



Stadtverband Ratingen

Vorsitzender Patrick Anders
Homburger Str. 16a
40882 Ratingen
Telefon 0 21 02 / 896033
Telefax 0 21 02 / 896032

kontakt@cdu-ratingen.de

Fraktion Im Rat der Stadt Ratingen

Vorsitzender Ewald Vielhaus
Minoritenstr. 2 - 6
40878 Ratingen
Telefon 0 21 02 / 5501210
Telefax 0 21 02 / 5509121

Fraktion@cdu-fraktion-ratingen.de

CDU Ratingen – Fahrplan für ein Wohn- und Investitionsprogramm zur Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechten Wohnraum in Ratingen

www.cdu-ratingen.nrw

CDU Ratingen – Fahrplan für ein Wohn- und Investitionsprogramm zur Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechten Wohnraum in Ratingen

„Ratingen wird auf absehbare Zeit eine hohe Nachfrage in der Wachstumsregion Düsseldorf haben; die Haushaltsprognose bis 2040 liegt bei plus zwölf Prozent!“
(LEG Wohnungsmarktreport NRW 2019, S. 19)¹

- 1. Ausgangslage**
- 2. Strategische Siedlungsentwicklung in Ratingen**
- 3. Flächen- und Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau**
- 4. Bezahlbare Mieten für die Mitte der Gesellschaft**
- 5. Schaffung von Wohneigentum zur Prävention von Altersarmut**
- 6. Sozialer Wohnungsbau / Preisgedämpfter Wohnungsbau**
- 7. Fazit**

1. Ausgangslage

Auch aufgrund der guten geographischen Lage unserer Stadt als Mittelzentrum zwischen den Großstädten Essen, Düsseldorf und Duisburg, die zusammen mit anderen Städten die Metropol Region Rhein-Ruhr bilden, ist Ratingen ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. In der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr leben 10,4 Mio. Menschen. Hier herrscht seit Jahren der Trend vor, dass immer mehr Menschen in der Stadt leben möchten. Wesentliche Motive sind dabei zum einen die Nutzung der städtischen Infrastruktur und zum anderen kurze Wege zur Arbeit mit einem gut ausgebauten ÖPNV. Diese Entwicklung löste das teilweise gegenläufige Verhalten aus dem Ende des vergangenen Jahrhunderts ab. Die Bürger und Bürgerinnen wollten im Grünen, d.h. auf dem Land, leben. Dabei überalterten viele ländliche Gemeinden und gleichzeitig erodierten sukzessive Versorgungsinfrastrukturen wie Supermärkte und Arztpraxen. Dies verstärkte die Umorientierung wieder in Richtung Stadt.

Die seit 2017 im Amt befindliche, CDU-geführte Landesregierung, hat die ländlichen Räume wieder in den Fokus genommen, mit der Motivation und dem Ziel, diese zu stärken. Unsere Stadt vereint mit ihren Stadtteilen sowohl den ländlichen, als auch den städtischen Raum.

Die besonders restriktive Bodenpolitik der vergangenen Jahre führte dazu, dass neuer Wohnungsbau in viel zu geringem Maße entstand. Dies ist ein wesentlicher Grund für fehlende Wohnbebauungsflächen und stark gestiegene Grundstückspreise im städtischen Raum. Diese Entwicklung verknappt unverändert das teurer werdende Wohnangebot bei gleichzeitiger steigender Nachfrage nach jeglichem Wohnraum. In der Folge sind die Preise für

¹https://www.legwohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Presse/Wohnungsmarktreporte/Wohnungsmarktreport_2019/AQkVHgwgCH4/2019-09-26_LEG_Wohnungsmarktreport_NRW_2019.pdf

Eigentumserwerb und Mieten erheblich angestiegen, sodass ein Haushalt im Mittel mehr als 30% seines monatlichen Einkommens für Wohnen ausgeben muss. Viele, auch überdurchschnittlich gut verdienende Haushalte können sich das zunehmend schwerer leisten. Insgesamt sind die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum um 35 Prozent gestiegen. So liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine Immobilie in Ratingen aktuell bei 3.757 EUR/m²; die Kosten im Neubau liegen noch deutlich höher.²

