlich realisierten 10 Fertigstellungen pro Jahr nicht erreicht, was darauf schließen lässt, dass die Marktanspannung nicht abgebaut wurde.

In Erkelenz stehen nach Angaben des Planungsamtes ausreichend Wohnbauflächen für den (geförderten) Wohnungsbau zur Verfügung. Von den im Flächennutzungsplan 2001⁵ ausgewiesenen rd. 158,5 ha ungenutzten Wohnbauflächen (inkl. gemischter Bauflächen, die nicht herausgerechnet werden können) standen im Herbst 2021 noch 46 Prozent bzw. 73 ha zur Verfügung. Diese sind teilweise in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten (insgesamt ca. 33,5 ha). Davon stehen knapp 20 ha bereits in der Vermarktung bzw. kurz vor der Erschließung. Einkommensschwache Haushalte suchen vorzugsweise Wohnraum in infrastrukturell gut ausgestatteten oder gut angebundenen Wohnlagen – ein Quartier der kurzen Wege entspricht am ehesten ihren finanziellen Rahmenbedingungen und Wohnwünschen. Innerstädtisch sind jedoch keine nennenswerten Bauflächenreserven vorhanden. Daher bieten sich neben innerstädtischen Baulückenschließungen innenstadtnahe Baugebiete an, die zumindest eine hinreichende Nähe zu Infrastruktureinrichtungen bieten, wie sie beispielsweise im neuen Quartier Oerather Mühlenfeld gegeben ist bzw. im neuen Baugebiet Oerather Mühlenfeld-West gegeben sein wird.

Zusammenfassung der Marktsituation und -trends im bezahlbaren Wohnen

- Der nach wie vor hohe Wohnungsbedarf in Erkelenz zeigt sich daran, dass die seit einigen Jahren vorherrschenden hohen Baufertigstellungszahlen am örtlichen Wohnungsmarkt aufgenommen werden.
- Die Einwohnerzahl ist vor allem nach dem Flüchtlingszuzug in 2015 deutlich gestiegen, wodurch auch der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen signifikant zugenommen hat. In der langfristigen Betrachtung ist trotz jährlicher Schwankungen in der Einwohnerzahl ein Zuwachs an Bevölkerung zu verzeichnen. In Verbindung mit dem auch in Erkelenz vorzufindenden Trend zu älteren, kleineren Haushalten ist die Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten gestiegen.
- Bereits heute sind 320 Wohnungssuchende bei der Stadtverwaltung gemeldet. Ihre Zahl hat in den letzten Jahren zugenommen. Darunter befinden sich vorzugsweise Singles, aber auch Senior:innen, Menschen mit Behinderung, Alleinerziehende sowie große Haushalte.
- Das Wohnen am freien Markt hat sich verteuert, Preisbindungen gingen und gehen verloren und der geförderte Neubau ist vermindert. All das führt dazu, dass die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte in Erkelenz schwieriger geworden ist.
- Es besteht sowohl ein quantitativer als auch ein qualitativer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen.
- Im Vergleich zum Bedarf ist das Investoreninteresse am Bau geförderter Wohnungen als zu gering einzustufen. Dazu haben u.a. die günstigen Zinskonditionen am Finanzmarkt beigetragen.
- Einkommensschwache Haushalte suchen insbesondere Wohnungen in integrierten Lagen, die gut mit Infrastruktur ausgestattet und vom ÖPNV erschlossen sind.
- Wohnungsbau benötigt Bauflächen. Die Stadt Erkelenz hat nach wie vor hinreichende Wohnbauflächenreserven, um die im damaligen Wohnraumversorgungskonzept prognostizierten Wohnbedarfe zu decken. Für den geförderten Wohnungsbau stellt sich die Frage nach der Flächenverfügbarkeit; besonders prädestinierte innerstädtische Flächen für die Errichtung von preisgebundenen Mietwohnungen waren und sind auch heute noch knapp. Innenstadtnah werden jedoch im Oerather Mühlenfeld West im 1. Bauabschnitt die Errichtung von ca. 50 geförderten Mietwohnungen anvisiert, im 2. Bauabschnitt ab ca. 2024 weitere 25 solcher Wohnungen.

⁵ Vgl. Erläuterungsbericht zum FNP Erkelenz 2001, S. 60

3. Handlungsinstrumente und -empfehlungen

Im Folgenden werden die bereits in Erkelenz eingesetzten Steuerungsinstrumente sowie neue Handlungsoptionen im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnens vorgestellt. Sie wurden allesamt im Rahmen des „Lenkungskreis bezahlbares Wohnen Erkelenz am 2. September 2021 von InWIS den anwesenden Vertreter:innen der Kommunalpolitik und der Stadtverwaltung vorgestellt, gemeinsam diskutiert und von den Teilnehmenden aus der Kommunalpolitik priorisiert. Die Ergebnisse bilden das nachfolgende Kapitel „Themenfelder und Handlungsinstrumente zur Wohnungsmarktsteuerung“.

Es schließt sich im Kapitel 3.2 eine gutachterliche Empfehlung für das weitere kommunalpolitische Vorgehen in Erkelenz an, die die Wohnungsmarktsituation und die Instrumentendiskussionen in Erkelenz aufgreift und aus fachlicher Sicht bewertet.

3.1. Themenfelder und Handlungsinstrumente zur Wohnungsmarktsteuerung in Erkelenz

Die durch kommunalpolitisches Handeln beeinflussbaren Handlungsfelder in der Steuerung des bezahlbaren Wohnens lassen sich grob klassifiziert wie folgt benennen:

- Kommunale Grundstückspolitik zur Bereitstellung von Wohnbauflächen
- Anreize für Investoren zur Schaffung eines positiven Investitionsklimas
- Nutzung des Wohnungsbestandes als Ergänzung zum Wohnungsneubau
- Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen zur Um- und Durchsetzung kommunalpolitischen Handelns

Den einzelnen Handlungsfeldern wurden zum einen bereits in Erkelenz eingesetzte bzw. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung vorhandene und prinzipiell einsetzbare Instrumente zugeordnet. Sie sind in der nachfolgenden Übersicht in kursiver Schrift dargestellt. Zum anderen wurden gutachterlicherseits und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung weitere Instrumente ergänzt, die in der Bundesrepublik auf der kommunalen Ebene eine hohe Praxisrelevanz bei der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnens besitzen. Die dargestellten Instrumente standen im Mittelpunkt der Diskussion im o.g. „Lenkungskreis bezahlbares Wohnen Erkelenz“.

