

An den
Bürgermeister der Stadt Ratingen
Herrn Klaus Konrad Pesch

Rathaus
im Haus

Ratingen, 22. Februar 2021

**Gemeinsamer Antrag von CDU und SPD:
Initiative zur Umsetzung bedarfsgerechten, nachhaltigen Wohnungsbaus für alle in
Ratingen**

Beratungsfolge: Sozialausschuss, Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität, Haupt- und Finanzausschuss, Rat

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Schaffung von bezahlbarem und öffentlich geförderten Wohnraum ist nach wie vor in Ratingen eine große Herausforderung, der es mit unterschiedlichen Hebeln zu begegnen gilt.

Der Rat und seine Ausschüsse haben sich mehrfach intensiv mit der Situation auf dem Ratinger Wohnungsmarkt und möglichen Strategien zur Schaffung von mehr Wohnraum, darunter mit wesentlichem Anteil bezahlbaren bzw. öffentlich-gefördertem beschäftigt. Die unterzeichnenden Fraktionen haben gerade jüngst noch einmal die Preisentwicklung und Bedarfslage geprüft (siehe Anlagen).

Dabei fallen neben sinkender Zahl von Wohnungen in der Sozialbindung und über Inflation liegenden Preissteigerungen bei Neuvermietungen auch die exorbitant gestiegenen Preise für Eigentumsmaßnahmen auf, die vom Schwellenhaushalten bis zum breiten Mittelstand den Erwerb von Eigentum nahezu unmöglich erscheinen lässt. Dabei ist gerade die eigene Wohnung vor dem Hintergrund sinkender gesetzlicher Renten für die kommenden Rentenbezieher ein sinnvoller Baustein zur Alterssicherung.

Unbestritten ist daher, dass das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen einschließlich des bezahlbaren Wohnraums in Ratingen nur durch die Entwicklung neuer, zusätzlicher Wohnbauflächen in nennenswertem Umfang erreicht werden kann.

Durch unseren erfolgreichen Wirtschaftsstandort steigt die Zahl der Arbeitsplätze – und damit die der Pendler, die teilweise auch gern hier wohnen würden – absehbar weiter an. Deswegen müssen vorhandene und kurz- wie mittelfristig aktivierbare Flächenpotenziale mit großem Nachdruck für eine Wohnbebauung genutzt werden. Hier sollten die Flächen

in Breitscheid („Neue Mitte“) und insbesondere die Regionalplan-Flächen entlang der „Ratinger Weststrecke“ in Lintorf und Ratingen-West, sowie in Hösel („Goldkuhle“-Areal) und Homberg genutzt werden, wenn die Flächen zu moderaten Marktpreisen zur Verfügung stehen.

Namentlich die Entwicklung nennenswerter Wohnbauflächen entlang der „Ratinger Weststrecke“ ist zudem bekanntlich die unabdingbare Kernvoraussetzung, um die Trasse wieder für den Schienenpersonennahverkehr reaktivieren zu können. Klar ist: Wer die „Westbahn“ wirklich wieder für die Menschen „aufs Gleis setzen möchte“, muss bereit sein, die Flächen entlang der Strecke für Wohnbebauung zu nutzen und entsprechend im Rat und seinen Gremien zu beschließen. Damit würde zudem mobilitätspolitisch und ökologisch sinnvoll eine verstärkte Nutzung Öffentlicher Verkehrsmittel befördert und darüber hinaus ein Beitrag zur Verkehrs- und Lärmentlastung Lintorfs geleistet.

Hinzu kommen verschiedene Beschlüsse in der Vergangenheit zur Erschließung neuer Optionen für bezahlbaren Wohnraum wie u.a. über Kindertageseinrichtungen, anderen sozialen Einrichtungen oder über Supermärkten, die umgesetzt werden sollen.

Ratingen verfügt mit der WOGERA über einen potenten Akteur der nicht nur nachhaltig preisgedämpften Mietwohnungen errichten und mit hoher Mieterzufriedenheit betreiben kann, sondern über die Tochtergesellschaft WG Wohnungsbaugesellschaft Ratingen mbH auch Eigentumsmaßnahmen für Schwellenhaushalte mit und ohne Förderung errichten kann. Zudem gibt es Interesse benachbarter Wohnungsgenossenschaften, ebenfalls in Ratingen zu investieren, die weitere Kapazitäten zur Verfügung stellen können.

Es stellt sich die Frage, ob Ratingen durch Beteiligung und/oder Rahmenverträge mit Wohnungsgenossenschaften mit sofort einsatzbereiter Leistungsfähigkeit erfolgreich neue Wohnungen umsetzen kann. Auch könnten Übergang, professionelle Instandhaltung und Verwaltung bisher städtischer Immobilien in Einzelfällen – wie bereits erfolgreich praktiziert – eine Option sein.

Andererseits könnte eine eigene städtische Gesellschaft als neuer Akteur im unmittelbaren städtischen Zugriff (Kapitalgesellschaft, Regie- oder Eigenbetrieb) eine wirksame Ergänzung sein, um direkt Belegungsrechte und ein nachhaltig günstiges Mietpreisniveau für den Bereich der Mietwohnungen zu erzielen. Dabei könnten sich auch Vorteile im Zusammenspiel mit der städtischen Grundstücksbevorratung bzw. der Einbringung von Bestandwohnungen und der Bewirtschaftung/Instandhaltung ergeben.

Bislang konnte sich noch keine Ratsmehrheit zu einer umfassenden Wohnungsbauintiative durchringen. Diese Blockadesituation möchten die unterzeichnenden Fraktionen mit Mut und Entschlossenheit beenden, weil der Bedarf und die Überwindung der Preisspirale nicht länger aufgeschoben werden darf.

Die unterzeichnenden Fraktionen möchten zudem unterschiedliche politische Schwerpunkte und Wege mit diesem gemeinsamen Antrag überwinden und pragmatisch handeln, damit Ratingen von der bloßen Diskussion möglichst zeitnah in Taten übergehen kann.

Daher stellen beide Fraktionen folgenden Antrag:

1) Der Rat der Stadt bekennt sich angesichts der starken Nachfrage nach Wohnraum und zur Reduzierung der Pendelverkehrsströme, Wohnbauflächenpotenziale u.a. des Regionalplanes zum Bau neuer Wohnquartiere zu nutzen. Dies betrifft namentlich die Flächen in Breitscheid („Neue Mitte“) und insbesondere die Regionalplan-Flächen entlang der „Ratinger Weststrecke“ in Lintorf und Ratingen-West, sowie in Hösel („Goldkuhle“-Areal) und Homberg.

Ziel ist es, nachhaltig bezahlbaren Wohnraum für die Zielgruppen des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus und für die gesamte Breite der Bevölkerung in einem lebenswerten Umfeld und unter Berücksichtigung sozialdemografischer, ökologischer und verkehrlicher Voraussetzungen herzustellen.

Dabei ist ein bedarfsgerechter Mix aus langfristig preisgedämpftem, öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- 2) Um dieses Ziel zu erreichen, bekennt sich der Rat zu einer Quotierung von öffentlich gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnraum in geeigneten Bebauungsplänen:**
 - a. Der Rat der Stadt Ratingen beschließt als Selbstbindung, in allen zukünftigen Bebauungsplanverfahren (bei Neuaufstellung und Änderung im Bestand) Flächen für den öffentlich geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau auszuweisen. Als Zielvorgabe werden 30% der entstehenden Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau formuliert. Eine Mischung aus öffentlich gefördert und preisgedämpft ist auf den Einzelfall bezogen möglich. Preisgedämpfter Wohnungsbau bedeutet, dass die Mieten für die entstehenden Wohnungen sich an den Mietstufen nach § 12 Wohngeldgesetz orientieren (Ratingen aktuell Mietstufe 5); hilfsweise sollen die Kostenmieten zugrunde gelegt werden, die üblicherweise bei gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugenossenschaften, deren Satzungszweck die kostengünstige Bereitstellung von Wohnraum ist, in der Neuvermietung in der Region Ratingen erzielt werden.
Die Inhalte dieses Beschlusses gelten für alle zukünftigen Bebauungsplanverfahren mit Beginn nach dem Ratsbeschluss.**
 - b. Für Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Ratingen befinden, beschließt der Rat der Stadt Ratingen, die Verwaltung zu beauftragen, Liegenschaften, auf denen mehr als zwei Wohneinheiten entstehen sollen, nicht ohne die Auflage einer Quotierung gemäß der Zielvorgabe zu 2.) a. zu verkaufen, vergeben oder zu verpachten.**
 - c. Sollte es bei standort- und quartiersbezogene Besonderheiten geboten sein, individuelle Lösungen zu erarbeiten, so können diese unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Abweichung nach oben oder unten von der zuvor genannten Quotierung führen.**
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstücksmanagement durch Direktansprache von Eigentümern zu intensivieren und ggf. personell zu stärken mit dem Ziel, die o.g. Reserveflächen aus dem Regionalplan und Bestandsgrundstücke (Brachen, überbaubare Handelsflächen, umnutzbare Büroflächen) zu aktivieren, soweit die Nutzung zu moderaten Marktpreisen sichergestellt werden kann.**
- 4) Sobald entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen, wird die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Schritte für den Wohnbau vorzubereiten.**
- 5) Für eine zügige Realisierung erster Projekte wird die Verwaltung beauftragt, mit der WOGERA, an der die Stadt Ratingen bereits beteiligt ist, sowie bei darüber hinaus gehendem Baupotential mit weiteren Wohnungsbaugenossenschaften unserer Nachbarstädte Kooperationen mit Beteiligungsangebot einzugehen.**

- 6) Die Verwaltung wird gebeten, die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft oder eines Eigen- oder Regiebetriebes vorzubereiten. Dabei soll auch die organisatorische Bündelung der wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadt, Einbringung, Verwaltung/Instandhaltung von städtischem Wohnungsvermögen, ertrags- und grunderwerbsteuerliche Aspekte und solche der Personalrekrutierung und Finanzierung, sowie Synergien mit der Kernverwaltung berücksichtigt werden. Erfahrungen des Neusser Bauvereins und der SWD sollen auf ihre Übertragbarkeit auf Ratingen geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Heins
CDU



Christian Wiglow
SPD

Anlagen

Preisspiegel RDM Düsseldorf 2020 / 2015 für Ratingen,
jeweils in EUR

Objektart	Miete Bestand 2015	Miete Bestand 2020	Änderung %	Kaufpreis 2015	Kaufpreis 2020	Änderung %
gebr. EFH freistehend, Lage mittel				320.000,00	450.000,00	40,6%
gebr. EFH freistehend, Lage gut				480.000,00	680.000,00	41,7%
gebr. Reihenmittelhaus, Lage mittel				285.000,00	420.000,00	47,4%
gebr. Reihenmittelhaus, Lage gut				330.000,00	500.000,00	51,5%
ETW 75m ² , Lage mittel	7,40	8,90	20%	109.000,00	150.000,00	37,6%
ETW 75m ² , Lage gut	9,50	10,70	13%	142.500,00	195.000,00	36,8%
Erstbezug ETW 75m ² , Lage mittel	10,00	11,50	15%			
Erstbezug ETW 75m ² , Lage gut	11,00	12,00	9%			
Grundstück pro m ² EFH/ZFH mittlere Lage				290,00	440,00	51,7%
Grundstück pro m ² EFH/ZFH gute Lage				390,00	530,00	35,9%
Grundstück pro m ² MFH mittlere Lage				370,00	490,00	32,4%
Grundstück pro m ² MFH gute Lage				600,00	740,00	23,3%

vs. Preisindex von IT NRW für
Neue Wohnbauten (Baupreisindex)

100% 113,60% **13,60%**

(Mieten ETW Neuvermietung, nicht bestandsmieten)

Verbraucherpreisindex (2015=100)

Nordrhein-Westfalen

Verwendungszwecke des Individualkonsums, 2-Steller	2019	2018	2017	2016	2015
CC0					
1 Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	107,4	106,2	104,2	101,1	100
CC0					
2 Alkoholische Getränke, Tabakwaren	111	108,5	105	102,2	100
CC0					
3 Bekleidung und Schuhe	102,7	101,3	101,2	100,5	100
CC0					
4 Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	104,7	102,9	101,2	99,9	100
CC0					
5 Hausrat, laufende Instandhaltung des Hauses	101,5	101,1	100,9	100,8	100
CC0					
6 Gesundheitspflege	104,3	103,3	102,2	101,2	100
CC0					
7 Verkehr	107,8	105,4	102,1	99,1	100
CC0					
8 Nachrichtenübermittlung	95,9	96,6	97,6	98,8	100

CC0						
9	Freizeit, Unterhaltung, Kultur	103,4	103,1	102	100,7	100
CC1						
0	Bildungswesen	116,8	108,8	103,1	102,6	100
CC1						
1	Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	109,2	106	103,9	101,9	100
CC1						
2	Andere Waren und Dienstleistungen	105,6	103,5	102,3	102	100
	Insgesamt	105,3	103,7	102	100,5	100

Verbraucherpreisindex nach Verwendungszwecke des
 Individualkonsums (2 bis 4 Steller) Basisjahr 2015 - Land - Jahr
 Verbraucherpreisindex (2015=100) Nordrhein-Westfalen

Verwendungszwecke des Individualkonsums, 4-Steller	2019	2018	2017	2016	2015
CC0111 Brot und Getreideerzeugnisse	104,4	102,5	101,6	101,5	100
CC0112 Fleisch und Fleischwaren	106,9	104,4	103,3	100,5	100
CC0113 Fisch, Fischwaren und Meeresfrüchte	111,9	109,3	107,3	103,3	100
CC0114 Molkereiprodukte und Eier	109,4	109,7	105,1	97,6	100
CC0115 Speisefette und Speiseöle	129,7	137,7	127,7	102,1	100
CC0116 Obst	108,5	111,2	107,3	104,5	100
CC0117 Gemüse	112,3	105,4	105,4	103,7	100
CC0118 Zucker, Marmelade, Honig und andere Süßwaren	102	102,3	102,4	101,6	100
CC0119 Nahrungsmittel, a.n.g.	103,7	102,4	101,8	100,7	100
CC0121 Kaffee, Tee und Kakao	97,3	98,5	99	97	100
CC0122 Mineralwasser, Limonaden und Säfte	106,1	105,1	102,5	101,6	100
CC0211 Spirituosen	100,5	99,7	99,9	99,7	100
CC0212 Wein	103,2	103,2	99,4	99,3	100
CC0213 Bier	107,7	107,1	103,9	101,1	100
CC0220 Tabakwaren	116,5	112,3	108,1	104	100
CC0311 Bekleidungsstoffe	107,1	100,8	103,9	107,1	100
CC0312 Bekleidungsartikel	102,3	100,7	101	100,4	100
CC0313 Andere Bekleidungsartikel und Bekleidungszubehör	104,7	102,8	102,4	101,5	100
CC0314 Chemische Reinigung u.a. Dienstleistungen für Bekleidung	109,6	105,9	103,8	101,9	100
CC0321 Schuhe und Schuhzubehör	102,7	102,4	101,4	99,9	100
CC0322 Reparatur von Schuhen	108,7	105,3	103,8	101,3	100
CC0411 Nettokaltmiete	105	103,7	102,4	101	100
CC0412 Andere Mieten	102,6	101,7	100,8	100,3	100
CC0431 Erzeugnisse für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	105,4	102	101,7	101,1	100
CC0432 Dienstleistung für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	112,9	108,9	105,3	102,4	100
CC0441 Wasserversorgung	103,9	102,7	103	102	100
CC0442 Müllabfuhr	100,7	98,8	99,4	100,6	100
CC0443 Abwasserentsorgung	104	103,1	102,7	100,5	100
CC0444 Andere Dienstleistungen für die Wohnung, a.n.g.	106,5	105,1	102,8	101,8	100
CC0451 Strom	107,3	103,4	100,9	100,4	100

Öffentlich geförderte Wohnungen / SGBII Bedarfsgemeinschaften Ratingen
 Statistisches Jahrbuch Ratingen 2019

Jahr	öff. geförd. Wohnungen	SGBII Bedarfs- gemeinschaften
2013	3121	
2017	2764	3471
2018	2695	3300