

Aus der Ratssitzung vom 1. 7. 2024 – zum sozialen Wohnungsbau (VI).

(Von E. Noldus.)

Eine intensive Debatte gab es über Sinn und Zweck des öffentlich geförderten Wohnungsbaues. Sie offenbarte interessante inhaltliche Differenzen zwischen den einzelnen Fraktionen.

Eine Quote für öffentlich-geförderten Wohnungsbau?!

Zu diesem Thema hatte die SPD den Antrag A/17/5329 eingebracht. Dieser Ursprungsantrag wurde von der SPD-Fraktion selbst einer Änderung unterzogen, um ihn als gemeinsamen Antrag mit den GRÜNEN erneut vorzulegen (als A/17/5329-01). Ferner gab es noch einen Änderungsantrag der LINKEN (als 02-Fassung) und, ein seltenes Ereignis, von BOB (als 03-Fassung).

Frau Hansen (LINKE) begann die Debatte. Sie betonte zunächst ein Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum unter Berufung auf Artikel 11 des UN-Sozialpaktes. Danach stellte sie fest, daß Oberhausen nach dem Durchschnittseinkommen in NRW auf Rang 379 von 396 stehe. Daraus folge ein hoher Anteil an Wohnkosten beim Lebensunterhalt für Geringverdiener. Daher sei eine Quote von 50 Prozent für öffentlich geförderten Wohnraum bei Neubauten notwendig.

Hinweis: Zur Rede der Stadtverordneten Hansen (LINKE) siehe Anlage 1.

Herr Real (SPD) stimmte den Argumenten der LINKEN teilweise zu, hielt jedoch eine Quote von 50 Prozent für zu hoch. Das würde zu einer Ghettoisierung führen, während das Ziel die Durchmischung sein müsse; daher setze die SPD die Quote niedriger an.

Der Antrag von BOB sei eigentlich schon ein Konzept, was Lokalpolitiker eigentlich nicht leisten könnten. Das überlasse man besser der Verwaltung. Einige der dort aufgeführten Punkte werde die Verwaltung sicher berücksichtigen, aber man könne dem Antrag von BOB nicht zustimmen. Im übrigen beharre man nicht auf Quoten, sondern überlasse eine genaue Festlegung der Verwaltung.

Hinweis: Zur Rede des Stadtverordneten Real (SPD) siehe Anlage 2.

Herr Dobnik (GRÜNE) kritisierte den Rückgang an sozialem Wohnraum, der übrigens genau berechenbar sei. Daher unterstütze er den SPD-Antrag auf Erstellung eines Konzeptes, um endlich ans Handeln zu kommen.

Herr Osmann (CDU) wies in einer längeren Rede jede Art von Quote zurück. Das vorgeschlagene Konzept sei nichts anderes als ein Hemmnis für Investitionen in den Wohnungsbau. Nur bei größeren Bauprojekten sei ein öffentlich geförderter Wohnungsbau sinnvoll.

Hinweis: Zur Rede des Stadtverordneten Osmann (CDU) siehe Anlage 3.

Herr Lütte (BOB) bedankte sich ironisch bei der SPD, eine Idee von BOB aus dem Jahre 2019 aufgenommen zu haben. Daher habe BOB den Antrag in angepaßter Form nochmals gebracht. Damals hätten GRÜNE und LINKE eine Quotenregelung übrigens abgelehnt:

„Wir verfolgen das Ziel, neben der Schaffung von Baurecht für neue Immobilien die Modernisierung von Bestandsimmobilien zu fördern. Gerade hier sollte alles getan werden, um Wohnungen, die nicht mehr dem aktuellen Standard für sozialen Wohnungsbau entsprechen, zu modernisieren.

Die Förderung ist zwingend zu intensivieren, um einen gewissen Qualitätsstandard zu halten bzw. zu erhöhen.

