

Öffentlich geförderter Wohnungsbau / „Sozialbauquote“ im Kontext aktueller Entwicklungen

**Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und
Regionalentwicklung am 08.09.2021**

Sabine Leißer, L-60.4

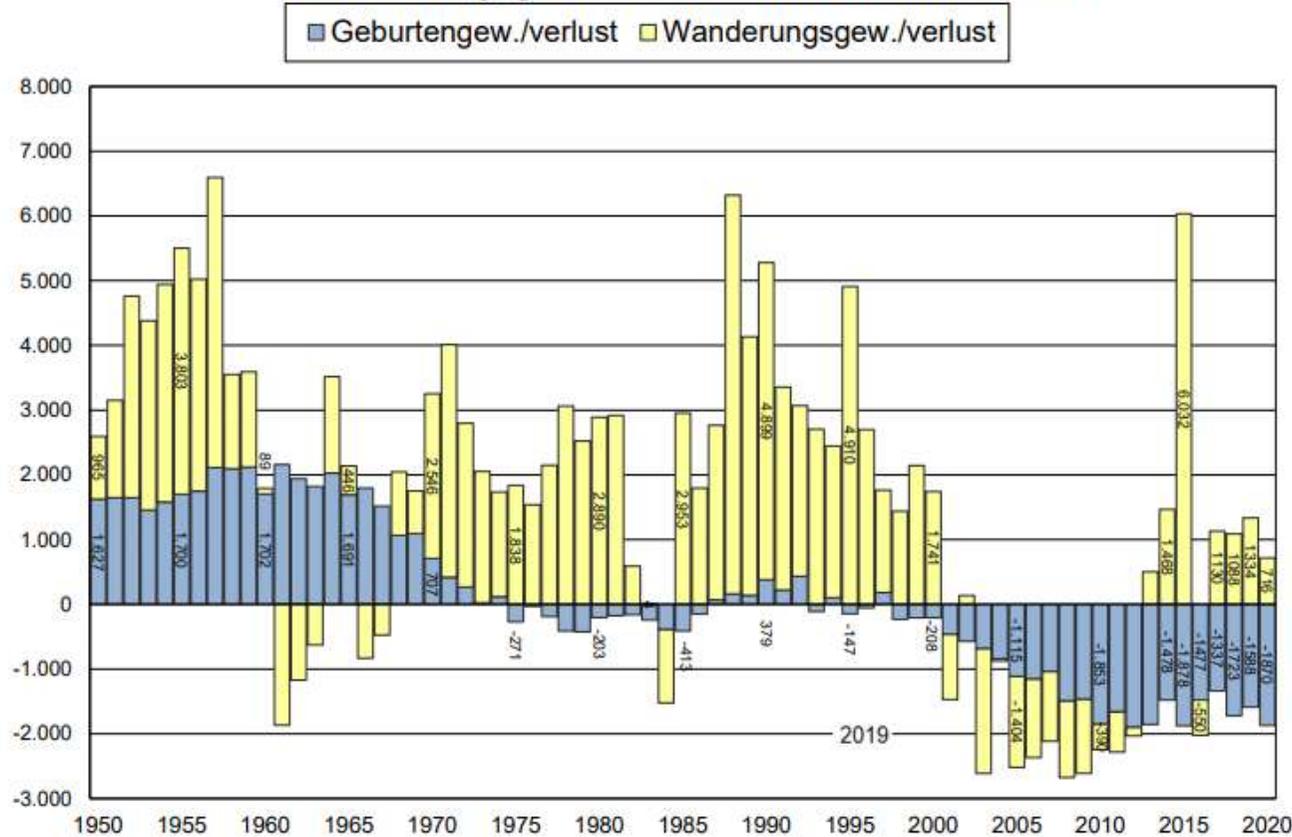
Anfrage von DIE LINKE und UWG

DS 123/21/1

1. Gibt es eine verbindliche, durch den Kreis Unna festgelegte Sozialbauquote ?
2. kann der Kreis Unna die Sozialbauquote in den kreisangehörigen Kommunen beeinflussen ?
3. Wie hoch ist der Bestand an Sozialwohnungen bei der UKBS und in welchem Verhältnis steht die Anzahl zum „normalen“ Wohnungsbestand ?

Bevölkerungsentwicklung - bisher

Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust im Kreis Unna



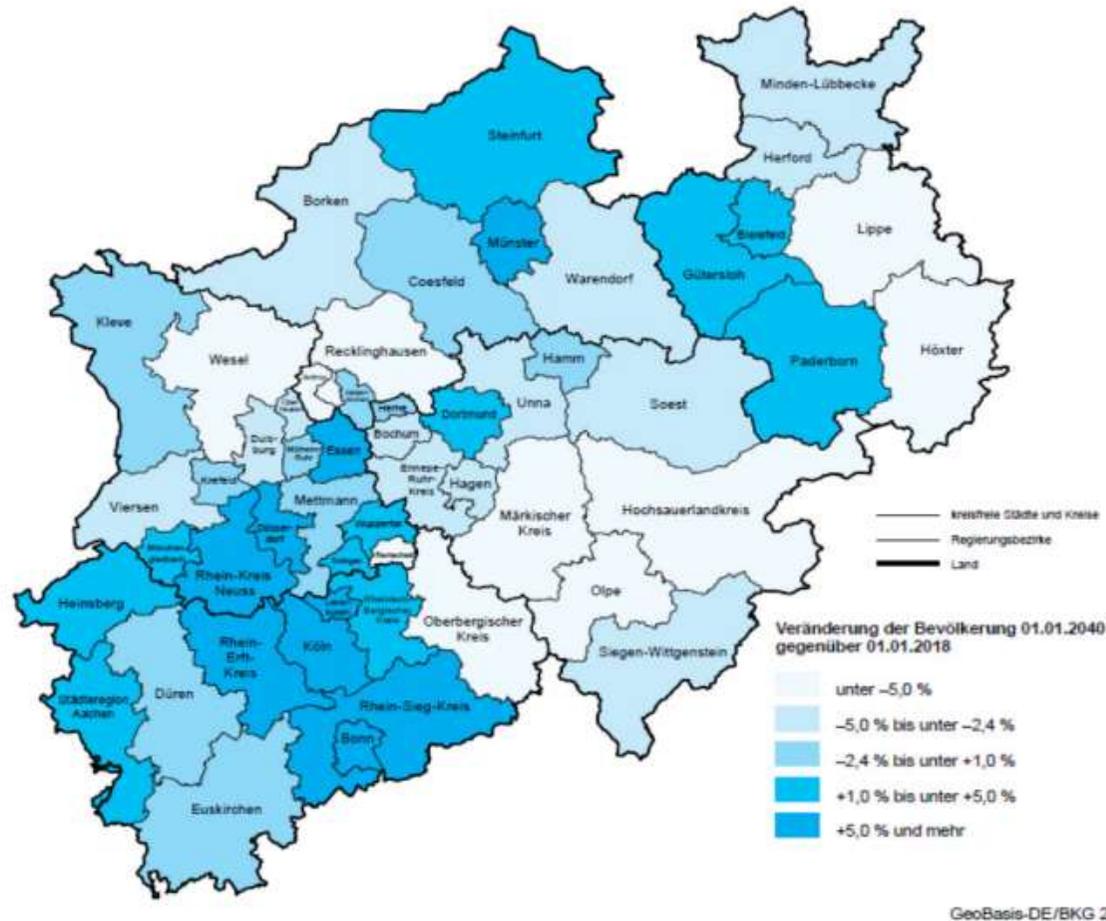
seit 2000:
Sterbeüber-
schüsse sind
deutlich höher
als Wanderungs-
gewinne

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

<http://www.kreis-unna.de/index.php?id=2807> (Kreis Unna / Kreis & Region / Politik & Verwaltung / Statistik)

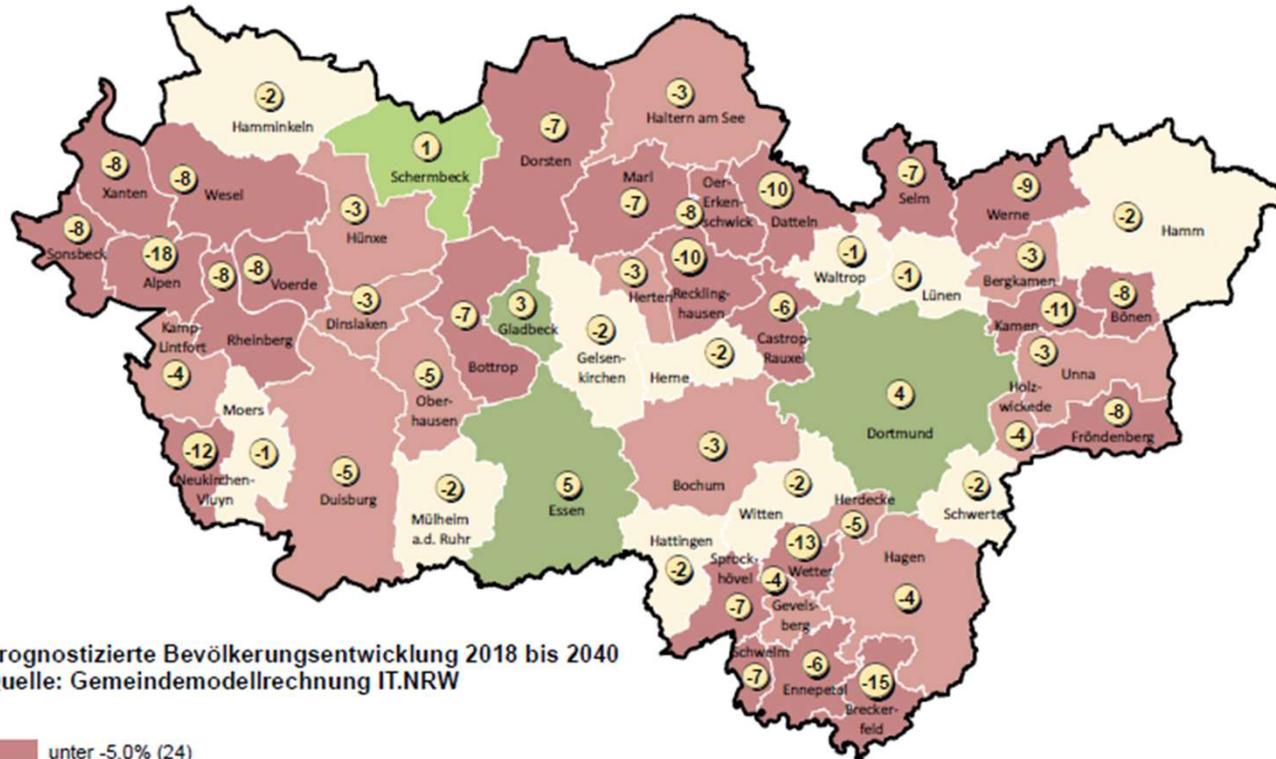
Bevölkerungsprognose 2040 (IT.NRW)

Relative Zu- und Abnahme der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2040 gegenüber 2018



Bevölkerungsabnahme trotz Wanderungsgewinne aus dem Ausland aufgrund Sterbeüberschuss

Bevölkerungsprognose 2040 – RVR-Gebiet



Quelle: RVR-Regionalplan, Abb. 8 S. 26

bis 2040: deutliche Veränderung der Altersstruktur

		Entwick- lung in %	Bevölke- rung 2017 bzw. 2018	Bevölke- rung 2040	Anteil 2017 bzw. 2018	Anteil 2040
Aus- bildung	BBSR bis < 20 Jahre	- 5,0	72.300	68.700		
	IT.NRW bis < 19 Jahre	- 4,1	67.731	64.940	17,20 %	17,29 %
Erwerbs- tätigkeit	BBSR 20 bis < 65 Jahre	- 18,8	232.600	188.900		
	IT.NRW 19 bis < 65 Jahre	- 17,7	237.247	195.331	60,22 %	52,04 %
Ruhestand	BBSR	+ 18,0	89.000	105.000		
65 Jahre und älter	IT.NRW	+ 29,4	88.956	115.107	22,58 %	30,67 %
insgesamt	BBSR	- 7,9	393.000	362.700		
	IT.NRW	- 4,7	393.934	375.378	100 %	100 %

Fazit Bevölkerungsentwicklung

- die Bevölkerung im Kreis Unna nimmt nach Prognosen von IT.NRW und BBSR bis 2040 ab,
 - da die Zuwanderung den Sterbeüberschuss nicht ausgleichen kann
- Bei der Zuwanderung ist die Zuwanderung aus dem Ausland ein wichtiger Faktor
- die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Altersgruppen ist unterschiedlich
 - leichte Abnahme bei Kindern und Jugendlichen
 - deutliche Abnahme bei Erwerbstätigen (Fachkräften)
 - deutliche Zunahme bei Älteren
- Anmerkung: Haushaltszahlen werden aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten kaum abnehmen

Dies erfordert Handeln auf unterschiedlichen Ebenen

öffentlich geförderter Wohnungsbau

- Ziele der Förderung
 - Wohnraum für Haushalte schaffen, die sich am Markt nicht **angemessen mit Wohnraum versorgen** können
 - bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des **demografischen Wandels** anpassen und **energetisch** nachrüsten
 - **städtebauliche Funktion** von Wohnquartieren erhalten und stärken
- gefördert wird Wohnraum für Begünstigte (= Belegungsbindung; häufig 30 Jahre), 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 beträgt im Kreis Unna zwischen 17.000 €/a - 27.000 €/a (Durchschnitt 21.500 €/a)

einige Zahlen im Kontext für den Kreis Unna

- 193.900 Wohnungen in 93.300 Wohngebäuden (2020)

- 57 % Mieterhaushalte

- in letzten 5 Jahren im Durchschnitt:
 - 755 fertiggestellte Wohnungen/a (809 Baugenehmigungen/a)
 - Mehrfamilien 375 Wohnungen/a in 38 Gebäuden
 - Einfamilien 241 Wohnungen/a
 - Zweifamilien 46 Wohnungen/a in 23 Gebäuden

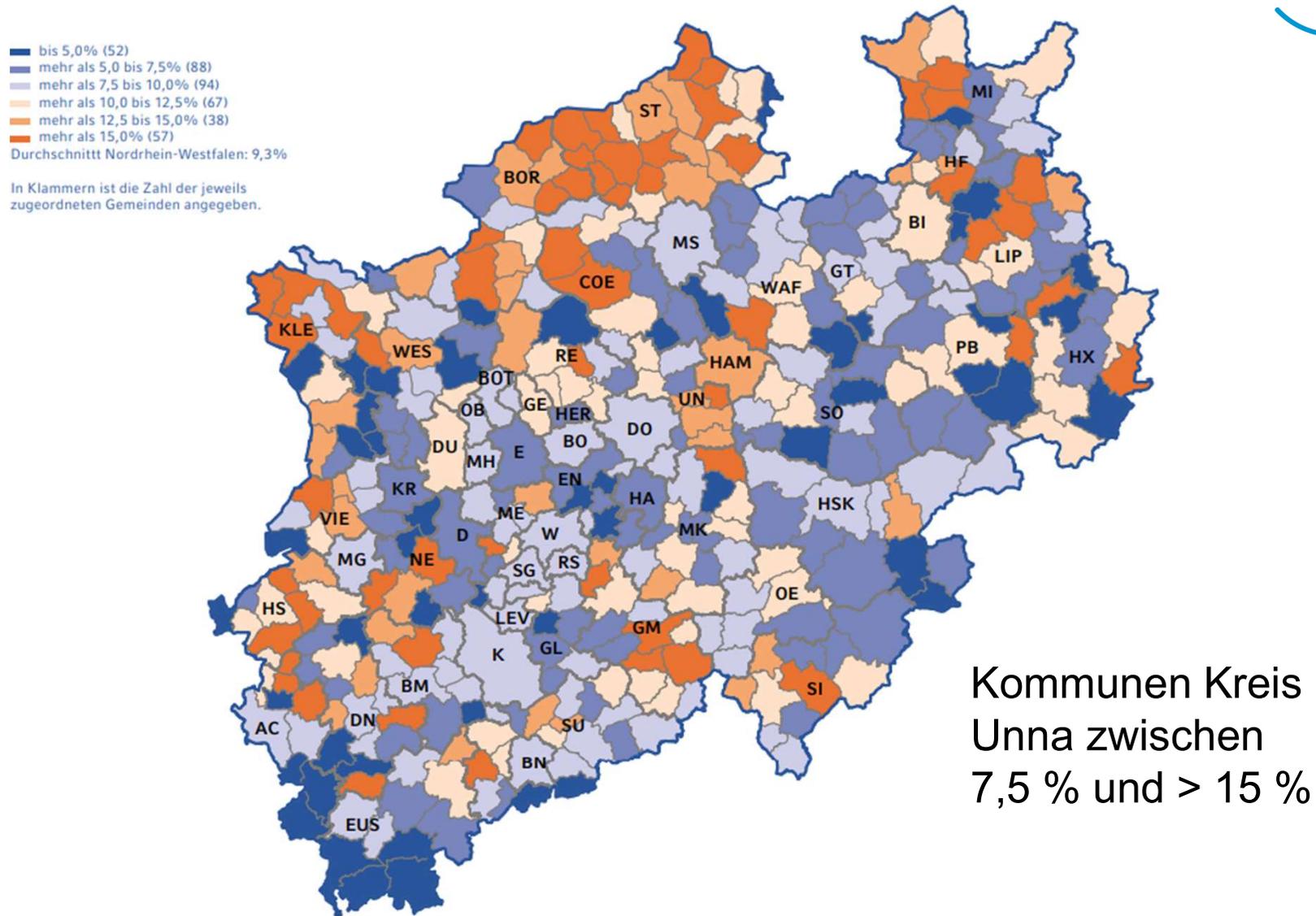
- 12.800 öffentlich geförderte Wohnungen
 - davon 2.135 selbstgenutztes Wohneigentum

öffentlich geförderte Wohnung : fertiggestellten

	Miet-WE	Neubau WE		Neubau WE	Moder-nisie-rung WE	Ge-samt WE	Fertig-gestell-te Wohnu-ngen
	A + B	Eigen-tum	Bestands-erwerb	Wohnheim-plätze			
2018	33	2	2	-	-	37	685
2019	35	7	11	-	1	54	715
2020	165	2	5	-	4	176	886
Bewilligte Mittel in 1.000 € (Datenbank Inlo.Sy.web)							
2018	4.192	228	293	-	-	4.713	
2019	7.130	760	1.515	-	60	9.465	
2020	22.774	402	610	-	141	23.927	

Land weist Kreisen und kreisfreien Städte Fördermittel zu.
Können unter bestimmten Bedingungen erhöht werden.

Abb. 2.1: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2019



aus Mietpreisbindung entfallene Wohnungen

	Selbstgenutztes Wohneigentum		Miete			
		Entfallene Wohnungen	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Summe	Entfallene Wohnungen
2017	2.666		11.152	241	14.079	
2018	2.501	185	11.066	238	13.805	274
2019	2.329	172	10.737	236	13.302	503
2020	2.135	194	10.454	236	12.825	477

aus Bindung entfallene Wohnungen 2019 : 2030

	Ewo 2018	Gef. WE 2019	WE/1.000 Ewo	Ewo 2030	Gef. WE 2030	WE/1.000 Ewo
Kreis Unna	393.934	10.973	27,85	386.376	6.070	15,7
Bergk.	48.829	682	13,96	48.281	70	1,44
Bönen	18.108	563	31,09	17.461	410	23,48
Frönden.	20.843	469	22,50	19.979	310	15,51
Holzw.	17.983	298	16,57	16.800	190	11,3
Kamen	43.275	1.397	32,28	40.848	840	20,56
Lünen	86.465	3.010	34,81	86.618	1.860	21,47
Schwerte	46.641	1.257	26,95	46.429	630	13,56
Selm	25.811	470	18,21	24.970	170	6,81
Unna	57.158	2.218	38,80	56.506	1.240	21,94
Werne	29.721	609	20,49	28.491	350	12,28

NRW-Gutachten über Wohnungsneubaubedarf 2040

Betrachtung quantitativen Bedarf + qualitative Nachfrage (verschiedene Szenarien)

- **rd. 800 Wohnungen/a Neubedarf**
- **altersgerechtes Wohnen**
 - derzeitige Versorgungslücke (12.780 Wohnungen) wird sich verschärfen
 - Wohnungsbestand muss angepasst werden, da Neubau nicht reicht
- **Generationenwechsel im Ein-/Zweifamilienhäusern**
 - theoretisches ! Freisetzungspotenzial von rd. 12.080 Wohnungen, d.h. Personen aus Ein-/Zweifamilienhäusern könnten altersgerechte Wohnungen in zentralen Lagen nachfragen
 - Nachfrage nach EZFH rd. 7.430
 - durch Initiierung eines strukturierten Generationenwechsels kann ein geringerer Neubau von Einfamilienhäusern notwendig werden
- **hoher Bedarf im unteren Preissegment**
 - hilfreich: kommunale Selbstverpflichtung, neue Baugebiete mittels Konzeptvergaben oder städtebaulichen Verträgen zu entwickeln
 - dabei Festlegung, anteilig geförderten Wohnungsbau zu schaffen

Aufbau Wohnungsmarktbeobachtung Kreis Unna

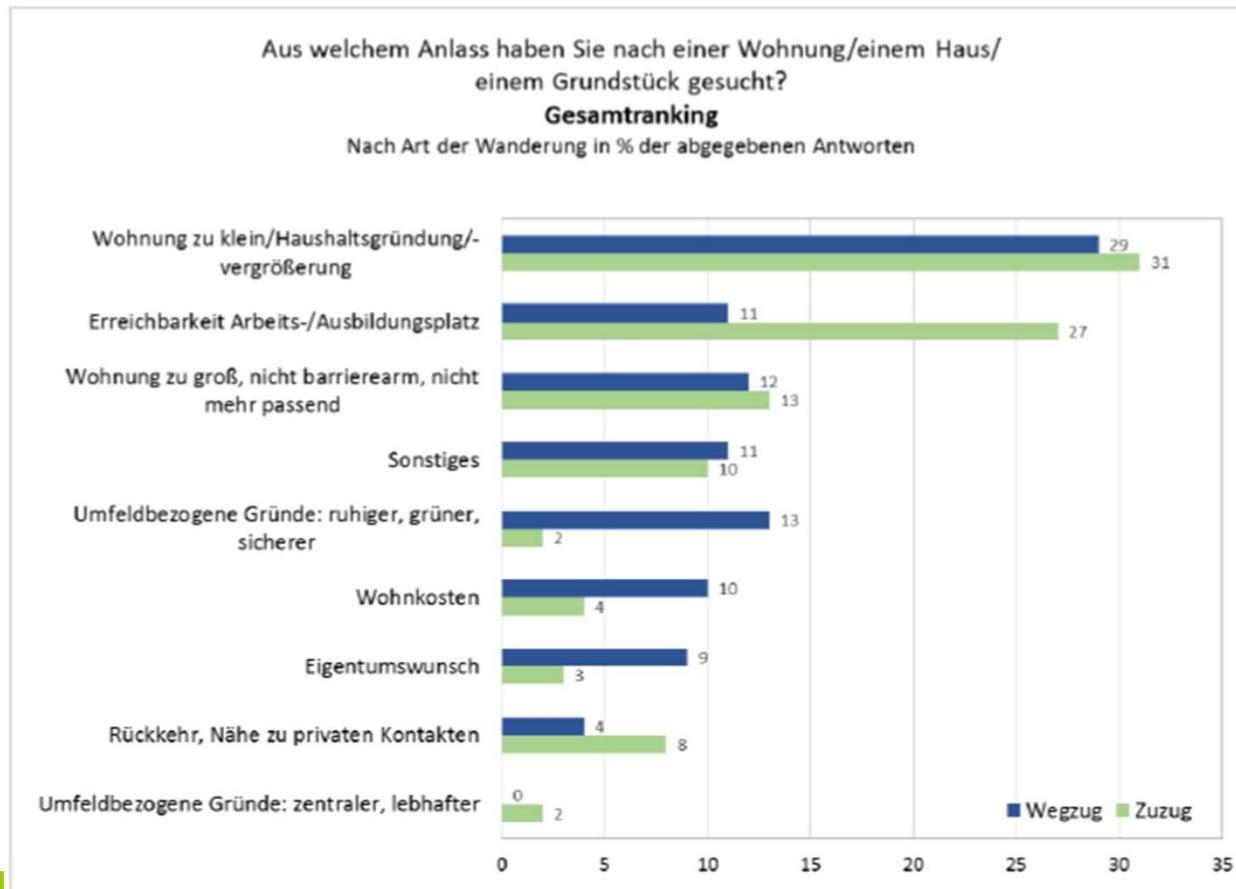
seit langem: Konferenzen und Dialogveranstaltungen zu Fachthemen
zudem Wohnungsmarktbeobachtung: Wohnungsmarktakteuren Daten an die Hand geben, um Strategien und Maßnahmen zu entwickeln + abzustimmen

- dafür: kontinuierliche Betrachtung von Indikatoren über Zeitreihen
- Datenmonitoring alle 3 Jahre (2014 – 2017| 2018 – 2020| ...)
- räumliche Ebenen: Kreis, Kommunen, 85 Sozialräume
- in 2020 Wohnungsmarktbericht (DS 047/20)
- Ableitung von Handlungsfeldern, u.a.
 - Familienhaushalte
 - ältere Haushalte
 - Haushalte mit geringem Einkommen
- 2. Wohnungsmarktbericht in 2022 (= Aus- + Bewertung von Daten)
- Durchführung Fachtagung in 2022

Wanderungsmotivuntersuchung Stadt Dortmund

in 2019 Befragung von Personen, die 2016 – 18 von Dortmund weg- bzw. nach Dortmund gezogen sind

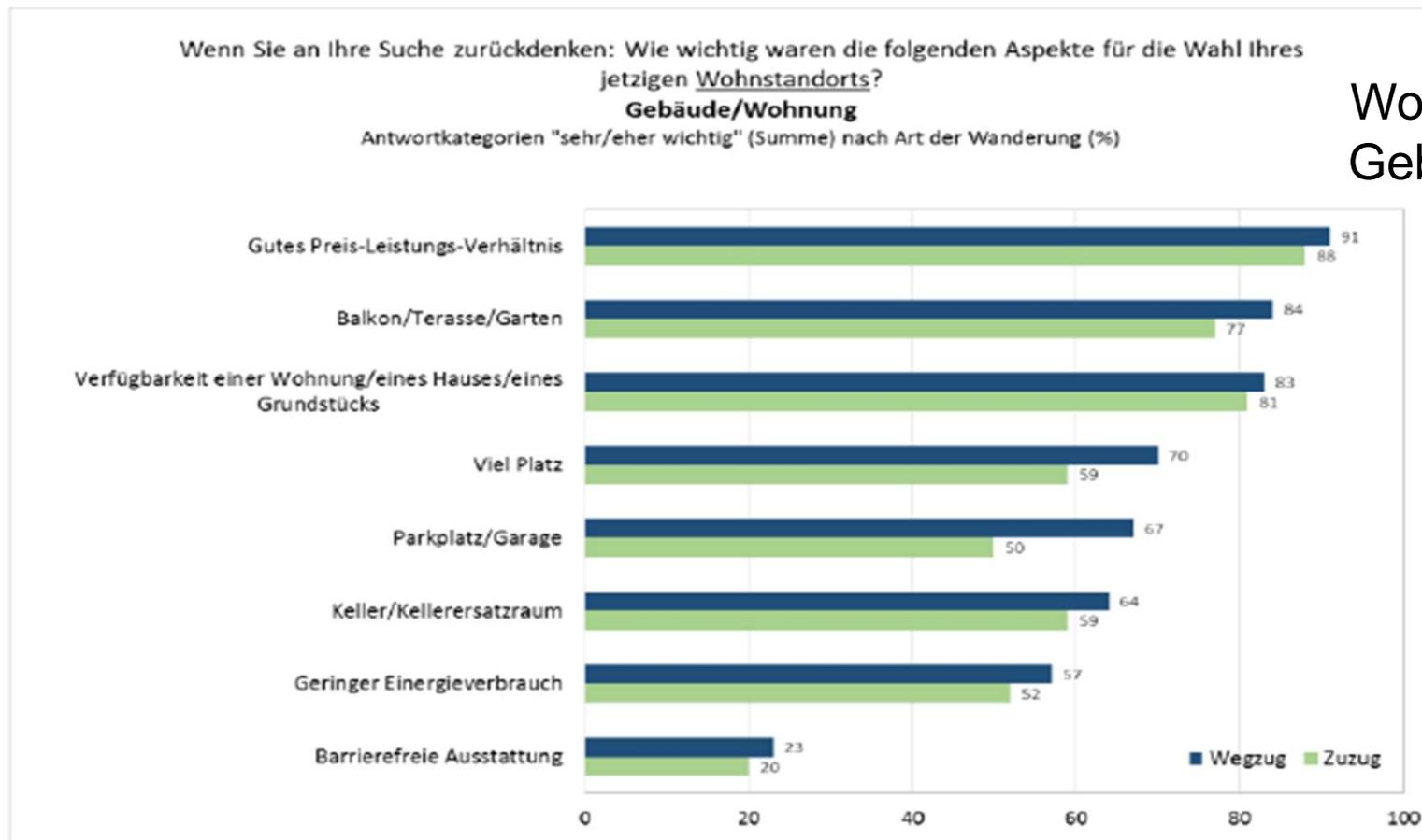
Abbildung 18: Anlass der Suche



Anlass

Wanderungsmotivuntersuchung Stadt Dortmund

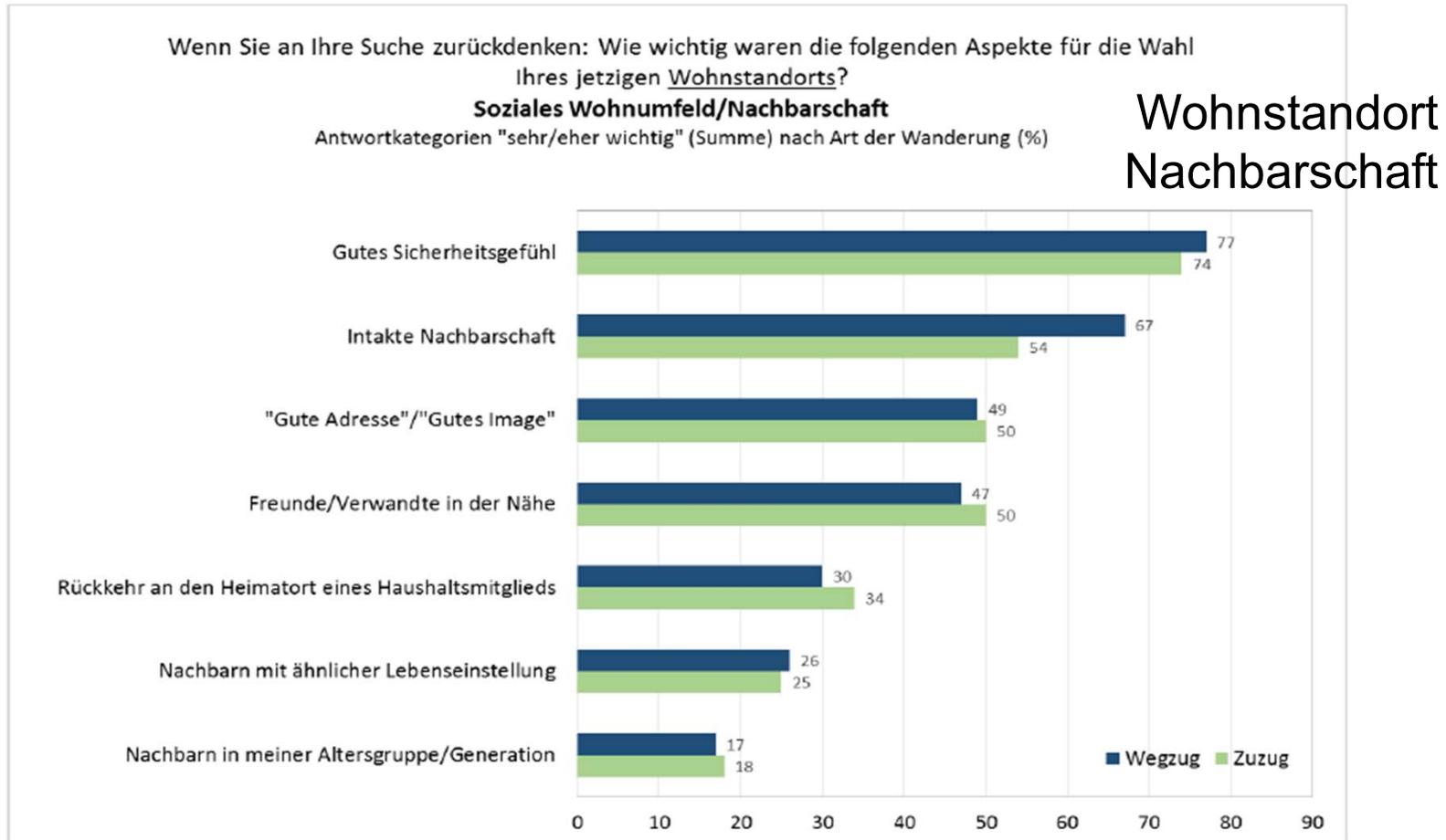
