

Ahaus, 14.03.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen 11.04.2024 TOP Ö 3

Beratungsgegenstand

**Sicherung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen
Antrag der UWG-Fraktion o. D. zur Sitzung des Finanzausschusses am 30.01.2024**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschließt:

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen, die ganz oder teilweise der Errichtung von Mehrfamilienhäusern dienen, sind mindestens 30 % der Wohnungen je Wohngebäude für den geförderten Wohnungsbau zu sichern. Satz 1 gilt sinngemäß für gemischt genutzte Gebäude, vorausgesetzt die Wohnnutzung ist im Verhältnis zu anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Sachdarstellung

Die UWG-Fraktion beantragt unter Bezugnahme auf den sog. Wohnungsgipfel im Kreis Borken, der am 18.10.2023 in der Ahauser Stadthalle stattfand, "bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und bei Bauten auf städtischen Grundstücken in Mehrfamilienhäusern 30 % der Wohnungen als Sozialwohnungen auszuweisen."

Der Antrag (siehe Anlage 1) ist vom Finanzausschuss am 30.01.2024 zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen verwiesen worden¹.

Nach einer Studie des Pestel Instituts² fehlten in Deutschland im Jahr 2022 ca. 910.000 Sozialwohnungen. Mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt wird in der Studie davon ausgegangen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen in den kommenden Jahren weiter stark ansteigen wird. Verschärft wird der Bedarf darüber hinaus, dass immer mehr Wohnungen aus der Mietbindung herausfallen. Im Jahr 2022 standen dem Neubau von ca. 22.500 Sozialwohnungen ca. 36.500 Sozialwohnungen gegenüber, für die die Mietbindung auslief.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Finanzausschusses am 30.01.2024 (Sitzungsvorlage V/2024/0867)

² Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte. Erstellt i. A. des Verbändebündnisses "Soziales Wohnen" von der Pestel Institut gGmbH und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Kiel. Hannover, Januar 2023

Um bedürftigen Haushalten das Wohnen zu ermöglichen, ist der Staat mittlerweile gezwungen, stetig steigende Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt zu akzeptieren. Dabei zahlt er Mieten, die oft deutlich über der Durchschnittsmiete liegen. Dadurch sind die notwendigen staatlichen Ausgaben für das Wohngeld und für die Kosten der Unterkunft massiv angestiegen.

Bund, Länder und Kommunen haben der Studie zu Folge im Jahr 2022 erstmals mehr als 20 Milliarden Euro an Sozialausgaben für die Unterstützung bedürftiger Menschen beim Wohnen ausgegeben:

- etwa 15 Milliarden Euro für die Kosten der Unterkunft, die überwiegend von den Job-Centern gezahlt werden, und
- zusätzlich über 5 Milliarden Euro für das Wohngeld.

Dagegen lagen die Ausgaben von Bund und Ländern für den geförderten Wohnungsbau in den letzten Jahren lediglich bei etwa 2,5 Milliarden Euro pro Jahr.

Die skizzierten Rahmenbedingungen lassen sich tendenziell auch für die Stadt Ahaus feststellen (siehe Anlage 2):

1. Die Zahl der Berechtigten, die Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, wird weiter stark ansteigen.
2. Die Zahl der verfügbaren, geförderten Wohnungen reicht bereits heute nicht aus, um jedem Anspruchsberechtigten eine entsprechende Wohnung anbieten zu können.
3. Gleichzeitig sinkt die Zahl der geförderten Wohnungen im Bestand, weil die Mietbindung ausläuft.
4. Die letzten 8 geförderten Wohnungen wurden im Jahr 2015 fertiggestellt. Verharrt die Neubautätigkeit auf diesem Niveau, wird der Neubau von geförderten Wohnungen kaum ausreichen, den prognostizierten Nachhol- und Zusatzbedarf auszugleichen.

Zwischenfazit: Auch in Ahaus wird der Bedarf an öffentlich-gefördertem Wohnraum stark ansteigen. Ohne aktives Gegensteuern wird die Stadt möglicherweise irgendwann gezwungen sein Belegungsrechte anzukaufen, um freifinanzierte Wohnungen aus dem Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu akquirieren.

Sicherung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen

Nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dazu zählt nach § 2 (1) WFNG NRW³ u. a. die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Gegenstand der Unterstützung ist u. a. die Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nach Maßgabe der FRL öff Wohnen 2024 NRW⁴ (siehe Anlage 3). Im Gegenzug wird für den geförderten Mietwohnraum eine Zweckbindung (Miet- und Belegungsbindung) begründet.

³ Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009 (GV. NRW. S. 772), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1474)

⁴ Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024). Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung vom 01.03.2024

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht die Möglichkeit, Flächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern:

- **Bebauungspläne allg.**

Nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, "auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten". Die Formulierung "teilweise" beinhaltet die Möglichkeit, den Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, als Mindestmaß festzusetzen, z. B. 30%.

Rechtsfolge einer Festsetzung nach Nr. 7 ist, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die in baulicher Hinsicht, z. B. nach Größe und Zuschnitt der Wohnungen, die Voraussetzungen erfüllen, die nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften über die soziale Wohnraumförderung gelten. Die Festsetzung gilt sinngemäß auch für gemischt genutzte Gebäude, vorausgesetzt die Wohnnutzung ist im Verhältnis zu anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Einschränkend wird auf Folgendes hingewiesen: Eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB umfasst nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, auch nicht, ein Angebot auf Förderung durch die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle anzunehmen. Wohngebäude, die auf Flächen errichtet werden, für die Festsetzungen nach Nr. 7 getroffen sind, unterliegen den Bindungen des Wohnraumförderungsrechtes nur, wenn Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden.