2. Strategische Siedlungsentwicklung in Ratingen

Vor diesem Hintergrund sind dringend nachhaltige Lösungen für die Schaffung bedarfsgerechten, neuen Wohnraumes bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten und Eigentumserwerb, nicht zuletzt als Prävention gegen Altersarmut, für die Menschen in unserer Stadt gefragt. Für die CDU Ratingen ist die an diesen Zielen ausgerichtete strategische Siedlungspolitik ein zentrales Handlungsfeld. Denn wenn Mieten steigen und Renten sinken, führt dies nachweislich zu Segregation und zu steigenden Kosten im Kommunalhaushalt für SGB II Leistungen in der Grundsicherung. Beidem ist entschieden gegen zu wirken, weil sowohl die räumliche Verteilung der Wohnstandorte ausgewogen, wie auch der soziale Durchmischung ausbalanciert sein muss.

Dieser „Fahrplan für ein Wohn- und Investitionsprogramm zur Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechten Wohnraum in Ratingen“ ist die Grundlage zur Schaffung von nachhaltig bezahlbaren Mieten sowie bezahlbarem Eigentumserwerb für die gesamte Stadtgesellschaft. Dieses Ziel erfordert das Zusammenwirken unterschiedlicher Maßnahmen: Dazu gehören wesentlich die Bauflächenentwicklung, die Suche nach Investoren mit den richtigen Bauvorhaben und der Erwerb von Wohneigentum auch für Schwellenhaushalte, also Haushalte, denen es ohne soziale Förderung finanziell nicht möglich ist, Wohneigentum zu erwerben; dies nicht zuletzt als Prävention gegen Altersarmut.

Oberstes Ziel ist, dass Ratingen auch langfristig ein attraktiver und bezahlbarer Wohn- und Arbeitsstandort für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen bleibt.

Der „Fahrplan“ bzw. das „Siedlungskonzept“ soll mit einer Vielzahl von Maßnahmen in den kommenden Jahren in ausreichendem Maße bezahlbare Wohnimmobilien zum Mieten und zum Kaufen schaffen. Dazu bedarf es eines gemeinsamen Willens aller politischen Akteure im Rat der Stadt und seinen Ausschüssen und einer neuen Form der Entschlossenheit, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Wohnbedarfe in Ratingen bedarfsgerecht abzubilden.

Nur dann, wenn alle im Rat vertretenen Akteure sich – wie die CDU dies bereits seit Jahren tut – endlich der Verantwortung stellen und damit einhergehend Worten auch Taten folgen lassen – kann es gelingen, die in Ratingen bestehenden und sich zukünftig noch abzeichnenden Wohnbedarfe zu decken. Klar ist: Ratingen benötigt bereits heute zusätzliche, qualitative ansprechenden Wohnangebote im vierstelligen Bereich. Diese wollen wir realisieren.

Dazu bedarf es Entschlossenheit vor allem bei der Realisierung von Projekten, die über bloße punktuelle Nachverdichtung hinausgehen.

² <https://www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Ratingen-5358.pdf> Stand Februar 2020

3. Flächen- und Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau

„Der Gesellschaft muss klar sein: ohne eine deutliche Steigerung des Wohnungsbaus in den Ballungsräumen lässt sich die Preisentwicklung nicht korrigieren und die Mieten werden immer weiter steigen – so wie in London oder Paris.“³

Der neue Regionalplan schafft in Ratingen die Möglichkeit, weitere ökologisch verträgliche Wohnbauflächen aus geschaffenem Bauland zu entwickeln. Mit neuem Wohnraum können auch Pendlerströme (rd. 30.000 Einpendler pro Tag) von Mitarbeitern in Ratinger Firmen reduziert werden. Ohne moderate Flächenerweiterungen gibt es in unserer Boom-Region keine Angebotsausweitung und damit auch keinen Stopp der stark steigenden Grundstückspreise – insbesondere nicht in Ratingen. Klar ist: reine Nachverdichtung und die Entwicklung kleiner Baupotenziale allein reicht keinesfalls aus. Auch Formate wie „Tiny Houses“ oder „Mikrowohnen“ sind einerseits wenig sinnvolle Formen der Flächenverschwendung und andererseits kaum angemessene Wege zur Deckung der Wohnbedarfe.

