



TOP Vorlagen-Nr.	Datum
---------------------	-------

Verwaltungsvorlage**öffentlich****07 - 16
1493/2018****09.05.2018**Betreff

Sachstandsbericht zum öffentlich geförderten Wohnungsbau

Beratungsfolge

Sozialausschuss	24.05.2018
-----------------	------------

Kenntnisnahme(kein Beschluss)

Der Sozialausschuss nimmt den aktuellen Sachstand zum öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Kenntnis.

Sachdarstellung :

Die Verwaltung sieht die Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung als Bestandteil staatlicher Daseinsfürsorge. Auch wenn die Bedingungen des Wohnungsmarktes überwiegend wirtschaftlichen und wettbewerblichen Grundsätzen unterliegen, so ist es doch eine Aufgabe aller Ebenen staatlicher Verwaltung, durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen dafür zu sorgen, dass jeder Bürger und jede Bürgerin mit adäquatem Wohnraum versorgt wird. Das Wechselspiel von Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot ist von vielerlei Faktoren abhängig. Diese reichen von weltwirtschaftlichen Einflüssen, wie zum Beispiel der Zinsentwicklung, bis hin zum konkreten Grundstücksangebot auf kommunaler Ebene.

In der jüngeren Vergangenheit gab es eine Vielzahl von heterogenen Anträgen aus den verschiedenen politischen Lagern, um den sogenannten sozialen Wohnungsbau in Emmerich am Rhein zu forcieren. U.a. wurden konkrete städtische Bauvorhaben, eine allgemeine Investorensuche, die Bereitstellung finanzieller Mittel sowie städtischer Grundstücke angeregt.

Ausschlaggebend für diese politischen Anträge dürften in erster Linie Berichte von immananten Erfahrungen Betroffener anhand diverser Einzelfälle sein, dass die Nachfrage nach adäquatem und auch für einkommensschwache Schichten bezahlbarem Wohnraum erheblich größer ist als das zur Verfügung stehende Angebot in Emmerich am Rhein. Dies ist ein Trend auf dem deutschen Wohnungsmarkt, der insbesondere für die Ballungsräume gilt. In weiten Teilen des ländlichen Raumes kommt es dagegen eher zu einer entgegengesetzten Entwicklung aufgrund der zunehmenden Abwanderung. Bundesweit betrachtet nimmt die Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung immer noch zu. Gleichzeitig steigt aufgrund der demographischen Entwicklung die Anzahl der Haushalte, insbesondere der Ein-Personen-Haushalte. Hier wirkt sich auch die Steigerung der Zuwanderung von EU-Bürgern, Kriegsflüchtlingen und Asylbewerbern aus. Diese Entwicklungen sind wichtige Faktoren für den Wohnungsmarkt der Zukunft.

Die Diskussion zur derzeitigen Lage auf dem Emmericher Wohnungsmarkt wird in erster Linie darüber geführt, dass die unteren Einkommensschichten sowie bestimmte Personenkreise in Emmerich am Rhein sowohl von der Höhe der Miete als auch von der Ausstattung der Wohnungen (große Wohnungen für Familien, kleine Wohnungen für Einzelpersonen) ihren Bedarf nicht decken können.

Dabei ist die Situation auf einem abgegrenzten Wohnungsmarkt sehr komplex und nicht unbedingt einfach zu erklären.

Die Situation in Emmerich am Rhein kann, da keine aktuellen örtlichen Untersuchungen vorliegen, zunächst daran gemessen werden, wie der Markt von außen beurteilt wird, zum Beispiel von den Fachbehörden auf Landes- und Bundesebene. So dienen in den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW zwei Merkmale zur groben Einschätzung der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, gemessen jeweils auf einer Skala von 1 bis 4:

Tabelle 1: Einschätzung der Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt laut Wohnungsbauförderungsbestimmungen NRW

	hohes Bedarfsniveau	überdurchschnittl. Bedarfsniveau	unterdurchschnittl. Bedarfsniveau	niedriges Bedarfsniveau
Mietwohnungsmarkt		Emmerich a.R.		
Eigentumsmarkt			Emmerich a.R.	

Quelle: Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW vom 22.01.2015

Eine weitere Einschätzung des Wohnungsmarktes in Emmerich am Rhein lässt sich aus der vom Land 2015 verordnete „Mietpreisbremse“ unabhängig von ihrem Fortbestand ableiten. Sie gilt in den Städten und Gemeinden, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist“. Davon sind in NRW nur 22 Städte betroffen. Im Kreis Kleve war dies ausschließlich die Stadt Kleve.