Leerstand gerade im sozial geförderten Wohnungsbereich darf es nicht geben. Es wäre toll, wenn CDU und SPD sich im Land und im Bund dafür einsetzen würden, Anreize zu schaffen, damit die Renovierung vorhandenen Wohnraums unbedingt auch für Immobilienbesitzer interessant wird.“

Herr Real (SPD) wollte der CDU einen Vorschlag zur Güte unterbreiten:

„Tatsächlich wären wir damit einverstanden, den Satz „Dabei ist eine Mindestquote von 25% ab 8 Wohneinheiten festzuschreiben“, umzuändern in den Satz, „Dabei ist eine Mindestquote von 25% ab 8 Wohneinheiten grundsätzlich zu berücksichtigen.“ Das wäre dann sozusagen die Aufgabe der Verwaltung, sich an dieser Zahl entlangzuhalten. Aber ich habe es nochmal gerade deutlich gemacht, das ist kein Dogma, sondern das ist dann die Aufgabe der Verwaltung zu gucken, was ist das Beste für Oberhausen und die Bürgerinnen und Bürger.“

Herr Osmann (CDU) lehnte jede Quote ab: „Von daher ist jetzt auch egal, ob es so oder so rum stehen bleibt.“

Herr Karacelik (LINKE) „bedankte“ sich für die deutlichen Ausführungen des Herrn Osmann, wonach CDU – und auch die FDP – den Wohnungsbau dem freien Markt überließen. Der Markt werde das nicht regeln, er werde keinen Wohnraum schaffen. Es habe mal eine Landeswohnungsbaugesellschaft gegeben, um das nicht dem Markt zu überlassen.

Entweder gehe man diesen Weg – die SPD sagt 35%, die LINKE sagt 50% – weil man öffentlich geförderten Wohnraum brauche [oder nicht].

Herr Bruckhoff (BOB) befürchtete nach den bisherigen Redebeiträgen, daß der BOB-Antrag keine Mehrheit findet und schlug vor, die acht oder neun Punkte des Antrages in das von der SPD vorgeschlagene Konzept einzuarbeiten.

Der Oberbürgermeister schlug die Reihenfolge in der Abstimmung der Änderungsanträge BOB, LINKE und SPD / GRÜNE zum SPD-Antrag vor. Die Zustimmung zum Antrag von BOB würde bedeuten, daß diese Vorschläge dann eingearbeitet würden.

Der Rat lehnte den Änderungsantrag von BOB gegen die Stimmen von BOB ab.

Der Rat lehnte den Änderungsantrag der LINKEN gegen die Stimmen der LINKEN ab.

Der Rat beschloß den Änderungsantrag von GRÜNEN und SPD zum SPD-Antrag mit den Stimmen von SPD, GRÜNEN, LINKEN und BOB gegen die Stimmen von CDU, AfD und FDP.

Der Oberbürgermeister stellte fest, daß sich damit die Abstimmung über den ursprünglichen SPD-Antrag erübrigte.

Anlage 1:

Rede der Stadtverordneten Hansen (LINKE) zu Punkt 49.1 der Tagesordnung „Antrag der SPD-Fraktion gem. § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Einführung einer Quote für öffentlich-geförderten Wohnungsbau (A/17/5329)“ nebst den dazugehörigen Änderungsanträgen von GRÜNEN / SPD (A/17/5329-01), LINKEN (A/17/5329-02) und BOB (A/17/5329-03).

Sehr geehrte Damen und Herren!

Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Menschenrecht auf Wohnen ist Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard, wie es in Artikel 11 des Internationalen Paktes für überwirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte – UN-Sozialpakt – verbrieft ist.

