



ÖFFENTLICH

DN.: 2023/0149 vom 02.10.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	18.10.2023	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Änderung der Ausstellung von Bedarfsbescheinigungen vom 07.08.2023

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Ausstellung von Bedarfsbescheinigungen für den sozialen Wohnungsbau weiterhin darauf zu achten, dass eine räumlich ausgewogene Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erfolgt. Sofern dies gewährleistet ist, soll der Bedarf wie folgt bescheinigt werden:

1- bis 4 Wohneinheiten: 100 %
5 bis 10 Wohneinheiten: 75 %
Ab 11 Wohneinheiten: 50 %

Sachdarstellung:

Der Antrag ist als Anlage beigelegt.

Damit Bauherren Wohnungen mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes erstellen können, um bezahlbaren Wohnraum für sich oder bestimmte Einkommensgruppen erstellen zu können, ist von der jeweiligen Kommune eine sogenannte Bedarfsbescheinigung zu erstellen. Mit Hilfe dieser Bedarfsbescheinigung gewährt das Wohnungsbauförderungsamt des Kreises Steinfurt den Bauherren Darlehen zu erschwinglichen Konditionen. Die Bauherren dürfen im Gegenzug Mieten für diese öffentlich geförderten Wohnungen nur bis zu einem bestimmten Höchstsatz erheben, so dass Wohnungen auch für Geringverdiener bezahlbar bleiben.

Bis 2007 hat die Stadt Ochtrup in den meisten Fällen in Abstimmung mit dem Bauverein, der anhand der ihm vorliegenden Meldungen über Wohnungssuchende entsprechenden Bedarf bestätigt hat, für eingehende Anträge den jeweils beantragten Bedarf bescheinigt. Um die Bildung gemischter Quartiere zu unterstützen, ist diese Praxis 2007 geändert worden. Die Verwaltung hatte damals

nach Abfrage in anderen Kommunen des Kreises sowie in Abstimmung mit dem Wohnungsbauförderungsamt des Kreises bei 1-2 Wohneinheiten (also für Ein- und Zweifamilienhäuser) 100 % und ab drei Wohneinheiten (i.d.R. Mietwohnungsbau) 50 % Bedarf bescheinigt. Zudem wurde darauf geachtet, dass in bestimmten Bereichen nicht zu viele Bescheinigungen ausgestellt werden, um zu vermeiden, dass soziale Brennpunkte entstehen. Eine Ausnahme ist in den letzten Jahren für den Bauverein an der Beethovenstraße gemacht worden, da dort alle bereits mit Wohnbauförderungsmitteln geförderten Wohnungen ersetzt werden sollen. Die Verwaltung hat mit dieser Vorgehensweise bisher gute Erfahrungen gemacht.

Die Jahre sind ins Land gezogen, die Mieten, Nebenkosten sowie die Lebenshaltungskosten sind gestiegen und sozialer Wohnungsbau wird wieder verstärkt gefördert. Die Verwaltung erreichen aufgrund dessen in der letzten Zeit vermehrt Anfragen für den sozialen Mietwohnungsbau mit mehr als 50 % Bedarf zu bescheinigen. Neben der Absicht der Bauherren, für Wohnungssuchende erschwinglichen Wohnraum zu schaffen und der besseren Finanzierbarkeit für die Bauherren wird auch angeführt, dass es bei einem Mix von geförderten und nicht geförderten Wohnungen bei den Mietern zu Unverständnis führt, wenn innerhalb eines nach einem einheitlichen Standard gebauten Hauses unterschiedliche Mieten erhoben werden. Anzumerken ist hier, dass unterschiedliche Mieten in Mehrfamilienhäusern auch aus anderen Gründen entstehen können und dass das Wohnbauförderungsamt des Kreises Steinfurt keine Probleme bei einer Quotenbescheinigung sieht.

Bürgermeisterin Lenderich hat die Thematik in der letzten Konferenz der Hauptverwaltungsbeamten angesprochen, um in Erfahrung zu bringen, wie andere Kommunen verfahren und wie der Kreis die Thematik sieht. Festzustellen ist, dass die Handhabung in den Kommunen des Kreises sehr unterschiedlich ist, wobei nur wenige 100 % Bedarf bescheinigen. Einige Kommunen legen in Bebauungsplänen für Neubaugebiete Bereiche für den sozialen Wohnungsbau fest, andere bescheinigen Quoten wie 50 % oder 2/3.

Nach Auskunft des Wohnbauförderungsamtes des Kreises Steinfurt steigen wegen der guten Konditionen für den sozialen Wohnungsbau die Anträge auf eine 100 %-ige Förderung. Bisher hat der Kreis Steinfurt Wohnungsbauförderungsmittel bereitgestellt für den von der jeweiligen Kommune bescheinigten Bedarf. Künftig wird jedoch entsprechend dem beigefügten Erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 05.06.2023 (sog. „Quotenerlass“) verfahren. Ochtrup wird von dem Erlass wenig betroffen sein, weil der Bau von über 25/30 Wohnungen hier eher die Ausnahme ist.

Eine Rückfrage beim Bauverein Ochtrup e.V. hat ergeben, dass die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen ist. Die Nachfragen werden von allen Altersgruppen, Singels, Klein- und Großfamilien sowohl für 1 – 2 Zimmerwohnungen, Mehrzimmerwohnungen und Häuser/Haushälften gestellt. Bedarf ist demnach da.

Die Verwaltung schlägt vor, nach wie vor darauf zu achten, dass eine räumlich und quantitativ ausgewogene Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Vermeidung einseitiger Bewohnerstrukturen erfolgt (siehe auch Quotenerlass). Das bedeutet, es wird geschaut, dass keine Konzentration von sozialem Wohnungsbau in bestimmten Bereichen entsteht. Vor dem Hintergrund, dass Ziel der Landesregierung die Realisierung einer hohen Zahl von öffentlich geförderten Wohnungen ist und Beachtung der Tatsache, dass eine Durchmischung von geförderten und frei finanzierten Wohneinheiten ebenfalls von der Landesregierung gewollt ist, wird weiter vorgeschlagen, die derzeitige Quotenregelung bei der Ausstellung von Bedarfsbescheinigungen wie folgt auszuweiten, um der vermehrten Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau nachzukommen:

1- bis 4 Wohneinheiten: 100 %
5 bis 10 Wohneinheiten: 75 %
Ab 11 Wohneinheiten: 50 %

Umweltrelevanz:/ Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entfällt.

Generationengerechtigkeit:

Die Ermöglichung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei einer Durchmischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum kommt allen Generationen gleichermaßen zugute.

Im Auftrage:

Korten