

- Beschluss**  
 **Wahl**  
 **Kenntnisnahme**

**Vorlagen Nr. 20/004/2018/1**

**öffentlich**

Fachbereich: Kämmerei Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen	Datum: 25.05.2018 Az.: 20-31
---	---------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Bauausschuss	18.06.2018	Beschluss

**Bericht zur Wohnraumförderung  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 20.11.2017 (Nr. 3) -**

- Finanzielle Auswirkung       ja       nein       noch nicht zu übersehen  
Personelle Auswirkung       ja       nein       noch nicht zu übersehen  
Organisatorische Auswirkung       ja       nein       noch nicht zu übersehen  
Auswirkung auf Kennzahlen       ja       nein       noch nicht zu übersehen

**Beschlussvorschlag:**

Ein durch den Kreis ausgelobter Wettbewerb wird nicht für zielführend gehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, auch künftig aktive Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus zu betreiben.

Fachbereich: Kämmerei

Bearbeiter/in: Wördemann, Jürgen

Datum: 25.05.2018

Az.: 20-31

**Bericht zur Wohnraumförderung  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 20.11.2017 (Nr. 3) -**

**Ergebnis der Beratung im Bauausschuss am 26.02.2018:**

In der Sitzung wurde beschlossen, dass für die Entscheidung über die Einführung eines Wettbewerbs eine Liste der in den Jahren 2016 und 2017 im Kreis Mettmann bewilligten Projekten der Wohnraumförderung als Beratungsgrundlage herangezogen werden soll.  
Der Antrag ist mit Bezug auf Nr. 3 nochmals als Anlage 1 beigefügt.

**Aktuelle Sachverhaltsdarstellung:**

In den Jahren 2016 und 2017 wurden im Kreis Mettmann insgesamt 197 Mietwohnungen, 49 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung bzw. für Studierende sowie ein Quartierstreff in 15 Bauvorhaben gefördert. Hierfür wurden die dem Kreis Mettmann für die Jahre 2016 und 2017 vom Land NRW zugewiesenen Jahresbudgets (jeweils 16.500.000 EUR) ausgeschöpft.

Eine Aufstellung der geförderten Objekte ist als Anlage 2 beigefügt.  
Ansichts- und Grundrisszeichnungen der geförderten Bauvorhaben können aus datenschutz- und urheberrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Aufstellung bezieht sich ausschließlich auf geförderte, preisgebundene Wohnungen. Eine Einbeziehung des preisgedämpften Wohnungsbaus in den Wettbewerb ist unter Berücksichtigung der nachstehenden Erkenntnisse wenig zielgerecht.

Eine Umfrage in allen kreisangehörigen Gemeinden hat ergeben, dass aufgrund städtischer Auflagen lediglich in zwei Städten insgesamt 20 preisgedämpfte Wohnungen errichtet wurden bzw. werden sollen. Hiervon entfallen 2 Wohnungen auf Hilden (Baubeginn: 2018; Mietdämpfung für 10 Jahre; Miete: 8,75 EUR/m<sup>2</sup>) und 18 Wohnungen auf Langenfeld (Bezugsfertigkeit: 2018; Mietdämpfung für 10 Jahre; Miete: ca. 9,50 EUR/m<sup>2</sup>).

In den anderen kreisangehörigen Gemeinden liegen keine Erkenntnisse über die Miethöhen der im Geschosswohnungsbau geschaffenen Mietwohnungen vor, sodass kreisweite verlässliche Daten über die in diesem Segment erstellten und/oder geplanten Bauvorhaben nicht vorhanden sind. Anhand der im Kreis Mettmann errichteten bzw. geplanten Wohnungen des preisgedämpften Wohnungsbaus ist erkennbar, dass diese nur in einem überschaubaren Zeitraum (10 Jahre gegenüber 20 oder 25 Jahre im geförderten Wohnungsbau) einer Mietpreisbindung unterliegen. Die hierfür vereinbarten Miethöhen von 8,75 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 9,50 EUR/m<sup>2</sup> liegen deutlich über der aktuellen Miete des preisgebundenen Wohnungsbaus (5,55 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 6,20 EUR/m<sup>2</sup>) und in einigen kreisangehörigen Gemeinden über der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen.

Aus der beigefügten Liste der Förderobjekte ist erkennbar, dass in den einzelnen Jahren die Förderergebnisse, Objektgrößen und -arten stark schwanken, sodass sich je nach Turnus eines Wettbewerbs nur eine sehr begrenzte Auswahl an in Betracht kommenden Vorhaben ergeben kann. Dieser Umstand, der dazu führen kann, dass allein die Eigenschaft als gefördertes Objekt bereits zu einer Prämierung berechtigt, würde dem eigentlichen Zweck des vorgeschlagenen Wettbewerbs, „Best-Practice-Beispiele“ mit einem Preis zu bedenken, zuwiderlaufen.

Insgesamt ist aus Sicht der Verwaltung festzuhalten, dass

- für eine Einbeziehung des preisgedämpften Wohnungsbaus im Kreis Mettmann zu wenige Wohnungen geplant bzw. vorhanden sind und sichere Erkenntnisse über die Größe des Bestandes nicht vorliegen und beschafft werden können,
- ein jährlicher Turnus nicht zu einer hinreichenden Auswahl führen kann,
- es bereits vergleichbare Wettbewerbe (z.B. des Landes und der Architektenkammer) gibt,
- die mit der Auslobung eines Wettbewerbes im Kreis Mettmann verbundene und gewünschte Öffentlichkeitsarbeit bereits erfolgt (Pressemitteilungen, Teilnahme an Immobilienmessen und Veranstaltungen zum Thema Wohnungsbau).

In Anbetracht der vg. Aspekte erscheint, die Auslobung und Durchführung eines Wettbewerbs, die mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden wäre, aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend.

