

Antragsteller/-in: Peter Bruckhoff, BOB im Rat

**Änderungsantrag von BOB im Rat gem. § 4  
der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt zum  
Antrag A/17/5329: Einführung einer Quote für öffentlich-geförderten  
Wohnungsbau**

---

**Beratungsfolge**

01.07.2024

Rat der Stadt

Beschlussfassung

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt nachstehende verbindliche Regelungen zur Steigerung der Anteile des sozial geförderten Wohnungsbaus in Oberhausen, um die Erfordernisse der Wohnraumnachfrage in diesem Segment zu verbessern.

1. Bei der Schaffung neuen Planungsrechts im Wohnungsbau sowie beim Verkauf von städtischen Flächen auf denen mehr als 20 Wohneinheiten oder mehr als 1.500 qm Wohnfläche errichtet werden können, müssen
  - mindestens 30% der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.
  - mindestens zwei Drittel dieser Wohneinheiten sollen dabei im Mietwohnungsbau umgesetzt werden,
  - bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau umgesetzt werden.

Näheres regelt der zwischen dem Investor und der Stadt Oberhausen abzuschließende städtebauliche Vertrag.

2. Die Planungsbegünstigten / Investoren müssen sich dazu verpflichten, die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden (Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen) vollständig oder anteilig zu übernehmen. Soziale Infrastruktur sind Gemeinbedarfsflächen, zum Beispiel Schulen, Kitas, Spielplätze etc. Technische Infrastruktur sind beispielsweise Erschließungsanlagen, Flächen für Versorgung und Entsorgung etc.
3. Projekte, bei denen bereits eine Planungsvereinbarung oder ein vergleichbares Dokument vorliegt, sind von der oben beschriebenen Regelung ausgenommen. Geschlossene städtebauliche Verträge bleiben davon unberührt.
4. Auf Antrag können von diesen Regelungen besondere gemeinschaftliche Wohnprojekte und genossenschaftliche Eigentumsformen ausgenommen werden, wenn langfristig (10 Jahre) die Eigennutzung des geschaffenen Wohnraumes und das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens gesichert ist.
5. Die Vorgaben gelten unter dem Vorbehalt, dass die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.
6. Für die Erfüllung der Quoten können Investorengemeinschaften gebildet werden, vorausgesetzt ein Investor dieser Gemeinschaft erfüllt auf demselben Bebauungsplangebiet die in dieser Beschlussvorlage aufgeführten Regelungen.
7. Vor der Einleitung von Planverfahren sind mit den planbegünstigten Vorhabenträgern verbindliche städtebauliche Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Regelungen, insbesondere über die Erfüllung der 30%igen Mindestquote abzuschließen.
8. Auf der Grundlage der in den Beschlusspunkten genannten Planungs- und Abstimmungsprozesse wird die Verwaltung gebeten, bis Mitte 2025 konkrete Vorschläge für die Entwicklung geeigneter kommunaler Siedlungsflächen vorzulegen. Wie z. B. das Finke Gebäude. Hierbei sollen vordringlich bereits versiegelte Flächen und nicht genutzte Gebäude bewertet werden.
9. Neben der Schaffung von Baurecht für neue Immobilien wird das Ziel verfolgt, die Modernisierung von Bestandsimmobilien in Oberhausen zu fördern. Die Beratung und Förderung von Wohnungsbeständen ist zu intensivieren, um

den Qualitätsstandard des Wohnbestandes zu sichern oder sogar zu erhöhen und den Leerstand von Wohnungen so gering wie möglich zu halten.

**Bezug**

Kein Bezug

**Sachverhalt**

1

2 Die gesamte Immobilien-Branche leidet unter steigenden Baukosten, immer teurer  
3 werdenden Grundstücken und langen Wartezeiten auf Baufirmen und  
4 Baugenehmigungen. Die Folge: Bezahlbare Wohnungen sind für einen großen Teil  
5 unserer Stadtgesellschaft zu einer Mangelware geworden. Günstiger Wohnraum wird  
6 daher dringender denn je benötigt.

