



**Vorlagennummer:** 0206/2026-1  
**Vorlageart:** Stellungnahme  
**Status:** öffentlich

## **Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

### **Hier: Sachstand "Sozialwohnungsbau"**

---

**Datum:** 09.03.2026  
**Freigabe durch:** Martina Soddemann, Beigeordnete  
**Federführung:** FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen  
**Beteiligt:** FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
VB3 Vorstandsbereich für Jugend und Soziales, Integration, Bildung und Kultur

#### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie (Kenntnisnahme)	17.03.2026	Ö

#### **Sachverhalt**

Anfrage gem. § 5 (1) GeschO

Thema: Geförderter Mietwohnungsbau

Das Bündnis 90 DIE GRÜNEN bittet um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Menschen in Hagen haben aktuell einen Wohnberechtigungsschein? In welchem Verhältnis steht diese Zahl zu Wohnungen auf dem Markt, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist?

In Hagen wurden in 2025 insgesamt 815 Wohnberechtigungsbescheinigungen erteilt. Für 239 Haushalte wurde der Bezug einer geförderten Wohnung in Hagen in 2025 bestätigt. Zum 01.01.2026 unterlagen insgesamt 3.112 geförderte Mietwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

2. Wie hoch ist die Anzahl der Sozialwohnungen, die in 2026 und 2027 aus der Mietpreisbindung fallen werden? Nutzt die Stadt den Spielraum ihrer Möglichkeiten, um involvierte Akteure zur Verlängerung der Mietpreisbindung zu bewegen?

Im Jahr 2026 laufen bei 110 Wohneinheiten die Bindungen der öffentlichen Wohnraumförderung aus. Im Jahr 2027 erhöht sich die Anzahl an auslaufenden Bindungen auf 364 Wohneinheiten.

Die Bindungsverlängerungen kommen nur für Objekte in Betracht, bei denen die Mietpreis- und Belegungsbindung planmäßig ausläuft. Da in Zeiten der Niedrigzinsphase die öffentlichen Darlehen überwiegend freiwillig vorzeitig abgelöst wurden, kommt die Bindungsverlängerung nur für einzelne Objekte in Betracht. Die NRW.BANK informiert die

Bewilligungsbehörden regelmäßig über planmäßig auslaufende Bindungen. In diesen Fällen nimmt die Abteilung Wohnen Kontakt mit dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin auf und informiert über die Möglichkeiten einer Bindungsverlängerung. Bislang wurde dies in Hagen von Eigentümer\*Innen nicht in Anspruch genommen.

3. Welche Quote von dauerhaft bezahlbarem Mietwohnungsbau strebt die Stadt für Neubauprojekte an?

Aktuell existiert keine verbindliche Quote für die Errichtung von geförderten Wohneinheiten bei Neubauprojekten. Aufgrund der deutlich gestiegenen Baukosten sowie des weiterhin hohen Zinsniveaus lassen sich Neubauprojekte im Mietwohnungsbau nur mit der öffentlichen Wohnraumförderung wirtschaftlich darstellen. Aus diesen Gründen greifen daher bereits zahlreiche Investoren\*Innen auch ohne Quotenvorgabe bei der Realisierung von Neubauvorhaben auf die Förderung zurück.

Weiterhin sind die Fördermittel des Landes NRW begrenzt und werden in fast allen Kommunen deutlich nachgefragt. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die Zahl der vorliegenden Förderanträge die zur Verfügung gestellten Fördermittel übersteigen werden, so dass voraussichtlich nicht alle Anträge in diesem Jahr bewilligt werden können. Vor diesem Hintergrund würde die Festlegung einer Quote derzeit keine zusätzliche Realisierung von geförderten Wohnungen gewährleisten, da die Umsetzung entsprechender Vorhaben maßgeblich von der Verfügbarkeit der Fördermittel abhängig ist.

4. Nutzt die Stadt das Instrument des „Bauturbo“ proaktiv, um auf Wohnungsbaugenossenschaften und andere Akteure zuzugehen, damit sie zügig bezahlbaren Wohnraum in Hagen schaffen?