Abbildung 12: Überblick über in Erkelenz praktizierte sowie weitere Instrumente zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums

Kommunale Grundstückspolitik	Anreize für Investoren	Nutzung des Wohnungsbestandes	Effektive Umsetzungsstrukturen schaffen
<i>Kommunaler Zwischenerwerb</i>	<i>Prüfauftrag geringere Stellplatzverpflichtung</i>	<i>Mittelbare Belegung</i>	Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen
<i>Ausreichende Bereitstellung & Monitoring von baureifen Flächen</i>	<i>Kaufpreisvergünstigung für Flächen d. geförderten Wohnungsbaus</i>	<i>Inanspruchnahme Modernisierungsförderung</i>	Gründung kommunales Wohnungsunternehmen
<i>Vergabe von Baugrundstücken mit Auflagen</i>	<i>Kommunales Förderprogramm</i>	Ankauf von Mietpreis- und Belegungsrechten	regelmäßige Einbindung Wohnungsmarktakteure
<i>Städtebauliche Instrumente, § 9 Abs.1, Nr. 7 BauGB</i>		Aktivierung Wohnungsleerstand	
		Anmietung von Wohnraum privater Eigentümer	
		Transformation älterer Eigenheime	

Quelle: InWIS 2021; Kursive Schrift: Das Instrument wird nur nachrichtlich benannt und erläutert, weil es bereits in Erkelenz im Einsatz ist

Nach der Vorstellung und Diskussion der einzelnen Instrumente waren die Teilnehmer:innen des Lenkungskreises (mit Ausnahme der anwesenden Dezernenten) aufgefordert, diejenigen Instrumente zu priorisieren, die ihrer

3.1.1 Themenfeld: Kommunale Grundstückspolitik betreiben

In diesem Themenfeld sind insgesamt vier Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu benennen, wobei die drei erstbenannten bereits in Erkelenz umgesetzt und auch zukünftig weitergeführt werden, da sie sich bewährt haben: Kommunaler Zwischenerwerb, Bereitstellung und Monitoring von baureifen Wohnbauflächen sowie die Vergabe kommunaler Baugrundstücke mit Auflagen. Neu diskutiert wurden die städtebaulichen Instrumente nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch.

„Kommunaler Zwischenerwerb“

Zielsetzung des Instrumentes

- Gezielter Erwerb von unbebauten und für Wohnbau geeigneten Flächen zum Zwecke der Überplanung durch die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH (kurz: GEE Erkelenz mbH genannt), ggf. Erschließung und Veräußerung an Dritte
- Gezielte, langfristige kommunale Steuerung des Neubaugeschehens angesichts bestehender Wohnraumbedarfe und zielgruppenspezifischer Angebotsengpässe

Bereits in Umsetzung

- Das Instrument wird bereits in Erkelenz umgesetzt. Über einen Baulandbeschluss ist festgelegt, dass neues Baurecht nur auf denjenigen Wohnbaupotenzialflächen geschaffen wird, bei denen die Kommune Eigentümerin ist bzw. über die GEE Erkelenz mbH einen Flächenankauf tätigen konnte.
- Die Stadt Erkelenz hat sich im Zuge der Bodenbevorratung Zugriffsrechte bei potenziellen Wohnbauflächen gesichert

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Ist Voraussetzung für weitere Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens (z.B. Abgabe von Grundstücken mit Auflagen, ausreichende Bereitstellung von Wohnbau land)
- Wird vom Deutschen Städtetag als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen
- Erzielt insbesondere Vorteile, wenn Private baureife Flächen nicht oder zu sehr hohen Preisen an den Markt bringen
- Über Verkauf auf Grundstücke kann kommunal die Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen sehr zielgerichtet gesteuert werden

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Der Lenkungskreis geht davon aus, dass das sinnvolle und bewährte Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs auch in Zukunft eine wichtige Rolle in der kommunalen Grundstückspolitik einnimmt

„Ausreichende Bereitstellung und Monitoring von baureifen Flächen“

Zielsetzung des Instrumentes

- ausreichende Bereitstellung von baureifen Flächen für bezahlbaren Wohnraum in kurz-, mittel- und langfristiger Sicht

Bereits in Umsetzung

- Infrage kommen z.B. Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan sowie grundsätzlich geeignete städtische Flächen
- Eine konkrete Umsetzung erfolgt z.B. durch die Entwicklung des Baugebietes Oerather Mühlenfeld in mehreren Baufenstern
- Im Handlungskonzept Wohnen 2017 ist dargelegt, dass nach Einschätzung der Stadtverwaltung insgesamt noch ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, um die prognostizierten Bedarfe zu decken, allerdings gezielt Flächen für den Mehrfamilienhausbau zu entwickeln sind⁶

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- ausreichend (kommunales) Bauland ist die Voraussetzung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch geförderten Wohnungsbau
- es sind hinreichend personelle und finanzielle Kapazitäten für Flächenmobilisierung notwendig. Sie müssen bei der GEE Erkelenz mbH sowie der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Tiefbau, Grünflächen) verfügbar sein

