

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1565/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufforderung an die Verwaltung der Gemeinde Wiefelstede zur Schaffung von dringend benötigtem, günstigen Wohnraum
Antrag von Ratsherr René Schönwälder vom 06.12.2019

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	15.06.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.06.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2020	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den von Ratsmitglied René Schönwälder mit Datum vom 06.12.2019 gestellten Antrag zur Schaffung von günstigem Wohnraum an den Bau- und Umweltausschuss verwiesen.

Der Wortlaut des Antrages ist der Anlage 1 zu dieser Beratungsvorlage zu entnehmen.

Der Landkreis Ammerland hat im Jahr 2019 das von der *GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH* erstellte Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland vorgelegt. Mit dem Ziel einer aktiven Wohnungspolitik zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis wurde in einem dreistufigen Prozess (Wohnungsmarktanalyse, Wohnungsmarktprognose, Handlungsempfehlungen) das Wohnraumversorgungskonzept erstellt.

Die zentralen Aussagen dieses Konzeptes bezogen auf die Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wiefelstede lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig
- Ausschöpfung des Wachstumspotenzials durch Zuwanderung
- Zunahme der Anzahl kleinerer Haushalte durch fortschreitende Singularisierung
- Erhöhter Nachfragedruck durch räumliche Nähe zu Oldenburg
- Wohnungsangebot mit vielen großen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Rückgang der öffentlich geförderten Sozialwohnungen aufgrund auslaufender Bindungen (von 43 in 2017 auf 6 in 2030)
- Niedrigster Bestand an geförderten Wohnungen im Ammerland
- Mieterquote im Ammerland mit 36% unter Bundesdurchschnitt (52%)

Um den geförderten Wohnungsbestand auf dem Niveau des Jahres 2015 zu halten, müssten im Ammerland bis 2030 jährlich 30 neue geförderte Wohneinheiten entstehen.

Hinsichtlich der Mietpreisstruktur stellt das Konzept im Kreisvergleich der Jahre 2015-2018 für Wiefelstede dar, dass im niedrigpreisigen Bereich (unter 6,00 EUR/qm) ein überdurchschnittliches Angebot, im hochpreisigen Bereich (über 8,00 EUR/qm) ein unterdurchschnittliches Angebot vorhanden ist. Der Bereich dazwischen bewegt sich in etwa auf Niveau des Kreisdurchschnitts.

Die durchschnittliche Angebotsmiete ist in den Jahren von 2014 bis 2017 um 14%, von 5,70 EUR auf 6,50 EUR gestiegen. Die Tendenz ist weiter steigend, da Privatvermieter immer gewinnorientierter anbieten und ein Wohnungsmangel vorhanden ist.

Wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen ist die Ausweitung des Wohnungsangebotes durch den Neubau. Jedoch ist preisgünstiges Wohnen im Neubau unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Gerade die in den letzten Jahren gestiegenen Herstellungskosten ergeben Mietpreise, welche für die einkommensschwache Bevölkerung nicht erschwinglich sind.

In diesem Zusammenhang verweist das Wohnraumversorgungskonzept auf die Fördermöglichkeiten durch die N-Bank, welche jedoch an bestimmte Bedingungen geknüpft sind und von privaten Investoren wenig nachgefragt werden. Desweiteren zeigt die GEWOS die Einflussnahmemöglichkeiten der Kommune auf. Hier ist insbesondere das Konzeptvergabeverfahren zu nennen, mit welchem die Gemeinde Einfluss auf den Neubau preisgünstiger Wohnungen nehmen kann. Um im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens Vorgaben hinsichtlich der Mietpreise und anderer wohnungspolitischer Ziele machen zu können, ist ein Kriterienkatalog erforderlich, um eine Vergleichbarkeit der eingereichten Konzepte zu erreichen.

Die Verwaltung erkennt die Intention des vorgelegten Antrages an und stellt das grundsätzliche Erfordernis und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht in Frage.

An dieser Stelle möchte die Verwaltung aber darauf hinweisen, dass bereits in der Vergangenheit in neuen Baugebieten Raum für den Mietwohnungsbau geschaffen wurde. Die Festsetzung einer pauschalen Quote hält die Verwaltung nicht für zweckmäßig, da die jeweiligen Gebietsstrukturen und das Umfeld nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Demnach ist für jedes neue Baugebiet im Einzelfall zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau ausgewiesen werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung kommt bei der Bereitstellung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum der Ammerländer Wohnungsbau-Gesellschaft (AWG) eine zentrale Rolle zu. Hier sollte auf Landkreis-Ebene stärker auf die Schwerpunktsetzung „sozialer Wohnungsbau“ gesetzt werden. Für das aktuell ausgewiesene Baugebiet in Heidkamp hat die AWG kein Interesse bekundet. Hinzu kommt der Verkauf von Alt-Immobilien und somit die Aufgabe von Wohnungsbestand bzw. Mietraum der zu sozialverträglichen Konditionen bereitgestellt wurde. Andererseits hat die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft im Bereich Am Elisabethstein und An der Alexanderheide über 40 Wohnungen geschaffen, die allerdings nicht sozialgebunden sind

Festzustellen bleibt, dass die Gemeinde bei der Schaffung von günstigem Wohnraum auf das Mitwirken privater und öffentlicher Investoren angewiesen ist. Mit diesen Akteuren könnten Gespräche, ggf. auf Landkreis-Ebene, geführt werden, um dem Rückgang des sozialen Wohnungsbaus entgegenzuwirken.

Finanzierung:

entfällt

Vorschlag / Empfehlung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede lehnt den Antrag des Rats Herrn René Schönwälder zur Festsetzung einer Quotenregelung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ab. Zukünftig soll, wie auch bisher geschehen, die Ausweisung von Grundstücken für den Mietwohnungsbau für jedes neue Baugebiet als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsstrukturen und des direkten Umfeldes vorgenommen werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag vom 06.12.2019

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachbereichsleiter