

Stadt Eschweiler
Frau Bürgermeisterin
Nadine Leonhardt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler



04.03.2022

Antrag: Auskunft über sozial geförderten Wohnungsbau in Eschweiler und Prüfung eigener Bautätigkeit der Stadt Eschweiler.

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

die Stadtratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen beantragen die Prüfung und schriftliche Auskunft der nachfolgenden Punkte im Rahmen einer Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses sowie des Sozial- und Seniorenausschusses.

1. Auskunft über öffentlich geförderten Wohnungsbau seit der Kommunalwahl 2020.

Wir bitten um eine Übersicht der seit der Kommunalwahl 2020 in Eschweiler hergestellten und in Planung befindlichen öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekte mit voraussichtlichem Fertigstellungszeitpunkt. Außerdem bitten wir um Angabe der Anzahl der Wohneinheiten und den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Mieterinnen und Mieter. In diesem Zusammenhang bitten wir auch darauf einzugehen, wie viele dieser hier zu nennenden Wohneinheiten barrierefrei errichtet sind oder werden.

2. Die Prüfung eigener Bautätigkeit und Vermietung öffentlich geförderten Wohnraums der Stadt Eschweiler über die Strukturfördergesellschaft oder andere bestehende kommunale Gesellschaften.

Die Stadt Eschweiler ist über die Strukturfördergesellschaft in verschiedene Bautätigkeiten eingebunden. Zudem verfügt die Stadt Eschweiler auch über weitere kommunale Gesellschaften - wie beispielsweise die Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH. Wir bitten zu prüfen, ob die Strukturfördergesellschaft oder die Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH rechtlich, wirtschaftlich und tatsächlich als Bauherrin und Vermieterin von sozial gefördertem Wohnraum in Eschweiler auftreten kann und um Darlegung, in welchem Rahmen dies jährlich realistisch möglich wäre. Denkbar wäre hier beispielsweise die Nutzung einheitlicher Gebäudeplanungen für verschiedene Standorte auf städtischen Grundstücken - auch innerhalb von in Entwicklung befindlichen städtischen Baugebieten (Patternhof, Hücheln, etc.).

3. Die Prüfung der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

- 1 -

Wir bitten um Prüfung, ob zur Erreichung der Ziele (mehr öffentlich geförderter Wohnraum in Eschweiler mit einem kommunalen Träger bei Bau und Vermietung) eine eigens gegründete kommunale Wohnungsbaugesellschaft besser geeignet wäre oder ob die Zielerreichung ebenso gut über die bestehenden Strukturen (bspw. Strukturfördergesellschaft oder andere kommunale Gesellschaften) umgesetzt werden könnte. Auch unter Berücksichtigung des entstehenden Aufwands bei einer Neugründung.

4. Auskunft über Baulücken im städtischen Eigentum.

Wir bitten zu prüfen, ob die Stadt oder ihre Gesellschaften selbst über Eigentum an „Baulücken“ verfügen, die im Sinne einer Innenverdichtung mit Wohngebäuden des öffentlich geförderten Wohnraums durch die Stadt, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine bestehende kommunale Gesellschaft bebaut werden könnten.

Begründungen:

Die beiden Mehrheitsfraktionen aus SPD und Bündnis 90 / Die Grünen haben in ihrem Koalitionsvertrag unter dem Titel „Weiterentwicklung des Angebots an bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum“ miteinander vereinbart:

„Zur Weiterentwicklung des Angebots an bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum ist nicht nur der Neubau von Wohnungen vorgesehen, sondern auch die nachhaltige Nutzung von leerstehendem Wohnraum.

Wir wollen bis zum Ende der Wahlperiode 2025 mit den Wohnungsbauakteuren mindestens 250 neue barrierefreie, bezahlbare Wohnungen schaffen.

Wir werden prüfen, ob die Strukturfördergesellschaft oder die Schaffung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft die besseren Rahmenbedingungen zur Zielerreichung erfüllt.“

Rund 10,1 Millionen Menschen in NRW leben in Mietwohnungen. Das sind etwa 55 Prozent der Bevölkerung. Neue Modellrechnung des Landes erwarten eine Zunahme der Haushalte bis 2046 - vor allem bei Alleinlebenden.