Selbstverständlich muss Wohnen in Ratingen für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen möglich sein: Denn in einer heterogenen Stadtbevölkerung leben Menschen mit unterschiedlichen Einkommen. Vor diesem Hintergrund muss das Angebot so entwickelt werden, dass es den Bedarfen aller Zielgruppen gerecht wird. Dazu gehören freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser verschiedener Preis- und Wohnlagen sowie barrierefreier Geschosswohnungsbau. Die folgenden Maßnahmen beschreiben die unterschiedlichen Möglichkeiten und Instrumente zur Schaffung von Bau- und Wohnflächen in Ratingen im Kontext eines knappen Angebotes:

- Flächen aus dem Regionalplan werden bedarfsgerecht zu neuen Wohnbauflächen entwickelt. Neue Bebauungspläne auf bisher unbebauten Flächen sollen bevorzugt an oder entlang guten/r ÖPNV-Anschlüsse/n entstehen oder dem Zusammenwachsen bestehender Siedlungsflächen dienen. Voraussetzung ist der vorherige Erwerb durch die Stadt oder die rechtsverbindliche Sicherstellung moderater Marktpreise.
- Das neue aktive Ratinger Grundstücksmanagement der Stadt Ratingen erwirbt sukzessive angemessen gepreiste bestehende Bebauungsplan-Flächen, und baut so eine Grundstücksreserve auf. Dies soll einer Bodenpreisspekulation vorbeugen und so eine Preisdämpfung für Wohnungen und Häuser ohne Subvention durch städtische Steuermittel sicherstellen.
- Entwicklung von Lösungen für die seit vielen Jahren leerstehenden Häuser und Wohnungen, die im privaten Besitz sind, um diese für den Immobilienmarkt zu nutzen. Private Immobilienbesitzer haben nach Auffassung der CDU Ratingen auch eine gesellschaftliche Verantwortung, der sie nachkommen müssen.
- Ein professionelles Umzugs- oder Tauschmanagement, das insbesondere ältere Bürger und Bürgerinnen aktiv berät und unterstützt, wenn sie aus ihren zu groß gewordenen Häusern

³https://www.legwohnen.de/fileadmin/user_upload/Assets/PDFs/Unternehmen/Presse/Wohnungsmarktreporte/Wohnungsmarktreport_2018/LEG-Wohnungsmarktreport NRW_2018.pdf

Prof. Dr. Michael Voigtländer in LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2018, S. 25.

und Wohnungen ausziehen möchten, um eine bedarfsgerechtere Wohnform zu nutzen. Damit werden Wohnungen für Familien frei und / oder es entsteht gehobener Wohnraum für „Aufsteiger“, die dann wiederum preiswerte Wohnungen frei machen. Ergänzend dazu werden in zentrennahen Lagen barrierefreie Geschosswohnungen entwickelt.

- Junge Familien sind eine besonders wichtige Zielgruppe dieses Programms, damit Ratingen nicht überaltert und Kinder in einer guten Umgebung aufwachsen. Die Stadt Ratingen entwickelt daher Siedlungsprojekte für junge Familien, z. B. mit Erbbaupachtmöglichkeiten, so dass kein Kapital oder Darlehen für das Grundstück benötigt wird. Durch Einzelgrundstücksvergabe können so attraktive, lebendige Quartiere mit individuellen Häusern ohne Bauträgerbindung entstehen.
- Darüber hinaus bekennt sich die CDU Ratingen eindeutig und nachdrücklich zu dem Ziel, Ratingen als Wohnstandort für Auszubildende und Studierende weiter zu attraktiveren. Mittels der zu Beginn dieses Jahres noch einmal erheblich verbesserten Förderangebote des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen sollen daher sukzessive preislich und von der Lagegunst (vor allem im Umfeld von ÖPNV-Haltestellen) attraktive Wohnangebote in Gestalt von Auszubildendenwohnhäusern oder vergleichbaren Wohnangeboten geschaffen werden. Damit leisten wir zudem einen wichtigen Beitrag für den Ausbildungsstandort Ratingen und die hier ansässigen Unternehmen.

