Mitteilung der Verwaltung

Fachgebiet 50
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: MI/0161/2023

Freigabedatum:
15.02.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Generationen, Integration und Soziales	Kenntnisnahme	02.03.2023	öffentlich
Beratungsgegenstand: Aktuelle Informationen zum geförderten Wohnungsbau in Rheinbach			
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: Siehe Sachverhalt			
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: keine			

Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

In der Sitzung des Ausschusses am 25.02.2021 hatte die Verwaltung zuletzt den aktuellen Stand im öffentlich-geförderten Wohnungsbau in Rheinbach mitgeteilt. Nach zwei Jahren möchte die Verwaltung die derzeitige Situation darstellen.

Im aktuellen Bericht „Preisgebundener Wohnungsbestand 2021“ der NRW.Bank wird auf die Entwicklung im öffentlich – geförderten Wohnungsbau in NRW eingegangen. Die wesentlichen Ergebnisse des Berichtes sind:

- 8,9 % aller Geschosswohnungen in NRW waren in 2021 öffentlich-gefördert, dies sind rund 442.000 Mietwohnungen
- Rund 41 % aller öffentlich-geförderten Wohnungen werden in den nächsten 10 Jahren aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen
- Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist um rund 6 % zum Vorjahr angestiegen und liegt bei rund 88.300 Personen

Die Wohnungsbauförderung ist daher weiterhin dringend notwendig.

In Rheinbach stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

Wohnungsbestand im geförderten Mietwohnungsbau:

Bestand 01.01.2023	302 WE (WE = Wohneinheiten) (Einkommensgruppe A)
+ in 2023 Einkommensgruppe A (Besetzungsrecht)	31 WE
+ in 2023 Einkommensgruppe B (kein Besetzungsrecht)	15 WE
- in 2023	-2 WE
Gesamt Ende 2023 voraussichtlich	346 WE

Bis zum Jahr 2030 wird Stand heute bei 56 öffentlich geförderten Wohnungen die Bindung enden, sodass – ohne neue Bauvorhaben – der Bestand bei 290 Wohneinheiten läge. Dies ergibt im Zeitraum von 2023 bis 2030 einen jährlichen Rückgang von 8 Wohnungen, was einer Reduzierung von 16 % entspricht.

Es entstehen aber auch neue Wohneinheiten

- Im Jahr 2022 10 Wohneinheiten der Einkommensgruppe A
- im Jahr 2023 siehe oben (31 WE in der Einkommensgruppe A und 15 WE in der Einkommensgruppe B),
- im Jahr 2024 voraussichtlich 26 Wohneinheiten im Pallotti – Areal in der Einkommensgruppe A

Legt man das kommunale Handlungskonzept Wohnen 2023 der Stadt Rheinbach und die dort dargestellten drei möglichen Zielgrößen zur Bedarfsermittlung zugrunde, kann die Situation ungefähr wie folgt dargestellt werden:

1. Der Bestand der öffentlich – geförderten Wohnungen bleibt auf dem Niveau des Jahres 2017:

Die Zielgröße läge damit bei 311 Wohneinheiten (Stand 2017).

Dieses Ziel ist Stand heute erreicht und könnte bis 2028 gehalten werden.

Ab dem Jahr 2029 fehlen 8 Wohneinheiten.

Allerdings würde der Anteil der öffentlich – geförderten Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand sinken. Im Handlungskonzept wird dabei von voraussichtlich 5 % ausgegangen.

2. Der Anteil der öffentlich – geförderten Wohnungen beträgt 6 % an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Niveau des Jahres 2017):

Damit läge die Zielgröße bei 407 Wohneinheiten.

Stand 01.01.2023 fehlen damit rund 105 Wohneinheiten.

Mit den kommenden Bauvorhaben reduziert sich dies auf 74 Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung dessen, dass in den kommenden Jahren weitere Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, würden bis zum Jahr 2030 rund 104 Wohnungen fehlen.

Das sind in den Jahren 2024 bis 2030 jährlich durchschnittlich 15 Wohneinheiten.

3. Die Bedarfsprognose wird am Anteil der öffentlich – geförderten Wohnungen am nordrhein-westfälischen Durchschnittswert von 8 % (Stand 2017) berechnet

Die Zielgröße läge hier bei rund 491 Wohneinheiten.

Stand 01.01.2023 würden somit rund 189 Wohneinheiten fehlen.

Mit den kommenden Bauvorhaben reduziert sich dies auf 134 Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung dessen, dass in den kommenden Jahren weitere Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, würden bis zum Jahr 2030 rund 188 Wohnungen fehlen.

Das sind in den Jahren 2024 bis 2030 jährlich durchschnittlich 26 Wohneinheiten.

(Hinweis: der nordrhein-westfälische Durchschnittswert liegt im Jahr 2021 bei 8,9 Prozent)

Der tatsächliche Bedarf an öffentlich – geförderten Wohnraum ist auch in Rheinbach weiterhin gegeben, wie der nachstehenden Bewerbungs- und Belegungssituation entnommen werden kann.

Die Belegungssituation in Rheinbach sieht seit dem Jahr 2021 wie folgt aus:

Bewerbungen, Freimeldungen und Vermittlungen:

	Bewerbungen	Freimeldungen	Vermittlungen		Ungedeckter Bedarf
			Kernstadt	Ortschaft	
2021	78	21	14	7	57 (26,9%)
2022	129	31	13	18	98 (24,0%)

Bewerbungen für folgenden Wohnraum:

	50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm	125 qm
2021	37	16	8	11	4	2
	47,4%	20,5%	10,3%	14,1%	5,1%	2,6%

	50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm	125 qm
2022	63	23	21	14	6	2
	48,8%	17,8%	16,3%	10,9%	4,7%	1,6%

Die Anzahl der Bewerbungen übersteigt regelmäßig das Angebot an freien Wohnraum. Der ungedeckte Bedarf liegt im Durchschnitt bei rund 25 %. Dies wird sich mit Blick auf die steigende Zahl der aus der Ukraine geflüchteten Menschen, die mit einem Aufenthaltstitel in Rheinbach leben, verstärken.

Auch vor dem Hintergrund steigender Inflation und dem Fehlen von weiteren Baugebieten mit Ausweisungen für den öffentlich – geförderten Wohnungsbau, ergibt sich ein fortbestehender, zusätzlicher Bedarf an sozialem Wohnungsbau.