

09.08.2021
Drucksache 152/21

Öffentlich geförderter Wohnungsbau; Beantwortung der Anfrage der Fraktion DIE LINKE - UWG Selm vom 04.06.2021 (DS 123/21/1) im Kontext aktueller Entwicklungen

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung	08.09.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Organisationseinheit	Bauen und Planen
Berichterstattung	Dezernent Ludwig Holzbeck

Budget	01	Zentrale Verwaltung
Produktgruppe	01.11	Planung und Mobilität
Produkt	01.11.01	Kreisentwicklung

Haushaltsjahr	Ertrag/Einzahlung [€]
	Aufwand/Auszahlung [€]

Sachbericht

Die Befriedigung des Bedürfnisses nach sicheren und guten Lebens- und Wohnverhältnissen ist ein wichtiger Standortfaktor für die Entwicklung des Kreises Unna. Dem entsprechend ist die „Erhaltung und Schaffung von bezahlbaren (attraktivem) Wohnraum“ auch ein Ziel für das Handeln der Kreisverwaltung.

Die Beantwortung der Anfrage von DIE LINKE und UWG zur Sozialbauquote und dem Bestand an Sozialwohnungen bei der UKBS (DS 123/21/1) erfolgt daher umfassender. Zum Abschluss werden die Fragen kompakt beantwortet.

In der Ausschuss-Sitzung werden im Rahmen eines Power-Point-Vortrags die hier dargestellten Inhalte vertiefter dargelegt.

1. Bevölkerungsentwicklung 2040

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird durch die Bevölkerungsentwicklung stark beeinflusst.

Unterschiedliche Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl des Kreises Unna von rd. 393.000 Einwohnern bis 2040 abnehmen wird (IT.NRW: 375.378 Einwohner; BBSR 362.700 Einwohner).

Aufgrund der Altersstruktur werden wesentlich mehr Menschen sterben, als geboren werden (2020: - 1.870 Einwohner). Es wird erwartet, dass auch unter Berücksichtigung des Zuzugs aus dem Ausland, die Wanderungen (2020: + 716 Einwohner) diesen sog. Sterbeüberschuss nicht ausgleichen können.

Während die unter 20jährigen und insb. diejenigen im Alter von Erwerbstätigen abnehmen werden, werden die über 65 jährigen deutlich zunehmen.

Dies hat Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Denn nicht nur die Anzahl der Wohnungen sind wichtig, sondern auch Größe und Ausstattung von Wohnungen müssen zur Nachfrage passen.

2. Wohnungsbauförderung | öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Kreis Unna ist – auf Basis der Vorgaben des Landes – zuständig für die öffentliche Wohnungsbauförderung.

Ziele der Wohnraumförderung sind

- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können
- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demografischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten
- städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken

Gefördert wird Wohnraum für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigt

- derzeit 25.000 €/a (Rentner, 1 Person) – 64.000 €/a (Familie mit 3 Kindern)
- das verfügbare Einkommen/Einwohner im Kreis Unna beträgt zwischen 17.000 €/a - 27.000 €/a (Durchschnitt im Kreis Unna 21.500 €/a)

D.h. wenn die Errichtung bzw. Modernisierung von Wohnungen mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung erfolgt, dann entsteht eine sog. Belegungsbindung solange wie die Finanzierung erfolgt (häufig 30 Jahre).

Dem Kreis Unna werden seitens des Landes Mittel zugewiesen (Mietwohnungsbau rd. 8 – 11 Mio/a,

Eigentum rd. 1,2 – 2 Mio €/a, Modernisierungen rd. 1 – 1,2 Mio/a). Bei Vorlage guter Projekte konnten in den vergangenen Jahre zusätzliche Mittel akquiriert werden.

Im Kreis Unna gibt es in rd. 93.300 Wohngebäuden rd. 193.900 Wohnungen. Davon sind (2020) rd. 12.800 öffentlich geförderte Wohnungen. Von diesen sind 2.135 selbstgenutztes Wohneigentum.

Die Anzahl der Mieterhaushalte im Kreis Unna beträgt 57 %.