Oberhausen gehört zu den Kommunen mit den niedrigsten Durchschnittseinkommen deutschlandweit. Nach Angabe des Landesstatistikamts NRW landete Oberhausen 2021 mit einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von 35.761 Euro auf Rang 379 von 396. Laut des Familienberichts der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2022 stimmen der Aussage „Es gibt genügend bezahlbaren Wohnraum“, nur acht Prozent der befragten Personen zu, während 33 Prozent der befragten Personen dieser Aussage nicht zustimmten und weitere 33 Prozent der befragten Personen der Meinung waren, daß in unserer Stadt mehr für bezahlbaren Wohnraum getan werden muß. Weiterhin stellt der Familienbericht aus dem Jahr 2022 fest, die Wohnkosten stellen für Geringverdienende, Alleinerziehende und Familien mit mehreren Kindern einen hohen Ausgabenposten dar. Die Bereitstellung günstigen und familienfreundlichen Wohnraums sollte für die Stadt Oberhausen somit ein wichtiges Handlungsfeld sein.

Um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten und somit die Berechtigung, einer öffentlich geförderten Wohnung zu beziehen, liegt die Einkommensbemessungsgrenze zum Beispiel für eine vierköpfige Familie nach der Einkommensbemessungstabelle des Landes NRW bei rund 3.100 Euro Monatsnettoeinkommen. Aufgrund der genannten Daten ist ein großer Teil der Oberhausener Haushalte berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Wir halten daher eine Quote für öffentlich geförderten Wohnraum von mindestens 50 Prozent für alle zukünftigen Wohnbauprojekte für angemessen.

Diese Quote für öffentlich geförderten Wohnraum darf jedoch nicht auf Neubauprojekte beschränkt sein, sondern auch dann, wenn Wohnungen lediglich saniert und modernisiert werden, sollen diese Wohnungsbauprojekte, genau wie bei Neubau vorgesehen, mit einer Quote für öffentlich geförderten Wohnraum von 50 Prozent ab einem Umfang von sechs Wohneinheiten belegt werden. Wir meinen, daß konkretes politisches Handeln zugunsten weiterer Teile der Bevölkerung notwendig ist, um der allseits beklagten Politikverdrossenheit und rechtspopulistischen Lösungsansätzen entgegenwirken zu können.

Anlage 2:

Rede des Stadtverordneten Real (SPD) zu Punkt 49.1 der Tagesordnung „Antrag der SPD-Fraktion gem. § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Einführung einer Quote für öffentlich-geförderten Wohnungsbau (A/17/5329)“ nebst den dazugehörigen Änderungsanträgen von GRÜNEN / SPD (A/17/5329-01), LINKEN (A/17/5329-02) und BOB (A/17/5329-03).

Herr Oberbürgermeister,

wenn die Anzahl von Änderungsanträgen ein Indikator für die Notwendigkeit ist, sich mit einem Thema zu beschäftigen, ich glaube, dann haben wir mit unserem Antrag den Nerv des Rates getroffen. Denn es gibt eine ganze Menge Änderungsanträge in diesem Fall, wobei man diese durchaus kritisch betrachten muß und kritisch betrachten sollte. Ich stimme der LINKEN LISTE in der Beschreibung dessen teilweise zu; allerdings halten wir seitens der SPD eine Quote von 50 Prozent für den falschen Weg.

Wir brauchen, wenn man den Experten Glauben schenken darf, eine gute Durchmischung in den einzelnen Quartieren und 50 Prozent ist in unserem Fall schon fast der Ansatz einer Ghettoisierung und nicht eines lebenswerten Quartiers, was wir damit erreichen wollen. Wir möchten gerne, daß die verschiedenen Einkommensschichten gut miteinander, nebeneinander leben können und das wird bei höheren Quoten immer immer unwahrscheinlicher. Ich glaube, da gibt es ganz genügend Beispiele auch in der Republik.

Zu dem Antrag von BOB, den ich eigentlich gar nicht bewerten will, weil der geht ein klein wenig an dem, was wir beantragt haben, vorbei. Wir haben ja oder wir beantragen, daß die Verwaltung ein Konzept entwickeln soll, was für Oberhausen gilt. BOB nun hat ja schon ein eigenes Konzept vorgestellt im Prinzip und wir sind, ich sage das mal ganz ehrlich, als lokale Politiker nicht in der Lage, das im Einzelnen auf ihre Richtigkeit zu bewerten. Das würden wir gerne der Verwaltung überlassen.

