



61/642/2023

Beratungsunterlage

Dienststelle	61 - Amt für Stadtplanung
Beteiligte Bereiche:	1B - Bürgermeisteramt 23 - Liegenschaften und Vermessung Neuss 50 - Sozialamt
Berichterstatter/-in	Herr Beigeordneter Hölters
Art der Beratung Betreff	öffentlich Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Soziales, Inklusion und demografische Entwicklung	07.11.2023	vertagt
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	22.11.2023	verwiesen
Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung	28.11.2023	
Ausschuss für Soziales, Inklusion und demografische Entwicklung	30.11.2023	
Rat der Stadt Neuss	15.12.2023	

Beschlussempfehlung

- 1) Der bundesweite Rückgang des Wohnungsneubaus trifft auch die Stadt Neuss. Aktuell befinden sich gut 210 Wohnungen im Bau, das ist für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu wenig. Ursächlich für diese Situation sind die allgemein hin sehr ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau (Preissteigerungen, Lieferkettenstörungen, gestiegene Kreditzinsen). Erst wenn diese Rahmenbedingungen den Wohnungsneubau wieder auskömmlich für Investoren und bezahlbar für die Mieter- und Erwerberhaushalte machen, wird es zu einer grundsätzlichen Verbesserung in den Wohnungsfertigstellungen kommen können. Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Mietervereine und der Eigentümerverein Haus und Grund fordern vor diesem Hintergrund unisono ein stärkeres Engagement von Bund und Land NRW für das bezahlbare Wohnen. Der Wohnungsneubau benötigt mehr finanzielle Unterstützung, der gesetzliche Rahmen soll Kostensenkungen in der Planung und im Bau ermöglichen und auch die Förderbedingungen sind auskömmlicher zu gestalten.

Auch der Rat der Stadt Neuss sieht, dass bezahlbarer Wohnraum mehr Engagement erfordert und schöpft den in seinen Möglichkeiten liegenden Handlungsrahmen mit dem folgenden Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum weit aus. Das Engagement der Stadt Neuss kann jedoch nur dann zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen, wenn auch der Bund und das Land NRW auf eine Änderung der Rahmenbedingungen hinwirken. Dem kürzlich durchgeführten Wohnungsgipfel im Bundesbauministerium müssen zügig

konkrete Taten folgen, auch auf der Ebene des Landes, insbesondere ist die stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus zügig und auskömmlich umzusetzen.

- 2) Es wird festgestellt, dass der gutachterlich ermittelte Bedarf (InWIS, 2023) an mind. 1.250 öffentlich geförderten und mind. 1.200 preisgedämpften neuen Wohnungen bis zum Jahr 2039 ein breit aufgestelltes Handeln erfordert. Neben den für die Wohnungsbauentwicklung bestimmenden bundes- und landespolitischen Aktivitäten ist kommunales Handeln erforderlich.

Der Rat der Stadt Neuss beauftragt daher die Verwaltung das im Entwurf (s. Anlage) vorgelegte Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum weiter auszuarbeiten, dies gilt insbesondere für die folgenden Kernelemente:

a) Bedarfsorientierte und kooperative Baulandaktivierung und -entwicklung sowie Projekte zum Wohnen im Eigentum zum tragbaren Preis

Die Verwaltung wird beauftragt, den weiteren Umgang mit den vorhandenen Wohnbauflächenreserven unter Federführung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität dem Rat bis zum Juni 2024 zur Beschlussfassung vorzulegen (Maßnahmen „A1 Bauland bedarfsorientiert aktivieren und entwickeln sowie Kooperationen gestalten“ und „C1 Wohnen im Eigentum zum tragbaren Preis“ der Anlage). Dabei sind Aspekte des öffentlich geförderten Wohnraums und der Wohneigentumsbildung vorrangig zu betrachten und entsprechende Verfahrensvorschläge für die Ansprache der Flächeneigentümer oder Investoren darzulegen.

b) Fixe Startquote, projekt- und quartiersangepasste Richtwertquote und zweckgebundene Teilablösung der Quotenverpflichtung

Die bisherige Quotenregelung, wonach die Quote an geförderten Wohnungen bereits ab 15 Wohneinheiten anzuwenden ist und ab 100 Wohneinheiten mindestens 50% betragen soll, wird aufgrund der aktuellen Lage der Wohnungswirtschaft für die nächsten drei Jahre (2024 bis 2027) modifiziert.

