



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtentwicklung und Statistik
Az: 12-3.4.6
Datum: 01.03.2024

2024/003

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	11.04.2024	5
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	16.04.2024	8
Betriebsausschuss 2 (Familie, Jugend, Soziales und Bildung)	18.04.2024	4

Betreff

Zweiter Sachstandsbericht zum Handlungskonzept Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3, der Ausschuss für Klima- und Umweltschutz und der Betriebsausschuss 2 der Stadt Castrop-Rauxel nimmt die bisherigen Ausarbeitungen gem. Sachverhaltsdarstellung und Anlage 1 zur Kenntnis.

K l e f f
Erste Beigeordnete/
Beigeordnete für
Soziales

L e n o r t
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 mitberücksichtigt werden.

Aufgrund dessen wird derzeit mit Unterstützung des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Castrop-Rauxel neu aufgestellt. Die Identifizierung von quantitativen sowie qualitativen Wohnraumbedarfen und die zukünftige Steuerung des Wohnungsmarktgeschehens stehen hierbei im Mittelpunkt.

Im Zuge der Erarbeitung werden durch unterschiedliche Beteiligungsformate die Kommunalpolitik, die Fachakteure der Wohnungswirtschaft sowie alle relevanten Bereiche der Verwaltung in die Konzepterstellung eingebunden. Als Basis wurden im Rahmen der Analysephase mehrere Experteninterviews geführt sowie zwei Termine der Veranstaltung „Forum Wohnen Castrop-Rauxel“ mit Fachakteuren ausgerichtet, bei welcher sich die Akteure zur derzeitigen Situation des Wohnungsmarkts in Castrop-Rauxel ausgetauscht haben. Zudem wurden zwei Workshops mit Vertretern der Politik durchgeführt, um die Analyseergebnisse des Handlungskonzepts Wohnen zu diskutieren.

Aktueller Sachstand der Konzepterstellung

Wie in der Vorlage 2023/165 dargelegt, umfasst die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen mehrere Themenfelder. In der Vorlage wurden einerseits die Analyseergebnisse der aktuellen Rahmenbedingungen und der Wohnungsteilmärkte vorgestellt. Demnach besteht ein Nachfragedruck für den gesamten Mietwohnungsmarkt. 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.

Andererseits wurden mit der Mobilisierung von vorhandenen Wohnraumreserven, auch vor dem Hintergrund eines anstehenden Generationen- und / oder Eigentumswechsels sowie des Abbaus von Wohnungsleerständen, weitere Themenschwerpunkte vorgestellt. Es wurden Schwerpunktbereiche mit einem hohen Anteil an älteren Haushalten identifiziert, für welche im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten altengerechte Wohnformen bereitgestellt und Beratungsleistungen für Umzugsvorhaben angeboten werden sollten. Der vorhandene, nicht marktaktive Leerstand von ca. 1,9 % ist hingegen in erster Linie auf wirtschaftliche Gründe zurückzuführen, da Modernisierungsbedarfe sowie bauliche Mängel an den Wohngebäuden bestehen.

Des Weiteren wurden die energetische Bestandsentwicklung der Wohngebäude in Castrop-Rauxel sowie die Beratungsangebote der CASKlimahelden untersucht. Auch in diesem Zusam-

menhang wurde die Bedeutung von Beratungsleistungen hervorgehoben, da die Aufklärungsarbeit bei privaten Eigentümern weiterhin einen essentiellen Baustein für die energetische Bestandsentwicklung der Wohngebäude darstellt.

In Fortführung der Analysearbeiten werden im Folgenden die Untersuchungsergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose, der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten sowie des Angebots von barrierearmen und -freien Wohnungen dargestellt. Die gesamten bisher aufgestellten Analyseergebnisse sind in Anlage 1 dieser Vorlage zusammengetragen.

Wohnungsbedarfsprognose

Grundlage für die zukünftige Wohnungsmarktstrategie stellt die Bevölkerungsprognose dar. Aus dieser ist die Anzahl der zukünftigen Haushalte und somit auch der Bedarf an Wohnungen abzuleiten.