Neben diesen externen Kriterien liegen aktuell noch folgende konkrete Zahlen auf kommunaler Ebene vor:

Bevölkerungsstand und -bewegung - Gemeinden - Jahr

Bevölkerungsstand und -bewegung
Gemeinden: Emmerich am Rhein, Stadt

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Differenz	Zu-gezogene	Fort-gezogene	Differenz	Gesamtveränderung der Bevölkerung	Bevölkerungsstand (31.12.)
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2011	237	304	-67	1600	1481	119	52	29944
2012	252	329	-77	1729	1563	166	89	30038
2013	261	314	-53	1854	1750	104	51	30105
2014	253	336	-83	2107	1915	192	109	30279
2015	252	320	-68	2780	2056	724	656	30968
2016	258	350	-92	2374	2353	21	-71	30852

Quelle: IT NRW

Fallzahlenentwicklung im Fachbereich 7

(BA Zahlen mit Zeitverzögerung von 4 Monaten daher nur bis Dez 2017)

Sachgebiet	Jan 17	Dez 17	Differenz
SGB II	1.287	1.239	-48
SGB XII (3. Kapitel)	38	38	0
SGB XII (4. Kapitel)	272	297	25
Asyl	194	103	-91

Quelle: Fachbereich 7

Durch die Entwicklung der Fallzahlen im Rechtskreis des Asylbewerberleistungsgesetzes wird künftig von der Stadt angemieteter Wohnraum wieder für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

Im SGB II liegen aktuell lediglich in einer Hand von Einzelfällen Erkenntnisse darüber vor, dass kein bezahlbarer Wohnraum gefunden werden konnte.

Die Entwicklung der Fallzahlen lässt sich aktuell nicht zuverlässig prognostizieren. Insbesondere der Wegfall der im Jahre 2016 eingeführten Wohnsitzbindung bei anerkannten Asylbewerbern nach dem Ablauf von drei Jahren kann ab dem kommenden Jahr zu sprunghaften Veränderungen führen. Auch die Einführung von sogenannten AnKER-Zentren für Asylbewerber steht noch im Raum.

Ansprechpartner für die Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein ist der Fachbereich 6 der Stadt Emmerich am Rhein. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungssuchenden in Emmerich in den letzten fünf Jahren.

Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Wohnungssuchenden in Emmerich am Rhein mit Wohnberechtigungsschein

Jahr	WBS-Art	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	mehr	Summe
2013	Summe	36	25	9	7	3	0	80
2014	Summe	38	19	8	8	6	1	80
2015	Summe	31	13	14	8	2	0	68
2016	Summe	29	16	8	5	2	1	61
2017	Summe	26	12	8	9	4	0	59

Quelle: Fachbereich 6

Neben diesen Daten zu dem Personenkreis der unteren Einkommensschichten liegen einige Daten zu den vorhandenen Wohnungen auf kommunaler Ebene vor:

Fortschr. Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume

Fortschr. Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011

Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau (Anzahl)

Emmerich am Rhein, Stadt

Stichtag	Wohnungen nach der Anzahl der Räume							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume
31.12.2016	15182	162	800	2801	3839	3123	2231	2226
31.12.2015	15087	161	771	2779	3810	3114	2224	2228
31.12.2014	15013	161	756	2759	3779	3110	2226	2222
31.12.2013	14969	161	752	2750	3774	3092	2222	2218
31.12.2012	14886	156	728	2723	3762	3080	2220	2217
31.12.2011	14814	154	712	2715	3745	3063	2216	2209

Quelle: IT NRW

Laut der letzten Erhebung von IT NRW beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Emmerich am Rhein 2,2 Personen je Haushalt.

Baugenehmigungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden): Wohn- und Nichtwohngebäude - Gemeinden - Jahr

Statistik der Baugenehmigungen
Emmerich am Rhein, Stadt

	Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngebäude)
	Anzahl	Anzahl
2016	86	185
2015	67	103
2014	62	127
2013	78	94
2012	70	79
2011	54	75

Quelle: IT NRW

Anzahl Sozialwohnungen (inkl. Eigenheime) in Emmerich am Rhein - Stand 31.12.2017

Mietwohnungen (MW) 444
Einfamilienhäuser (EFH) 190

Quelle: Fachbereich 6

Ablauf der Bindungsfrist in 2018 und den beiden Folgejahren Stand 30.04.2018

2018 11 MW
2019 7 MW
2020 1 MW
Summe 19 MW

Quelle: Fachbereich 6

Bewilligte Fördermittel für geplante/ im Bau befindliche Wohnungen Stand 30.04.2018