- **Vorhabenbezogene Bebauungspläne, Bebauungspläne i. V. m. städtebaulichen Verträgen und städtischen Wohnbaugrundstücke**

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann die Schaffung von geförderten Wohnungen im Durchführungsvertrag vereinbart werden, der nach § 12 (1) Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben ist. Zur Sicherung der vertraglichen Verpflichtung sind ggf. weitere Maßnahmen, beispielsweise eine grundbuchliche Sicherung, erforderlich. Gleiches gilt sinngemäß für Bebauungspläne, für die ergänzend ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen wird, sowie für städtische Grundstückskaufverträge.

Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB oder eine vergleichbare vertragliche Regelung ist ein Planungserfordernis i. S. des § 1 (3) BauGB auf der Grundlage von Daten und Fakten, die den absehbaren Bedarf an geförderten Wohnungen in Ahaus realistisch abbilden. Die als Anlage beigefügte Einschätzung zum Bedarf an geförderten Wohnungen in Ahaus erscheint hierfür tendenziell geeignet.

Die Ausführungen zum städtebaulichen Planungserfordernis gelten sinngemäß auch

- für Festsetzungen, die den Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, als Mindestmaß (z. B. 30 %) festsetzen. Auch dieses Mindestmaß muss belastbar begründet sein.
- für die Beschränkung der Verpflichtung zur Schaffung von geförderten Wohnungen auf vorhabenbezogene Bebauungspläne; unter Berücksichtigung des absehbaren Bedarfs an öffentlich-geförderten Wohnraum ist die Beschränkung auf vorhabenbezogene Bebauungspläne, über die in der Vergangenheit kaum Wohnraum geschaffen wurde, nicht zu begründen.

Sicherung der geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als Mindestmaß

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden

1. zinslose oder zinsgünstige Darlehen sowie
2. hohe Tilgungsnachlässe (Teilschulderlässe)

gewährt. Die Förderhöhe richtet sich

1. nach dem Mietniveau, in das die Gemeinde eingestuft ist, und
2. nach der Zielgruppe, für die der Wohnraum gebaut wird.

Neben einem Grunddarlehen pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche können Zusatzdarlehen gewährt werden, z. B. für standortbedingte Mehrkosten, für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten, für besonders energieeffiziente Gebäude, für ein Mehr an barrierefreiem Wohnen oder für nachhaltiges Bauen mit dem Rohstoff Holz.

Im Gegenzug räumen die Begünstigten der Förderung der Gemeinde für einen bestimmten Zeitraum eine Miet- und Belegungsbindung zugunsten von Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen ein und verpflichten sich, während dieser Zeit nur eine in der Förderzusage festgelegte Miete (inklusive jährlicher Steigerungsmöglichkeiten) zu nehmen.

Nach Einschätzung eines Vorhabenträgers, der seit Jahren geförderten Wohnraum plant, baut und finanziell kalkuliert, stellen sich die aktuellen Rahmenbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung wie folgt dar:

1. Das derzeitige Instrumentarium der öffentlichen Wohnraumförderung ist finanziell so ausgestaltet, dass sich die Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnraum wirtschaftlich darstellen lässt.
2. Die hohen gesetzlichen Standards im Wohnungsbau führen dazu, dass sich Unterschiede zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau kaum noch an den Kosten und der Ausstattung der Wohnungen festmachen lassen, sondern nur noch am Finanzierungsmodell.

Danach würden keine Bedenken bestehen, die Flächen nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB vollständig für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, vorausgesetzt ein entsprechender Bedarf ist nachweislich vorhanden. Dabei ist allerdings Folgendes zu berücksichtigen:

1. Bei einer einseitigen Fokussierung auf den geförderten Wohnungsbau könnte für Privatinvestoren der wirtschaftliche Anreiz verloren gehen, in den geförderten Wohnungsbau zu investieren. Dies wäre kontraproduktiv für einen Mietwohnungsmarkt, der, wie der in Ahaus, von Privatinvestoren geprägt ist.
2. § 1 (6) Nr. 2 BauGB verpflichtet die Planungsträger, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen. Der Belang nimmt Bezug auf § 5 (1) Nr. 3 WFNG NRW, der eine gleichlautende Verpflichtung enthält. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wäre sowohl aus städtebaulichen als auch aus wohnungsrechtlichen Gründen eine Mischung von Wohnungen für Einkommensgruppen i. S. des § 13 (1) WFNG NRW⁵ und wirtschaftlich leistungsfähigeren Einkommensgruppen, die auf keine öffentliche Wohnraumförderung angewiesen sind, wünschenswert. Nach Nr. 2.4.3 FRL öff Wohnen NRW 2024 ist die Mischung von Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen unter bestimmten Bedingungen Fördervoraussetzung.

⁵ § 13 (1) WFNG NRW unterscheidet zwischen Begünstigten, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 (1) WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A), und wirtschaftlich leistungsfähigeren Begünstigten, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 (1) WFNG NRW um bis zu 40 % übersteigt (Einkommensgruppe B).

Vor diesem Hintergrund erscheint es sowohl aus städtebaulichen als auch wohnungsrechtlichen Gründen gerechtfertigt, den Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, als Mindestmaß festzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

Anlage 01 - Antrag der UWG-Fraktion o. D. zur Sitzung des Finanzausschusses am 30.01.2024

Anlage 02 - Bedarf an geförderten bezahlbaren Wohnungen in Ahaus (15.02.2024)

Anlage 03 - Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen in NRW 2024