Die Verwaltung wird beauftragt, ab dem Jahr 2024 bis Ende des Jahres 2027 folgende Quoten in neuen Bauleitplanverfahren und noch nicht per Satzungsbeschluss abgeschlossenen Bauleitverfahren sowie bei der Schaffung von Baurecht im Befreiungswege mit mehr als 25 Wohneinheiten anzuwenden (Maßnahme „B1 Fixe Startquote und projekt- und quartiersangepasste Richtwertquote“ der Anlage):

- Eine fixe Startquote von mindestens 35% öffentlich geförderten Wohnraum.
- Ergänzend zur fixen Startquote eine projekt- und quartiersangepasste Richtwertquote bis zu 50 %, linear steigend, gekoppelt an die geplante Wohnungsanzahl sowie die Bedürfnisse im Quartier an öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnraum.
- Diese Quote steigt ab 100 geplanten Wohneinheiten nicht mehr über 50% an.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur zweckgebundenen Teilablösung der Quotenverpflichtung mittels eines Geldbetrags unter Federführung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität dem Rat bis zum Juni 2024 zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Ablösung von Quotenver-

pflichtungen soll nur bis zu einer bestimmten Anzahl der geplanten Wohneinheiten möglich sein.

c) Städtische Grundstücke und Flächen bereitstellen bzw. Konzeptvergaben tätigen

Die Verwaltung wird beauftragt, städtische Grundstücke und Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau und zur Wohneigentumsbildung zu identifizieren und unter Federführung des Ausschusses für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung (ASWB) entsprechende Reservierungs- / Zweckbindungsbeschlüsse dem Rat bis zum Juni 2024 zur Beschlussfassung vorzulegen (Maßnahme „B2 Städtische Grundstücke und Flächen bereitstellen bzw. Konzeptvergaben tätigen“ der Anlage). Darüber hinaus sind Grundätze für „Konzeptvergaben zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus“ von der Verwaltung zu erarbeiten und unter Federführung des ASWB dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

d) Kommunales Instrument zur Ergänzungsförderung zur Landeswohnraumförderung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Rechts- und Finanzrahmen für eine städtische „Ergänzungsförderung“ zur Landeswohnraumförderung zu prüfen und dem Haupt- und Sicherheitsausschuss sowie dem Finanzausschuss zur weiterer Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. (Maßnahme „B3 Kommunale Ergänzungsförderung zur Landesförderung“ der Anlage). Die Ergänzungsförderung soll sich jedenfalls aus den „Mehrerlösen“ der Grundstücksverkäufe im Baugebiet „Blausteinsweg“ und ggfls. weiterer Grundstücksveräußerungen der Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) sowie den zweckgebundenen Ablösebeträgen für nicht errichteten bezahlbaren Wohnraum speisen (s.o.). Es ist dabei auch zu prüfen, welche Renditeerwartungen von Wohnungsbauunternehmen bei gleichzeitiger Sicherung der Bewilligungsmiete als angemessen betrachtet werden können.

e) Bestandsmieter besser schützen – „Zweite Miete“ in den Blick nehmen

Die Verwaltung wird beauftragt, eigene Initiativen zu unternehmen und dem Rat unter Federführung des Ausschusses für Soziales, Inklusion und demografische Entwicklung bis zum Juni 2024 Vorschläge für Initiativen vorzulegen, die auf eine mietrechtliche Stärkung der Neusser Mieter*innen vor steigenden Mieten hinwirken (Maßnahme „D1 Bestandsmieter besser schützen – „Zweite Miete“ in den Blick nehmen“ der Anlage) . Hierzu zählt insbesondere die Schaffung der Voraussetzungen auf Landesebene zur Einführung einer Mieterschutzverordnung.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Strom- und Wärmepreise gewinnt die Höhe der sogenannten „Zweiten Miete“ für die Bezahlbarkeit von Wohnraum besonders an Bedeutung. Gemeinsam mit der Neusser Stadtwerke Energie & Wasser GmbH soll deshalb in den Gremien kommunaler Gesellschaften darauf hingewirkt werden, dass auch die Strom- und Gaspreise für die Bürger*innen in Neuss weiterhin bezahlbar bleiben.