- Patersteeye 10 MW
- Grollscher Weg 18 MW

Quelle: Fachbereich 6

Bauvorhaben im Vorlauf (noch kein Antrag bzw. Bewilligung)

- Grollscher Weg 24 MW
(Bedarfsbescheinigung wurde bereits erteilt)
- Kasernengelände 40 MW
- „Am Hasenberg“ 24 MW
- „Im Polderbusch“ 6 MW und zusätzlich noch einige Gruppenwohnungen
- Hasenberg 8 - 10 MW (Vermietung komplett an die Stadt, Belegung durch die Stadt, nach Tod geht Gebäude und Grundstück an die Stadt.)
- Hasenberg 8 - 10 MW
- Dedrichstrasse 12 MW
- Nierenberger Str. 44 MW
- Katjes Quartier 30 MW keine konkreten Pläne bekannt (Absichtserklärung)

Bei diesen im Vorlauf befindlichen Objekten handelt es sich hauptsächlich um Informationen zu Planungen privater Bauherren, die durch die intensiven Bemühungen der Verwaltung im direkten Kontakt mit den Investoren akquiriert werden konnten.

Außerdem beabsichtigt der Kreis Kleve die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft, um auf dem Markt der Sozialwohnungen tätig zu werden. Die Gesellschaft soll unter dem Dach der bestehenden KKB geführt werden. Hierzu wird zunächst ein zweiter Geschäftsführer gesucht, der sich um die Geschäfte der Sozialwohnungen kümmern soll.

Alleine zur Gründung der neuen Gesellschaft stehen 3,2 Mio. Euro zur Verfügung. Die Kreisverwaltung geht davon aus, dass aufgrund der Komplexität der Aufgabe alles nicht von heute auf morgen funktioniert. Entstehen sollen die Sozialwohnungen im gesamten Kreisgebiet. Voraussetzung sei diesbezüglich natürlich bei Grundstücksfragen die Kooperation mit den kreisangehörigen Kommunen. Nähere Angaben und Informationen sollen eingeholt werden, nachdem sich die Kreisverwaltung bzw. die KKB entsprechend strukturell aufgestellt hat.

Im für die Stadtentwicklung zuständigen Fachbereich 5 wurde bereits eine intensive Sichtung etwaiger Eignungsflächen der Stadt Emmerich zur Ansiedlung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus durchgeführt. Danach existiert aktuell keine geeignete städtische Fläche, der ein sofort nutzbares Baurecht zuzusprechen wäre. Es bestünde jeweils das Erfordernis eine planungsrechtliche Vorbereitung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu treffen.

Die ermittelten Flächen beziehen sich auf den zentralen Siedlungsbereich. Im Ortsteil Elten ergäbe sich allenfalls im Bereich des Sportplatzes an der Zevenaarer Straße eine entsprechende Potenzialfläche, deren Entwicklung aber von der Verlagerung des Sportplatzes im Zusammenhang mit der Ausbaumaßnahme der Bahn ebenfalls nur als langfristig einzuschätzen ist. In den übrigen Ortsteilen sind keine geeigneten städtischen Flächen auszumachen.

Die Vielzahl der aufgeführten Daten und Aktivitäten auf kommunaler Ebene lässt die Komplexität der Aufgabe „Sozialer Wohnungsbau“ nur erahnen. Unstrittig dürfte sein, dass die Entscheidung über die Förderung von Bauvorhaben bzw. der kostenintensive Bau von bezahlbarem Wohnraum eine intensive Wohnungsmarktanalyse voraussetzt. Aus diesem Grunde wurde im Haushalt 2018 ein entsprechender Betrag in Höhe von 25.000,- € eingeplant, um einen externen Dritten mit einer entsprechenden Analyse zu beauftragen. Als nächster Schritt wird nun eine entsprechende Ausschreibung durch die Verwaltung erarbeitet. Ausgehend von der Tatsache, dass diverse Fachbereiche in dem Thema involviert sind, und von den gesetzlich vorgeschriebenen Fristen innerhalb des Vergabeverfahrens sollten die Auswertungen zum Wohnungsmarkt in Emmerich am Rhein realistisch dann im kommenden Jahr vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für eine konkrete Zielsetzung für die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum die zu erarbeitende Wohnungsmarktanalyse abzuwarten. Vorhaben privater Investoren wird die Verwaltung weiterhin aktiv unterstützen und womöglich entsprechend fördern.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2018 vorgesehen. Im Produkt: 1.100.05.06.01 (52910000-Aufwendungen sonstige Dienstleistungen) stehen für die Auftragsvergabe „Wohnungsmarktanalyse“ 25.000,- € bereit.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 4.1

Peter Hinze
Bürgermeister