Sowohl die Statistikstelle des Landes NRW (IT.NRW) als auch die Stadt Castrop-Rauxel führen Bevölkerungsstatistiken, aus denen die Prognosen für die kommenden Jahre entwickelt werden können. Bei der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen wird der Entwicklungszeitraum bis in das Jahr 2040 betrachtet. Während IT.NRW in seiner Analyse aus dem Jahr 2020 (Stützzeitraum von drei Jahren) von einem Rückgang von ca. 3.050 Personen bzw. 4,1 % (- 170 Personen pro Jahr) ausgeht, weist die städtische Prognose aus dem Jahr 2023 (Stützzeitraum von zehn Jahren) einen Zuwachs von 861 Personen bzw. 1,1 % (+50 Personen pro Jahr) auf. Demnach würde die Einwohnerzahl in Castrop-Rauxel gem. der Landesprognose 70.748 und gem. der kommunalen Auswertung 76.968 Bürgerinnen und Bürgern umfassen.

Beide Vorausberechnungen basieren auf dem Meldedatenbestand der Stadt Castrop-Rauxel, allerdings auf unterschiedlichen Fortschreibungsständen.

Der städtischen Bevölkerungsprognose liegt die stetige Fortschreibung der Einwohnerzahl durch die Veränderungen im Melderegister (Geburten, Sterbefälle, Wanderungsbewegungen) zugrunde. Eine Rückkoppelung mit der amtlichen Einwohnerzahl aus dem Zensus kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen. Die Vorausberechnungen des Landes basieren auf der amtlichen Einwohnerzahl des Zensus. Die amtliche Einwohnerzahl des Landes (IT.NRW) basiert auf der Fortschreibung der mit dem Zensus 2011 festgelegten amtlichen Einwohnerzahl 2011, die aus der Stichprobenerhebung hochgerechnet wurde. Zudem erfolgte im Rahmen des Zensus 2011 ein Abgleich des (städtischen) Melderegisters mit unterschiedlichen weiteren Registern. Dazu wurde der Meldedatenbestand als Ausgangsbestand für den Zensus 2011 drei Korrekturverfahren unterzogen: Erhebung der Anschriften in Sonderbereichen, Mehrfachfalluntersuchungen sowie die Hochrechnung der Befragungsergebnisse der Haushaltsstichprobe. Die Kombination der Ergebnisse aus den verschiedenen Erhebungsteilen ergibt die ermittelte amtliche Einwohnerzahl. Eine Vollerhebung im Zuge einer Volkszählung erfolgte letztmalig im Rahmen des Zensus 1987. Insofern basieren die Zensusdaten und damit einhergehend die Bevölkerungsprognose von IT.NRW ebenfalls auf statischen Hochrechnungen.

Zudem entstehen die differenzierten Daten aufgrund der unterschiedlichen Stützzeiträume von drei Jahren bei IT.NRW bzw. zehn Jahren bei den kommunalen Daten. Der Stützzeitraum von zehn Jahren ist deutlich valider, da die Durchschnittsbildung umfassender ist. Im Gegensatz zur Prognose von IT.NRW, deren Stützzeitraum sich auf die Jahre 2018 – 2020 bezieht, umfasst die städtische Prognose sowohl die Flüchtlingsbewegungen um das Jahr 2015 als auch die aktuellen Wanderungsbewegungen z. B. aufgrund des Ukrainekrieges.

Da die Bevölkerungsprognosen vom Land NRW sowie der Stadt Castrop-Rauxel differieren, wurde der Wohnraumbedarf und die Haushaltsentwicklung in zwei Szenarien auf Basis der Bevölkerungsprognose von IT.NRW und der städtischen Prognose berechnet.

