

Antrag SPD zum Wohnungsbau in Rahden zur Ratssitzung am 11. Juli 2019

Hier dazu die Stellungnahme der FDP Fraktion im Rat der Stadt Rahden:

Grundsätzlich lässt sich derzeit für den Wohnungsmarkt in Rahden die Feststellung treffen, dass im Segment der Mietwohnungen die Angebotslage nicht besonders ausgeprägt ist. Derzeit finden sich im Mietwohnungssegment im Internet lediglich vier Angebote zu einem Preis von 4,75€ bis 8,50€ pro Quadratmeter Nettokaltmiete.

„Insofern teilt die FDP Fraktion grundsätzlich die Sorge der Bürger und Bürgerinnen nach Zentrumnahen und bezahlbaren Wohnraum in Rahden“, stellt der Vorsitzende der FDP Fraktion, Hans-Eckhard Meyer, seinen Ausführungen voran.

Aus Sicht der FDP Fraktion ist der Antrag der SPD Fraktion oberflächlich bearbeitet und geht mit seinen unklaren Aussagen und Zielformulierungen komplett an diesem wichtigen Thema vorbei. Zudem werden offensichtlich wohl die Möglichkeiten der Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt in Rahden durch die Kommune überschätzt.

So fordert der Antrag der SPD Fraktion die Verwaltung der Stadt Rahden dazu auf:

- dass alle Chancen zur Gewinnung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommen genutzt werden sollen
- oder: müssen alle Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus ausgeschöpft werden – auch in Eigenregie der Stadt
- und weiter: die Stadt soll Einfluss auf die Belegung von Wohnungen und Mietbedingungen nehmen

An dieser Stelle stellt die FDP Fraktion deutlich fest, dass wir für die Stadt Rahden in keinem dieser geforderten Punkte einen direkten Handlungsbedarf erkennen. Weder ist es uns als Stadt möglich, Druck und Einfluss auf Investoren und ihre Entscheidungen zu nehmen, noch kann die Stadt keinerlei Einfluss auf die Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus nehmen. Und es will wohl offensichtlich auch kein Investor im Mietwohnungsbau, dass er sich vor Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt über den Mieter, oder die Mietbedingungen verständigen muss.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt stellt sich nach Aufarbeitung dieses Themas für die FDP Fraktion anders da.

Der Wohnungsmarktbericht NRW 2018 liegt vor und gibt Hinweise für den Kreis Minden-Lübbecke, z.B. über die Miethöhen, die Entwicklung der Mieten bezogen auf die Entwicklungsräume im Kreisgebiet – also auch für Rahden und den Nordkreis. Darüber hinaus gibt es den differenzierten 2. Wohnraumbericht OWL aus 2017, der die Entwicklung in den Kreisen und Kommunen darstellt. Fazit daraus:

Im Betrachtungszeitraum 2006 – 2015 gibt es einen Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaues um 29,9%. Bis 2025 – geht die Prognose von einem weiteren Rückgang um 30,9% aus.

Parallel dazu sieht die Bevölkerungsvorausberechnung in Rahden im Zeitraum 2014-2030 einen Rückgang um mehr als 10%. (Prognose kann von Sondereffekten beeinflusst werden, z.B. Situation Flüchtlinge)

Die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten in Rahden im Zeitraum 2013-2015 fiel mit Steigerungen von 3,5% bis 5,5% noch moderat aus.

Grundsätzlich sieht der Wohnungsmarktbericht eine Anspannung des Wohnungsmarktes vorwiegend in städtisch geprägten Gebieten, durch die Zunahme neuer Bedarfsgruppen. Das sind Empfänger von Mindestsicherungsleistungen, Rentner und Studierende mit Wohnberechtigungsanspruch.

Ferner kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass ausreichende Förderpauschalen und erhebliche Tilgungsnachlässe ausreichende Anreize für Investoren im sozialen Wohnungsbau schaffen.

Eine weitere Information zu diesem Thema holte der Vorsitzende der FDP Fraktion von der Hotline der Wohnraumförderung des Kreises Minden-Lübbecke ein. Von dieser Stelle wurde mitgeteilt, dass

- aktuell für Rahden bei der Mittelzuweisung kein Bedarf gesehen wird. Rahden ist derzeit die Kommune mit der höchsten Freistellungsquote von Sozialwohnungen, wegen fehlenden Bedarfs!

- Offensichtlich ist für Investoren in Rahden eine Festsetzungsmiete in Höhe von 5,35 € derzeit nicht attraktiv. Bei der derzeitigen Entwicklung der Baukosten (ca. 2.000 € reine Baukosten ohne Baunebenkosten und Kosten des Grunderwerbs) gibt es offensichtlich keine Anreize für Investoren in diesem Segment etwas zu entwickeln. Zudem es ebenfalls offensichtlich auch keine größere Nachfrage nach Wohnungen gibt, die einer Mietpreisbindung unterliegen. Bei diesen Mietern müssen die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein vorliegen, bei dem wiederum gewisse Einkommensgrenzen zu beachten sind.

Nach Auffassung der FDP Fraktion handelt es sich hierbei um ein sehr umfassendes Thema, dass aus unserer Sicht nicht ohne eine umfassende Analyse der Gesamtsituation entschieden werden könnte.

Insbesondere dann nicht, wenn der Antrag der SPD Fraktion fordert, dass die Stadt Rahden selber als Investor im Wohnungsmarkt auftreten soll!

Hierbei stellt sich der FDP Fraktion zuerst die Frage, ob die Situation so prekär ist, dass wir die Verwaltung damit beauftragen sollen, eine wie die SPD es fordert, eine „umfassende Analyse der Situation Wohnen“ in Rahden durchzuführen. Die FDP Fraktion geht davon aus, dass die Verwaltung vorrangig mit anderen wichtigen Aufgaben befasst ist und wir derzeit keinen Bedarf für eine solche Aufgabe sehen.

Rahden, den 01. August 2019

Für die FDP Fraktion im Rat der Stadt Rahden.

Hans-Eckhard Meyer, Vorsitzender