

Unser Antrag von 2015:

http://www.freie-liste-unna.de/themen/main/_dateien/datenbank1/daten/eintraege/dateien/100246/PDF.pdf

Wäre die Stadt vor 2 Jahren schon tätig geworden, sehe es heute vielleicht schon etwas anders aus.....

Hellweger Anzeiger vom 13.04.17:



Es gibt durchaus Vorzeigeprojekte in Unna: Von den 21 Wohneinheiten, die zurzeit an der Palaiseastraße gebaut werden, entstehen 15 in öffentlicher Förderung als Mieteinfamilienhaus. Das entspricht einer Förderquote von 71,4 Prozent.

Foto: Archiv

Neue Bebauungspläne nur noch mit Sozialquote

Stadt nimmt Investoren in die Pflicht: Jede vierte Wohnung mit Mietpreisbindung

Von Sebastian Smulka

Unna. Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, will Unna Bauherren strenge Regeln setzen. In Neubaugebieten soll jede vierte Wohnung öffentlich gefördert und mit Mietpreisbindung entstehen. Ansonsten gibt es kein Baurecht.

Ein Begriff aus längst vergangenen geglaubten Zeiten macht in Unna wieder die Runde: „Wohnungsnot“ galt lange als ein Phänomen der Wachstumsjahre nach dem Krieg, das mit den Geschosswohnungssiedlungen in der Gartenvorstadt und an der Berliner Allee wirksam bekämpft worden war. Doch weil die Mietpreisbindungen für Sozialwohnungen auslaufen und die Mieten da-

nach steigen, erkennt die Stadt nun eine Rückkehr des Problems. Ein aktuelles Papier aus dem Rathaus spricht von „höheren Wohnkostenbelastungen vor allem in den unteren, vermehrt aber auch in den mittleren Einkommensgruppen“. Das bedeutet: Wohnungen in Unna werden teurer. Und wer wenig Geld hat, bekommt vielleicht keine.

Als Schutz gegen diese Entwicklung gilt allgemein der öffentlich geförderte Wohnungsbau. Investoren beziehen dabei Geld vom Land, verpflichten sich aber im Gegenzug zur Einhaltung von Mietobergrenzen. Doch der Bestand dieser Wohnungen in Unna sinkt unaufhörlich und erreicht inzwischen ein kritisches Niveau.

Das ist weder neu noch überraschend. Schon in einem 2014 vorgelegten „Handlungskonzept Wohnen“ weist Unna auf die Problemlage hin. Auch das Ziel, dass jede vierte neue Wohnung in Unna künftig gefördert und gebunden entstehen solle, ist in dem Papier beschrieben. Nur: Erreicht wird dieses Ziel nicht.

Aktuellere Zahlen zeigen, dass in Unna zum einen grundsätzlich zu wenig gebaut wird und dabei vor allem der soziale Wohnungsbau zu kurz kommt. Über alle Wohnformen hinweg rechnet die Stadt zurzeit mit einem Neubaubedarf von 136 Wohneinheiten pro Jahr. In den Jahren 2013 bis 2016 hätten demnach 544 neue Wohneinheiten entstehen

müssen. Tatsächlich waren es 438. In nur vier Jahren lief also ein Mangel von 106 Wohnungen auf.

Leidtragende waren zum einen Familien auf der Suche nach einem Eigenheim, aber eben auch der Bewerberkreis des sozialen Wohnungsbaus. Dagegen wurde bei den teureren Mietwohnungen des freien Marktes und bei Eigentumswohnungen der Plan deutlich übererfüllt. Leerstände sind aber auch dabei nicht zu beobachten. Die jüngere Entwicklung des Wohnungsbaus lockte vor allem Zahlungskräftige nach Unna.

Um die Zielvorgabe umzusetzen, dass künftig jede vierte neue Wohnung auch Geringverdienern offensteht, will die Stadt nun auf ein Modell zurückgreifen, das sie in Osnabrück entdeckt hat. Seine wesentliche Idee ist es, Investoren frühzeitig mit einem Vertrag an dieses Ziel zu binden. Wer nicht dazu bereit ist, braucht wegen eines möglichen Bebauungsplanes gar nicht erst im Rathaus vorzusprechen.

Das kritische Niveau ist erreicht

Alleinstehende und Paare finden kaum geförderte Wohnungen

Die Zahl der öffentlich geförderten und daher an ein begrenztes Mietniveau gebundenen Wohnungen in Unna sinkt deutlich. Grund dafür ist, dass diese Mietpreisbindung für geförderte Wohnungen nach einer Frist von 20 bis 25 Jahren ausläuft. Nach dem Ablauf können Mieten angehoben werden. Allmählich nähern sie sich dann dem marktüblichen Niveau an.

Seit der Jahrtausendwende bilanziert die Stadt einen Verlust von durchschnittlich 150 gebundenen Wohnungen pro Jahr. Der Bau von durchschnittlich 36 neuen Wohnungen mit Sozialbindung ist in dieser Rechnung schon berücksichtigt.

In einem längerfristigen Vergleich wirkt diese Entwicklung regelrecht dramatisch. Zwischen 1985 und 2015 etwa habe sich die Zahl der gebundenen Wohnungen halbiert, so die Stadt. Für die nächsten zehn Jahre erwartet sie einen Verlust von einem weiteren Drittel, wenn nicht mit entsprechen-



der Neubautätigkeit entgegengesteuert wird.

Einen Mangel an gefördertem Wohnraum belegen die Zahlen bereits jetzt. Die Zahl der Hartz-IV-Haushalte in Unna liegt zwischen 2.700 und 2.800. Die aktuellste Zahl für den Bestand an geförderten Wohnungen weist 2.117 Einheiten im Jahr 2015 aus.

Bei näherem Hinsehen sei

der Mangel aber noch größer, da die Struktur des Angebotes am Bedarf vorbei geht. Viele Sozialwohnungen in Unna sind zu groß, während es an Wohnungen zwischen 40 und 65 Quadratmetern fehlt. Insbesondere Alleinstehende und Paare hätten daher Probleme, eine Wohnung zu finden, die die Behörde genehmigt.

Flüchtlinge eine „Unbekannte“

Einfluss auf die Nachfrage am sozialen Wohnungsmarkt hat auch die Flüchtlingssituation. Wer sich mit einem dauerhaften Bleiberecht in Unna niederlässt, ohne voll ins Erwerbsleben integriert zu werden, ist ein Kandidat für einen Wohnberechtigungsschein. Allerdings lasse sich nur sehr schwer vorhersehen, wie groß diese Nachfragergruppe auf Dauer sein wird, betont die Stadtverwaltung. Mit gebotener Vorsicht kombiniert sie Prognosen des Landes mit dem Schlüssel der eigenen Aufnahmeverpflichtung. Ergebnis ist ein Neubaubedarf von 119 Wohnungen innerhalb von fünf Jahren, um allein diese Bedarfe zu erfüllen.