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Zu diesem Instrument gab es im Lenkungskreis den Wunsch nach einer stärkeren Zielgenauigkeit in der Bereitstellung ausreichender Flächenreserven und Flächen für den geförderten Wohnungsbau. Es wurde betont, dass die richtige Lage für Grundstücke des geförderten Wohnungsbaus wichtig ist. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen sei zumeist dort hoch, wo bereits zahlreiche Wohnungen existieren, vornehmlich in Erkelenz Mitte, ggf. auch in Gerderath, Lövenich und Kückhoven. Vor allem in der präferierten Erkelenzer Mitte ständen nicht immer hinreichend Flächenreserven zur Verfügung.
- Es wurde darauf verwiesen, dass ca. 60% der Wohnbauflächenreserven bereits aufgebraucht sind, aber im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes aller Voraussicht nach neue Flächenreserven in den allgemeinen Siedlungsschwerpunkten hinzukommen werden
- Derzeit sei die erfreuliche Entwicklung festzustellen, dass bei einer Teilgruppe der von der Stadt Erkelenz mit Auflagen versehenen Wohnbaugrundstücke konkretes Investoreninteresse für den geförderten Wohnungsbau besteht. Auch andere Grundstücksangebote der GEE Erkelenz mbH rufen ein großes Nachfrageinteresse bei Investoren und privaten Bauherren hervor. Die Flächenreserven sind somit äußerst attraktiv am hiesigen Markt
- Die Teilnehmer:innen des Lenkungskreises gehen davon aus, dass die ausreichende Bereitstellung und das Monitoring von baureifen Flächen eine bewährte Umsetzungspraxis in Erkelenz darstellen, die weiterhin zu verfolgen ist

„Abgabe städtischer Grundstücke mit Auflagen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Durch Verkauf kommunaler Grundstücke soll bezahlbarer Wohnraum neu errichtet, Familien mit Kindern versorgt und nach Möglichkeit hohe energetische Standards geschaffen werden. Die Abgabe ist mit entsprechenden Auflagen zu versehen

Bereits in Umsetzung

- Die GEE Erkelenz mbH veräußert, wo möglich, nur mit Auflagen
- Im Oerather Mühlenfeld West wird aktuell die Hälfte der Baugrundstücke für mehrgeschossigen Wohnungsbau mit der Auflage verkauft, dort öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren

⁶ Vgl. Stadt Erkelenz 2017: Handlungskonzept Wohnen, S. 39

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird von Vdw Rheinland-Westfalen / Deutschen Städtetag NRW / Bündnis für Wohnen NRW empfohlen
- Weite Verbreitung in Mittelstädten, auch in der Region

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Es fehlt an geeigneten Wohnbauinvestoren in Erkelenz, die Interesse an der Umsetzung haben; daher kann das o.g. Instrument „ins Leere laufen“. Zu erwähnen ist, dass bei aktuell fünf Grundstücken, die mit Auflagen von der GEE Erkelenz mbH veräußert werden, Investoreninteresse für geförderten Wohnungsneubau besteht
- Die Teilnehmer:innen des Lenkungskreises gehen davon aus, dass das o.g. Instrument eine bewährte Umsetzungspraxis in Erkelenz darstellt, die weiterhin zu verfolgen ist

„Einsatz städtebaulicher Instrumente“

Zielsetzung des Instrumentes

- Ausweisung der sozialen Wohnraumförderung im Bebauungsplan nach § 9 BauGB
- Der Gesetzgeber hat u.a. Möglichkeiten vorgesehen, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, dass Wohngebäude nur für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu errichten sind

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB besagt: Festsetzungen möglich für „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“. Es müssen aber nur Ausstattungskriterien erfüllt werden, also die Vorgaben für die Wohnungsgröße, die für eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus grundlegend sind. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, die Mittel in Anspruch zu nehmen, er kann auch freifinanziert bauen
- § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besagt: Festsetzungen auf einzelnen Flächen möglich, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“. Aus den zu bestimmenden Personengruppen sind dann Kriterien für die bauliche Gestaltung der Gebäude wie Geschossigkeit, Raumaufteilung, Barrierefreiheit usw. abzuleiten, die zu erfüllen sind. Personengruppen sind u.a. Menschen mit Behinderung, kinderreiche Familien, Studierende. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat in seinen Urteilen herausgestellt, dass ein geringes Einkommen keinen besonderen Wohnbedarf begründet, Sozial- oder Belegungsrechtwohnungen sind vielmehr als allgemeine Versorgungsziele einzustufen

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Die Anwendung von § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 oder 8 ermöglicht keine durchsetzbare Verpflichtung zum Bau geförderter Wohnungen. Dazu bedarf es vielmehr vertraglicher Regelungen (städtebauliche Verträge gem. §11 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB usw.)
- Der Deutsche Städtetag fordert in seinem Positionspapier zur „Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik“ vom 12.09.2017 eine Präzisierung der Festsetzungsmöglichkeiten für Haushalte mit unteren Einkommen. Er äußert sich wie folgt: Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zielt zwar darauf ab, dass lediglich solche Wohngebäude errichtet werden können, die nach Art, Größe und Ausstattung der Wohnungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung erfüllen. Es kommt jedoch nicht darauf an, ob eine solche Förderung auch in Anspruch genommen wird⁷. Aus diesem Grund solle der Paragraph dahingehend konkretisiert werden, dass „auf festgesetzten Flächen für den sozialen Wohnungsbau auch tatsächlich preisgebundener Wohnraum entsteht“⁸

⁷ Vgl. Deutscher Städtetag 2017: Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik, Köln, S. 9

⁸ dito

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Nach Einschätzung der Erkelenzer Stadtverwaltung ist bei Anwendung des § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und 8 keine Rechtssicherheit gegeben, dass das im Bebauungsplan festgelegte Ziel der Schaffung geförderter Neubauwohnungen tatsächlich umgesetzt wird. Es bestehe zum einen für den Investor keine Verpflichtung zur Umsetzung der Festlegungen im Sinne der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel, zum anderen könne der Plan beklagt werden. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 7 und 8 sind mit Blick auf die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus als „stumpfe Schwerter“ zu betrachten
- Die Stadt Erkelenz bzw. die GEE Erkelenz mbH sichert die Umsetzung der grundstücksbezogenen Auflagen über privatrechtliche Verträge (Grundstückskaufvertrag) mit Investoren statt über Festsetzungen im Bebauungsplan. Auch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB oder der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB bieten die Möglichkeit, unabhängig vom Bebauungsplan und seiner Ausgestaltung Auflagen für Investoren verbindlich festzulegen. Darüber hinaus führt die Stadt Erkelenz eine Vorprüfung der Investoren durch, und präferiert diejenigen, bei denen sich städtebauliche Ziele in der Umsetzung von Bauvorhaben wiederfinden
- Die Teilnehmer:innen des Lenkungskreises sind in Übereinstimmung mit der bisherigen Umsetzungspraxis der Stadt Erkelenz, die Auflagen zum geförderten Wohnungsbau vertraglich mit dem Investor statt über einen BPlan zu fixieren
- Die Erprobung des o.g. Instruments erhält eine deutlich untergeordnete Priorisierung

3.1.2 Themenfeld: Anreize für Investoren setzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt drei Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums zu benennen, wobei das erstbenannte bereits in Erkelenz umgesetzt und auch zukünftig weitergeführt wird, da es sich bewährt hat: die geringere Stellplatzverpflichtung. Neu diskutiert wurden die Kaufpreisvergünstigung sowie das kommunale Wohnungsbauförderprogramm.

„geringere Stellplatzverpflichtung“

Zielsetzung des Instrumentes

- Reduzierung der Stellplatzverpflichtung, um einen kommunalen Beitrag zur Senkung der Baukosten im geförderten Wohnungsbau zu leisten

Bereits in Umsetzung

- Eine Verminderung des kommunalen Stellplatzschlüssels erfolgt in Abhängigkeit von bestimmten Kriterien. Zum Beispiel kann sich eine Kompensation des PKW durch gute ÖPNV-Anbindung oder geförderter Wohnungsbau für Einkommensschwächere mit geringerem PKW-Besitz stellplatzmindernd auswirken.

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Wird vom Bündnis für Wohnen NRW als Baustein für bezahlbares Wohnen empfohlen

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Die Teilnehmer:innen des Lenkungskreises gehen davon aus, dass das o.g. Instrument eine bewährte Umsetzungspraxis in Erkelenz darstellt, die weiterhin zu verfolgen ist

„Kaufpreisvergünstigung für kommunale Flächen des geförderten Wohnbaus“

Zielsetzung des Instrumentes

- Wohnungsbauinvestoren sind zu aktivieren, die gefördert bauen wollen, aber auf den Erwerb von Baugrundstücken angewiesen sind, deren Bodenpreise die Errichtung bezahlbarer Wohnungen erlauben

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Vorschlag: Kommunale Wohnbaugrundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen und mit Auflagen an Investoren veräußert werden sollen, werden explizit günstig im Kaufpreis kalkuliert; die Differenz zu der Mindereinnahme wird im Rahmen einer Mischkalkulation bei der Veräußerung geeigneter, weiterer kommunaler Grundstücksflächen kompensiert

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Wird von größerer Anzahl an Kommunen praktiziert, ist aber i.d.R. baugebietsbezogen
- Einschränkungen in der Anwendbarkeit bestehen vorzugsweise bei Vorliegen eines Haushaltssicherungskonzeptes

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Seitens der Stadt Erkelenz wird darauf verwiesen, dass die GEE Erkelenz mbH angehalten ist, Bauland zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die Ausweitung des Instrumentes erhält eine eher untergeordnete Priorisierung

„Auflage eines kommunalen Förderprogramms“

Zielsetzung des Instrumentes

- Schaffung eines monetären Anreizes für Investoren, Wohnungen mit Mietpreisbindungen zu schaffen

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Die Vergabe von investiven Mitteln wird an Bedingungen geknüpft, zum Beispiel:
 - Neubau von preisgünstigen Miet- und Genossenschaftswohnungen
 - Um- und Ausbau von bisher nicht wohnlich genutzten Räumen zu abgeschlossenen Wohnungen
 - Marktaktivierung von länger leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnungen
 - Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung
- Die kommunale Zuwendung immer als Ergänzung zu den Landesfördermitteln konzipieren
- Keep it simple – Konditionen und Antragstellung sind so einfach wie möglich zu gestalten (z.B. einmaliger Zuschuss, z.B. in Abhängigkeit von den Baukosten oder von der Wohnungsgröße)
- Vorab sollte in Kontakt mit der örtlichen Wohnungswirtschaft eruiert werden, ob die kommunal anvisierte Höhe der investiven Mittel die Investitionsbereitschaft signifikant beeinflussen wird

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Ein Förderprogramm kann ein mögliches Instrument sein, Investoren zu aktivieren
- Voraussetzung ist jedoch, dass an Wohnungsneubau und Inanspruchnahme der öffentlichen Wohnraumförderung interessierte Investoren gewonnen werden können
- Es sind auskömmliche kommunale Mittel für das Förderprogramm bereitzustellen

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Die Erprobung des o.g. Instrumentes erhält eine deutlich untergeordnete Priorisierung

3.1.3 Themenfeld: Wohnungsbestand nutzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt fünf Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums aufzuführen, wobei das erst- und zweitbenannte aufgrund der Förderangebote der Wohnraumförderung des Landes NRW in Erkelenz prinzipiell für Wohnbauinvestoren zur Verfügung stehen und auch von der Stadt Erkelenz beraten werden: die mittelbare Belegung sowie die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung. Zu diesen beiden Instrumenten wird daher nur eine Information an Interessierte gegeben. Die Anmietung von Wohnraum privater Eigentümer wurde einmalig durchgeführt, das Instrument wird derzeit nicht weiterverfolgt. Neu diskutiert wurden der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsrechten sowie die Aktivierung von Wohnungsleerstand.

„Mittelbare Belegung“

Zielsetzung des Instrumentes

- Neubau von geförderten Mietwohnungen und Erwerb von Belegungsbindungen voneinander entkoppeln

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Das Instrument ist ein zusätzlicher Förderweg der sozialen Wohnraumförderung NRW und somit auch in Erkelenz einsetzbar
- Die geförderte Mietwohnung darf ohne Preis- und Belegungsbindung frei belegt, wenn pro geförderter Neubauwohnung zwei „gleichwertige“ Bestandswohnungen in die Bindung gegeben werden

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Es wird keine zusätzliche geförderte Wohnung geschaffen, aber es wird verhindert, dass Wohnungen aus der Bindung entfallen
- Wird vlgw. selten angewandt, da wenig bekannt
- Das Verhältnis von 2 Belegungsbindungen zu 1 Neubauwohnung wird seitens der Wohnungswirtschaft als nicht sehr attraktiv betrachtet
- Es wird dann in Anspruch genommen, wenn die Bestandswohnungen sowieso weiterhin preiswert bleiben sollen, weil keine andere Mieterklientel erreichbar ist

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Das bestehende Instrument erhält im Rahmen des Lenkungskreises keine Priorisierung

„Modernisierungsförderung NRW“

Zielsetzung des Instrumentes

- Schaffung von Bindungen im Bestand durch die Vergabe von Modernisierungsdarlehen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung NRW

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Das Instrument ist ebenso wie die Neubauförderung ein etablierter Förderweg in der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW und somit prinzipiell auch in Erkelenz anwendbar
- Vergleichbar zu Neubauvorhaben ist eine Bedarfsbestätigung der Stadt Erkelenz notwendig und ein Antragsverfahren bei der NRW.Bank. Die Wohnraumförderungsstelle der Kreisverwaltung in Heinsberg bietet bei Bedarf eine Beratung zur Antragstellung an

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Derzeit interessante Fördersätze, kein Eigenanteil notwendig, Darlehen bis zu 100.000 Euro pro Wohnung möglich
- Aber aus Sicht der Antragsteller in der Regel aufwändige Antragstellung und wenig Unterstützung durch beratende Verwaltungsstellen
- Daher vor allem ein Instrument für die Zielgruppe der Wohnungsunternehmen, sehr selten nehmen Kleineigentümer die Modernisierungsförderung in Anspruch
- In 2019 NRW-weit „nur“ 2.000 WE auf diesem Wege modernisiert (zum Vgl.: 4.700 geförderte Mietwohnungen im Neubau) bei 9 Mio. Bestandswohnungen, zu 73% von Wohnungsunternehmen genutzt, zumeist eingesetzt für die Verbesserung der Energieeffizienz⁹

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Das bestehende Instrument erhält im Rahmen des Lenkungskreises eine unterordnete Priorisierung. Es soll in Gesprächen mit den größeren Wohnungsunternehmen in Erkelenz, der LEG Wohnen SE und dem Erkelenzer Bauverein eG, beworben werden

„Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Schaffung zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen im vorhandenen Wohnungsbestand

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Die Stadt akquiriert Mietpreis- und Belegungsbindungen durch Ankauf bei Eigentümern
- Vermieter verpflichten sich, die Wohnungen nur an Berechtigte und zu einer festgelegten Höchstmiete zu vermieten
- Es werden auslaufende Bindungen verlängert oder erstmalig Bindungen an einer Wohnung erworben
- Die Differenz zwischen Miete lt. Angemessenheitsgrenzen & örtüblicher Vergleichsmiete wird monetär ausgeglichen
- Im Gegenzug erhält Eigentümer einen finanziellen Ausgleich (für entgangene Mieteinnahmen) in Form eines Zuschusses (der „Ankauf“)

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- generell flexibles und bedarfsgerechtes Instrument
- Bis 2030 entfallen in Erkelenz rd. 250 Sozialbindungen => es bieten sich prinzipiell zahlreiche Ansatzpunkte für Verlängerungen
- Mengeneffekte sind nicht nur, aber auch von der Höhe des kommunalen Zuschusses abhängig

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Die Erprobung dieses Instrumentes erhält im Rahmen des Lenkungskreises eine eher untergeordnete Priorisierung. Es wird als ein mittelfristig gutes Instrument angesehen, mit Wohnungseigentümern ins Gespräch zu kommen. Vor allem mit LEG Wohnen SE als größerem Wohnungsanbieter in Erkelenz sollte das Interesse an dem Instrument ausgelotet werden. Das Instrument erhält eine insgesamt untergeordnete Priorisierung

⁹ Vgl. NRW.Bank / Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2021: Wohnraumförderung 2020. Düsseldorf

„Anmietung von (ungenutztem) Wohnraum“

Zielsetzung des Instrumentes

- Die Versorgung von Wohnraum für eine Zielgruppen mit überdurchschnittlich hohen Zugangsbarrieren zum Wohnungsmarkt, z.B. für Transferleistungsempfänger, Wohnungslose, Flüchtlinge

Bereits in Umsetzung

- Die Stadt Erkelenz hat dieses Instrument einmalig im Rahmen der Versorgung von Haushalten mit Fluchthintergrund eingesetzt. Jetzt wird das Anmietmodell dahingehend geändert, dass die Wohnungsnutzer:innen die Wohnung selbst anmieten, um ihre Eigenverantwortlichkeit zu stärken

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Das Anmietmodell gibt Wohnungsvermietern eine Mietsicherheit, die sie bei einer direkten Vermietung an den Wohnungsnutzer nicht erzielen können, weswegen die o.g. Zugangsbarrieren bestehen
- Daher akquiriert die Kommune am freien Markt Wohnraum zur eigenen Anmietung und vermietet den Wohnraum an ausgewählte Wohnungssuchende; der Vermieter darf bei Mieterauswahl mitbestimmen
- Wesentlich ist die Mietausfallgarantie sowie ein Kümern bei Mietkonflikten; beides gibt dem Vermieter die Sicherheit eines unaufwändigen und sicheren Mietverhältnisses
- Die Vermietung erfolgt zu ortsüblichen Konditionen (unteres Preissegment)
- Richtet sich an Privateigentümer und Kleinvermieter, die leerstehenden Wohnraum haben (z.B. Einliegerwohnungen in größeren Einfamilienhäusern)

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Selbst in angespannten Märkten und kleinen Städten können relevante Mengeneffekte erzielt werden, z.B. Viernheim (30.000 EW) nahe Mannheim mit 60 angemieteten Wohnungen in 4 Jahren

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Die Erprobung dieses Instrumentes erhält im Rahmen des Lenkungskreises keine Priorisierung

„Aktivierung von Leerstand mit/ohne Mietpreisbindung“

Zielsetzung des Instrumentes

- Aktivierung von ungenutztem Wohnraum für die Versorgung von einkommensschwachen Gruppen. Begrenzung des Mietpreises als Zugangsvoraussetzung für Einkommensschwache