7

8 Aktuell fallen mehr Wohnungen aus der Sozialbindung als neue geförderte  
9 Wohnungen hinzukommen. Ohne eine Sozialbau-Quote prognostiziert die  
10 NRW.Bank, dass bis zum Jahr 2030 weitere 31,4 Prozent der günstigen Wohnungen  
11 wegfallen.

12

13 Mit der öffentlichen Wohnraumförderung für 2023 setzt das Land Nordrhein-Westfalen erneut  
14 Maßstäbe bei Förderkonditionen und Klimaschutz. Mehr Wohnraum ist das beste Rezept  
15 gegen steigende Mieten. Deshalb gilt: Wir fördern, was Wohnungen schafft. Die Förderung  
16 von bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt eine wichtige Aufgabe. Dafür standen im  
17 Förderjahr 2023 ein um 300 Mio. Euro erhöhter Finanzrahmen von insgesamt 1,6 Mrd. Euro  
18 bereit. Im Jahr 2024 erhält der geförderte Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen eine  
19 Fördersumme von insgesamt 1,7 Milliarden Euro aus dem Topf der Wohnraumförderung  
20 NRW.

21

22 [Öffentlich geförderter Wohnungsbau 2023 - Mietwohnraumförderung \(nrwbank.de\)](https://www.nrwbank.de/oeffentlich-geforderter-wohnungsbau-2023-mietwohnraumfoerderung)

23

24 [Mietwohnraumförderung - Modernisierung - NRW.BANK \(nrwbank.de\)](https://www.nrwbank.de/mietwohnraumfoerderung-modernisierung-nrw-bank)

25

26 Um Oberhausen nachhaltig zukunftsfähig zu machen und junge Menschen an die  
27 Stadt zu binden, muss Politik den steigenden Mieten entgegenwirken. Durch sozial  
28 verträgliche Mieten können auch einkommensschwache Gruppen wie Studierende,  
29 Berufseinsteiger, junge Familien und Rentner langfristig an die Stadt Oberhausen  
30 gebunden werden.

31

32 Bezahlbarer Wohnraum würde zudem Oberhausen als Wirtschaftsfaktor stärken. Für  
33 Arbeitgeber auf der Suche nach Fachkräften sind hohe Mieten ein Standortnachteil.

34

35 Die Bebauung der wenigen noch vorhandenen Grundstücke muss unter der  
36 Berücksichtigung der Kriterien der Nachhaltigkeit, der Klimaverträglichkeit und der  
37 größtmöglichen Verkehrsvermeidung erfolgen.

38

Aus diesem Grund ist die Schaffung von qualitativ hochwertigen, klimafreundlichen und bezahlbaren Wohnungen im Bestand von größter städtebaulicher Wichtigkeit.

Zielsetzung muss sein, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten in allen Stadtteilen Oberhausens mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Dafür ist die Einführung einer Mindestquote für sozialen und geförderten Wohnungsbau bestens geeignet. Die Quote wird auch vom Bund Deutscher Architekten für ein geeignetes Mittel angesehen, eine soziale Durchmischung in den Wohnquartieren zu erreichen.

Diese exorbitante Preissteigerung, insbesondere bei frei finanzierten Wohnungen macht deutlich, dass für die Politik dringend Handlungsbedarf besteht. Deshalb sind viele Kommunen in NRW bereits den Schritt der Quote zur Steigerung des Anteils an sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau gegangen.

Der Rat der Stadt Bonn hatte bereits in seiner Sitzung am 30. März 2017 eine verbindliche 30%-Mindestquote für sozialen und geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht beschlossen. Nach Auswertung der positiven Erfahrungen hat der Rat der Stadt Bonn in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 eine Erhöhung der Quote auf 40% als geförderter Wohnungsbau beschlossen.

Damit hat Bonn als erste Kommune in NRW eine 40-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau eingeführt. Bisher liegen die Quoten in NRW-Kommunen meist zwischen 20 und 30 Prozent. Zahlreiche Kommunen sind dem Bonner Beispiel seit 2017 gefolgt.

Warum soll die Stadt Oberhausen nicht auch die positiven Erfahrungen der NRW-Kommunen mit der Einführung einer verbindlichen Mindestquote von 30% für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben nutzen und umsetzen?

Wir bitten um Zustimmung.

**Anlage/n**  
Keine