

Vorlage Nr. 665/26

Betreff: **Wohnraumversorgungskonzept - Aussetzung der Quote öffentliche Förderung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.09.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	-------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung Ziele Unser Rheine 2030 Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein
durch
☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, die in den Beschlussfassungen des Wohnraumversorgungskonzeptes vom 07.12.2021 (Vorlage 461/21/2) und vom 25.02.2026 (Vorlage 086/26) festgelegten Vorgaben zur Quote der öffentlichen Förderung gemäß den in dieser Vorlage aufgeführten Vorschlägen bis zum 01.01.2029 auszusetzen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Ziele zum Wohnraumversorgungskonzept zu berichten, wie sich diese Aussetzung auf die Zielsetzung einer Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen auswirkt. Bei Bedarf sind dem Ausschuss Vorschläge für eine Nachjustierung zu machen.

Begründung:

A Grundlagen

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine (WRVK) wurde am 07.12.2021 vom Rat der Stadt Rheine (Vorlage 461/21/2) als strategische Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Wohnraumversorgung beschlossen.

Ziel des WRVK ist es, eine bedarfsgerechte, ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung in Rheine sicherzustellen.

Hierzu wurden quantitative und qualitative Zielsetzungen definiert sowie messbare Indikatoren festgelegt.

Einer dieser Indikatoren ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen beim Wohnungsbau.

Mit Beschlusslage vom 25.02.2026 (Vorlage 086/26) wurde diese Vorgabe bestätigt und aktualisiert.

Danach sind bei Vorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten für die Festlegung eines Anteils öffentlicher Wohnungen als Berechnungsgrundlage heranzuziehen:

- mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche oder
- mindestens 10 % der Anzahl der Wohneinheiten

Als Selbstverpflichtung und sofern bei Wohnbaulandentwicklungen Dritter städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, wird diese Quote verbindlich vereinbart.

B Stand der Umsetzung

Mit Stichtag 31.12.2025 war das erste Teilziel von 630 bewilligten öffentlich geförderten Wohnungen mit tatsächlich 838 bewilligten Wohneinheiten (über-)erfüllt.

Dieses Ergebnis ist nicht allein der Vorgabe aus dem WRVK geschuldet. Die derzeitigen Ent-

wicklungen und Rückmeldungen aus dem Baubereich zeigen, dass zumindest aktuell vorrangig Vorhaben mit öffentlicher Förderung wirtschaftlich umgesetzt werden.

Die zuständigen Stellen des Kreises bestätigen die aktuelle Entwicklung ausdrücklich. Bei letztlich begrenzten Fördermitteln und dem Umfang bereits gestellter Anträge ist nach Aussage des Kreises davon auszugehen, dass frühestens in 2028 wieder Mittel für neue Anträge / Vorhaben zur Verfügung stehen werden.

Auch aktuelle Anfragen und Anträge werden bereits mit diesem Hinweis behandelt.

Das bedeutet auch, dass Vorhaben und Projekte, für die die o. g. Quote verbindlich ist, zzt. nicht umgesetzt werden können.

Dies läuft der grundlegenden Zielsetzung des WRVK, ausreichend Wohnraum zu schaffen, zuwider und ist u. a. an den zum 31.12.2025 ermittelten Zahlen zu den tatsächlich gebauten Wohnungen ablesbar.

Hier wurden mit 1.312 Wohneinheiten nur rd. 60 % der Zielmarke von 2.180 Wohneinheiten erreicht.

Rückmeldungen aus der Branche bestätigen, dass die Gemengelage aus Quotenvorgaben und fehlenden Fördermitteln eine Umsetzung derzeit erheblich behindert.

C Vorschlag der Verwaltung zur Aussetzung der Quote

Die Verwaltung schlägt vor, die Quotenvorgabe für die nächsten zwei bis drei Jahre (zunächst bis zum 01.01.2029) auszusetzen.

Das bedeutet nicht, dass in den nächsten Jahren keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr entstehen sollen oder können. Die Zielwerte des WRVK (bis 2030 noch 537 WE, bis 2035 noch 401 WE) sollen unverändert gelten.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Zahlen – unter dem Vorbehalt der zur Verfügung stehenden Fördermittel – ohne eine Verpflichtung zu erreichen sind.

Die Aussetzung der Vorgabe sollte für Vorhaben angewendet werden, die ab einem Beschluss betroffen sind.

Bei neuen Vertragsregelungen mit Dritten sollte eine Rückfallklausel vereinbart werden:

*„Der im WRVK der Stadt Rheine für öffentlich geförderten Wohnraum festgelegte Mindestanteil von mindestens 10% öffentlich geförderter Bruttogeschossfläche oder öffentlich geförderten Wohneinheiten ist anzustreben.
Die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandenen Rahmenbedingungen sind vom Vorhabenträger bei den zuständigen Stellen des Kreises Steinfurt zu erfragen und zu dokumentieren.
Der diesbezügliche Vermerk wird Bestandteil dieses Vertrages.“*

Für bestehende Vertragsregelungen wird analog vorgeschlagen:

„Der im städtebaulichen Vertrag vom xx.xx.xx gemäß WRVK der Stadt Rheine für öffentlich geförderten Wohnraum festgelegte Mindestanteil von mindestens 10% öffentlich geförderter Bruttogeschossfläche oder öffentlich geförderten Wohneinheiten ist weiterhin anzustreben.“

Die zum Zeitpunkt einer Bauantragsstellung vorhandenen Rahmenbedingungen sind vom Vorhabenträger bei den zuständigen Stellen des Kreises Steinfurt zu erfragen und zu dokumentieren.

Der diesbezügliche Vermerk wird Bestandteil dieses Vertrages.“

Die Entwicklung der Kennzahlen wird durch die Verwaltung weiterhin jährlich ausgewertet und dem Ausschuss im Rahmen der Berichterstattung zu Grundstücksmarkt und Bautätigkeit vorgestellt. Bei Bedarf werden Vorschläge für eine Nachjustierung vorgelegt.

D Fazit / Zielsetzung

In der Stadt Rheine sind in den vergangenen Jahren deutlich überdurchschnittliche Förderquoten an Fördergeldern investiert worden.

Aufgrund der Überzeichnung der Fördermöglichkeiten soll mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise erreicht werden den Wohnungsbau weiter zu unterstützen. Somit wird durch die Erstellung von frei finanziertem Wohnungsbau ein Beitrag zur Wohnraumbereitstellung geleistet.

E Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Das WRVK und seine Vorgaben wirken primär auf der strategischen Ebene der Wohnraumentwicklung. Gleichwohl bestehen mittelbare Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Energieeffizienz und städtebauliche Struktur.

Die Umsetzung des WRVK erfolgt daher unter konsequenter Berücksichtigung klimapolitischer Zielsetzungen der Stadt Rheine. Insbesondere werden:

- Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber Außenentwicklung priorisiert,
- flächeneffiziente Bauformen gefördert,
- energetische Standards und nachhaltige Bauweisen im Rahmen städtebaulicher Verträge berücksichtigt sowie
- klimaresiliente Quartiersstrukturen unterstützt.

Damit trägt auch der Beschlussvorschlag zur Quote als Bestandteil des WRVK zur Verbindung von Wohnraumsicherung und nachhaltiger Stadtentwicklung bei.