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Die Aktivierung wird durch ein Zuschussprogramm für private Vermieter unterstützt. Dieses richtet sich explizit an Privateigentümer und Kleinvermieter, in den ländlichen Ortslagen auch an Vermieter von Einliegerwohnungen
- Das Programm legt fest: Wer seine Wohnung, die längere Zeit leer stand, wieder vermietet, kann x Jahre lang einen Mietzuschuss erhalten. Für kleinere Wohnungen ist der Zuschuss höher als für große, wenn diese am Markt besonders stark nachgefragt werden
- Der Mietzuschuss wird individuell nach Kommune unterschiedlich berechnet. Beispiel Kreis Siegen-Wittgenstein: 15%- 20% der Bewilligungsmiete/m² => z.B. rd. 4.000 € für 55 m² Wfl. für 6,-/m² nettokalt x 5 Jahre

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Einige bundesweite Städte und Kreise erwägen den Einsatz von Instrumenten zur Aktivierung von Leerstand für die Vermietung an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen; in Baden-Württemberg sind einzelne Kommunen engagiert, da sie innerhalb der Landesinitiative „Wiedervermietungsprämie“ Zuschüsse für aktivierte Wohnungen beim Land beantragen können. Bundesweit bekannt ist das kommunale Förderprogramm „Jung kauft Alt“, das aber vor allem auf den Abbau von Leerstand durch Eigentumserwerb zielt
- Funktioniert besser, wenn so wenig wie möglich „Bürokratie“ entsteht und wenn ein „Kümmern“ um den neuen Mieter stattfindet

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Teilnehmer:innen des Lenkungskreises haben im Rahmen der starken Flüchtlingszuwanderung in 2015/2016 einen Abbau der zuvor bestehenden Wohnungsleerstände in Erkelenz beobachtet. Die sogenannte „letzte Reserve“, die ggf. mobilisiert werden könnte, ist aufgrund der mittlerweile vorherrschenden Marktanspannung nicht mehr vorhanden. Die Erprobung dieses Instrumentes erhält im Rahmen des Lenkungskreises eine deutlich untergeordnete Priorisierung

„Transformation älterer Eigenheime / Anpassungen im Zuge des Generationenwechsels“

Zielsetzung des Instrumentes

- Unterstützung des Generationenwechsels in der Bewohnerschaft älterer Eigenheime mit dem Ziel, den älteren bis hochaltrigen Eigentümern attraktive Wohnalternativen im Alter zu bieten sowie den Wohnraum für die Wohneigentumsbildung junger Familien zu nutzen

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Von den Teilnehmer:innen des Lenkungskreises wird der Wunsch von älteren Eigenheimbesitzern in Erkelenz wahrgenommen, eine altengerechte Wohnalternative zu haben und ggf. dorthin zu wechseln, allerdings auch Beharrungstendenzen. Daher stellt sich die Frage nach Anreizen für Ältere, ggf. in Form attraktiver Rentenkaufmodelle. Wenn bei älteren Paaren ein Partner stirbt, kann das Einkommen aus der Rente zu gering werden, um das Eigenheim zu unterhalten; somit erwächst eine Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen
- Der in anderen Städten angewendete kommunale Förderansatz des „Jung kauft Alt“ (junge Familien werden beim Kauf älterer, sanierungsbedürftiger Wohngebäude finanziell unterstützt) könnte ein weiterer Handlungsansatz sein, um den Generationenwechsel zu fördern
- Es entstand der Vorschlag, dass seitens des Stadtplanungsamtes durch Öffentlichkeitsarbeit ein Bewusstsein innerhalb der Zielgruppe der älteren Eigentümer für vorhandene Informations- und Unterstützungsangebote im Alter geschaffen werden sollte, die z.B. in Form eines Runden Tisches für das Wohnen im Alter
- Der Umstand, dass die älteren Eigenheime oft in Ortsteilen ohne infrastrukturelle Ausstattung gelegen sind und häufig nicht seniorengerecht und / oder barrierearm, geschweige denn barrierefrei umgebaut werden können, verhindert häufig eine Bedarfsaussage der Stadtverwaltung
- Es konnte im Rahmen der Diskussion kein eindeutiges Instrument benannt werden, weshalb die Transformation älterer Eigenheime keine Priorisierung erhielt

3.1.4 Themenfeld: Effektive Umsetzungsstrukturen nutzen

In diesem Themenfeld sind insgesamt drei Instrumente zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums von Belang: die Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen, die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens sowie die regelmäßige Einbindung von örtlichen Wohnungsmarktakteuren in kommunalpolitisches Handeln. Alle drei Instrumente wurden bereits von der Stadt Erkelenz (in Ansätzen) auf ihre Anwendbarkeit hin geprüft bzw. in einem ersten Teilschritt umgesetzt. Die Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen wurde im

Rahmen des Lenkungskreises als wichtigstes (neues) Handlungsfeld im bezahlbaren Wohnen in Erkelenz betrachtet.

„Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Bündnisse mit Wohnungswirtschaft eingehen und regionale Akteure aktivieren, um bedarfsgerecht bezahlbaren Wohnraum zu erstellen

Bereits umgesetzt

- Eine Kooperation mit dem Bauverein Erkelenz eG ist bereits geprüft worden. Die Stadtverwaltung begründete, warum die Genossenschaft, aber auch die LEG Wohnen SE erfahrungsgemäß als Akteure bei der Errichtung neuer, geförderter Wohnungen ausfallen würden. Ihren unternehmerischen Schwerpunkt sehen die Unternehmen in der Bestandsbewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung, der Mitgliederbetreuung und der Bestandserneuerung.¹⁰

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Erkelenz eruiert das Interesse am geförderten Wohnungsbau bei regional tätigen Unternehmen wie z.B. der in Mönchengladbach ansässige Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG (über 1.000 WE und Klimaschutzsiedlung im Bau...)
- Erkelenz strebt ein informelles, bi- oder multilaterales Bündnis für Wohnen an