3) Folgende Maßnahmen des Handlungskonzeptes bezahlbarer Wohnraum (Anlage) sind unmittelbar durch die Verwaltung zu veranlassen bzw. weiter fortzuführen:

- Befreiungsrahmen nach BauGB aktiv nutzen (Maßnahme A2)
- Innenentwicklung proaktiv planerisch angehen (Maßnahme A3)

- Wohnungsneubau über die Neusser Bauverein GmbH fortführen (Maßnahme B4)
 - Infoplattform für Wohnungssuchende und Investoren auf der Homepage einrichten (Maßnahme E1)
 - Austausch von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft fördern (Maßnahme F1)
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt im Rahmen der bestehenden Zusammenarbeit mit den örtlich tätigen Wohnungsmarktakteuren das Handlungskonzept zum bezahlbaren Wohnraum zu diskutieren. Die vorgenannten Ausschüsse sind über das Gesprächsergebnis zu informieren.

Sachverhaltsdarstellung

Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum

Die Ergebnisse des Gutachtens zum bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2039 (InWIS, 2023), als auch die generell geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau bedingen, dass die bisherigen Aktivitäten der Stadt Neuss im Handlungsfeld bezahlbaren Wohnraums forciert und operationalisiert werden müssen.

Das Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum fasst verschiedene kommunale Handlungsfelder zu einem strategischen Ansatz zusammen, um ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Neuss auch in den kommenden Jahren zu sichern.

Die Stadt Neuss übernimmt beim Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum mehrfach und direkt Verantwortung:

- indem sie „Mehrerlöse“ aus den Grundstücksverkäufen (enthalten in der Gewinnausschüttung der LVN) nicht im allgemeinen Haushalt belässt, sondern zweckgebunden für neue Sozialwohnungen bereitstellt („Fonds für sozialen Wohnungsbau“);
- indem sie städtische Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorhält und/oder an Dritte prioritär für diesen Zweck vergibt;
- und indem sie in enger Kooperation mit der städtischen Neusser Bauverein GmbH bezahlbaren Wohnraum errichtet.

Mehrere Maßnahmen sind an die in Neuss tätige Wohnungswirtschaft gerichtet:

Neue Kooperationen und gemeinsames Wirken für den bezahlbaren Wohnraum im Kontext der Wohnbauflächenentwicklung sind anzustreben. Dies gilt besonders für die in Neuss traditionell stark im Segment der Eigentumsbildung tätigen Projektentwickler und Investoren.

Im Zuge von Befreiungen nach Baugesetzbuch sind wohnungswirtschaftliche Zielsetzungen fokussierter zu betrachten, um dort zu schlankeren Genehmigungsverfahren zu kommen.

Die Quotenregelungen sollen insofern modifiziert werden, als die Quote erst ab 25 Wohneinheiten zu erbringen sein soll. Die bisherige Vorgabe, öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnraum bereits ab 15 Wohneinheiten vorzusehen, hat aufgrund von komplexen Förderbestimmungen des Landes und bei der Identifizierung alternativer preisgedämpfter Wohnungsangebote zu einem hohen Abstimmungs- und Kostenaufwand auf Seiten der Investoren geführt, dem gegenüber standen relativ kleine Margen an bezahlbarem Wohnraum.

Aus ähnlichen Gründen soll eine Möglichkeit zur zweckgebundenen Teilablöse von Quotenverpflichtungen geschaffen werden. Die abgelösten Beiträge, deren Höhe so zu bestimmen ist, dass damit keine Anreize zum vollständigen Verzicht auf geförderten Wohnungsbau geschaffen werden, sollen zweckgebunden in den „Fonds für sozialen Wohnungsbau“ fließen. Damit bei größerer Bauvorhaben eine Mindestanzahl von öffentlich gefördertem Wohnraum

tatsächlich entsteht, darf die Ablöse nur bis zu einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten möglich sein.

Das Gutachten zum bezahlbaren Wohnraum empfiehlt die Quote über alle Projekte gemeinsam und quartiersweise zu betrachten, so dass es möglich sein würde in einem Plangebiet darunter und im anderen Plangebiet darüber bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Die Möglichkeit zur Ablöse nicht realisierter bezahlbarer Wohnungen könnte in diesem Zusammenhang ein Instrument zur gesamtstädtischen Realisierung der Quote an bezahlbaren Wohnraum sein.