Abbildung 19: Aspekte bei der Wahl des jetzigen Wohnortes bzgl. Gebäude/Wohnung



Wohnstandort
Gebäude

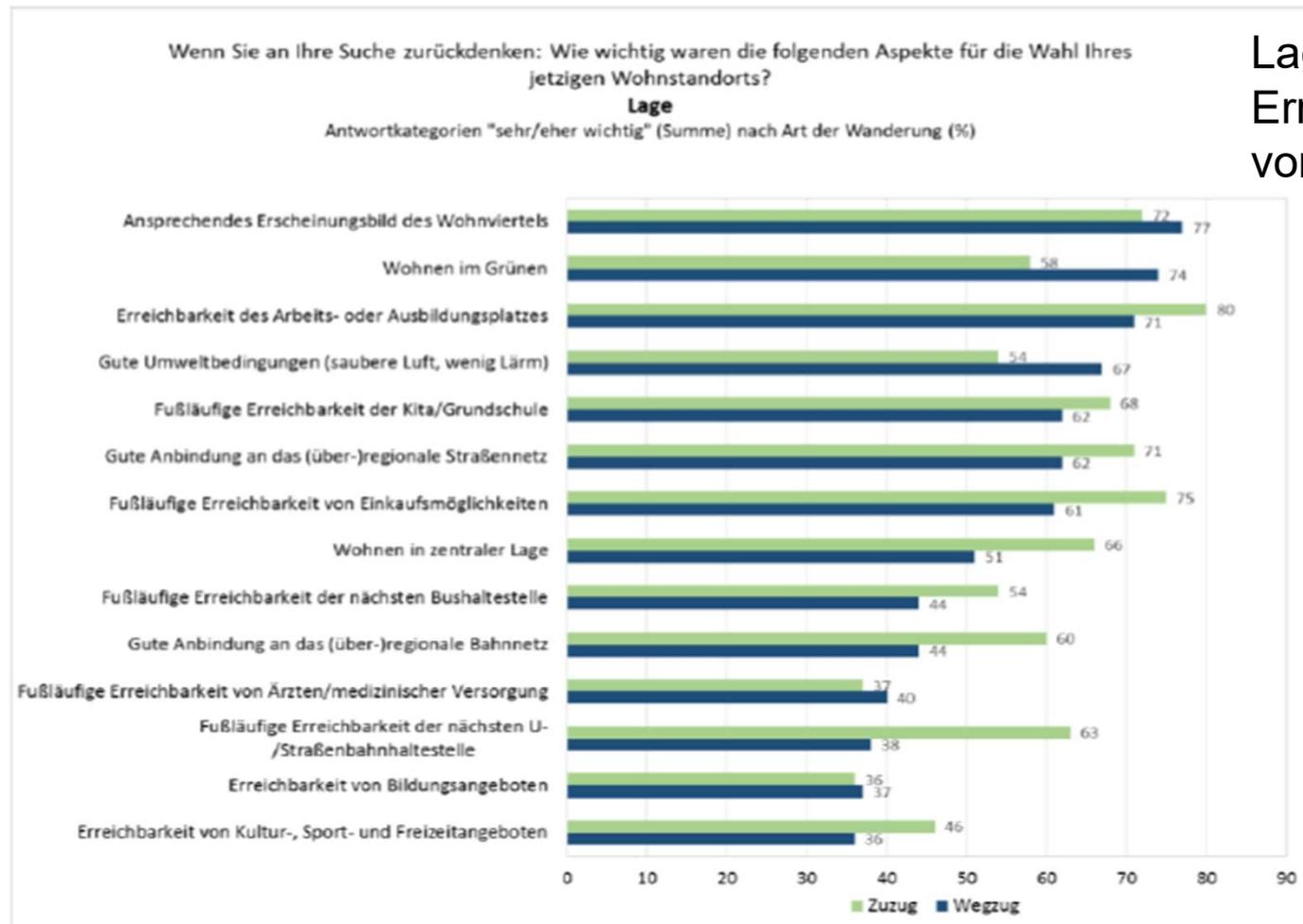
Wanderungsmotivuntersuchung Stadt Dortmund

