



Sozialausschuss

24.05.2018

TOP 5:

Sachstandsbericht zum
öffentlich geförderten Wohnungsbau

Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes

- unterliegt wettbewerblichen Grundsätzen
- Wirtschaftslage/ Zinsentwicklung
- Grundstücksangebot
- Demographische Entwicklung
- Zuwanderung (EU-Bürger, Kriegsflüchtlinge und Asylbewerber)
- Benachbarter Wohnungsmarkt (NL)



Der Wohnungsmarkt in Emmerich am Rhein



- Es gibt keine aktuelle Untersuchung
- Persönliche Erfahrungen
- Immanente Berichte Betroffener
- Allgemeine Trends
- Darstellung in den (sozialen) Medien
- Einschätzungen von „außen“

Wohnungsbauförderungs- bestimmungen NRW



	4 hohes Bedarfsniveau	3 überdurch- schnittliches Bedarfsniveau	2 unterdurch- schnittliches Bedarfsniveau	1 niedriges Bedarfsniveau
Mietwohnungs- markt		3 Emmerich am Rhein		
Eigentums- markt			2 Emmerich am Rhein	

Quelle: Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW vom 22.01.2015

Mietpreisbremse NRW



bei gefährdeter Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen

22 Städte in NRW,
davon im Regierungsbezirk Düsseldorf:

- Düsseldorf (615.000)
- Erkrath (45.000)
- **Kleve (50.000)**
- Langenfeld (58.000)
- Meerbusch (55.000)
- Monheim (40.000)
- Neuss (150.000)
- Ratingen (80.000)

Bevölkerungsentwicklung



- Sprunghafter Anstieg insbesondere im Jahr 2015 (Höhepunkt Zuwanderung)
- Gegenteilige Prognosen
 - Bertelsmannstiftung geht von einem Rückgang aus
 - 6. Demografiebericht prognostiziert einen weiteren Anstieg (Zuwanderung) entgegen der landesweiten Prognose

Fallzahlen FB 7



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

Prognose ungewiss



- Zuweisungen aktuell nicht zu erwarten
- Wegfall Wohnsitzbindung ab 01.01.2019 für Asylberechtigte
- Einführung AnkER-Zentren ab Herbst
- Familiennachzugsneuregelungsgesetz

Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein



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

Quelle: Fachbereich 6

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Stichtag	Summe Wohnungen
31.12.2011	14.814
31.12.2012	14.886
31.12.2013	14.969
31.12.2014	15.013
31.12.2015	15.087
31.12.2016	15.182

Quelle: IT NRW

Baugenehmigungen



Stichtag	Gebäude	Wohnungen
2011	54	75
2012	70	79
2013	78	94
2014	62	127
2015	67	103
2016	86	185

Quelle: IT NRW

Sozialwohnungen



Anzahl Sozialwohnungen (Stand 31.12.2017)

- Mietwohnungen 444
- Einfamilienhäuser 190

Ablauf der Bindungsfrist in 2018-2020 (Stand 30.04.2018)

2018 11 MW

2019 7 MW

2020 1 MW

19 MW

Bewilligte Fördermittel für Bauvorhaben (Stand 30.04.2018)

2018 28 MW (im Vorlauf weitere 168 MW)

Quelle: Fachbereich 6

Weitere Informationen



- Kreis plant Wohnungsbaugesellschaft
 - Anbindung an KKB
 - Zunächst personelle Aufstellung
 - nicht von heute auf morgen
 - gebaut werden soll kreisweit
- FB Stadtentwicklung prüft Flächen
 - keine geeigneten städtischen Flächen
 - Planungsrechtliche Vorbereitung erforderlich

Weiteres Vorgehen



- Vergabe einer externen Wohnungsmarktanalyse
- Entscheidung weiterer Aktivitäten auf Basis dieser Analyse
- In der Zwischenzeit:
 - Fortsetzung der aktiven Unterstützung privater Investoren