

Sozialer Wohnungsbau

Es gibt immer weniger Sozialwohnungen und das trotz einer gestiegenen Förderkullisse. Die Bindung bestehender Immobilien entfällt und es werden wenige neue gebaut. Zusätzlich kommen die Probleme der Bauwirtschaft hinzu. Diese durchlebt weiterhin mehrere Herausforderungen: Zinswende, Rohstoffknappheit, unterbrochene Lieferketten, Preissteigerungen bei Material und Energie bis zum anhaltenden Fachkräftemangel.

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, bis zu 100.000 Sozialwohnungen im Jahr zu bauen. Jedoch kommt der soziale Wohnungsbau trotz deutlich erhöhter Förderung des Bundes noch nicht entscheidend voran. Auch wir vor Ort sind gefordert, um unsere Zuständigkeiten im sozialen Wohnungsbau zu nutzen und für neue Impulse zu sorgen. Dies betrifft insbesondere die Themen Präferenz-Genehmigungsverfahren für soziale Bauprojekte und die Mobilisierung von Bauland. Um die aktuelle Entwicklung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus einzuschätzen bitten wir Sie daher freundlichst um die Beantwortung folgender Fragen:

1.

Viel viele Wohnungen sind in den letzten fünf Jahren jeweils aus der Sozialbindung gefallen? Sofern möglich, wäre eine Aufteilung nach Stadtteilen sinnvoll.

2.

Viel viele Wohnungen sind in den letzten fünf Jahren neu im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden? Sofern möglich, wäre eine Aufteilung nach Stadtteilen sinnvoll.

3.

Wie viele Wohnungen sind zusätzlich im Bereich des preisgedämpften Wohnungsbaus entstanden?

4.

Wie viele Wohnungen konnten dabei im Rahmen des Beschlusses zum Antrag Nr. 2019/2743 (verbindliche Mindestquote von 30 % für sozialen Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht) umgesetzt werden?

5.

Bei welchen Bauvorhaben mit Planungsrecht konnte der Beschluss nicht umgesetzt werden? Bitte jeweils mit begründender Erläuterung.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Jahr (jew. 31.12.)	Sozialwohnungen								
	insgesamt			selbstgenutztes Wohneigentum			Miet-/Genossenschaftswohnungen		
	insgesamt	gefördert		ins- gesamt	gefördert		ins- gesamt	gefördert	
		mit Landes- mitteln	mit städt. Mitteln		mit Landes- mitteln	mit städt. Mitteln		mit Landes- mitteln	mit städt. Mitteln

2018	5.239	4.912	327	397	392	5	4.842	4.520	322
2019	5.269	4.942	327	368	363	5	4.901	4.579	322
2020	5.065	4.782	283	325	320	5	4.740	4.462	278
2021	4.957	4.674	283	311	306	5	4.646	4.368	278
2022	4.845	4.563	282	291	287	4	4.554	4.276	278

Die aktuellen Zahlen aus dem Bereich der öffentlichen Wohnungsbauförderung werden jedes Jahr im Statistischem Jahrbuch durch die Statistikstelle des Dezernates für Bürger, Umwelt und Soziales veröffentlicht und sind öffentlich zugänglich.

Zu 2.:

Jahr	geförderte Wohnungen			
	insgesa- mt	Eigentumswohnun- gen/ Eigenheime	Mietwohnungen	
			Neubau	Modernisierung

2018	46	1	45	
2019	3	3	-	
2020	49	1	48	
2021	73	-	30	43
2022	-	-	-	-

Die aktuellen Zahlen aus dem Bereich der öffentlichen Wohnungsbauförderung werden jedes Jahr im Statistischem Jahrbuch durch die Statistikstelle des Dezernates für Bürger, Umwelt und Soziales veröffentlicht und sind öffentlich zugänglich.

Zu 3. und 4.:

Für den so genannten „preisgedämpften“ Wohnungsbau gibt es keine allgemeingültige Definition. Aufgrund von fehlenden gesetzlichen Vorgaben oder Leitlinien zur Ausgestaltung von Quotenregelungen oder Bestimmungen zum preisgedämpften Wohnungsbau, formuliert jede Kommune eigene Vorgaben oder Zielrichtungen. In Leverkusen ist diese Definition bisher nicht erfolgt.

Die Angaben basieren deshalb auf der Vorgabe im Rahmen des Beschlusses „30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau“ zum Antrag Nr. 2019/2743. Im Rahmen folgender Bebauungsplanverfahren wurden vertragliche Vereinbarungen zur Quotenregelung getroffen:

Vorhaben/Bebauungsplan-Nr.	Anzahl realisierter „preisgedämpfter“ Wohneinheiten	Vertragliche Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag oder Verpflichtungserklärung)
203/III – Steinbüchel – Fester Weg	28 (von 94)	ohne Förderung sollen die Wohneinheiten für die Dauer von 10 Jahren als preisgedämpfte Mietwohnungen für die Berechtigten der Einkommensgruppe B realisiert werden
217/I – Hitdorf-Ost – nördl. Flurstraße	13 (von 32 bzw. 102 WE des Bauträgers im gesamten Gebiet)	Vereinbarung „40 % für den preisgedämpften Wohnungsbau“ vorzusehen, gilt für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Geschossbaukörper
250/III – Schlebusch – südl. Von-Diegardt-Str.	4 (von 14)	
V 33/I – Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße	8 (von 27)	Verpflichtung gilt für den Bau von preisgedämpften Reihenhäusern

Zu 5.:

Zu dieser Frage können keine konkreten Angaben gemacht werden. Aktuell ist auf Grundlage des Ratsbeschlusses keine rechtlich sichere und vertragliche Vereinbarung mit den Investorinnen und Investoren zu gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnungsbau möglich.

Letztendlich bedarf es eines gesamtstädtischen Baulandmodells, welches u.a. rechtssichere Regelungen zum gefördertem Wohnungsbau beinhaltet. Auch wenn die Investitionsbereitschaft der Vorhabenträger*innen in das öffentlich geförderte Segment grundsätzlich vorhanden ist, kommt es letztlich auf die Strategie, die Investitionsdauer, die Baupreise und die Renditeerwartungen an, ob der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine Option darstellt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung NRW bietet für alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen Wohnungsmarktprofile an. Die aktuellste Ausgabe enthält für Leverkusen eine Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebunden Mietwohnungsbestandes für die kommenden zehn Jahre (Quelle: [Leverkusen \(nrwbank.de\)](https://www.nrwbank.de)).



Stadtplanung in Verbindung mit Bauaufsicht