Gemäß dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW, § 4 - Beteiligung der Kommunen) wirken das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Die Gemeinden können hierfür eigene Mittel verwenden und dabei das WFNG NRW zugrunde legen. Das Land soll die wohnungspolitischen Belange der Gemeinden und der Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung berücksichtigen; dies gilt insbesondere, wenn diese sich mit eigenen Mitteln an der Förderung beteiligen.

Auf dieser gesetzlichen Grundlage, beauftragt der Rat mit dem o.g. Beschluss die Verwaltung zunächst den Rechts- und Finanzrahmen zu prüfen, mit dem die Wohnraumförderung des Landes um städtische Mittel ergänzt werden könnte, um diese wirtschaftlich auskömmlicher zu gestalten. Im Gegenzug soll eine Verlängerung der vom Land geforderten preisgünstigen Mieten und der Vermietung an einkommensschwache und einkommensmittlere Haushalte erreicht werden. Zu der „Ergänzungsförderung“ sollten alle in diesem Segment tätigen Investoren Zugang erhalten können. Zusätzlich zu den wohnungspolitischen und sozialen Aspekten einer Förderung in diesem Wohnungssegment, könnte die Förderung dazu beitragen, die lokale Wohnungs- und Bauwirtschaft zu stützen.

Das Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum umfasst insgesamt 11 Maßnahmen in 6 Handlungsfeldern und ist als Folienbericht in der Anlage zu finden.

A Möglichkeiten und Perspektiven für den Wohnungsneubau

- A1 Bauland bedarfsorientiert aktivieren und entwickeln, sowie Kooperationen gestalten
- A2 Befreiungsrahmen nach BauGB aktiv nutzen
- A3 Innenentwicklung proaktiv angehen

B Unterstützung und Anreize für den geförderten Wohnungsneubau

- B1 Fixe Startquote und projekt- und quartiersangepasste Richtwertquote
- B2 Städtische Grundstücke und Flächen bereitstellen bzw. Konzeptvergaben tätigen
- B3 Kommunale Ergänzungsfinanzierung zur Landesförderung
- B4 Wohnungsneubau über die Neusser Bauverein GmbH fortführen

C Eigentumsbildung für mittlere Einkommensgruppen

- C1 Wohnen im Eigentum zum tragbaren Preis

D Initiativen für Mieter*innenschutz im Wohnungsbestand

- D1 Bestandsmieter besser schützen – „Zweite Miete“ in den Blick nehmen

E Information und Beratung

- E1 Infoplattform für Wohnungssuchende und Investoren auf der Homepage einrichten

F Engagement und Kommunikation

- F1 Austausch von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft fördern

Bundesweite und Neusser Entwicklungen im Wohnungsneubau

Der vorgenannte Beschluss zum Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum folgt auf die zuvor gefassten Beschlüsse zum „Handlungsrahmen zum preisgünstigen Wohnraum in Neuss 2030“ (APS 50-2014) und der „Offensive zum bezahlbaren Wohnraum“ (61/182/2021). Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund zwischenzeitlich neue Erkenntnisse und Erfahrungen im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnraums sammeln können und mehrfach im Ausschuss für Soziales, Integration und demografische Entwicklung, dem Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung, als auch im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität darüber berichtet.

Zwischen 2015 und 2020 entstanden 520 bezahlbare Wohnungen, darunter waren 350 öffentlich geförderte Wohnungen und 10 preisgedämpfte Eigenheime. Der Bestand an Sozialwohnungen war in den letzten Jahren, nach Jahren des Abschmelzens, vergleichsweise stabil geblieben. Die 520 bezahlbaren Wohnungen entsprechen 32% aller in diesem Zeitraum fertig gestellten Wohnungen und verdeutlichen, dass der politische Auftrag einer Quote von rund einem Drittel der Neubauten als bezahlbaren Wohnraum zu errichten erreicht werden kann. Voraussetzung hierfür sind jedoch entsprechende Rahmenbedingungen, die seinerzeit in einem erhöhten Bedarf, niedrigen Zinsen und guten Renditeerwartungen zu finden waren.