Im Rahmen des Vortrags wird dargestellt werden

- das Ergebnis der Wohnraumförderung 2018 – 2020
- der Anteil der preisgebundenen Wohnungen der Kommunen des Kreises Unna
- die aus der Mietpreisbindung entfallenen Wohnungen 2017 – 2020
- die nach eine Modellrechnung der NRW.Bank bis 2030 aus der Mietpreisbindung entfallenen Wohnungen (- 44,7 % für den Gesamtkreis; die Betroffenheit ist in den Kommunen unterschiedlich) und der sich hieraus ergebene Anteil öffentlich geförderter Wohnungen/1.000 Einwohner

Für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum sind nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen bedeutsam, sondern der Wohnungsbestand und seine Entwicklung (u.a. durch Modernisierung etc.,) (s.u.).

Die Nachfrage nach bzw. das Interesse daran Miet- und Eigentumsobjekte mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu finanzieren, ist u.a. von der Lage am Finanzmarkt im Verhältnis zu den Förderkonditionen abhängig. In den letzten rd. 5 Jahren waren u.a. folgende Unternehmen im Kreis Unna im Mietwohnungsbau aktiv:

- Bönen: Bauverein Hamm, Buhl
- Holzwickede: Ruhr Lippe Wohnungsbaugesellschaft
- Lünen: WBG Lünen, Bauverein zu Lünen, Drüppel & Buderus GbR
- Schwerte: Fam. Bartz, Inklusives Leben GmbH, GWG Schwerte, Schroer (Behr)
- Unna: UKBS, Beta Wohnen, Wilczek Immobilien, Schulze-Hesselmann, Heck & Schöneich

Exkurs:

Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf bis 2040

Das Gutachten wurde vom Land NRW in Auftrag gegeben. Es setzt sich damit auseinander, dass sich der notwendige Neubaubedarf aus der Summe von quantitativem Bedarf und qualitativer Nachfrage ergibt.

Die qualitative Nachfrage kann zu Neubaubedarf führen, obwohl zahlenmäßig genug Wohnungen vorhanden sind, aufgrund der

- Veränderung der Haushaltsstruktur (infolge der Bevölkerungsentwicklung / demografischer Wandel)
- Veränderung der Wohnflächenpräferenzen
- segmentspezifische Nachfrage (Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Neubaupräferenz

Darüber hinaus werden verschiedene Fokusthemen betrachtet.

Die Ergebnisse des Gutachtens insgesamt und für den Kreis Unna sind:

- Der Neubaubedarf (quantitativ + qualitative Nachfrage) wird je nach Szenario zwischen 790 Wohnungen/a und 860 Wohnungen/a angegeben (Anmerkung: die Anzahl der Baufertigstellungen im Kreis Unna schwankt – je nach betrachtetem Zeitraum – zwischen 665 und 720 Wohnungen/a)

- aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungen in den Regionen muss jede Region und Kommune ihre eigene Strategie entwickeln
- altersgerechtes Wohnen
 - o es besteht eine deutliche Versorgungslücke auch im Kreis Unna (2018: 12.780 Wohnungen)
 - o diese kann durch Neubau nicht gedeckt werden, so dass der Wohnungsbestand durch Modernisierungen angepasst werden muss (hierfür können auch Fördermittel genutzt werden)
- Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbereich
 - o im Kreis Unna wird ein Freisetzungspotenzial in Ein- und Zweifamilienhäusern von 12.080 Wohnungen gesehen. Dem steht eine (errechnete) Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Höhe von 7.430 Wohnungen gegenüber (Achtung/Anmerkung: ob sich dies so gegenrechnen lässt, ist auch von den angebotenen und nachgefragten Qualitäten abhängig)
 - o Durch die Initiierung eines strukturierten Generationenwechsels vor Ort im Rahmen einer kommunalen Strategie, kann die Nachfrage nach (attraktiven und bezahlbaren) altersgerechten kleineren Wohnungen in zentralen Lagen erhöht werden, wobei im Gegenzug ein geringerer Neubau von Einfamilienhäusern notwendig würde
- Betrachtung verschiedener Preissegmente (incl. Einkommensstruktur)
 - o Es besteht weiterhin ein hoher Bedarf im unteren Preissegment, insb. im geförderten Wohnungsbau
 - o als hilfreich werden kommunale Selbst-Verpflichtungen angesehen, neue Baugebiete mittels Konzeptvergaben oder städtebaulichen Verträgen zu entwickeln und dabei anteilig geförderten und preisreduzierten Wohnungsbau zu schaffen (Anmerkung: diese Festlegung kann aufgrund der kommunalen Planungshoheit nur durch die Kommune erfolgen; im Planertreff, zu dem der Kreis Unna regelmäßig einlädt, erfolgt u.a. zu dieser Fragestellung ein kollegialer Erfahrungsaustausch)
 - Sachstand im Kreis Unna (Abfrage August 2021)
 - aufgrund des hohen Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen in bestimmten Quartieren erfolgt die Festlegung der Sozialquote differenziert je nach Sozialraum: Bergkamen, Lünen
 - 25 % in kommunalen Zwischenerwerb: Fröndenberg, Selm, Unna
 - Unna: je nach Eignung der Baugebiete etwa 25 % Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau (seit 2017) sowie Infrastrukturausgleich (seit 2002; planungsbedingte Wertsteigerung wird zur Realisierung von Infrastruktur abgeschöpft, ggf. auch in Form einer Flächenabgabe für öffentlich geförderten Wohnungsbau; s.o.)
 - Werne: 30 % Quote Selbstverpflichtung der Verwaltung auf Basis eines politischen Beschlusses, eine bestimmte Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2025 zu realisieren
 - Schwerte: auf Basis Handlungskonzept Wohnen häufig politische Forderung nach rd. 33 % öffentlich geförderten Wohnungen bei Bebauungsplänen

- Kamen: (nicht formal) erklärter Wunsch der Politik bei allen Projekten zu prüfen in wie weit eine verträgliche Berücksichtigung geförderten Wohnraums möglich ist.
- keine Quote: Bönen, Holzwickede

3. Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung für den Kreis Unna

Der Kreis Unna befasst sich systematisch mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis Unna. Dafür führt er Konferenzen und Dialogveranstaltungen zu aktuellen Themen durch. Die Ergebnisse stehen den Wohnungsmarktakteuren im Sinne eines „Werkzeugkoffers“ zu Verfügung.

Anfang 2020 wurde aufbauend auf einem Datenmonitoring der 1. Wohnungsmarktbericht für den Kreis Unna veröffentlicht (DS 047/20). Ziel ist es, dass Wohnungsmarktakteure datenbasiert Strategien entwickeln können.

Für den 2. Wohnungsmarktbericht für den Kreis Unna erfolgt in 2021 die Datenerhebung, so dass voraussichtlich im Sommer 2022 der Bericht vorliegen wird. Die Ergebnisse werden dann im Rahmen einer Fachtagung mit dem Ziel erörtert, Strategien und Maßnahmen zu entwickeln und untereinander abzustimmen. Die Ergebnisse werden im Ausschuss vorgestellt.

Der Kreis Unna ist im regionalen Kontext Mitglied verschiedener Arbeitskreise. U.a. wird hier der Wohnungsmarktbericht Ruhr erarbeitet. Der nächste Bericht erscheint im November 2021.

4. Faktoren der Wohnstandortwahl / Wanderungsmotivuntersuchung der Stadt Dortmund

Aufgrund von Wanderungsverlusten gegenüber dem Umland hat die Stadt Dortmund 2019 die Personen, die zwischen 2016 – 2018 aus Dortmund weggezogen bzw. nach Dortmund hingezogen sind, nach ihren Gründen befragt.

