



Ratsgruppe-SPD-Grüne Haren | Ridderingsesch 19 | 49733 Haren

Stadtverwaltung Haren (Ems)
Neuer Markt 1
49733 Haren (Ems)

Ratsgruppe SPD-Grüne

Fraktionsvorsitzender
Heinz Pinkernell
Ridderingsesch 19
49733 Haren (Ems)
Telefon: 05932 – 4542
e-mail:
h.pinkernell.spd-haren@gmx.de

Betr. Anreize zum Bau von Sozialwohnungen

Sehr geehrter Bürgermeister Honnigfort,

Die SPD-Grünen-Gruppe möchte verstärkte Anreize zur Herstellung von sozialem sowie barrierefreiem Wohnraum in der Stadt Haren (Ems) setzen. Hierzu soll ein verpflichtender Anteil von 10 Prozent der Grundstücksfläche, die von der Stadt Haren an Investoren veräußert werden, ausschließlich für den Bau von Sozialwohnungen mit entsprechender Mietpreisbindung zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug wird den Investoren ein noch näher zu bestimmender Nachlass beim Grundstückspreis gewährt.

Der Rat der Stadt Haren (Ems) möge beschließen:

10 Prozent der zu veräußernden öffentlichen und zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücksflächen werden mit der Verpflichtung zu Herstellung von sozialem Wohnraum verbunden. Dieses Vorhaben ist über ein Konzeptausschreibungsverfahren oder über die Direktvergabe mit Auflagen nach vorgegebenen wohnungsbaupolitischen Zielen umzusetzen. Das maßgebliche baupolitische Ziel ist, sozialen und barrierefreien Wohnraum zu schaffen, der an einen noch zu bestimmenden Mietpreis gebunden wird. Im Gegenzug erhält der Investor einen Nachlass auf den Grundstückspreis, der noch zu definieren ist.

Begründung:

Bisher finden auf dem ausschließlich durch private Investoren gestalteten Wohnungsmarkt in der Stadt Haren keine Bemühungen zur Schaffung von Sozialwohnungen sowie Wohnungen im mittleren Preissegment statt.¹ Dementsprechend sind die Möglichkeiten, in Haren bezahlbaren Wohnraum zu mieten, begrenzt, zumal die Mieten seit Jahren weiter steigen.² Allenfalls im Altbaubestand können noch, wenn auch im sehr geringem Umfang, preisgünstige Wohnungen angemietet werden.

¹ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (Hrsg.): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Haren (Ems), Hamburg 2019, S. 64.

² Die Mieten stiegen in Haren von 4,58 Euro/m² im Jahr 2012 auf 6,84 Euro/m² im Jahr 2021, in: <https://mietspiegeltabelle.de/mietspiegel-gemeinde-haren-kreis-emsland>

Dadurch entstehen folgende Problemfelder:

1. Der betreffende Personenkreis wird gezwungen, wesentlich mehr als die empfohlenen 30 Prozent ihres Einkommens³ für Mietkosten aufzuwenden.
2. Sofern Mietwohnungen oder Häuser im Altbaubestand angemietet werden, sind die Energiekosten sehr hoch, da diese vielfach energetisch nicht modernisiert wurden.
3. Wohnungen im Altbaubestand sind im Normalfall nicht barrierefrei. Wie im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Haren dargelegt wurde, nimmt allerdings durch die voranschreitende Verschiebung der Altersstruktur die Zahl der Seniorinnen und Senioren zu. Das führt schon jetzt zu einer deutlichen Bedarfssteigerung an barrierefreiem Wohnraum im Stadtzentrum. Ältere Personen mit geringen Renten finden folglich keine Wohnungen, die diesen Anforderungen gerecht werden.⁴

Im Wohnraumversorgungskonzept wird grundsätzlich dargelegt, dass ein steigender Bedarf an kleinen sowie preisgünstigen Wohnungen zu erwarten ist.⁵ Die SPD-Grünen-Gruppe leitete daraus ab, dass folglich eine maßvolle Steuerung des Wohnungsmarktes über die Kommune sinnvoll ist, um dem steigenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen gerecht zu werden.

Um diese Steuerung zu ermöglichen, beantragt die SPD-Grünen-Gruppe, dass ein Anteil von 10 Prozent der zu veräußernden öffentlichen und zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücksflächen mit der Verpflichtung zu Herstellung von sozialem Wohnraum verbunden wird. Dieses Vorhaben wäre über Konzeptausschreibungsverfahren oder über die Direktvergabe mit Auflagen realisierbar. Über das Konzeptausschreibungsverfahren würden Grundstücke nicht nach dem Höchstpreis veräußert. Vielmehr würde derjenige Investor den Zuschlag erhalten, mit dessen Konzept die vorgegebenen wohnungsbaupolitischen Ziele realisiert werden können. In diesem Fall wäre das Ziel maßgeblich, sozialen und barrierefreien Wohnraum zu schaffen, der an einen noch zu bestimmenden Mietpreis gebunden ist.⁶ Auch bei der Direktvergabe könnten mit dem Käufer eben diese Auflagen vereinbart werden. Als Anreiz für Investoren dient in beiden Fällen ein reduzierter Preis für die von der Stadt zu erwerbende Grundstücksfläche, der noch zu definieren wäre.⁷

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Pinkernell
Fraktionsvorsitzender

³ Böhl, Lukas: Kosten für Wohnausgaben? Wie viel Miete kann ich mir leisten?, in: Onlineportal der Stuttgarter Zeitung, <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.wie-viel-miete-mhstd.6426db0f-4b11-4571-a42c-b04ba8d1c5c2.html>

⁴ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (Hrsg.): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Haren (Ems), Hamburg 2019, S. 63.

⁵ Ebd.: S. 63 u. 69.

⁶ Der Eigentümer muss durch die Mieteinnahmen seine Kosten decken können, vgl. § 8 Wohnungsbindungsgesetz sowie Folgeparagrafen 8a und 8b.

⁷ Der rechtliche Rahmen für dieses Vorgehen bietet § 11 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB.