



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtentwicklung und Statistik
Az:
Datum: 23.06.2023

2023/165

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	15.08.2023	
Betriebsausschuss 2 (Familie, Jugend, Soziales und Bildung)	17.08.2023	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.08.2023	

Betreff

Sachstandsbericht zum Handlungskonzept Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Klima- und Umweltschutz, der Betriebsausschuss 2 und der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland und insbesondere in den Ballungszentren unterliegt derzeit großen Herausforderungen. Durch die stetig steigenden Boden-, Miet- und Kaufpreise wächst der Wohnungsdruck auf dem gesamten Wohnungsmarkt, wodurch insbesondere einkommensschwächere Haushalte kaum Zugriff auf preisgünstigen Wohnraum erhalten. Darüber hinaus nehmen weitere Parameter wie die Klimafolgenanpassung und die damit einhergehende energetische Sanierung der Wohnungsbestände Einfluss auf die kommunale Wohnungsversorgung. Diese Faktoren müssen bei der zukünftigen Wohnungspolitik mitbeachtet werden.

Da das bestehende Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2013 stammt, möchte die Stadt Castrop-Rauxel mit der Neuaufstellung des Konzeptes auf die derzeitigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts reagieren, die aktuellen Entwicklungen aufgreifen und in einem Konzept bündeln. Hierbei werden ebenfalls die Ergebnisse der „Analyse bezahlbarer Wohnraum“ aus dem Jahr 2019 berücksichtigt und aktualisiert.

Das Handlungskonzept Wohnen wird vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) erarbeitet und soll aufzeigen, mit welchen Zielsetzungen, Strategien, Maßnahmen und Prioritäten die örtliche Wohnungsmarktentwicklung gezielt gesteuert werden kann. Die folgenden Kernfragen bilden für das Handlungskonzept Wohnen und dessen Analyse die Grundlage:

- Die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum – welche Marktsegmente müssen in welchem Umfang ausgebaut oder qualitativ verbessert werden?
- Die Mobilisierung von vorhandenen Wohnraumreserven – wo befinden sich die Reserven und wie können sie aktiviert werden, auch vor dem Hintergrund von anstehenden Generationenwechseln bzw. Wechseln in der Eigentümerschaft?
- Die energetische Bestandserneuerung – wie kann die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes verbessert werden und welchen Beitrag kann dazu die Beratungsinitiative CAS-Klimahelden leisten?
- Die soziale Wohnraumversorgung – wie kann die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum langfristig gesichert werden? Welchen Beitrag kann die Mobilisierung von vorhanden Wohnraumreserven dazu leisten?
- Der Ausbau des Angebots an barrierearmen und -freien Wohnungen – wie umfangreich ist der Bestand bei örtlichen Wohnungsunternehmen und wie kann der Ausbau unterstützt werden?

Inhaltlicher Aufbau des Handlungskonzepts Wohnen

Die Erarbeitung des Konzepts untergliedert sich in mehrere Bausteine. Zunächst erfolgt eine umfassende Bestandsaufnahme zur Ausgangslage, zu den Rahmenbedingungen und bisherigen Trends am Castrop-Rauxeler Wohnungsmarkt und zu seiner regionalen Einbindung.

Im Anschluss erfolgt die Prognose der Wohnraumbedarfe bis 2040 in den verschiedenen Wohnungsteilmärkten. Durch eine Verknüpfung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird dargestellt, wie sich der Altersaufbau der Bevölkerung sowie Art und Umfang der Zielgruppen am Wohnungsmarkt verändern werden.

Auf Basis der Bestandsaufnahme und der Wohnungsbedarfsprognose werden Handlungsstrategien und Maßnahmen für die zentralen Handlungsfelder der Wohnungsmarktentwicklung erarbeitet. Das Konzept wird umsetzbare Handlungsempfehlungen enthalten, welche sich nach den identifizierten Handlungsfeldern und -prioritäten unterteilen.

Im Zuge der Konzepterarbeitung sind verschiedene Beteiligungsschritte der Politik, der Bürgerschaft, von Fachakteuren und innerhalb der Verwaltung vorgesehen. Als Basis im Rahmen der Analysephase wurden bereits mehrere Experteninterviews geführt sowie ein erster Termin der Veranstaltung „Forum Wohnen Castrop-Rauxel“ mit Fachakteuren ausgerichtet, bei welcher sich die Akteure zur derzeitigen Situation des Wohnungsmarkts in Castrop-Rauxel ausgetauscht haben. Aufbauend auf den Informationen dieser Vorlage ist vorgesehen, einen politischen Workshop durchzuführen, um die Zielstellungen des HK Wohnens zu diskutieren. Im Rahmen der fortlaufenden Konzepterstellung werden weitere Beteiligungsformate folgen.

