

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Integrierte Stadtentwickl. u. Statistik
Verantwortung:	Herr Dr. Florack, Herr Jehn, Herr Schranz

Konzept für eine Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Beratungsfolge

03.12.2024	Sozialausschuss	Vorberatung
05.12.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
09.12.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB die Einführung einer dynamischen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Schließung von städtebaulichen Verträgen zur Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan (Variante 4 in der Begründung).
2. Der Rat der Stadt beschließt im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB die Einführung einer dynamischen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken (Variante 5 in der Begründung).

Bezug

A/17/5329-01

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

SachverhaltBeschlusslage

Mit Beschluss vom 01.07.2024 (Drucksache A/17/5329-01) hat der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Einführung einer Quotenregelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Dabei ist eine Mindestquote von 25 Prozent (maximal 35 Prozent) ab acht Wohneinheiten bei Neubauprojekten festzuschreiben. Ziel ist die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger, die Verringerung sozialer Ungleichheit sowie die Förderung sozialer Durchmischung in den Oberhausener Wohnquartieren. Das zu erstellende Konzept soll laut Beschluss bereits ab 2025 gelten. Rechtswirksame Auswirkung soll mit Bauantrag ab 2026 gegeben sein.

Es gibt unterschiedliche Wege, die formulierte Zielsetzungen zu unterstützen, welche jedoch jeweils Vor- und Nachteile haben. Aus diesem Grund werden mit dieser Vorlage abgestufte Varianten zur Umsetzung der im Antrag A/17/5329-01 formulierten Forderungen aufgezeigt, fachlich bewertet und zur Auswahl gestellt.

Situation des geförderten Wohnraums in Oberhausen

Trotz eines rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen zeigt sich in Oberhausen derzeit kein akuter Versorgungsengpass im niedrigpreisigen Segment. Zwar lässt sich auf dem lokalen Wohnungsmarkt ein steigendes Mietniveau feststellen und es ist anzunehmen, dass die Zahl einkommensschwacher Haushalte seit der letzten Berechnung im Jahr 2017 moderat angestiegen ist, dennoch kann der Wohnungsmarkt weiterhin insgesamt als vergleichsweise entspannt beschrieben werden. Das bestehende Angebot scheint bei quantitativer Betrachtung derzeit noch weitgehend ausreichend, um den Bedarf einkommensschwacher Haushalte zu decken. Es zeigen sich dagegen jedoch deutliche Bedarfe in qualitativer Hinsicht, insbesondere bei günstigem barrierefreien Wohnraum und Wohnraum für größere Familien. Durch den Bau von neuen Sozialwohnungen mit modernen Standards können neue Wohnqualitäten für Haushalte geschaffen werden, die auf die soziale Wohnraumversorgung angewiesen sind und für die Neubaumieten auf dem freien Mietmarkt nicht bezahlbar sind.

Wenngleich der Bestand an Sozialwohnungen in Oberhausen abnimmt, zeigt sich, dass die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau auf Investorenseite das verfügbare Regelbudget der Wohnraumförderung in Oberhausen aktuell deutlich übersteigt. Dies führt dazu, dass vielen Interessierten im laufenden Antragsjahr keine Förderzusage erteilt werden kann, was eine Verschiebung in das darauffolgende Antragsjahr zur Folge hat. Grundsätzlich ist die Wohnraumförderung für Investoren derzeit deutlich attraktiver als in den zurückliegenden Niedrigzinsphasen. Neben zinsgünstigen Darlehen bietet die öffentliche Wohnraumförderung insbesondere finanzielle Vorteile durch die Möglichkeit von Tilgungsnachlässen, die die Darlehensschuld reduzieren. Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wird daher nicht durch einen Mangel an Interesse seitens der Investoren, sondern vielmehr durch die unzureichenden Fördersummen begrenzt. Sobald die zur Verfügung stehenden Budgets

aufgebraucht sind, können ohne zusätzlich bereitgestellte Gelder des Landesministeriums keine neuen Förderanträge bewilligt werden. Dies kann dazu führen, dass der geförderte Wohnungsneubau in der Stadt nicht umgesetzt werden kann.

Dennoch ist zu beachten, dass die zuvor beschriebenen finanziellen Vorteile der öffentlichen Wohnraumförderung nicht immer die Ertragseinbußen, die durch Mietpreisbindungen entstehen, vollständig ausgleichen können. Dies wirft die Frage auf, inwieweit die sinkenden Investitionsanreize zu einer Reduzierung der Bauaktivität führen. Zudem bleibt ungewiss, wie sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zinssätze in der Zukunft entwickeln werden.

Rechtliche und organisatorische Möglichkeiten zur Umsetzung der Beschlusslage

Zur Umsetzung einer Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, die in der Anlage erläutert sind. Die Vorzugsvarianten 4 und 5 sollen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden, um ein entsprechendes Gewicht in der bauleitplanerischen Abwägung zu erhalten. Im Folgenden wird im Regelfall von einer Quote von 25% ausgegangen. Bei den flexiblen Varianten wird entsprechend darauf hingewiesen.

Um auch eine qualitative Steuerung hinsichtlich der tatsächlichen Bedarfe vorzunehmen, wird dort wo es möglich ist, eine Lenkung hin zu barrierefreien oder familienfreundlichen (großen) Wohnungen berücksichtigt.

Vor und Nachteile sowie die fachliche Einordnung der einzelnen Varianten sind der Anlage zu entnehmen. Die nachfolgenden 5 Varianten sind grundsätzlich denkbar:

Variante 1: Durchsetzung der Quote durch Festsetzung in Bebauungsplänen

Variante 2: Durchsetzung der Quote bei allen Bauvorhaben durch zusätzliche Bauleitplanung

Variante 3: Durchsetzung der Quote durch städtebaulichen Vertrag mit fester Quote als Bedingung für einen Bebauungsplan

Variante 4: Durchsetzung der Quote durch städtebaulichen Vertrag mit dynamischer Quote bei Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan

Variante 5: Baulandentwicklung auf kommunalen Grundstücken

Anlage/n

1 - Konzept zur Umsetzung einer Quotenregelung

2 - Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

3 - Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW

4 - Zuteilung Förderkontingente 2024