Nach Jahren einer stabilen Nachfrage, günstiger Finanzierungsmöglichkeiten und europaweiter Arbeitskräfterekrutierung sowie globalisierter Materialbeschaffung änderten sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsneubaus in den letzten Jahren zum Negativen hin. Auslöser der geänderten Rahmenbedingungen waren die 2020 begonnene Covid-19-Pandemie und der Krieg in der Ukraine, einige der Folgen waren Materialpreissteigerungen, der Anstieg der Hypothekarzinsen, der Rückgang der Nachfrage und gestiegene Arbeitskosten. Diese Entwicklungen verstärkten die bereits vorhandenen Engpässe bei der Gewinnung von Fachkräften und der Flächenentwicklung. Auch waren die zunehmenden baurechtlichen Anforderungen und enormen Bodenpreissteigerungen bereits vor 2020 Kostentreiber beim Wohnungsbau.

Inzwischen sind die konjunkturellen Schwierigkeiten der Wohnungswirtschaft auch anhand der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen von Wohnungen ablesbar. Die fertiggestellten Wohnungen nahmen in den Jahren 2021 und 2022 ab. Für das Jahr 2023 gehen die statistischen Ämter von einer Reduzierung der Baugenehmigungen um rund ein Drittel und von einer ebenfalls um ein Drittel verringerten Wohnraumfertigstellung aus.

Fertiggestellte Wohnungen – Bund (in Tsd.)

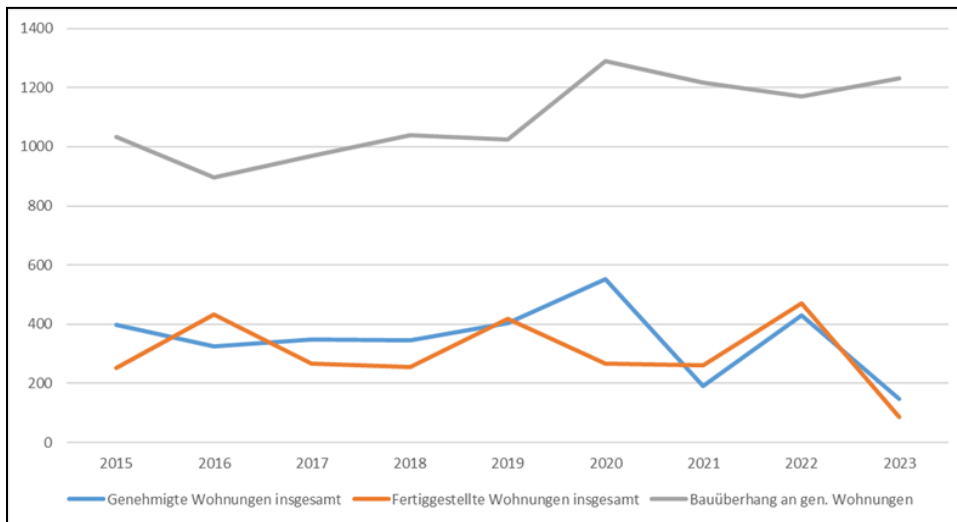
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
248	278	285	287	293	306	293	295

Fertiggestellte Wohnungen – Land NRW (in Tsd.)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
40.7	47.2	48.3	48.0	48.6	49.8	49.6	47.4

Für die Stadt Neuss lässt sich für die Jahre 2021 und 2022 eine vergleichbare Entwicklung nicht nachvollziehen. Hier haben größere Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau (Kath.-Braeckeler-Str., ex. Leuchtenberg, Nievenheimer Str.) zu einer gehobenen Fertigstellungszahl in 2022 geführt. Dennoch ist für das Jahr 2023 damit zu rechnen, dass die reduzierte Wohnungsbautätigkeit auch in Neuss eintritt. In die nachfolgende Abbildung gingen Halbjahreszahlen für 2023 ein, sie zeigen die Tendenz, dass bestehende Baugenehmigungen weiter

„gehört“ werden, während Neugenehmigungen und Fertigstellungen niedrige Werte aufweisen.



Die Reaktionen auf die veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsneubaus und die daraus folgenden Umstrukturierungsprozesse fallen je nach Betroffenheit und Standpunkt unterschiedlich aus. Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft bezeichnet die Situation als „kritisch aber nicht dramatisch“ (Zeitschrift des Verbandes der bayerischen Wohnungswirtschaft 2/2023).