Die ersten beiden größeren Wohnbauprojekte können der im Regionalplan neu ausgewiesene Allgemeine Siedlungsbereich in Ratingen-Breitscheid mit einem kleinen Nahversorgungszentrum sowie verbesserter Infrastruktur (u.a. mit Kindergarten, Lebensmittelgeschäft, Bäcker, ausgebautem ÖPNV) sein sowie das S-Bahnhof-nahegelegene Goldkuhle-Gelände in Hösel. Weitere, mittelfristig realisierbare Möglichkeiten bestehen primär entlang oder im fußläufigen Umfeld der Westbahn (Bereich Ratingen-West und Lintorf) sowie in Homberg.

4. Bezahlbare Mieten für die Mitte der Gesellschaft

Die CDU Ratingen möchte Vielfalt in allen Stadtteilen und keine „Ghettobildung“ wie in den Wohnblöcken der 70er Jahre, die zu dauerhaften sozialen Problemen führten und führen. Deshalb will die CDU Ratingen neben dem vorgenannten Bündel von Maßnahmen (siehe Punkt 3) weitere zielgruppengerechte Mietangebote für die Menschen in unserer Stadt schaffen:

- Das mieterfreundliche Modell der Wohnungsgenossenschaften wie der Rater Wohnungsgenossenschaft (WoGeRa) baut nicht mit Sozialbindungen und bietet dennoch ein erschwingliches Mietniveau und erreicht so eine hohe soziale Durchmischung mit nachhaltig zufriedenen Mietergemeinschaften. Nach dem Willen der CDU Ratingen fördert die Stadt Ratingen die Neuansiedlung oder Neugründungen von weiteren Wohnungsbau-genossenschaften und fördert die bestehende Rater Wohnungsgenossenschaft.
- Die CDU Ratingen setzt zudem auf die Möglichkeiten der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen sowie auf die Förderung von Wohnraum durch das bestehende Wohngeldgesetz (WoGG) und Wohngeldzuschüsse nach dem Sozialgesetzbuch. Das Wohngeld ist für eine breite Gruppe unserer Stadtgesellschaft ein geeignetes Instrument, um bezahlbares Wohnen sicherzustellen. Es ist eine Sozialleistung für Bürger, die aufgrund

des niedrigen Einkommens einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) erhalten.

„Das Wohngeld ist eine fast vergessene Sozialleistung. Sie stellt bei Haushalten, die knapp über der Grundsicherung liegen, sicher, dass die Wohnkostenbelastung nicht zu stark steigt. Die Transfers sind gerade so bemessen, dass die Wohnkostenbelastung nicht über 30 Prozent des Einkommens steigt. Anders als der soziale Wohnungsbau mit seiner hohen Fehlbelegungsquote, ist das Wohngeld streng einkommensabhängig und wird solange gezahlt, wie das Einkommen die festgesetzten Grenzen nicht übersteigt. Außerdem gibt es, ebenfalls anders als beim sozialen Wohnungsbau, einen Rechtsanspruch auf die Leistungen.“⁴

Das Wohngeld wurde seit 1.1.2020 um ca. 30% erhöht. Vor der Erhöhung betrug das durchschnittliche Wohngeld für einen 2-Personen-Haushalt z.B. 145 EUR, seit 1.1.2020 190 EUR. Einen Wohngeldrechner gibt es unter www.wohngeldrechner.nrw.de. Dort kann ein etwaiger Anspruch geprüft werden oder man kann sich bei der Stadt Ratingen im Amt für Soziales und Wohnen unter Tel. 550-5031 informieren.

5. Schaffung von Wohneigentum zur Prävention von Altersarmut

Die Schaffung von Wohneigentum insbesondere für Schwellenhaushalte hat verschiedene Synergieeffekte, eine gute Altersvorsorge, sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen und die Sicherung der sozialen Infrastruktur im Quartier. Damit ist der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum nicht nur für den Einzelnen, sondern auch für die Gesellschaft von Vorteil und muss bei der Entwicklung von siedlungspolitischen Konzepten signifikant mit beachtet werden. Wohneigentumsbildung ist einer der erfolgreichsten Wege für eine gesicherte Altersvorsorge.

Die Möglichkeit des Eigentumserwerbs für Schwellenhaushalte wird bei der Entwicklung von Siedlungen mitberücksichtigt, z. B. durch kapitalschonende Erbbaurechte, zinsreduzierte Darlehen sowie die Überlassung von preisgedämpften Grundstücken. Vorbildhaft dafür stehen die Siedlerprojekte, wie sie in den frühen 50iger und 60iger Jahren entstanden sind.

Da das Thema Eigentumserwerb für Schwellenhaushalte bei den Bürgern und Bürgerinnen nicht wirklich präsent ist, weist die CDU Ratingen auf den Chancenrechner der NRW.BANK analog zu dem Wohngeldrechner sowie ausführliches Informationsmaterial hin, um die Bürger und Bürgerinnen in unserer Stadt über die Fördermöglichkeiten von Finanzierungen des Wohneigentums für Schwellenhaushalte zu informieren.⁵

6. Sozialer Wohnungsbau / Preisgedämpfter Wohnungsbau

Die CDU Ratingen bekennt sich zum geförderten / preisgedämpften Wohnungsbau und begrüßt ausdrücklich die von der Nordrhein-Westfalen-Koalition sowie der Bundesregierung erheblich verbesserten Rahmenbedingungen.

⁴ Prof. Dr. Michael Voigtländer in LEG-Wohnungsmarktreport NRW 2018, S. 26.

⁵ <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/eigentumsfoerderung.html>
<https://www.deutsche-stiftung-eigentum.de/2019/>

Ratingen benötigt für Menschen und Situationen, bei denen die vorgenannten Konzepte nicht greifen, einen Bestand an Sozialwohnungen.

Vor diesem Hintergrund hat die CDU Ratingen Lösungen für den Bau von Sozialwohnungen entwickelt mit dem Anspruch, gleichzeitig auch die Wirtschaftlichkeit einer Investition sicher zu stellen.

- Investoren von frei finanzierten Wohnungen auf preisgedämpften Grundstücken (z.B. aus der städtischen Grundstücksbevorratung) kalkulieren einen Anteil ihres Wohnprojektes mit Sozialwohnungen oder dauerhaft preisgedämpftem Wohnraum. Durch eine solche Mischkalkulation wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen.
- Im Einzelfall kann die Stadt Ratingen für die Bereitstellung günstiger Grundstücke Belegungsrechte an geförderten Wohnungen erhalten.
- In Quartieren mit hohen Grundstückspreisen sind geförderte Mietwohnungen nicht finanzierbar. Sie machen die verbleibenden frei finanzierten Wohnungen tendenziell noch teurer und die aktuellen Grundstückspreise in Ratingen lassen eine vorgeschriebene Angebotsmiete von 6,20 / 7,00 EUR im sozialen Wohnungsbau nicht zu. In diesen Quartieren sollte die Förderung von Eigentumswohnungen gem. Nr. 5 ggf. in Kombination mit preisgedämpftem Wohnungsbau präferiert werden.
- Sofern Kapital- oder Finanzierungshindernisse bestehen, kann sich die CDU Ratingen eine Erhöhung der bestehenden Beteiligung an der Wohnungsgenossenschaft Ratingen vorstellen.

7. Fazit

Das Siedlungskonzept der CDU Ratingen zur bedarfs- und nachfrageorientierten Entwicklung des Ratinger Wohnungsmarktes für alle Bevölkerungsgruppen thematisiert und bewertet verschiedene Instrumente zur Lösung des komplexen Handlungsfeldes Wohnen, Mieten und Eigentumserwerb.

Wir sehen es als unsere dringliche Aufgabe, mit Rat und Verwaltung die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen, damit für alle Lebensformen, Altersgruppen, sozialen und wirtschaftlichen Gruppen angemessener Wohnraum in Ratingen geschaffen werden kann und weiter steigenden Preisen entgegengewirkt wird.

Dazu gehört vor allem eine Angebotserhöhung auf den präferierten Siedlungsflächen des Regionalplanes.

Klar ist: Nur wenn es uns gelingt, die neuen Regionalplanflächen zügig maßvoll zu bebauen, werden wir die weiter hohe Nachfrage in Ratingen decken und eine weitere Eskalation der Preise vermeiden können.

CDU Stadtverband Ratingen – CDU-Fraktion im Rat der Stadt Ratingen im Juni 2020