Viele Gründe sind persönlicher Art bzw. können vom Kreis Unna nicht beeinflusst werden. Für den Kreis Unna relevante Antworten im Hinblick auf die potenzielle Beeinflussung für Zu- bzw. Wegzüge beziehen sich auf die Aspekte:

- Mobilität | Erreichbarkeit
- ruhiges, grünes, sicheres Wohnumfeld
- gute Umweltbedingungen
- Beruf / Ausbildung / Studium

Umland-Wanderer leben mehrheitlich vor (84 %) und nach (65 %) dem Umzug zur Miete (d.h. Abnahme des Anteils von Mietern um 25 %). Die Wohnung (in einem Mehrfamilienhaus) ist vor (78 %) und nach (60 %) dem Umzug die bevorzugte Wohnform. Das Doppelhaus (18 %) und Reihenhaus (11 %) sind nach dem Umzug aus Dortmund in die Region ebenfalls stark nachgefragt.

5. Siedlungsentwicklung in der Kommune

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt bzw. Gemeinde. Sie ist daher für die Siedlungsentwicklung verantwortlich. Dabei muss sie gesetzliche Vorgaben beachten wie den Landesentwicklungsplan oder den Regionalplan. Für den Regionalplan erfolgt in Kürze durch den Regionalverband Ruhr (RVR) die 2. Offenlage (Stellungnahme zur 1. Offenlage siehe DS 006/19/1). Der RVR ist auch für das Siedlungsflächenmonitoring zuständig. Hierzu gehört auch die Ermittlung der Bedarfe für die

Siedlungsentwicklung der Kommune. Der Kreis Unna ist auf den verschiedenen Planungsebenen beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

6. Strategie der UKBS

Die UKBS versteht sich als Wohnungsunternehmen, dass positiv auf die Wohn- und Lebenssituation der Bevölkerung im Kreis Unna hinwirkt. Sie versteht sich auch als innovatives Wohnungsbauunternehmen, dem der Interessenausgleich zwischen Nachhaltigkeit / Klimaschutz und bezahlbaren Mieten wichtig ist.

Zum 31.12 2020 hatte die UKBS einen Bestand von 2.902 Wohnungen. Davon waren 1.455 Wohnungen öffentlich gefördert (= 50,1 %)

I.d.R errichtet die UKBS Wohngebäude 40 – 60 Wohnungen/a, in denen der Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum rd. 25 – 30 % beträgt. Hierdurch wird in den Wohngebäuden und Quartieren eine soziale Mischung der Bevölkerung erreicht. Diese stimmt auch mit der Strategie und den Vorgaben des Landes NRW überein, frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau in einem Objekt bzw. im Quartier für eine ausgewogene Sozialstruktur zu „mischen“.

Derzeit erarbeitet die UKBS ein Bauprogramm, durch das mehr Wohnungen und auch mehr öffentlich geförderte Wohnungen in den nächsten Jahren entstehen sollen.

Beantwortung der Fragen von DIE LINKE und UWG:

1. Gibt es eine verbindliche, durch den Kreis Unna festgelegte Sozialbauquote ?

Der Kreis Unna kann aufgrund der Planungshoheit der Kommunen keine Sozialbauquote festlegen. Im Planertreff, Fachtagungen u.a. Gremien, zu dem der Kreis Unna einlädt, erfolgt u.a. ein Erfahrungsaustausch zur Sozialbauquote. Aufgrund der in den Kommunen unterschiedlichen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, vorhandene und aus Bindung entfallene öffentlich geförderte Wohnungen, Sozialstruktur etc.) ist eine einheitliche Quote eher nicht zielführend. Zudem sollte sich eine Sozialbauquote an den zur Verfügung stehenden Fördermittel zumindest grob orientieren.

2. Kann der Kreis Unna die Sozialbauquote in den kreisangehörigen Kommunen beeinflussen ?

Der Kreis Unna kann nur im Rahmen der Organisation von Diskussionen, Erfahrungsaustausch u.ä. die Sozialbauquote beeinflussen (siehe Frage 1). Die unterschiedliche Sozialbauquote in den Kommunen wurde unter Pkt. 2 dargestellt

3. Wie hoch ist der Bestand an Sozialwohnungen bei der UKBS und in welchem Verhältnis steht die Anzahl zum „normalen“ Wohnungsbestand ?

Die UKBS hat (Stand 31.12.2020) 1.455 öffentlich geförderte Wohnungen. Bei einem Bestand von 2.902 Wohnungen sind dies 50,1 %.

Anlagen

keine