Dem entgegen sieht das Verbändebündnis Soziales Wohnen, dem unter anderen der Mieterbund, die Caritas und die Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt angehören, eine soziale Wohnungsnot und die Wohnungswirtschaft am Rande einer Rezession (Pressemitteilung vom 12.01.2023).

Der Vorstand der Neusser Wohnungsgenossenschaft Stefan Zellnig stellte beim Hearing der Neusser Wohnungswirtschaft zum Gutachten der InWIS am 02.05.2023 fest:

„Neubau von bezahlbarem Wohnraum geht derzeit (fast) nicht. [Die] Einstandspreise für die Herstellung von Wohnraum sind zu hoch (Bau und Baunebenkosten, Grundstückspreise, Bauzinsen, Förderung ...). Ohne Förderung ergeben sich derzeit bei Neubauten Kaltmieten von über 17 €/qm“

Vor diesem Hintergrund entgegnet die Regierungen in Bund und Land mit Maßnahmen in verschiedenen Politikfeldern auf die verschlechterten Rahmenbedingungen und den zurückgehenden Wohnungsneubau. Hinsichtlich des bezahlbaren Wohnraums in Neuss können einige Maßnahmen exemplarisch herausgestellt werden.

- Die Landesregierung reagierte auf die Baukostensteigerung, indem Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus mit günstigen Krediten nachfinanziert werden konnten, auch wurden zum Januar 2023 die Grundpauschalen der öffentlichen Wohnraumförderung erhöht. Das Land NRW hat zudem die Einkommensgrenzen der Eigentumsförderung erhöht (75.000 Euro Haushaltseinkommen), um das Nachfragepotenzial den gestiegenen Immobilien- und Baupreise anzupassen.
- Das Land hat mit der seit Januar 2023 geltenden Baulandmobilisierungs-Verordnung für 95 Kommunen, darunter auch Neuss, den erhöhten Wohnraumbedarf festgestellt und somit zusätzliche Vorkaufs- und Befreiungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch eröffnet (61/536/2023).

Weitere Informationen aus dem Bereich Wohnungsbau finden sich auf den Seiten des Bauministeriums NRW > <https://www.mhkbd.nrw>

Die Bundesregierung wiederum hat im Rahmen eines Wohnungsgipfels am 26.09.2023 ein 14 Punkte umfassendes Maßnahmenpaket vorgestellt >
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html>.

- Für den sozialen Wohnungsbau stellt der Bund bis 2027 1,8 Milliarden Euro zusätzlich zur Verfügung, die um Landesmittel ergänzt werden sollen und dann ein Gesamtvolumen von 4,5 Milliarden Euro für den geförderten Wohnungsbau bedeuten würden.
- Für den bezahlbaren Wohnraum nur indirekt relevant ist die auf 6% erhöhte steuerliche Abschreibung für Abnutzung. Von ihr profitieren Wohnungsunternehmen, die freifinanzierten Wohnraum errichten und in ihrem Bestand halten.
- In der Eigentumsförderung werden klimafreundliche Gebäude bis zu einer auf 90.000 Euro erhöhten Einkommensgrenze gefördert.

Die vorgenannten Maßnahmen von Bund und Land kommen den Vorstellungen von Wissenschaft und Wirtschaft zur Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wohnungsneubaus durchaus entgegen. Das Institut der deutschen Wirtschaft (Köln) sah frühzeitig die Notwendigkeit die Nachfrage zu stabilisieren und dabei finanzielle Impulse der Förderung zu nutzen. Die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ (u.a. Deutsche Bauindustrie, Bundesarchitektenkammer, Gesamtverband der Deutschen Wohnungswirtschaft) fordert die Ausweitung der Bundesförderung im sozialen Wohnungsbau ebenso wie eine stärkere Eigentumsförderung als Zinsverbilligungen. Ähnliche Forderungen stellte auch das „Bündnis soziales Wohnen“ (Deutscher Mieterbund, IG Bauen, Agrar, Umwelt, Caritas Behindertenhilfe und Psychiatrie, Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V.), die ein Sondervermögen für den Bau von neuen Sozialwohnungen als erforderlich ansah.

Stillgelegte Baustellen, anziehende Bestandmieten und zunehmend reduzierte Möglichkeiten zur Wohnraumversorgung hilfsbedürftiger Haushalte, die Auswirkungen des zurückgehenden Wohnungsneubaus sind kommunal am deutlichsten wahrzunehmen. Zugleich sind die Möglichkeiten der Kommune auf bundesweite Veränderungen der Rahmenbedingungen und Umstrukturierungen in der Wohnungswirtschaft zu reagieren begrenzt. Stellvertretend für die in Neuss tätige Wohnungswirtschaft appellierte der Vorsitzende der Wohnungsgenossenschaft GWG Neuss e.G. Stefan Zellnig im Rahmen eines Hearings zum bezahlbaren Wohnraum im Mai 2023, dass die Zusammenarbeit auf allen Ebenen notwendig sei und die derzeitige Situation für Planungen und Vorbereitungen genutzt werden muss. Erforderlich sei eine gemeinsame Optimierung von Projekten, um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Die hierfür erforderlichen Neubaubaufflächen sind vorhanden, bedürfen jedoch eines klaren politischen Willens, um wohnbaulich entwickelt zu werden.

Die Ausgangsbedingungen für ein Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum Neuss

Zur Umsetzung des Handlungskonzeptes bezahlbarer Wohnraum ist die städtische Neusser Bauverein GmbH ein zentraler Akteur, der in der Vergangenheit entsprechenden Wohnungsneubau erfolgreich betrieben hat. Derzeit hat die Neusser Bauverein GmbH, wie viele andere Wohnungsunternehmen auch, aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen die Beauftragung neuer Baumaßnahmen verlangsamt. Dem Neusser Bauverein kommt jedoch eine gewichtige Rolle zu, wenn die Rahmenbedingungen den freifinanzierten Wohnungsneubau wieder wirtschaftlich attraktiv machen und ergänzend hierzu Investitionen im Segment des bezahlbaren Wohnraums erforderlich werden. Anzustreben wäre, dass die zu prüfende „Ergänzungsfinanzierung“ der Stadt für neue Sozialwohnungen den Bauverein (oder andere Investoren im sozialen Wohnungsbau) in die Lage versetzen könnte hier frühzeitiger als die freifinanzierte Wohnungswirtschaft tätig sein zu können.

Für die angedachte „Ergänzungsfinanzierung“ sollten Finanzmittel aus den sog. „Mehrerlösen“ von Grundstücksverkäufen bereitgestellt werden, so aus den Grundstücksverkäufen im Neubaugebiet Blausteinsweg und ggfls. weiterer Grundstücksveräußerungen der Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN). Wie im Ausschuss für Strukturwandel, Wirtschaft und Beschäftigung im August 2023 dargelegt, beabsichtigt die Verwaltung „die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet Blausteinsweg nach dem Höchstgebotsverfahren und eine Ausschüttung der „Mehrerlöse“ zur Förderung von Wohnbauprojekten für finanzschwächere Familien im Gegenzug vorzuschlagen.“ ... „Der gesamte erzielte „Mehrerlös“ soll zur Unterstützung von sozialen Wohnbauprojekten bzw. des geförderten Wohnungsbaus verwendet werden. Dazu sind aus Sicht der Verwaltung mehrere Vorgehensweisen möglich, die im Rahmen des geplanten Konzeptes „Bezahlbarer Wohnraum“ konkretisiert werden sollen.“ (23/211/2023 - Vermarktungskonzept für die restlichen Wohnbaugrundstücke in der Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg).

Die Gesamtsumme der über alle Grundstücksverkäufe zu erzielenden tatsächlichen „Mehrerlöse“ kann zwar erst nach Kenntnis der konkreten Angebotsabgaben ermittelt werden, erste Schätzungen gehen aber von einem Betrag von bis zu 928.270 € aus. Es ist evident, dass sich hieraus nur eine sehr beschränkte Anzahl Wohnungen mitfinanzieren lassen, Sicherergestellt werden kann bislang nur, dass die LVN den „Mehrerlös“ jeweils im Rahmen des Gewinnverwendungsbeschlusses zweckgebunden zur Ausschüttung an den Haushalt der Stadt Neuss vorschlagen wird.

Ungeachtet der finanziellen Möglichkeiten aus den Grundstücksverkäufen und der direkten Bauherrenfunktion über den Neusser Bauverein, positive Auswirkungen des Handlungskonzeptes bezahlbarer Wohnraum werden nur bei verbesserten Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen erreicht werden können. Hierauf haben der Bund und das Land NRW jedoch den entscheidenden Einfluss und nicht die Stadt Neuss, die jedoch in planerischer Hinsicht vorbereitet ist. Aufgrund der kommunalen Planungshoheit und der Zuständigkeit für Baugenehmigungen sind in der Stadt Neuss die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben, dass der Wohnungsneubau bei auskömmlichen wirtschaftlichen Bedingungen auch wieder zügig anspringen kann. Aktuell bestehen in größeren Bebauungsplangebieten für 237 Wohnungen Baugenehmigungen und für weitere 855 Wohnungen Planungsrecht aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplans. Insgesamt sind für 1.162 neue Wohnungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden. Inklusive dieser Wohnungen / Fälle betrug der gesamtstädtische Bauüberhang am 30.06.2023 1.230 Wohnungen. 217 Wohnungen befinden sich im Bau und werden in 2023 und 2024 dem Wohnungsmarkt zugeführt.

Zusammenfassung: Sachstand größerer Wohnungsbauvorhaben		
	Wohnungen – gesamt -	davon Neusser Bauverein
In der Bauphase	217	58
Mit Baugenehmigung	237	133
Mit Planungsrecht § 30 BauGB	855	351
Mit Planungsrecht §31 (3) BauGB	70	70

Der im Dezember 2021 im Rat gefasste Grundsatzbeschluss zur Anwendung von Vorkaufsrechtsatzungen nach § 25. Abs. 1 Nr. 2 führte zu 15 Vorkaufsrechtsatzungen auf potenziellen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans. Das damit einhergehende besondere Vorkaufsrecht der Stadt Neuss erlaubt eine größere Verfügbarkeit von Grund und Boden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Städtebauliche Entwicklungen, nicht nur für den bezahlbaren Wohnraum, können somit zielgerichteter betrieben werden können. Insbesondere jedoch verkürzen sich die Prozesszeiten zwischen Flächenvorsorge

und faktischer Umsetzung. Die städtebauliche Entwicklung wird für die Stadt Neuss und für Investoren „planbarer“ In Verbindung mit den Vorkaufsrechtsatzungen konnten inzwischen ca. 7,5 ha Fläche in Eigentum der Stadt gebracht werden.

Mit dem vorgelegten Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum kommt die Verwaltung dem vom Rat am 22.09.23 beschlossenen Antrag „Grundstücksanreize für den geförderten Wohnungsbau“ weitgehend nach. Der zentrale Auftrag an die Verwaltung lautet: „Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem aktualisierten InWIS-Gutachten weitere Anreize für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zu geben.“ Die angedachte „Ergänzungsförderung“ könnte ein konkreter Anreiz für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen sein.

Zu den weiteren in diesem Kontext zu prüfenden Themen:

- Abgabe / Veräußerung von Grundstücken zu einem deutlich reduzierten Preis, § 90 Absatz 3 Satz 3 ff. GO NRW
- Stärkere Nutzung des Grundstücksfonds der Liegenschaften
- Reduzierung der architektonischen und städtebaulichen Vorgaben

wird die Verwaltung gesondert Stellung nehmen.

Bürgerbeteiligung:

Im Zuge der Erstellung des Gutachtens zum bezahlbaren Wohnraum in Neuss wurde die lokal tätige Wohnungswirtschaft mehrfach konsultiert. Zuletzt fand im Mai 2023 ein Hearing zu den Ergebnissen des Gutachtens unter Beteiligung von Politik und Verwaltung statt.

Es ist vorgesehen, das Handlungskonzept weiterhin mit den zentralen Adressaten und Partnern (Arbeitskreis lokaler Wohnungsmarktakteure) zu erörtern und das Ergebnis dem Rat zur finalen Beschlussfassung vorzulegen.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Die Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf sind für einige Maßnahmen noch zu ermitteln. Dies gilt primär für die zu erarbeitende Ergänzungsfinanzierung der Landesförderung im Wohnungsbau. Generell können die Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf dem Rat der Stadt Neuss final erst im nächsten Jahr vorgelegt werden.

Anlage: Handlungskonzept bezahlbarer Wohnraum