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Informelle Bündnisse gibt es in etlichen größeren Städten, bedürfen viel Lobbyarbeit, Pflege, Vereinbarung über „Leistung & Gegenleistung“
- Voraussetzung: geförderter Wohnungsbau passt in die jeweilige Unternehmensstrategie

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Die Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen ist wichtig und weiter zu verfolgen, um die Schaffung und Errichtung preisgünstigen Wohnraums auf breite Schultern zu verteilen und hierzu sowohl den Bauverein Erkelenz eG, die LEG Wohnen SE und weitere private Investoren einzubinden
- Darüber hinaus soll die Kooperation mit Wohnungsunternehmen im Hinblick auf eine Verlängerung oder Ausweitung von Mietpreisbindungen im Wohnungsbestand ausgelotet werden, zumal in den nächsten Jahren zahlreiche Bindungen auslaufen werden. Dabei könnten die Instrumente der öffentlichen Modernisierungsförderung und der Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen beworben werden
- Dem o.g. Instrument erhielt von den Teilnehmer:innen des Lenkungskreises eine hohe Priorisierung

„kommunales Wohnungsunternehmen gründen“

Zielsetzung des Instrumentes

- Die GEE Erkelenz mbH wird zu einem kommunalen Wohnungsunternehmen ausgebaut, damit ein zuverlässiger Investor vor Ort die sozialpolitischen Ziele umsetzen kann

Bereits umgesetzt

- Die Stadt Erkelenz hat die bestehende Satzung juristisch überprüfen lassen. Im Ergebnis lassen es die Satzungsziele zu, dass die GEE Erkelenz mbH geförderten Wohnungsbau im Sinne von Daseinsvorsorge für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten errichtet.

¹⁰ Vgl. auch Bauverein Erkelenz eG 2020: Geschäftsbericht 2019, S. 5.

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Neuaufstellung der GEE bzgl. des Wohnungsbaus und der Bestandsbewirtschaftung
- Bestimmung des Aufgabenbereichs entsprechend der Aufgaben am Markt
- Erarbeitung und Bewertung möglicher Geschäftsmodelle – Aufgaben, Ressourcen, Partner, Chancen und Risiken für die Stadt Erkelenz und die GEE
- Klärung nächster Schritte/Fragen: Stehen geeignete Flächen zur Verfügung, personelle Verstärkung, Konkretisierung der Aufgaben & möglicher Projekte
- Erarbeitung Investitionsplan: Kosten-/Investitionsvolumina, Finanzierungsansätze, Personalbedarf, steuerl. Aspekte
- Fachkundige Begleitung und Evaluierung organisieren

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Viele Gebietskörperschaften überlegen & gründen zurzeit eigene Gesellschaften als Wohnungsbauakteure (Kreis Kleve, Stadt Ahlen, Stadt Siegen...)

Anmerkungen aus der Lenkungskreissitzung

- Die Stadtverwaltung erläuterte, dass bereits Schritte eingeleitet worden seien, ein kommunales Wohnungsunternehmen zu schaffen. In diesem Zusammenhang sei bereits eine juristische Vorprüfung GEE Erkelenz mbH zu der Frage erfolgt, ob sie satzungsgemäß auch geförderten Wohnungsbau betreiben dürfe. Die Vorprüfung sei positiv ausgefallen. Somit könne die GEE Erkelenz mbH prinzipiell die Funktion eines kommunalen Wohnungsunternehmens übernehmen. Die Vorgehensweise wurde von zahlreichen Teilnehmer:innen aus den größeren politischen Fraktionen ausdrücklich begrüßt. Als vorteilhaft wurde bewertet, dass die GEE Erkelenz mbH keine Gewinnverpflichtung habe und daher gute Voraussetzungen für sozial orientierten Neubau besitze
- Das Instrument erhielt die mit Abstand höchste Priorisierung im Lenkungskreis
- Es wurde die Hoffnung geäußert, dass sich die GEE Erkelenz mbH zukünftig in der Flächenentwicklung in den Ortsteilen stärker als bisher engagieren möge

„Regelmäßige Einbindung kommunaler Wohnungsmarktakteure“

Zielsetzung des Instrumentes

- Etablierung eines niedrigschwelligen und unkomplizierten Monitorings zu den hiesigen Wohnungsmarktentwicklungen und Herausforderungen in der Marktsteuerung
- Information von Marktbeteiligten zu kommunalen Vorhaben und Planungen sowie Einholung von Feedback aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Bereits umgesetzt

- Die regelmäßige Einbindung der Wohnungsmarktakteure in Form eines „Runden Tisches der Erkelenzer Wohnungswirtschaft“ ist eine Empfehlung aus dem Handlungskonzept Wohnen 2017 der Stadt Erkelenz
- Der „Runde Tisch“ tagte bereits; coronabedingt pausierte die regelmäßige Einbindung

Gutachterliche Hinweise zur Umsetzung

- Regelmäßiger, informeller Fachaustausch der Erkelenzer Wohnungsmarktakteure zu den aktuellen und künftigen Herausforderungen am örtlichen Markt
- Mögliche Themen: aktuelle Baugebietsentwicklungen, Entwicklungsvorhaben, Diskussion von Hemmnissen und Chancen des geförderten Wohnungsbaus...
- Federführung bei Stadtplanungsamt, kompetente Leitung, Augenhöhe beachten

Reichweite des Instrumentes aus gutachterlicher Sicht

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) befindet, „Formen der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Wohnungsmarktakeuren sind der Resonanzboden für eine wirksame kommunale Wohnungspolitik“

Anmerkungen aus der Lenkungsreissitzung

- Die regelmäßige Einbindung der örtlichen Wohnungsmarktakeure ist in Zukunft fortzusetzen. Das Instrument erhält eine hohe Priorisierung.