Die aus der Bevölkerungsprognose abzuleitende Entwicklung der Haushaltszahlen sieht auf Basis der städtischen Daten einen Anstieg bis zum Jahr 2035 von 1.333 Haushalten vor, auf Basis der IT.NRW Prognose bis zum Jahr 2035 einen Anstieg von 410 Haushalten vor. Während die Haushaltszahlen zunächst in beiden Prognosefällen ansteigen, ist in den Jahren nach 2035 bis 2040 in beiden Prognosen ein Rückgang zu verzeichnen (städtische Daten: - 623, IT.NRW: - 834 Haushalte). Die Prognose der Haushaltsentwicklungen lässt in beiden Fällen einen Trend zu Singularisierung erkennen, wonach kleinere Haushalte eine größere Bedeutung einnehmen. Zudem wird der Anteil an Senioren-Haushalten stark zunehmen, während die Haushaltzahlen von 50- bis 65-Jährigen deutlich abnehmen werden.

Angesichts der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist davon auszugehen, dass auf Basis der städtischen Daten der Bedarf an neuen Wohneinheiten bis in das Jahr 2040 bei rund 2.910 Wohnungen liegen wird. Legt man die Daten von IT.NRW zugrunde, liegt der Bedarf bei 2.030 Wohnungen. Kurzfristig besteht insgesamt ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum, welcher bis in das Jahr 2040 demographisch bedingt sukzessiv abnehmen wird. Während in Castrop-Rauxel durchschnittlich jährlich 113 neue Wohneinheiten geschaffen werden, überschreitet der Bedarf an neuem Wohnraum bis mindestens zum Prognosezeitraum von 2026-2030 dieses Niveau an Bautätigkeiten. Demnach treffen aktuell die aufgrund der Zinslage und gestiegenen Baukosten geringen Bautätigkeiten auf einen hohen Bedarf an neuen Wohneinheiten.

Wird dieser Bedarf an neuem Wohnraum in Abhängigkeit des Gebäudetypus betrachtet, lässt sich festhalten, dass bis in das Jahr 2040 1.854 Wohnungen (gem. städtischer Daten) bzw. 1.194 Wohnungen (gem. Landesdaten) im Mehrfamilienhaussektor benötigt werden. Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei 1.055 Wohneinheiten (gem. städtischer Daten) bzw. 838 Wohnungen (gem. Landesdaten). Der deutlich höhere Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist darin begründet, dass der Anteil an Seniorenhaushalten sowie an jungen Starterhaushalten bzw. jungen Familienhaushalten zunehmen wird. Diese Haushaltsformen fragen gewöhnlich eher kleinere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nach. Insgesamt beschränkt sich der Neubaubedarf nicht auf eine konkrete Wohnform. Vielmehr gilt es die Neubautätigkeiten auf alle Teilsegmente des Wohnungsmarkts zu fokussieren, um deren Nachfrage gerecht zu werden.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs sich nicht nur auf die reine Neuausweisung von Flächen bezieht. Vielmehr kann die Schaffung neuen Wohnraums z.B. auch durch eine Aktivierung mindergenutzter Flächen, Nachverdichtungen, Aufstockung von und Aktivierung leestehender Gebäude oder durch Abriss/Neubau von Gebäuden erzielt werden.

Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

Einen wesentlichen Aspekt der zukünftigen Wohnraumpolitik stellt die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum dar. Die Anzahl an einkommensschwachen Haushalten liegt Stand 2022 bei 8.613 bzw. 22,4 %, woraus sich die enorme Bedeutung der sozialverträglichen Wohnraumversorgung ableiten lässt. Es gilt daher eine ausreichende Versorgung von bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Aktuell befinden sich im Stadtgebiet ca. 1.800 preisgebundene Wohnungen. Seit 2015 ist dieser Bestand rückläufig und seit 2012 wurden jährlich lediglich drei bis fünf neue sozial geförderte Wohneinheiten geschaffen (Dieser Trend kehrt sich seit 2023 um; siehe weiter unten.). Sollten bis 2035 keine neuen Wohnungen geschaffen werden, würden 24 % der Wohnungen (377 Wohneinheiten) aus der Mitpreisbindung fallen. Der Durchschnitt für das Land NRW liegt diesbezüglich bei einem Verlust von 50 %.

