



Fraktion **Jemgum 21**
im Gemeinderat Jemgum

Jemgum, 24.06.2025

Antrag an VA und Rat
zu ihren Sitzungen am 02. Juli 2025
TOP: Bezahlbares Wohnen in der Ziegelstadt

Bezahlbares Wohnen in der Ziegelstadt

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt, dass alle Planungsunterlagen zur Ziegelstadt schnellstmöglichst auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht werden. Dies gilt insbesondere auch für die in der nicht-öffentlichen Sitzung des BREUK-Ausschusses Ende Mai vorgelegten Unterlagen der Fachbüros sowie eine Dokumentation der Vorschläge und Äußerungen im Rahmen der Bürgerversammlung im Juni.
2. Der Rat bekräftigt die im ISEK beschlossenen grundsätzlichen Ziele für die Entwicklung des alten Ziegeleigeländes. Demnach ist es das übergreifende Ziel,

*„ein Angebot an neuen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen“.
(ISEK 2022, 25) (...) „Ein Schwerpunkt soll dabei auf der Schaffung neuer, zentralgelegener Wohnformen für vielfältige Bedarfe (u.a. betreutes, gemeinschaftliches, verdichtetes Wohnen für Jung und Alt) liegen, da es hieran derzeit im Ort mangelt.“ (ISEK 2022, 36)*

Besonders hervorgehoben wurden im ISEK die Konsequenzen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels für den Wohnungsmarkt. Demzufolge gibt es künftig einen wachsenden Bedarf an Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte (ISEK 2022, 24).

Der Rat teilt das im Leitbild des Landkreises Leer für die Wohnraumversorgung formulierte Ziel der „Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse **aller** Bevölkerungs- und Zielgruppen“ (Wohnraumversorgungskonzept des LK Leer 2024, 74; worauf im ISEK Bezug genommen wurde; Hervorhebung Antragssteller).

Vor diesem Hintergrund hält der Rat die vom Fachbüro vorgelegten Bewertungskriterien der im Rahmen des geplanten Konzeptvergabeverfahrens erhofften Konzeptvorschläge für die definierten Baufelder für überarbeitungsbedürftig.

Das Gesamtkonzept muss sicherstellen, dass in der Ziegelstadt bezahlbarer Wohnraum **für alle Bevölkerungs- und Zielgruppen** möglich wird. Der bereits vorgeschlagene Anteil von 20% für Sozialwohnungen (Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein) wird begrüßt. Darüber hinaus wünscht der Rat die Festlegung eines weiteren Anteils von mindestens 30% für Mietwohnraum entsprechend den Grundsätzen der Wohngemeinnützigkeit (dritte Säule neben freifinanziertem Bauen und Sozialem Wohnungsbau; gemäß § 52 Abs. 2 Nr. 27 AO).

Der Rat beschließt die Bewertungsmatrix für eingehende Konzeptvorschläge wie folgt:

Fraktion **Jemgum 21** im Rat der Gemeinde Jemgum
Gerd Bartinger – Ingrid Bross – Walter Eberlei – Ella Rösing

Bewertungsmatrix

Kriterium	Beschreibung	Punkte bis zu
Nutzungsvielfalt	Differenziertes Nutzungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen (Haushaltsgrößen, Altersgruppen, Haushaltseinkommen etc.)	15
Angebote von Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen (< WBS-Grenze)	Integration von Wohnungen nach den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus (mind. 20%)	15
Angebote von Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen (zusätzlich zum Anteil von Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus)	Anteil und Integration von Wohnungen nach den Anforderungen der Wohngemeinnützigkeit (min. 30% = 10 Pkt., je 10% mehr + 5 Pkt. bis Maximum)	25
Angebote gemeinschaftlichen Wohnens	Integration gemeinschaftlicher Wohnformen	5
Städtebauliches und architektonisches Konzept	Qualität, Einbindung in das Ortsbild	10
Nachhaltigkeit & Energie	Energieeffizienz, nachhaltige Materialien, PV-Anteil, Regenwassermanagement	10
Finanzierung	Angebot zur finanziellen Kompensierung der Investitionen der Gemeinde (z.B. Kaufpreisangebot, Pachtangebot, Umwandlung Grundstückswert in Genossenschaftsanteile o.a. Modelle)	10
Realisierbarkeit	Zeitplan, Finanzierungssicherheit, Projektorganisation	10
		100

Erläuterungen

Sozialer Wohnungsbau (< WBS-Grenze): Seit 2020 fördert der Bund den Sozialen Wohnungsbau, um einkommensschwachen Bevölkerungsschichten Zugang zu bezahlbaren Wohnungen zu erleichtern. Die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein wird auf Länderebene festgelegt, siehe: https://www.mw.niedersachsen.de/startseite/uber_uns/presse/presseinformationen/einkommensgrenzen-fur-geforderten-wohnraum-steigen-zum-1-marz-um-25-prozent-239885.html

Wohngemeinnützigkeit: Mit Wirkung ab 1. Januar 2025 fördert die Bundesregierung erneut eine „dritte Säule“ des Wohnungsbaus neben freifinanziertem/privatwirtschaftlichen Bauen auf der einen Seite und Sozialem Wohnungsbau auf der anderen. Kernpunkte des Ansatzes:

- Vermieter müssen gemeinnützige Körperschaften sein (z. B. Stiftungen, Vereine, kommunale Unternehmen). Sie profitieren dabei von umfassenden Steuererleichterungen.
- Die Mieten müssen dauerhaft unter dem marktüblichen Niveau liegen.
- Die Zielgruppe sind Mieter mit Einkommen bis zum Fünffachen (Alleinstehende/Alleinerziehende Sechsfache) der Sozialhilfe nach SGB XII, also etwa 60 % aller Haushalte in Deutschland.

In der jüngsten Verwaltungsvereinbarung zur finanziellen Förderung Sozialen Wohnungsbaus zwischen Bund und Ländern vom 16. Mai 2025 wird festgehalten, „dass der Bund eine angemessene Berücksichtigung von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und wohngemeinnützigen Unternehmen bei der Förderung befürwortet.“

Projekte gemeinschaftlichen Wohnens, siehe oben (ISEK-Konzept), siehe auch Datenbank für Projekte in Niedersachsen: https://neues-wohnen-nds.de/neue-wohnformen-und-nachbarschaften/projekte/gemeinschaftliche-wohnprojekte/?utm_source=chatgpt.com