Abbildung 20: Aspekte bei der Wahl des jetzigen Wohnortes bzgl. Soziales Wohnumfeld/Nachbarschaft



Wanderungsmotivuntersuchung Stadt Dortmund

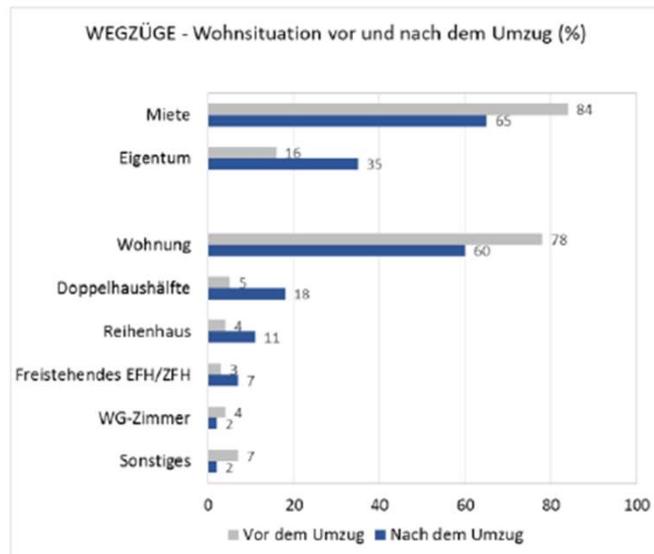
Abbildung 21: Aspekte bei der Wahl des jetzigen Wohnortes bzgl. der Lage



Lage und Erreichbarkeit von Einrichtungen

Wanderungsmotivuntersuchung Stadt Dortmund

Abbildung 28: Wegzüge - Wohnsituation



Miete / Mehrfamilienhaus /
Eigentum / Einfamilienhaus:

vor (84 %) und nach (65 %) dem
Umzug leben die meisten

- zur Miete
- in einer Wohnung in einem
Mehrfamilienhaus (= am
stärksten nachgefragt)

Eigentumsbildung war für 9 %
der Befragten ein Umzugsgrund
(vorherige Folie).

Nach dem Umzug leben 35 % in
Eigentum.

UKBS

- Gesellschafter: Kreis + 7 Kommunen + Hamm (ohne Lünen, Schwerte, Werne)
- betätigt sich in allen Kommunen des Kreises Unna

- Selbstverständnis
 - positiv auf Wohn- und Lebenssituation der Bevölkerung hinwirken
 - Interessenausgleich zwischen Nachhaltigkeit / Klimaschutz und bezahlbaren Mieten
 - Innovationen

UKBS

2.902 Wohnungen, davon 1.455 öffentlich gefördert (= 50,1 %)

➤ in letzten Jahren:

- Neubau von 40 - 60 Wohnungen/a
- davon 25 – 30 % öffentlich geförderte Wohnungen
- d.h. im Gebäuden bzw. Quartier gemischte Sozialstruktur

➤ Planungen

- bis 2023: 290 Wohnungen mit 114 öffentlich geförderten Wohnungen (39 %)
- nach 2023 bis ca. 2025/26: rd. 220 Wohnungen mit rd. 20 – 25 % öffentlich geförderten Wohnungen

Beantwortung der Fragen:

1. Gibt es eine verbindliche, durch den Kreis Unna festgelegte Sozialbauquote ?
 - Planungshoheit der Kommunen,
 - daher: Kreis kann keine Sozialquote festlegen
 - Thema ist regelmäßig TOP im Planertreff etc.
 - Bergkamen, Lünen, Unna, Werne haben eine Sozialbauquote
 - in Kamen, Schwerte (Holzwickede) politisches Thema
 - 25 % Flächenabgabe in Fröndenberg, Selm, Unna
2. kann der Kreis Unna die Sozialbauquote in den kreisangehörigen Kommunen beeinflussen ?
 - siehe oben (= Planertreff, Fachaustausch ...)
3. Wie hoch ist der Bestand an Sozialwohnungen bei der UKBS und in welchem Verhältnis steht die Anzahl zum „normalen“ Wohnungsbestand ?
 - von 2.902 Wohnungen sind 1.455 öffentlich gefördert (= 50.1 %)