Insofern sehe ich einige Punkte, die dort aufgeführt sind, sicherlich auch bedenkenswerte Punkte, die die Verwaltung in einem zukünftigen Konzept mit berücksichtigen kann und mit berücksichtigen sollte, wenn es denn für Oberhausen auch paßt. Insofern werden wir auch dem Antrag von BOB nicht zustimmen können und deshalb werbe ich nochmal für unseren Antrag, denn wir wollen ja nicht etwas beschließen, sondern wir wollen an dieser Stelle die Stadt Oberhausen bitten, ein entsprechendes Konzept zu erstellen, weil die Notwendigkeit dafür tatsächlich von allen Ratsparteien mittlerweile gesehen wird.

Und, möchte ich auch nochmal deutlich machen, wir sind jetzt nicht diejenigen, die darauf drängen, daß die Quoten, die wir dort reingeschrieben haben, tatsächlich auch so erfüllt werden, sondern wenn die Verwaltung zu dem Ergebnis kommt, daß die Quote von 20% bei 10 Wohneinheiten die bessere Quote für Oberhausen ist, dann soll es so sein und dann bitten wir, auch das dezidiert in das Konzept mit reinzuschreiben. Das Konzept müssen wir dann hier im Rat beschließen und ich glaube, das ist ein vernünftiger Weg, um den Bürgerinnen und Bürgern in unserer Stadt entgegenzukommen bei vernünftigem Wohnraum für alle. Danke schön!

Anlage 3:

Rede im Auszug des Stadtverordneten Osmann (CDU) zu Punkt 49.1 der Tagesordnung „Antrag der SPD-Fraktion gem. § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Einführung einer Quote für öffentlich-geförderten Wohnungsbau (A/17/5329)“ nebst den dazugehörigen Änderungsanträgen von GRÜNEN / SPD (A/17/5329-01), LINKEN (A/17/5329-02) und BOB (A/17/5329-03).

Herr Osmann wies darauf hin, daß die Aussage im SPD-Antrag, eine Mindestquote von 25 Prozent ab acht Wohneinheiten festzuschreiben, den Ausführungen von Herrn Real (SPD) widersprechen würde. Er bat daher um eine Klarstellung.

„Herr Oberbürgermeister, meine Damen und Herren!

Oberhausen hat zu wenig Wohnungsbau, in Oberhausen wird zu wenig gebaut. Zuletzt hat Herr Szymaniak in einem Kommentar vom 1. 6. 2024 das Thema Wohnungsnot thematisiert und am 25. Juni war in der WAZ unter der Überschrift „Markt unter Druck, Zahlen neuer Wohnungen stark geschrumpft“ zu lesen, daß in Oberhausen im Jahr 2023 43 Prozent weniger Wohnungen neu gebaut worden sind als im Jahr 2022. Man kann also ganz klar nochmal festhalten – und da sieht man daran, daß hier zu wenig gebaut wird. Gründe dafür sind unter anderem immer höhere Baustandards, aber auch steigende Preise, sowohl was Material anbetrifft, als auch was Handwerkerkosten anbetrifft.

Das sind alles äußere Einflüsse, auf die wir in Oberhausen zunächst einmal keinen Einfluß haben. Wo wir sehr wohl Einfluß darauf haben, sind aber weitere Hürden und Erschwernisse, die wir hier beschließen können oder eben auch es sein lassen können. Aus diesem Grunde sind wir grundsätzlich gegen eine Quote, die hier festgeschrieben wird.