Die in der Anfrage angesprochene Anwendung der sogenannten „Bauturbo“-Instrumente nach §§ 30, 31 und insbesondere § 246e BauGB stellt grundsätzlich ein planungsrechtliches Einzelfallinstrument dar. Die Anwendung setzt jeweils eine konkrete Vorhabensplanung sowie eine entsprechende planungsrechtliche Ausgangslage voraus.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Anwendung dieser Instrumente nicht pauschal oder flächendeckend, sondern anlassbezogen im Rahmen konkreter Bauvorhaben. In vielen Fällen kann Wohnungsbau jedoch bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts realisiert werden, sodass die Anwendung der genannten Sonderregelungen nicht zwingend erforderlich ist.

Die Verwaltung steht unabhängig davon in regelmäßigem Austausch mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes, darunter Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Investoren, um Potenziale für die Schaffung von Wohnraum zu identifizieren und zu aktivieren. Dabei werden – sofern die Voraussetzungen vorliegen – auch Möglichkeiten zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen geprüft.

Derzeit erfolgt die Anwendung der genannten bauplanungsrechtlichen Instrumente daher bedarfs- und projektbezogen.

5. Sind auf der Basis des Baulückenkatasters Grundstücke identifiziert worden, die sich besonders für sozialen Wohnungsbau anbieten und Wohnungsbaugenossenschaften offeriert werden?

Als Baulücken werden Flächen erfasst, die kleiner als 0,2 ha sind und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen (teilweise auch als gemischte Bauflächen) dargestellt, jedoch bislang nicht bebaut sind. Von den identifizierten Baulücken mit einer Gesamtfläche von rund 12 ha befindet sich lediglich ein sehr geringer Anteil von etwa 0,8 % im Eigentum der Stadt. Die übrigen Flächen stehen im Privateigentum und können daher nicht durch die Stadt an Dritte vergeben werden.

Auch unter den städtischen Flächen konnten keine nennenswerten Potenzialflächen identifiziert werden. Unabhängig davon steht die Stadt in einem regelmäßigen Austausch mit Wohnungsbaugenossenschaften, unter anderem auch hinsichtlich Flächen, die durch die Hagener Entwicklungsgesellschaft entwickelt werden.

#### 6. Welche Sanierungs- und Umbauprojekte zur Wohnraumgewinnung plant die Stadt vor dem Hintergrund des „Bauturbos“ selbst anzuschieben?

Der sogenannte „Wohnungsbau-Turbo“ ist in erster Linie als planungsrechtliches Instrument zur Beschleunigung und Flexibilisierung von Wohnungsbauvorhaben konzipiert. Er richtet sich primär auf die erleichterte Zulassung von Wohnungsbauvorhaben im Einzelfall und ist nicht spezifisch als Instrument für kommunale Sanierungs- oder Umbauprogramme ausgestaltet.

Grundsätzlich eröffnen die neuen Regelungen zusätzliche Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten, die im Rahmen konkreter Bauvorhaben beispielsweise Aufstockungen, Dachausbauten oder andere Nachverdichtungsmaßnahmen erleichtern können. Allerdings waren viele dieser Maßnahmen bereits nach der bisherigen Rechtslage – etwa über Befreiungen nach § 31 BauGB oder im unbeplanten Innenbereich – grundsätzlich möglich. Die neuen Vorschriften können insofern im Einzelfall zu einer größeren Flexibilität bei der Genehmigungspraxis beitragen.

Unabhängig davon bleiben die planungsrechtlichen Grundanforderungen weiterhin zu beachten. Insbesondere sind gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, nachbarliche Belange angemessen zu würdigen und mögliche negative städtebauliche oder immissionsschutzrechtliche Auswirkungen zu vermeiden. Die Anwendung entsprechender Erleichterungen setzt daher stets eine Einzelfallprüfung voraus.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Stadt entsprechende Vorhaben nur dann selbst initiieren könnte, wenn sie über geeignete Immobilien oder Grundstücke verfügt, auf denen entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können. Der „Wohnungsbau-Turbo“ entfaltet seine Wirkung daher in der Praxis überwiegend im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben privater oder institutioneller Bauherren, bei denen im Genehmigungs- oder Planungsprozess geprüft wird, ob die neuen Instrumente im Einzelfall Anwendung finden können.

**Anlage/n**

Keine