

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Soziales, Integration und Generationen	02.02.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	07.02.2023
Haupt- und Finanzausschuss	21.02.2023
Rat	28.02.2023

**Ratsbeschluss vom 02.11.2021 zur Aufstellung eines Wohnungsbaukonzeptes  
- hier: Abschlussbericht des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum**

**Beschlussvorschlag:**

Der Zwischenbericht der Verwaltung sowie der Abschlussbericht des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum werden zur Kenntnis genommen.

**Sachverhalt:**

Mit ihrem gemeinsamen Antrag vom 25.09.2021 streben die Fraktionen von SPD, WLH und GAL die Aufstellung eines Wohnungsbaukonzeptes für die Gartenstadt Haan an, um Wohnraumbedarfe – insbesondere des öffentlich geförderten Wohnraumes – für die nächsten Jahrzehnte zu sichern. Diesem Antrag hat sich der Rat in seiner Sitzung am 02.11.2021 einstimmig angeschlossen und die Verwaltung zudem mehrheitlich u.a. mit der Prüfung der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft sowie der Bildung einer Arbeitsgruppe im ersten Halbjahr 2022 beauftragt.

Auf der Basis dieser Beschlüsse wurden durch das technische Dezernat alle denkbaren Grundstücke in Haan hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Nutzbarkeit für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes umfassend geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden verschiedenen Ratsmitgliedern im Rahmen einer nichtöffentlichen Arbeitsgruppensitzung am 24.03.2022 mitgeteilt. Bei dieser Gelegenheit wurde zudem ein Genossenschaftsmodell vorgestellt, mit dem andere Kommunen bereits

gute Erfahrungen sammeln konnten. Diese Anregung konnte jedoch nicht vollständig überzeugen und wurde daher zunächst nicht weiterverfolgt. Schon bei dieser Gelegenheit wurde klar, dass es aktuell wirtschaftlich nicht darstellbar ist, eine sozialverträgliche Kaltmiete im Neubausegment zu realisieren.

Nicht nur die Stadt Haan steht vor der großen Herausforderung, im Rahmen der Daseinsvorsorge Impulse für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu setzen. In vielen Kommunen deckt das Angebot den Bedarf (bei weitem) nicht. Bund und Länder haben sich für die Wohnbauförderung ehrgeizige Ziele gesetzt, die allerdings schon vor dem Kriegsausbruch auf dem Territorium der Ukraine nicht realisiert werden konnten. Inzwischen hat das Bündnis bezahlbarer Wohnraum seinen Abschlussbericht vorgelegt. Diese Gelegenheit nutzt die Verwaltung zur Vorlage eines Zwischenberichtes hinsichtlich des Umsetzungsstandes des Ratsbeschlusses vom 02.11.2021, denn die dort beschriebenen Umsetzungsschwierigkeiten lassen sich auf das Stadtgebiet Haan vollständig übertragen.

Die aktuelle Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum wurde als Instrument zur Erreichung dieses Zieles eingesetzt und hat ein umfangreiches Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive festgelegt. Aus Sicht des Städte- und Gemeindebundes ist das Ziel, zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings führen massiv steigende Baukosten, Materialengpässe sowie der Fachkräftemangel aktuell dazu, dass die gesteckten Ziele derzeit kaum zu erreichen sein werden. Für eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik ist es notwendig, Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen zu stärken. Der kommunale Ankauf von Grundstücken muss für alle Kommunen möglich sein, und zwar unabhängig von ihrer Finanzlage. Neben der Ankurbelung des Neubaus müssen auch die Nachverdichtung, der Um- und Aufbau von Bestandsimmobilien sowie die Umnutzung von Leerständen verstärkt in den Blick genommen werden.

Seit dem Beginn des Angriffskrieges auf das Territorium der Ukraine im Februar 2022 ist das Baugewerbe in eine tiefe Krise gerutscht. Grund hierfür sind unterbrochene Lieferketten, fehlende Baustoffe, Fachkräftemangel, hohe Energiekosten, eine hohe Inflation und eine Zinswende. Fachleute prognostizieren angesichts dieser kumulativ auftretenden Negativ-Faktoren einen Einbruch des Neubaus spätestens im Jahr 2023. Damit sind die ambitionierten Ziele der Bundesregierung überaus gefährdet.

Für das Stadtgebiet Haan gelten die Risiken und Herausforderungen des Baugewerbes gleichermaßen. Es ist angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen damit zu rechnen, dass im nächsten Jahr nicht nur der frei finanzierte Wohnungsbau rückläufig sein wird, sondern auch und vor allem der öffentlich geförderte bzw. generell der bezahlbare Wohnungsbau. Die Verwaltung sieht aktuell keine Handlungsoptionen, um im Jahr 2023 entscheidende Impulse zur Steigerung des Mietwohnungsbaus im bezahlbaren Segment setzen zu können – dies auch vor dem Hintergrund vakanter Stellen an entscheidenden Positionen im technischen Dezernat.

Dennoch wird die Verwaltung den bestehenden Ratsbeschluss selbstverständlich so zeitnah, wie es möglich und sinnvoll ist, wieder aufgreifen. Es besteht zwischen Rat

und Verwaltung Konsens in der Einschätzung, dass bezahlbarer Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung von hoher Bedeutung ist: Für (kinderreiche) Familien, Seniorinnen und Senioren, Auszubildende, Studierende, Transferleistungsbeziehende, Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Unterkünfte, Menschen mit Migrationshintergrund und Wohnungslose. Auch zur Fachkräftesicherung ist es in Haan unabdingbar, die Chancen auf bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit einem Durchschnittseinkommen entscheidend zu verbessern.

**Finanz. Auswirkung:**

Keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Bezugnehmend auf den Kriterienkatalog für die Nachhaltigkeitseinschätzung der Haaner Nachhaltigkeitsstrategie liegen weder fördernde noch hemmende Auswirkungen vor.