3.2. Handlungsempfehlungen

Die Stadt Erkelenz war bzw. ist stets bestrebt, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen und zu fördern. Hierzu setzt sie Instrumente im Rahmen des Baugesetzbuches ein, die es ihr ermöglichen, vorteilhafte kommunale Rahmenbedingungen für die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen zu schaffen. Hierbei sind insbesondere die Instrumente der kommunalen Grundstückspolitik zu nennen. Neben der Schaffung von Baurecht für die Realisierung unterschiedlicher Wohnraumbedarfe nutzt Erkelenz sehr konsequent den kommunalen Zwischenerwerb, um selbst die Flächenentwicklung entlang der identifizierten Bedarfe und Ziele der Stadtentwicklung zu steuern. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, die Vergabe von Baugrundstücken mit Auflagen bezüglich der Errichtung bezahlbaren Wohnraums oder der Berücksichtigung anderer Qualitätsansprüche und Zielgruppen zu verbinden. Im Lenkungskreis, der am 2. September 2021 in Erkelenz tagte, wurden diese Instrumente folgerichtig als bewährter Bestandteil kommunal- und sozialpolitischen Handelns bestätigt und sind aus gutachterlicher Sicht unbedingt fortzuführen. Zu erwähnen ist in dem Zusammenhang, dass sie mittlerweile in einer Vielzahl bundesdeutscher Kommunen eingesetzt werden, um Einfluss auf die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsmix zu nehmen.

Darüber hinaus setzt die Stadt Erkelenz wichtige Anreize für Wohnungsbauinvestoren, indem sie u.a. bei Projekten des geförderten Mietwohnungsbaus eine verminderte Stellplatzverpflichtung zugrunde legt und damit einen relevanten Beitrag zur Senkung der Baukosten bzw. zur Realisierung neuen Wohnraums zu bezahlbaren Preisen leistet. Über den kommunalen Zwischenerwerb bestehen zudem Einflussmöglichkeiten auf die Kaufpreisgestaltung bei Baugrundstücken, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind. Sie können und sollten im Bedarfsfall genutzt werden, etwa um investorensseitig anfallende Mehrkosten aufgrund schwieriger Grundstücksverhältnisse oder besonders qualitativvoller Bauvorhaben ansatzweise zu kompensieren.

In den kommenden Jahren werden in Erkelenz voraussichtlich rund 260 Wohnungen ihre Mietpreisbindung verlieren. Nicht alle, aber ein vermutlich nennenswerter Anteil dieses Bestandes könnte dann aufgrund von Mietpreisanpassungen nach dem Miethöhegesetz die Eigenschaft „preisgünstig“ bzw. „bezahlbar für einkommensschwache Haushalte“ verlieren. Diese gutachterliche Einschätzung gilt nicht unbedingt für Wohnungen des Bauvereins Erkelenz eG. Letzterer vermietet seine Wohnungen zu einer - am Erkelenzer Gesamtmarkt gemessenen - günstigen Durchschnittsmiete, die auch innerhalb der für Transferleistungsbezieher relevanten Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt. Prinzipiell stehen gemäß der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zwei Instrumente zur Verfügung, um ehemals geförderte Wohnungen wieder mit einer Preisbindung zu versehen: die mittelbare Belegung sowie die Modernisierungsförderung. Beide Instrumente richten sich vorzugsweise an institutionelle Wohnungsanbieter. Der Stadt Erkelenz ist anzuraten, in Kontakt mit der LEG Wohnen SE, dem zweiten größeren Wohnungsanbieter im Stadtgebiet, die Chancen auf eine Inanspruchnahme einer der beiden Förderwege auszuloten, sie zu bewerben und bei Erfolg eine informelle Übereinkunft zu finden. Sollte dieser Weg keinen Erfolg haben, so ist der Stadt Erkelenz optional im Sinne eines Prüfauftrages zu empfehlen, Mietpreis- und Belegungsrechte durch einen Ankauf zu akquirieren und hierzu alle Wohnungseigentümer als Adressatenkreis zu betrachten.

Den Handlungsschwerpunkt sollte die Stadt Erkelenz jedoch auf die Schaffung effektiver Umsetzungsstrukturen im Wohnungsneubau legen, indem sie selbst geförderten Neubau betreibt. Diese Empfehlung geht einher mit der Priorisierung von Instrumenten im Rahmen des o.g. Lenkungskreises. Mit der kommunalen GEE Erkelenz mbH und der positiven Vorprüfung der Satzungsziele im Sinne eines geförderten Wohnungsbaus als Beitrag zur örtlichen Daseinsvorsorge ist bereits ein zentraler Akteur bzw. Investor in Sicht. Dies beschert der Stadt Erkelenz einen Handlungsvorteil, der im interkommunalen Vergleich als beträchtlich und wertvoll einzuschätzen ist. Denn es ist erfahrungsgemäß ein (zeit-)aufwändiger Weg, ein kommunales Wohnungsunternehmen „von Null an“ zu gründen. Die Stadt Erkelenz sollte daher ihre Ressourcen darauf verwenden, die GEE Erkelenz mbH als kommunalen Akteur im geförderten Wohnungsbau vollwertig auszustatten und die notwendigen Prozessstrukturen und -abläufe einzurichten.

Darüber hinaus ist in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der örtlichen Wohnungswirtschaft, so es die pandemiebedingten Rahmenbedingungen hoffentlich zulassen, in 2022 der „Runde Tisch der Erkelenzer Wohnungswirtschaft“ in einem regelmäßigen Rhythmus fortzusetzen.

Literaturverzeichnis

Bauverein Erkelenz eG (2019): Geschäftsbericht 2019. Erkelenz

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Bonn

Deutscher Städtetag (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Positionspapier des Deutschen Städtetags. Abgerufen unter: <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publikationen/Positionspapier/Archiv/wohnungs-und-baulandpolitik-positionspapier-2017.pdf>

IT.NRW (Hrsg.) 2018: Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040. Düsseldorf

NRW.Bank / Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Wohnraumförderung 2020. Düsseldorf

NRW.BANK (Hrsg.) 2021: Erkelenz Wohnungsmarktprofil 2020: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

Stadt Erkelenz (2001): Flächennutzungsplan: Erläuterungsbericht. Erkelenz

Stadt Erkelenz (2017): Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen: Stadt Erkelenz. Bearbeitet durch InWIS Forschung & Beratung GmbH. Erkelenz.

Vgl. Stadt Erkelenz (2021): Einzelhandelskonzept für die Stadt Erkelenz – Fortschreibung. Erkelenz (noch unveröffentlicht)

