



**MITTEILUNGSVORLAGE**

- öffentlich -

**61-030-2022**

**Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der Fraktion Die Linke/Wülfrather Liste, hier: Festschreibung von Wohnflächen zur Nutzung für sozialen Wohnungsbau**

<b>Erstellungsdatum</b>	28.10.2022
<b>Federführendes Amt</b>	Planungamt
<b>Auskunft erteilt</b>	Schulte, Lisa
<b>Sachbearbeiter</b>	Frau Schulte, Lisa

Beratungsfolge		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
22.11.2022	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Kenntnisnahme
24.11.2022	Ausschuss für Soziales, Kultur und Sport	Kenntnisnahme
14.12.2022	Rat der Stadt Wülfrath	Kenntnisnahme

**Inhalt der Mitteilung**

Nach wie vor ist bezahlbarer Wohnraum äußerst knapp und das vorhandene Angebot nicht ausreichend, um den größer werdenden Bedarf zu decken. Daher begrüßt die Verwaltung den vorliegenden Antrag als Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes. Auf die Stellungnahme zu einem ähnlichen Antrag aus dem Jahre 2021 (vgl. Vorlage 61-015-2021/1) wird verwiesen. Darin ist beschrieben, weshalb sich eine Verpflichtung einer einzuhaltenden Quote für sozialgeförderten Wohnungsbau nicht über Festsetzungen eines Bebauungsplans, sondern nur über einen städtebaulichen Vertrag sicherstellen lässt.

Derzeit ist die städtische Tochtergesellschaft GWG (nahezu) der einzige Investor in Wülfrath, der neuen sozial geförderten Wohnraum realisiert. Mittel- bis langfristig ist es allerdings wünschenswert, dass sich auch andere Investoren an der Schaffung von gefördertem Wohnraum in Wülfrath beteiligen. Durch eine Quotierung, unabhängig davon, ob sie durch einen Grundsatzbeschluss oder durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird, kann dieses Ziel erreicht werden.

In Zeiten der steigenden Zinsen und Baupreise könnte eine zu hohe Quote allerdings die Realisierung von Neubauprojekten blockieren und somit den gewünschten Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes verfehlen. Zudem gewinnen auch andere Anlageformen durch die steigenden Zinsen an Attraktivität. Eine weitere Gefahr besteht darin, dass die Unterfinanzierung beim geförderten Wohnungsbau durch verhältnismäßig hohe Preisaufschläge des Bauträgers beim Anteil des frei finanzierten Wohnraums ausgeglichen werden muss. Somit würden Wohnungssuchende der Mittelschicht und Geringverdiener, die nicht die Anforderungen des

Finanzielle Auswirkung im Ergebnishaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Aufwand (EUR)	Haushaltsjahr Ergebnishaushalt	Folgeaufwand Ergebnishaushalt
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	noch nicht zu übersehen		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein				
Finanzielle Auswirkung im Finanzhaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Auszahlung (EUR)	Haushaltsjahr Finanzhaushalt	Folgeauszahlung Finanzhaushalt
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	noch nicht zu übersehen		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein				
Auswirkungen auf Zielkatalog „Demographie“						Sichtvermerk Personalamt		Sichtvermerk Kämmerer	
Ja, siehe Erläuterungen in der Begründung						<input checked="" type="checkbox"/> Nein			

Wohnungsberechtigungsscheins erfüllen, benachteiligt werden. Aus diesem Grund wird in einigen

Sichtvermerk  
Dezernent/in:

Sichtvermerk  
Bürgermeister:

weitere Sichtvermerke:

Städten die Quote des so genannten „preisgedämpften Wohnraums“ diskutiert. Zusätzlich zur Quote des sozial geförderten Wohnraums könnte diese weitere Quote den Mietpreis für einen bestimmten Anteil der Wohnfläche deckeln. Allerdings haben die steigenden Bauzinsen ebenfalls den Effekt, dass gefördertes Bauen wieder interessanter wird, da die Finanzierungskonditionen über die NRW Bank deutlich günstiger sind als der Marktzins.

Gemäß vorliegendem Antrag sollen sich private und kommunale Investoren bei allen zukünftig neu zu verhandelnden Wohnbauprojekten dazu verpflichten, 30% der neu entstehenden Wohnfläche als sozial geförderte Wohnungen anzubieten. Die Quote auf die gesamte durch das Bauvorhaben entstehende Wohnfläche zu beziehen ist sinnvoll. Vorteilhaft ist auch, dass dieselbe Quote unabhängig von der geplanten Siedlungsdichte herangezogen wird, also keine Unterscheidung zwischen z. B. Mehrfamilienhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vorgenommen wird. Damit wird indirekt eine Durchmischung der Wohnformen bei zukünftigen Wohnbauprojekten gefördert, da reine Einfamilienhausgebiete die Quote nicht wirtschaftlich erfüllen können. Reine Einfamilienhausgebiete stehen wegen des vergleichsweise hohen Flächenverbrauchs und des einseitigen, hochpreisigen Wohnangebots in der Kritik. Die Quote könnte dazu führen, dass neben frei vermarkteten Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser mit sozial geförderten Wohnungen geplant werden. Die Höhe der Quote sollte dagegen behutsam gewählt werden.

## **Anlagen**

keine