



GRÜNE-Fraktion im Rat, PF 1340, 52463 Alsdorf

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Stadtentwicklung
Herrn Heinrich Plum
(oder Stellvertreter)

im Hause

Nachrichtlich: Herrn Bürgermeister
Alfred Sonders/Stadtverwaltung

im Hause

Postfach 1340
52463 Alsdorf
Tel.: 02404/50-376
Fax: 02404/50-402
eMail: b90-gruene-fraktion@alsdorf.de
www.gruene-alsdorf.de
Datum: 20.12.2024

**Antrag zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung:
Alsdorf braucht mehr bezahlbare Wohnungen!**

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender,

die GRÜNE-Fraktion beantragt, im Ausschuss für Stadtentwicklung (AfS) folgende Beschlüsse zu fassen, damit in Alsdorf mehr bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen geschaffen werden:

1) Die Stadtverwaltung wird zukünftig alle Akteure am Wohnungsmarkt in Alsdorf aktiv auf die Möglichkeiten der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hinweisen und auf deren Einsatz drängen. Dabei sind die verschiedenen Förderangebote der sozialen Wohnraumförderung in den Bereichen Mietwohnungsneubau, Eigentumsförderung und Modernisierung von Wohnungen hervorzuheben.

2) Die Stadtverwaltung wird durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass bei Neubauvorhaben eine erkennbare Anzahl von geförderten Wohnungen geschaffen wird, damit der Verlust an sozial gebundenen Wohnungen nicht nur kompensiert, sondern auch die Anzahl an bezahlbaren Wohnungen vergrößert werden kann.

3) Die Stadtverwaltung wirkt darauf hin, dass mehr bestehende Wohnungen mit Unterstützung der Wohnraumförderung des Landes modernisiert werden, damit auch im Gebäudebestand zukunftsfähige Wohnungen entstehen, die den Herausforderungen des Klimawandels und des demografischen Wandels gerecht werden und dennoch bezahlbar sind.

4) Die Stadtverwaltung wird die beiden kommunalen Gesellschaften, die Wohnungsbaugesellschaft Alsdorf mbH (WBA) und die Stadtentwicklung Alsdorf GmbH (SEA) beauftragen, sich verstärkt im sozialen Wohnungsbau zu engagieren.

Begründung:

Einer Untersuchung der NRW.BANK (Wohnungsmarktprofil, Alsdorf 2023) ist zu entnehmen, dass der Bestand an geförderten Wohnungen in Alsdorf in den nächsten Jahren von ca. 3.000 Wohneinheiten auf ca. 2.000 Wohneinheiten sinken wird. Ein drohender Verlust von ca. 33% der dauerhaft gesichert bezahlbaren Wohnungen.

Dies ist umso dramatischer, da mittlerweile auch in Alsdorf die Kaltmieten angezogen haben. Der Mietspiegel weist aktuell Kaltmieten für Bestandsimmobilien von bis zu 9,20 €/m² aus. Bei Erstbezug im Mietwohnungsneubau können laut NRW.BANK Kaltmieten von über 13 €/m² gefordert werden (Stand: 2022). Es ist zu befürchten, dass diese Werte weiterhin steigen. Das ist für große Teile der Bevölkerung schon heute nicht mehr tragbar. Insbesondere junge Familien und auch Ältere können diese Mieten nicht mehr bezahlen.

Aus diesem Grund sind Maßnahmen zu ergreifen und Unterstützungsformate zu nutzen, die das Wohnen in Alsdorf bezahlbar halten. Hier bieten sich die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen an, da durch diese Förderung Kaltmieten dauerhaft finanzierbar bleiben. Das aktuelle Mietniveau für eine Neubauwohnung in Alsdorf liegt bei maximal 6,50 €/m² (Einkommensgruppe A). Die zinsgünstigen Förderdarlehen (Grundpauschalen) liegen aktuell bei 3.110 €/m² und können durch Zusatzdarlehen erhöht werden. Darüber hinaus bietet das Land Tilgungsnachlässe bis zu einer Höhe von 50% an. Diese Förderung ist attraktiv und richtet sich nicht nur an die Investoren in der Wohnungswirtschaft. Die Förderung kommt denjenigen zugute, die ein begrenztes Einkommen haben. Untersuchung belegen, dass rund 40% der Bevölkerung in den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung sind. Bei den Seniorinnen und Senioren sind es über 80%.

In diesem Zusammenhang ist es nur schwer verständlich, dass in den beiden Jahren 2021 und 2022 keine Wohnungen in Alsdorf gefördert und somit dauerhaft bezahlbar gehalten worden sind. Ein Blick in die Statistik zeigt, dass in den letzten fünf Jahren (2018-2022) nur ca. 10 neue Wohnungen gefördert wurden. Das ist umso bedauerlicher, da die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen landesweit erfolgreich agiert und sich als der stabilisierende Faktor am Wohnungsmarkt etabliert hat. Aufgrund dieses Erfolges mussten im Jahr 2024 die Fördermittel des Landes um 1 Mrd. € auf 2,7 Mrd. € (=2.700 Mio. €) erhöht werden, damit möglichst viele Anträge bewilligt werden konnten.

Erwähnenswert ist auch, dass bundesweit viele Kommunen mittlerweile mit Quotenvorgaben für den sozialen Wohnungsbau agieren. Diese liegen in der Regel zwischen 30% und 50%, in seltenen Ausnahmefällen werden auch 80% erreicht. Üblicherweise werden diese Vorgaben in den Bebauungsplänen verankert oder über städtebauliche Verträge mit den Investoren gesichert. Auch Konzeptvergaben haben sich als geeignetes Mittel etabliert.

Wohnen ist Daseinsvorsorge für alle Bürgerinnen und Bürger in Alsdorf. Es ist somit an der Zeit, eine Wohnungsbaupolitik in Alsdorf zu forcieren, die allen Bürgerinnen und Bürgern, auch denen mit dem kleinen Portemonnaie, zugutekommt. Für die heutigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind passgenaue, bezahlbare und zukunftsfähige Wohnangebote von zentraler Bedeutung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rainer Janssen
Sachkundiger Bürger im AfS

gez. Horst-Dieter Heidenreich
Fraktionsvorsitzender