Seit dem letzten Jahr hat sich jedoch das Investitionsklima für den geförderten Wohnungsbau in Castrop-Rauxel durch die überarbeiteten Förderkonditionen enorm verbessert. Für das Jahr 2023 wurden bereits 67 neue Wohneinheiten zur Förderung genehmigt und weitere 102 Wohneinheiten befinden sich noch in der Bearbeitung. Dies verdeutlicht die Trendumkehr im sozialen Wohnungsbau seit dem letzten Jahr.

Angesichts der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für kleinere Haushalte angemessen, um einen Zugang zu geförderten Neubauten zu erhalten. Die Unterstützung von Singlehaushalten bemisst sich z. B. auf 6,40 €/m², während die Bewilligungsmieten von geförderten Wohneinheiten bei 6,00 €/m² (Einkommensgruppe A) bzw. 6,80 €/m² (Einkommensgruppe B) liegen. Größere Bedarfsgemeinschaften könnten jedoch Probleme beim Zugang zum geförderten Neubau aufgrund der niedrigeren KdU haben, welche z. B. für einen Dreipersonenhaushalt bei 5,75 €/m² liegt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass aufgrund der Mitpreisangebote der freifinanzierte Wohnungsmarkt in preislicher Sicht eine Alternative für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum darstellt. Eine Auswertung der Angebotsmieten über das Portal „Immobilienscout24“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich die mittlere Angebotsmiete auf 6,81 €/m² beläuft. Die untere Angebotsmiete, welche 25 % des Angebotsspektrums abbildet, liegt bei 5,34 €/m². Eine alternative Versorgung über den freifinanzierten Wohnungsmarkt ist somit zumindest in Teilen gegeben. Aus Sicht der befragten Marktexperten ist hier eher das fehlende Angebot problematisch. Der Zugang zum freien Markt wird zum einen durch das geringe Angebot und zum anderen durch die starke Konkurrenz auf dem Mietwohnungsmarkt erheblich erschwert.

Angebot an barrierearmen und –freien Wohnungen

Das in Aufstellung befindliche Handlungskonzept Wohnen betrachtet das Angebot an barrierearmen und –freien Wohnungen in Castrop-Rauxel, da diesen nicht nur aufgrund des demographischen Wandels eine stetig größere Bedeutung beizumessen ist. Der Bestand an barrierearmen und –freien Wohnungen beläuft sich derzeit auf mind. rd. 1.450 Wohneinheiten. Dies umfasst rd. 50 barrierefreie Wohnungen sowie rd. 500 barrierearme Wohnungen bei befragten Wohnungsunternehmen und über 530 Wohneinheiten im Servicewohnen sowie betreuten Wohnen. Hinzu kommen lt. InWIS-Berechnungen ca. 200 umfassend barrierereduzierte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 193 barrierefreie Wohnungen, die seit der in 2019 novellierte Landesbauordnung errichtet wurden.

Im Jahr 2040 werden in Castrop-Rauxel lt. Prognose voraussichtlich rund 1.300 mehr 65- bis 80-Jährige leben als derzeit, für die ca. 900 barrierearme und –freie Wohnungen bereitgestellt werden müssen. Für die zusätzlichen rund 300 80+-Jährigen werden weitere rund 200 barrierefreie Wohnungen benötigt sowie betreute Wohneinheiten, die unterschiedliche Serviceleistungen anbieten. Demzufolge wächst das Nachfragepotential nach barrierefreiem Wohnraum aufgrund der demographischen Entwicklung in großem Maße.

Zielstellungen

Um im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen konkrete Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktpolitik in Castrop-Rauxel aufstellen zu können, gilt es zunächst Schlussfolgerungen aus den in dieser Vorlage sowie der Vorlage 2023/165 dargelegten Analyseergebnisse zu formulieren.

Vorrangiges Ziel ist es, den steigenden Bedarf an neuem Wohnraum abzudecken und dabei die unterschiedlichen Segmente zu berücksichtigen. Die Wohnungsbedarfsprognose hat aufgezeigt, dass ein erhöhter Bedarf an neuen Wohneinheiten besteht, der zumindest kurz- bis mittelfristig die derzeitige Bautätigkeit Castrop-Rauxels übersteigt. Demzufolge ist es von großer Bedeutung, in den kommenden Jahren neuen Wohnraum sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern zu schaffen, um der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Hierzu gilt es geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Des Weiteren gilt es, die energetische Bestandsentwicklung der Wohngebäude in Castrop-Rauxel voranzutreiben. Die Stadtverwaltung hat hierzu im August 2023 einen Antrag zur Fortführung der CASKlimahelden bis Ende 2025 eingereicht, um das Beratungsangebot zu energetischen Sanierungsmaßnahmen in weiten Teilen von Ickern und Habinghorst sowie in Teilbereichen von Henrichenburg aufrechtzuerhalten. Eine darüber hinaus gehende Fortführung der Beratungsleistung sowie eine Ausweitung auf größere Teile des Stadtgebiets wurden in der Expertenrunde des Forum Wohnens als wünschenswerte Ziele benannt.

Angesichts der Wohnraumpotentiale im Bestand sind Maßnahmen zu benennen, um theoretisch mobilisierbare Leerstandspotentiale dem Wohnungsmarkt zuzuführen und Möglichkeiten zu schaffen, den Ausbau sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude zu fördern. Auf diese Weise würde zudem eine flächenschonende Wohnraumentwicklung unterstützt werden. Darüber hinaus wird es Ziel sein, die Entwicklung von altengerechten Wohnformen gezielt zu unterstützen. Durch die Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum, insbesondere in den lokal übermäßig stark betroffenen Quartieren, wird einerseits eben jenem Bedarf an Wohnungen Rechnung getragen. Andererseits wird auf diese Weise das Freisetzungspotenzial im Eigenheimbestand im Sinne eines Generationenwechsels aktiviert, da entsprechende Umzugsketten angestoßen werden.

In Anbetracht der sozialen Wohnraumversorgung sollten zur Deckung des Bedarfs jährlich durchschnittlich neun (gem. Landesdaten) bzw. 23 (gem. städtischer Daten) neue Preis- und Belegungsbindungen geschaffen werden. Dies kann sowohl im Neubau als auch im Bestand geschehen. Angebotsseitig gilt es hierbei insbesondere Wohnraum für Singlehaushalte (u. a. für ältere Haushalte) zu berücksichtigen, in geringerem Umfang auch den Bedarf von Familien mit 4+ Zimmern.

Zudem ist der Bedarf an barrierefreien und -armen Wohnungen zu decken, um in erster Linie der steigenden Nachfrage von Seniorenhaushalten nachkommen zu können. Das Angebot an barrierefreien und -armen Wohnungen wird sich aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Wohnungsneubau und laufenden Maßnahmen zur altengerechten Wohnraumanpassung im Bestand sukzessiv erweitern. Der von Seniorenhaushalten neu in Anspruch genommene Wohnraum generiert zudem eben jenes, bereits oben angesprochene Freisetzungspotenzial bei bestehenden Ein- und Zweifamilienwohnungen, wovon Wohnraumpotentiale im Bestand aktiviert werden.

Anstehende Arbeitsschritte

Mit Abschluss der Analysephase, der Aufstellung einer Bevölkerungs- und Wohnungsprognose sowie der Benennung von Zielstellungen werden zur Fertigstellung des Konzepts konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet. Hierbei werden sowohl räumliche als auch thematische Schwerpunktbereiche definiert, die aus den vorausgegangenen Arbeitsergebnissen abgeleitet werden. Anschließend wird das Handlungskonzept Wohnen inkl. seiner Handlungsempfehlungen dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlage:

1. Zusammenfassende Analyse - Handlungskonzept Wohnen der Stadt Castrop-Rauxel
(Inhalte bis Folie 65 entsprechen der Vorlage 2023/165)