Im Wohnungsmarkbericht der NRW.Bank 2020 heißt es zur Einschätzung der Marktlage: „Fachleute sehen in allen Wohnungsmarktsegmenten weiterhin Anspannungstendenzen. Nach Einschätzung der Experten hat sich die Marktlage im Zeitraum 2018/2019 weiter angespannt. Besonders hoch ist der Grad der Marktanspannung in den Teilmärkten der öffentlich geförderten und der günstigen frei finanzierten Mietwohnungen. Als ähnlich angespannt beurteilt wurde das Segment der kleinen (unter 60 m²) und der altersgerechten/barrierearmen Wohnungen. Auch die Situation im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten sahen die Befragten im Landesdurchschnitt zuletzt eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen. Im Segment barrierearmer/-freier Wohnungen hingegen gilt die Lage im ganzen Land als „angespannt“ bis „sehr angespannt“. Die steigende Zahl hochbetagter Menschen hat damit flächendeckende Engpässe zur Folge - unabhängig von der allgemeinen Marktlage.“¹

¹ Wohnungsmarkbericht der NRW.Bank 2020:

https://www.nrwbank.de/export/galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht.NRW.2020_Bildschirmversion.pdf (aufgerufen am 18.01.2022)

Tatsache ist, hohe Mietpreise und Wohnungsnot verfestigen und verstärken soziale Ungleichheit. Hohe Mietpreise nehmen den Menschen das Geld für den weiteren Lebensunterhalt und damit Teilhabechancen und letztlich Lebensqualität. Bezahlbares und lebenswertes Wohnen bei voller Teilhabe am öffentlichen Leben in der Stadt, wie auf dem Land, müssen für alle möglich sein. Menschen sollen nicht mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Miete ausgeben müssen. Deshalb muss die öffentliche Wohnungspolitik in den Kommunen, im Land und im Bund jetzt umsteuern!

Ausweislich des Sozialberichts der Stadt Eschweiler „Gemeinsam Zukunft gestalten - Teilhabe sichern“ sind insbesondere mietpreisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Fakten zum Bestand der Barrierefreiheit oder der zweckgebundenen Wohnungen wie z.B. für betreutes Wohnen als die sozialen Aspekte des Wohnungsbestands und des Wohnungsbaus zu betrachten. Dem Sozialbericht ist in diesem Zusammenhang zu entnehmen: „Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen ist in Eschweiler, wie auch in ganz Deutschland sukzessive zurückgegangen. So sind allein vom Untersuchungszeitraum des Handlungskonzepts Wohnen (2015-2016) der Bestand dieser Wohnungen von 2054 Wohnungen auf 1881 mietpreisgebundene Wohnungen laut Angaben des Sozialamts der Stadt Eschweiler zum Stichtag 04.08.2016 zurückgegangen.² Diese 1881 öffentlich geförderten Wohnungen stellen lediglich einen Anteil von 6,9% des Wohnungsbestands dar. Laut Angaben des Handlungskonzepts Wohnen fallen in den nächsten Jahren bis 2025 weitere 570 Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus.³ Zu befürchten ist, dass dann die betreffenden Wohnungen einer deutlichen Mietpreiserhöhung, je nach Modernisierungsstand und Lage, unterzogen werden. Laut Angaben des Handlungskonzepts Wohnen ist auch darauf hinzuweisen, dass das „...Interesse von Investoren, in Eschweiler geförderten Wohnraum zu bauen,... bisher gering war, auch wenn Eschweiler in der Mietstufe 3 des Landes NRW liegt (überdurchschnittliches Mietniveau).“^{4 5}

Wir sind uns dessen bewusst, dass die Pläne ambitioniert sind. Die Stadt Eschweiler und die Verwaltung stehen vor enormen Herausforderungen bei der Bewältigung der Hochwasserfolgen. Doch gerade die Tatsache des Hochwassers in unserer Stadt verschlimmert die Situation auf dem Wohnungsmarkt noch weiter.

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Erweiterung des Tätigkeitsfeldes der Strukturfördergesellschaft in Richtung Bau und Vermietung öffentlich geförderten Wohnraums könnten ohne immense Gewinnerzielungsabsichten dazu beitragen, Bürgerinnen und Bürgern in Eschweiler bezahlbare Wohnungen zu fairen und verlässlichen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Krauthausen
SPD-Fraktionsvorsitzender

Dietmar Widell
Fraktionssprecher Bündnis 90/Die Grünen

² Handlungskonzept Wohnen, empirica 2017

³ Ebenda

⁴ Ebenda

⁵ Sozialbericht der Stadt Eschweiler „Gemeinsam Zukunft gestalten – Teilhabe sichern.“, Teil 2, S. 74