

**Vorlage Nr. 19/0006**

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	24.01.2019	5

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Öffentliche Wohnraumförderung in Gladbeck**

**Begründung:**

Aktuelle Situation

Hintergrund der Behandlung des Themas ist die Diskussion um die „Einführung einer verbindlichen Quote für geförderten Wohnraum mit sozialer Bindung“.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 07.05.2018 hat das Amt für Soziales und Wohnen über Hintergründe, Ziele sowie die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Gladbeck berichtet.

Die wichtigsten Inhalte sollen hier noch einmal zusammenfassend dargestellt werden:

Wie insgesamt in der Bundesrepublik, geht auch in Gladbeck der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen zurück.

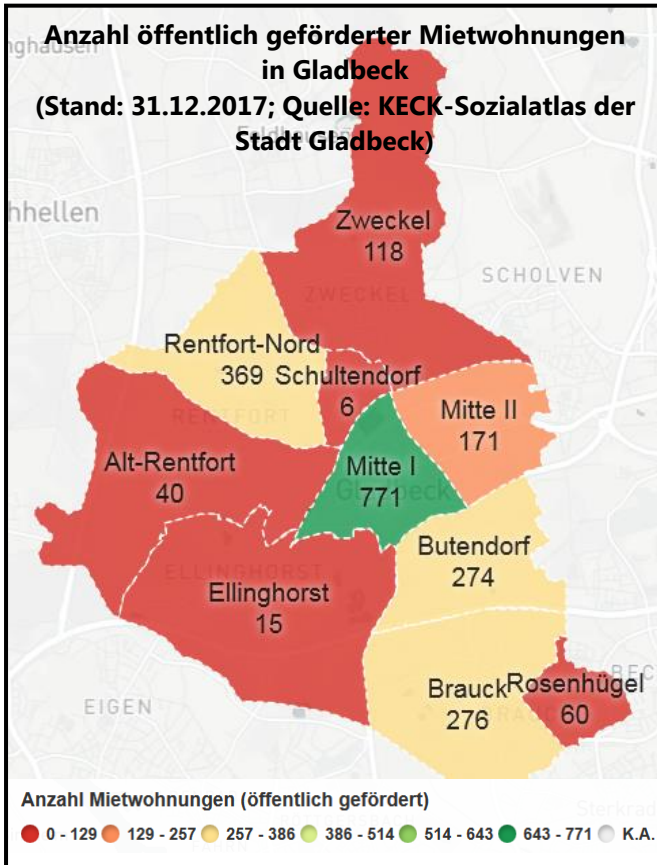
Er entwickelte sich in Gladbeck wie folgt:

- zum 31.12.2012 2.192 Wohnungen
- zum 31.12.2016 2.182 Wohnungen
- zum 31.12.2017 2.100 Wohnungen
- zum 31.12.2018 2.099 Wohnungen

In der Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 werden insgesamt 158 Wohnungen aus der Bindung fallen; bis zum 31.12.2027 weitere 202 Wohnungen.

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_



### Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen

Im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktbarometers 2018 der NRW.BANK wurden Kommunen in NRW befragt, ob in ihrer Region derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut werden. Im Landesdurchschnitt geben rund 88 % der Befragten an, es werde zu wenig preisgebundener Mietwohnraum gebaut. Diese Meinung wird mit knapp 94 % am stärksten von den Experten aus dem Ruhrgebiet vertreten.

Zum Stichtag 31.12.2018 waren in Gladbeck insgesamt 723 Haushalte wohnungssuchend registriert:



Die große Zahl der Wohnungssuchenden für kleine Wohnungen ist u.a. auch der dynamischen Flüchtlingswelle der letzten drei Jahre geschuldet, wenn diese überwiegend allein stehenden Personen spätestens mit der Anerkennung ihres Schutzstatus regulären Wohnraum außerhalb der Übergangsheime nachfragen.

Ein weiterer Aspekt ist die demografische Entwicklung, die zu einem größeren Bedarf an kleineren Wohnungen für die Personengruppe ab 60 Jahren führt.

Grundsätzlich ist nach dem Wohnungsmarktbarometer 2018 und anderen einschlägigen Veröffentlichungen festzustellen, dass insbesondere Transferleistungsempfänger besonders schlechte Chancen bei der Wohnungssuche haben.