Mittel im Haushalt 2018 sind bislang nicht veranschlagt.

### **Anlagen**

Anlage 1: Antrag der SPD-Fraktion vom 20.11.2017

Anlage 2: Aufstellung der geförderten Objekte

---

-

### **Anlass der Vorlage:**

Im Zuge der Haushaltsberatungen zum Haushaltsentwurf 2018 wurde der Veränderungsantrag der SPD Fraktion in der Sitzung des Kreisausschusses vom 11.12.2017 behandelt. Aufgrund der Antwort der Verwaltung wurden die Punkte 1 und 2 des Antrages als erledigt erklärt; Punkt 3 des Antrages wurde einstimmig in den nächsten Bauausschuss verwiesen.

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antrag der SPD Fraktion umfasste die Themen Berichtswesen (Punkte 1 und 2) sowie die begleitende Einführung und Auslobung eines jährlichen Wettbewerbs zu Best-Practice-Beispielen (Punkt 3). Der Antrag ist nochmals als Anlage beigefügt.

Entsprechend den Punkten 1 und 2 wird das Berichtswesen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau jährlich fortgeschrieben und dem Kreistag und seinen Gremien vorgelegt. Dabei werden die Grundlagen des bisherigen Berichts erweitert (z.B. durch eine Gegenüberstellung der beantragten und genehmigten Fördermittel pro Gemeinde). Wie im Ausschuss schon deutlich gemacht, sind Angaben zum preisgedämpften Wohnungsbau aus den auch unter Punkt 3 genannten Gründen nicht möglich.

Zu Punkt 3 des Antrages ist folgendes auszuführen:

Seit einigen Jahren ist erfreulicherweise zu beobachten, dass aufgrund der verbesserten Förderkonditionen das Interesse an der Schaffung preisgebundenen Wohnraums gestiegen ist. Dies hat sich auch in den Förderergebnissen niedergeschlagen.

Gleichwohl könnte die Auslobung eines Preises für besondere Bauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau dazu beitragen, dass das – zumindest in Teilen - immer noch herrschende Vorurteil, der „soziale Wohnungsbau“ sei ein Synonym für unattraktive und nicht marktgerechte Wohnungen, abgebaut wird und bei weiteren Investoren Interesse wecken.

Die Einbeziehung des sog. preisgedämpften Wohnungsbaus in den Wettbewerb ist auf der Basis des derzeitigen Erkenntnisstandes nicht möglich, weil es keine Erhebungen über die in diesem Segment erstellten Bauvorhaben gibt. Darüber hinaus kann eine Abgrenzung zu den Wohnungen, die keinerlei Mietbeschränkungen unterliegen, nicht vorgenommen werden. Für den Begriff „preisgedämpfter Wohnungsbau“ gibt es keine offizielle Definition, sodass in Anbetracht des in den kreisangehörigen Gemeinden sehr unterschiedlichen Mietniveaus eine eindeutige Klassifizierung schwierig ist.

Bei einem Wettbewerb auf Kreisebene sollten jedoch aus Sicht der Verwaltung folgende Kriterien beachtet werden:

Dem Kreis Mettmann wird vom Land jährlich ein begrenztes Fördermittelbudget zur Verfügung gestellt. Das diesjährige Förderbudget ist noch nicht bekannt. Je nach Antragsaufkommen und insbesondere auch Größe der Bauvorhaben können in einem Bewilligungsjahr unter Umständen nur begrenzt Bauvorhaben gefördert werden.

Die Fördermittel werden grundsätzlich vor Beginn der Baumaßnahmen bewilligt. Zwischen Bewilligung der Fördermittel und Fertigstellung des Bauvorhabens liegt oft eine Zeitspanne von etwa 1,5 Jahren. In dieser Zeitspanne kann es zu baulichen Änderungen kommen.

Grundlage eines Wettbewerbs und einer Auslobung sollten daher ausschließlich fertig gestellte Bauvorhaben sein, weil anhand der tatsächlichen Bauausführung die Besonderheiten eines Objektes besser fest- und herausgestellt werden können.

Aufgrund der jährlich schwankenden Anzahl an Förderzusagen und der hieraus resultierenden unregelmäßigen Fertigstellungszeitpunkte ist eine jährliche Auslobung des Preises nicht sinnvoll, da in Jahren, in denen nur wenige Objekte fertig gestellt werden, keine hinreichende Auswahl vorliegen könnte. Eine Vergabe in einem drei- oder vierjährigen Turnus (wie z.B. beim Architekturpreis NRW) würde sicher eine breitere Entscheidungsbasis bieten.

Auch das Land NRW vergibt in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer NRW in unregelmäßigen Abständen und mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten einen Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau. Im vergangenen Jahr war das Thema des Wettbewerbs „Gutes Bauen im geförderten Wohnungsbau“. Bauherren konnten sich hier mit ihren fertiggestellten Bauvorhaben eigenständig bewerben; die Bewilligungsbehörden hatten kein Vorschlagsrecht. An diesem Wettbewerb hat auch ein Bauherr mit einem vom Kreis Mettmann geförderten Bauvorhaben teilgenommen, das aber leider nicht zu den 10 ausgewählten Objekten (von 59 landesweit eingereichten Wettbewerbsvorschlägen) gehörte.

Neben den zuvor genannten Argumenten sprechen auch der organisatorische und zeitliche Aufwand für einen drei- oder vierjährigen Turnus.

Im Falle einer Entscheidung zugunsten eines Wettbewerbs sollte eine kleine Gruppe – bestehend aus benannten Vertretern des Bauausschusses und der Verwaltung – die Art und Ausgestaltung des Wettbewerbs erarbeiten.

Mittel sind im Haushalt 2018 nicht veranschlagt.