Aktueller Sachstand der Konzepterstellung

Im Rahmen der bisherigen Konzepterstellung wurden weite Teile der Analysearbeiten abgeschlossen. Es wurde ein Wohnungsmarktprofil für die Stadt Castrop-Rauxel erstellt, Potentiale im Wohnungsbestand betrachtet und die energetische Bestandsentwicklung analysiert. Die Ergebnisse der Analyse sind in der Anlage 1 dieser Vorlage dargestellt und werden im Folgenden zusammengefasst.

Situation des Wohnungsmarkts in Castrop-Rauxel

Die Stadt Castrop-Rauxel weist eine stabile Einwohnerentwicklung mit jüngst höheren Wachstumsimpulsen durch Wanderungsgewinne (Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine) auf. Um das jährliche Geburtendefizit ausgleichen zu können, ist Castrop-Rauxel grundsätzlich auf Wanderungsgewinne angewiesen, welche die Stadt u.a. im Rahmen von Suburbanisierungsprozessen bzw. durch Zugewinnen aus Dortmund, Bochum und Herne erhält. Eine Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen hat aufgezeigt, dass eine überproportionale Zuwanderung von Familien vorhanden ist. Zudem hat die Stadt Castrop-Rauxel in den vergangenen zehn Jahren einen überdurchschnittlichen Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erzielt, was auf die gestiegene Bedeutung als Arbeitsplatzstandorts hindeutet.

Der Wohnungsbestand besteht zu 56% aus Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rd. 44% der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Analyseergebnisse haben aufgezeigt, dass im regionalen Vergleich die Bauintensität in der Stadt geringer ist. Seit 2018 liegt die Mehrheit der Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser.

Analyse der Wohnungsmarktsegmente

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt kommt zu dem Ergebnis, dass ein Nachfragedruck für den gesamten Mietwohnungsmarkt besteht. Im Vergleich ist

die Marktlage im Mietsektor angespannter als im Eigentumssegment, wobei auch hier in Teilsegmenten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Ein Angebotsdefizit besteht insbesondere bei großen Wohnungen ab vier Zimmern sowie altengerechten Wohnungen und bei preisgünstigem Wohnraum für Alleinstehende.

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung und den weiterhin hohen Immobilienpreisen ist die Nachfrage nach Eigenheimen insgesamt tendenziell zurückhaltend, wobei sich Angebot und Nachfrage für Bestandsimmobilien im Gleichgewicht bewegen. Der Verkauf von Bestandsobjekten wird in Teilen durch eine Zurückhaltung bei den Käufern und zugleich hohe Kaufpreisvorstellungen bei den Verkäufern gedämpft. Darüber hinaus nimmt der energetische Zustand von Bestandsimmobilien für Käufer eine größer werdende Rolle ein.

Der Markt für Eigentumswohnungen in Castrop-Rauxel stellt lediglich einen kleineren Teilmarkt dar und weist ein Angebotsdefizit insbesondere bei modernen, komfortablen Wohnungen mit drei bis vier Zimmern auf. In Summe richtet sich dieser Markt vor allem an Selbstnutzer (Paare tlw. mit Kind(ern) und Personen mit einem Alter 50+). Im unteren bis mittleren Preissegment besteht eine ausgeglichene Marktlage, wobei derzeit eine vergleichsweise hohe Anzahl an älteren Eigentumswohnungen angeboten wird. Die Nachfrage von Eigentumswohnungen mit einer gehobenen Ausstattung orientiert sich hingegen an eine eher kleinere Zielgruppe.

Wohnraumpotentiale im Bestand

Um Wohnraumpotentiale im Bestand zu identifizieren, wurden Möglichkeiten des Ausbaus an bestehenden Gebäuden, Potentiale im Leerstand sowie Potentiale durch Generationenwechsel betrachtet. In den vergangenen Jahren haben sich die Baufertigstellungen im Bestand (Aufstockung, Dachgeschossausbau, Wohnungsteilung, Anbauten und Ausbau von Nebengebäuden) im regionalen Vergleich leicht über dem Durchschnitt bewegt.

Nach einer gutachterlichen Annahme auf Grundlage der Prüfung vorliegender Zahlen und Analysen zum Leerstand in Castrop-Rauxel liegt die Leerstandsquote bei ca. 4,0 % inkl. einer Fluktuationsreserve (kurzfristiger Leerstand u.a. durch Mieter-/Eigentümerwechsel). Der hierbei inbegriffene Anteil des nicht marktaktiven Leerstands (u.a. dysfunktionaler Leerstände, die nicht innerhalb von 6 Monaten aktivierbar sind) liegt bei geschätzten 1,9 %. Diese Wohnungsleerstände weisen in den meisten Fällen einen Sanierungstau auf, wodurch u.a. eine weitere Vermarktung gehemmt wird. Der Anteil der Fluktuationsreserve wird auf ca. 1,0 – 1,5 % geschätzt. Demzufolge liegt der Anteil des marktaktiven Leerstands (Wohneinheiten, die unmittelbar genutzt werden könnten oder mittelfristig aktivierbar sind) bei 1,1 – 1,6 %.

Eine besondere Rolle bei der Entwicklung von Wohnraumpotentialen im Bestand nehmen jene Wohnungen ein, die in absehbarer Zeit einem Generationenwechseln unterliegen bzw. bei denen ein Wechsel in der Eigentümerschaft ansteht. Im Stadtgebiet von Castrop-Rauxel sind ca. 1.900 Haushalte diesem Potential zuzuordnen. Zur gezielten Unterstützung des Generationenwechsels ist es notwendig, die Quartiere, in denen ein Generationenwechsel ansteht, zu identifizieren, um frühzeitig aktiv werden zu können. Im Ergebnis wurden folgende Bereiche als Fokusräume mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Adressen im Generationenwechsel (Adressen mit Bewohnern im Alter von 70 Jahren und älter) identifiziert:

- Ickern: mehrere Fokusräume u.a. Bereiche rund um die Stettiner Straße / Königsberger Straße, Breslauer Straße, nordwestliche Leveringhauser Straße
- Rauxel: rund um die Schulstraße
- Schwerin: rund um die Dorlohstraße / den Kuckucksweg
- Obercastrop: rund um die Kreuzstraße / den Bookenweg
- Frohlnde: rund um die Straßburger Allee / Vincennesstraße / Wakefieldstraße

Energetische Bestandsentwicklung

Der energetische Zustand von Wohnimmobilien stellt angesichts des Klimawandels sowie des bestehenden Sanierungsstaus vieler Gebäude eine zentrale Herausforderung des Castrop-Rauxeler Wohnungsmarkts dar. Es gilt die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes zu verbessern. In Anbetracht der Bestrebungen zu der energetischen Quartiersentwicklung „Links und Rechts der Emscher“ ist mit dem Beratungsangebot der CASKlimahelden eine Beratungsinitiative für drei Quartiere aufgebaut worden, sodass bereits auf Erfahrungen zurückgegriffen werden kann. Im Zuge des Analyseprozesses wurden bereits Schwerpunktbereiche identifiziert, in denen umfangreiche energetische Sanierung umgesetzt wurden oder angedacht sind.

Zum einen betrifft dies den Handlungsraum des energetischen Quartierskonzepts von „Links und Rechts der Emscher“, wodurch Teilbereiche von Habinghorst, Ickern und Henrichenburg abgedeckt werden. Hier bieten die CASKlimahelden u.a. eine individuelle Beratung sowie monatliche Informationsveranstaltungen an, um Privatperson sowie Gewerbetreibende über energetische Sanierungsmaßnahmen zu beraten. Zum anderen kann sowohl in Merklinde als auch in Bövinghausen auf die Verbraucherzentrale über das dort ansässige Quartiersmanagement zurückgegriffen werden, um Beratungsangebote vor Ort zu nutzen. Darüber hinaus bietet die Verbraucherzentrale für das gesamte Stadtgebiet eine Energieberatung telefonisch sowie in der Beratungsstelle in der Altstadt an. Einen wichtigen Baustein stellen des Weiteren die großflächigen energetischen Bestandsentwicklungen großer Wohnungsunternehmen dar, welche bereits in Deinighausen, Castrop und Habinghorst stattgefunden haben.

Anstehende Arbeitsschritte

Im weiteren Verfahren wird zunächst die Analysephase abgeschlossen, indem die Themenfelder Barrierefreiheit und bezahlbares Wohnen untersucht werden. Im Anschluss daran werden sowohl eine Bevölkerungs- als auch eine Wohnungsprognose aufgestellt, um hieraus die zukünftigen Wohnungsbedarfe ableiten zu können. Im Zentrum der Konzepterstellung wird abschließend die Erarbeitung von konkreten Handlungsempfehlungen für die jeweils räumlichen und thematischen Schwerpunktbereiche stehen.

Anlagen:

1. Zusammenfassende Analyse - Handlungskonzept Wohnen der Stadt Castrop-Rauxel