Des Weiteren finden wir es nicht richtig, daß wir kleineren Privatinvestoren oder auch privaten Grundstückseigentümern vorschreiben sollen, wie sie ihre Bauprojekte finanzieren sollen. Ein weiteres Thema ist der Bedarf. Hier sollte man sich zunächst einmal die tatsächliche Situation in Oberhausen anschauen.“

Herr Osmann stellte unter Berufung auf das [gerade beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept](#) und den SPIEGEL fest, daß es in Oberhausen einen Bedarf an gehobenen, nicht aber billigen Wohnungen geben würden. Nach einigen Zahlen zu Quadratmetermieten im Vergleich mit anderen Kommunen schlußfolgerte er:

„Bedeutet: lediglich rund fünf Prozent der Oberhausener Wohnungen haben eine Quadratmeter-Miete von über acht Euro. Damit sind wir selbst im Ruhrgebiet mit die günstigste Kommune und somit natürlich auch in ganz Deutschland.

Darüber hinaus befinden sich zehn Prozent des Oberhausener Wohnungsbestandes im Besitz von Genossenschaften. Das ist der zweithöchste Wert im ganzen Ruhrgebiet und uns allen ist auch bewußt, daß natürlich gerade die Genossenschaften besonderen Wert auf ausgewogene und sozial aufgewogene Mieten legen.“

Zur sogenannten Fehlbelegungsquote – sozial geförderte Wohnungen werden von Nichtberechtigten bewohnt – gebe es für Oberhausen keine Zahlen, aber man könne eine ähnliche Quote, wie sie in NRW mit 54% festgestellt worden sei, annehmen. Und weiter:

„Weitere Punkte sind, was den Bedarf anbetrifft, welche Wohnungsgrößen werden überhaupt benötigt. Ist der Bedarf da für große Wohnungen, ich gehe davon aus, oder für kleine Wohnungen, von da ist so eine pauschale Quote aus unserer Sicht eher ungünstig. Schwierigkeiten sehen wir auch bei der Umsetzung. Man muß unterscheiden zwischen Leuten, die als Bestandshalter bauen oder als Bauträger bauen, wenn es nachher WEGs werden sollen.

Da gibt es Schwierigkeiten, was die unterschiedliche Finanzierung anbetrifft. Wie soll es nachher kontrolliert werden? Jetzt baut jemand, dann hat er aber nicht öffentlich gefordert, muß er dann wieder abreißen oder ein weiterer ganz wichtiger Punkt ist, und der ist tatsächlich zu bedenken, liebe Kolleginnen und Kollegen von der SPD und von den anderen Antragstellern:

Im Moment sind die Förderbedingungen im öffentlichen Wohnungsbau sehr attraktiv. Das heißt, im Moment wird davon sehr viel Gebrauch gemacht und die Mittel, die für Oberhausen zur Verfügung stehen, sind in diesem Jahr schon überzeichnet und aufgebraucht. Das würde in der Konsequenz dazu führen, daß wir dann hier gar nicht mehr bauen könnten.

Interessant wäre auch zu wissen, was die Fachleute aus der Wohnungswirtschaft, Bauträger und Genossenschaften, zu dem Antrag sagen. Alle Leute, mit denen wir aus der Branche gesprochen haben, die haben die Hände über den Kopf zusammengeschlagen und haben gesagt, ‚um Gottes Willen, beschließt das bitte nicht‘.

Wir sind nicht grundsätzlich gegen öffentlich geforderten Wohnungsbau. Bei größeren Projekten wie Zeche Sterkrade oder auch wie in der Neuen Mitte ist es absolut sinnvoll, in solchen Fällen individuell über eine Quote zu sprechen. Das tun wir auch und ist auch absolut richtig, aber Pauschalisierung für alle Baumaßnahmen lehnen wir ab.

Aus diesen Gründen – wir möchten, daß Investitionen in Oberhausen bleiben, wir möchten nicht, daß das Bauen hier noch weiter erschwert wird – den SPD-Antrag lehnen wir ab, selbstverständlich dann auch den LINKEN-Antrag und auch den Antrag von BOB, da hier ja noch weitere Hemmnisse und Erschwernisse mit einhergehen würden. Wir können nur noch einmal daran appellieren, heute keinen dieser Anträge zu beschließen. Dem Ziel, das Sie erreichen möchten, nämlich mehr Wohnungen in Oberhausen zu schaffen, werden Sie nämlich damit keinen Gefallen tun.“