In Gladbeck ist die Lage augenblicklich im Vergleich zu anderen größeren Ruhrgebietskommunen noch relativ entspannt. Es gibt eine gute soziale Durchmischung der Wohnquartiere. Es wird sowohl auf hochwertiges Wohnen, aber auch auf den Ausbau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gesetzt.

Seitens der ortsansässigen größten Wohnungsgesellschaft wird der Bau weiterer Wohnungen in Aussicht gestellt und somit ein Beitrag für einen gesunden Wohnungsmix vor Ort geleistet.

Nach Einschätzung des örtlichen Vereins Haus + Grund liegt das Mietniveau im unteren Bereich, so dass es in Gladbeck weiterhin bezahlbaren Wohnraum gibt.

Beim Thema Mietspiegel liegt Gladbeck NRW-weit im guten mittleren Preissegment und garantiert damit auch bei nicht preisgebundenen Wohnungen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen.

Nimmt man beispielsweise zum Vergleich eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung, Baujahr 1970, in mittlerer Wohnlage, so ergeben sich nach den in den jeweiligen Städten geltenden Mietspiegeln folgende Werte:

- Herne 5,00 € / m<sup>2</sup>
- Gladbeck 5,28 €/m<sup>2</sup>
- Gelsenkirchen 5,25 €/m<sup>2</sup>
- Marl 5,45 €/m<sup>2</sup>
- Bottrop 5,87 €/m<sup>2</sup>
- Essen 6,12 €/m<sup>2</sup>
- Haltern 6,33 €/m<sup>2</sup>

Fazit:

Der soziale Wohnungs(-neu-)bau wird auch zukünftig in der Stadt Gladbeck von Bedeutung sein.

Allerdings soll und kann er nicht den freien Wohnungsmarkt ersetzen. Vielmehr soll er diesen ergänzen, um bestimmten, benachteiligten Bevölkerungsschichten einen besseren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen.

Dieses Ziel gilt es auch weiterhin nachhaltig zu verfolgen.

Allerdings sind sich Bau- und Sozialverwaltung einig, dass die Einführung einer (starrten) Quotenregelung die Erreichung dieses Ziels nicht beschleunigt, mitunter sogar hemmt.

Auch ohne Festlegung einer Quote hat es in jüngster Vergangenheit positive Entwicklungen auf dem Sektor des sozialen Wohnungsbaus in Gladbeck gegeben:

- Horster Str. 68 a-b/Bergmannstr. 1, 3 84 WE in 2015
- Lindenstr. 39 a – d 32 WE Mai 2018
- Breukerstr. 84 8 WE April 2019
- Bodenbacher Str. 10 18 WE Juni 2019
- Wilhelmstr. 27/29 17 WE Okt. 2019.

Auch bei weiteren künftigen Baulandentwicklungen wurde im Gespräch mit Investoren eine einvernehmliche und jeweils standortgerechte individuelle Lösung gefunden, bei der stets auch Aspekte des geförderten Wohnungsbaus berücksichtigt werden konnten. So werden u.a. bei der Entwicklung der Siedlung Schlägel & Eisen oder dem Baugebiet Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz entsprechende Wohnungen entstehen.

Dennoch möchte sich die Gladbecker Stadtverwaltung dezernatsübergreifend positionieren und hat deshalb die in der Anlage beigefügten Grundsätze zur öffentlichen Wohnraumförderung erarbeitet, für die auch die Politik um Zustimmung gebeten wird.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass unabhängig vom Bau neuer Wohneinheiten, für die das Positionspapier gelten soll, die Stadtverwaltung auch ein reges Interesse an der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsimmobilien hat. So befindet sich aktuell

ein Projekt in der Planung, welches die energetische Sanierung von 48 WE betrifft, die nach Umsetzung der sozialen Bindung für die nächsten 20 Jahre unterliegen werden.

**Anlage:**

Grundsätze der Gladbecker Stadtverwaltung zur öffentlichen Wohnraumförderung

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss stimmt den Grundsätzen der Stadtverwaltung Gladbeck zur öffentlichen Wohnraumförderung zu.

Der Bürgermeister  
I.V.



---

Dr. Volker Kreuzer  
- Stadtbaurat -

---

In der Sitzung des

- \_\_\_\_\_-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: