

Vorlage Nr. 341/20

Betreff: **Wohnraumversorgungskonzept - Sachstandsbericht**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	23.09.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2104	Kinder- und Jugendarbeit
Produkt 2401	Offene Seniorenarbeit
Produkt 2402	Offene Behindertenarbeit
Produkt 5302	Bauverwaltung
Produktgruppe 4	Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement
Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 43	Wohnmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 56	Bauordnung und Denkmalschutz
Produktgruppe 57	Vermessung und Geoinformationsdienste
Produktgruppe 58	Umwelt und Klimaschutz
Produktgruppe 84	Soziale Einrichtungen

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt den Sachstandsbericht zur Bevölkerungsentwicklung sowie zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine zur Kenntnis.
- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die weitere Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes auf Grundlage des Bevölkerungsszenarios „C“, des Haushaltsszenarios mit hoher Singularisierungsstärke sowie der daraus abgeleiteten Wohnraumbedarfsprognose.

Begründung:

A. Ausgangssituation:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung vom 26.06.2019 (Vorlage 260/19) die Verwaltung mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. In Zusammenarbeit mit den beauftragten Partnerbüros p+t aus Bremen sowie akp aus Kassel werden folgende Themen bearbeitet und liegen beratungsreif vor:

- Bestandsanalyse mit Bevölkerungsprofil und Wohnungsmarktprofil
- Entwicklung /Prognosen (Bevölkerungsprognosen, Haushaltsprognose, Wohnungsbedarfsprognose)

Zur zielgerichteten Weiterarbeit ist seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz die Festlegung auf ein Bevölkerungsszenario mit damit einhergehendem Haushaltsszenario erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde das ISP Pestel Institut für Systemforschung aus Hannover zur Entwicklung von Bevölkerungs- und Haushaltsszenarien in den Prozess eingebunden. Das Pestel-Institut hat in 2019 die Studie „Gut Wohnen im Münsterland“ (mit Kurzgutachten zur Wohnungsmarktentwicklung in den jeweiligen Städten und Gemeinden) erstellt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse und den bereitgestellten aktualisierten statistischen Daten der Stadt Rheine werden belastbare Bevölkerungs- und Haushaltsszenarien die Basis für eine Weiterarbeit bilden.

B. Ansätze für die Modellrechnung/ Szenarien

Es wurden für Rheine mehrere Bevölkerungsszenarien berechnet (siehe Abbildung 1 und 2). Als unterer Wanderungsansatz (Szenario „A“) wurde ein ausgeglichener Wanderungssaldo für die Zeit bis 2035 angesetzt. Als mittlerer Ansatz (Szenario „B“) wurde eine Nettozuwanderung von 350 Personen je Jahr angesetzt, dies entspricht dem durchschnittlichen Niveau von 2010 bis 2019 mit abgemilderten „Spitzen“ aufgrund hoher Zuwanderungen durch Flüchtlinge in 2015/2016. Im Szenario „C“ wurde die Nettozuwanderung auf Grundlage zu erwartender Gewerbeansiedlungen sowie der örtlichen, potentiellen Wohnbaulandverfügbarkeit auf 500 Personen je Jahr erhöht.

Abbildung 1

Jährliche Wanderungssalden der Stadt Rheine seit 1992 und Ansätze für die Modellrechnungen

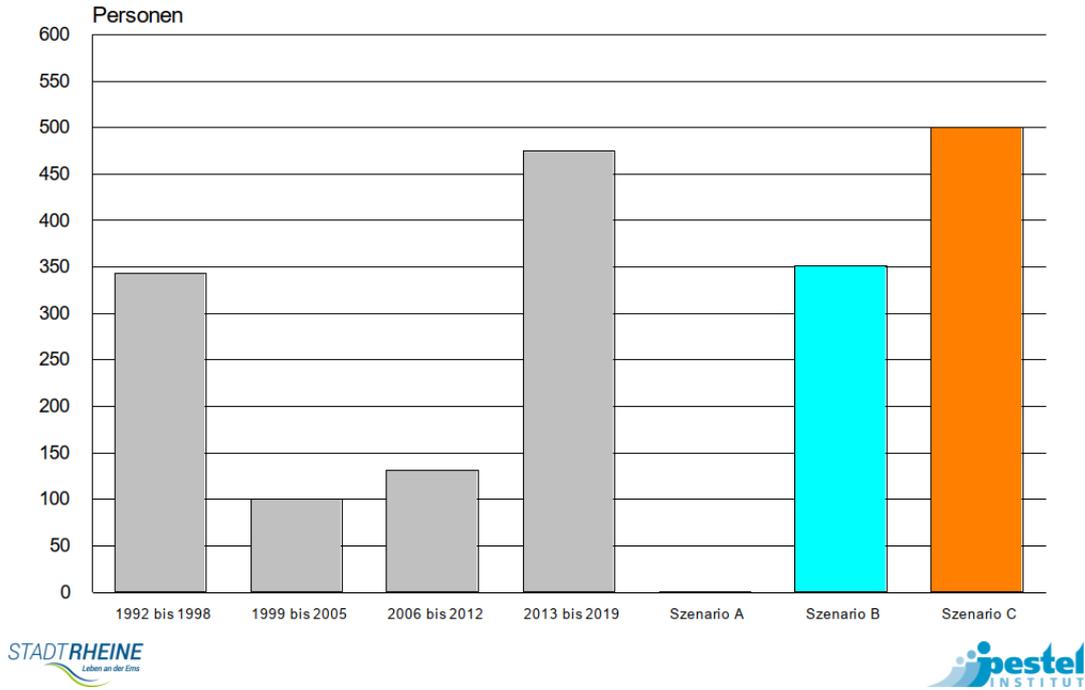
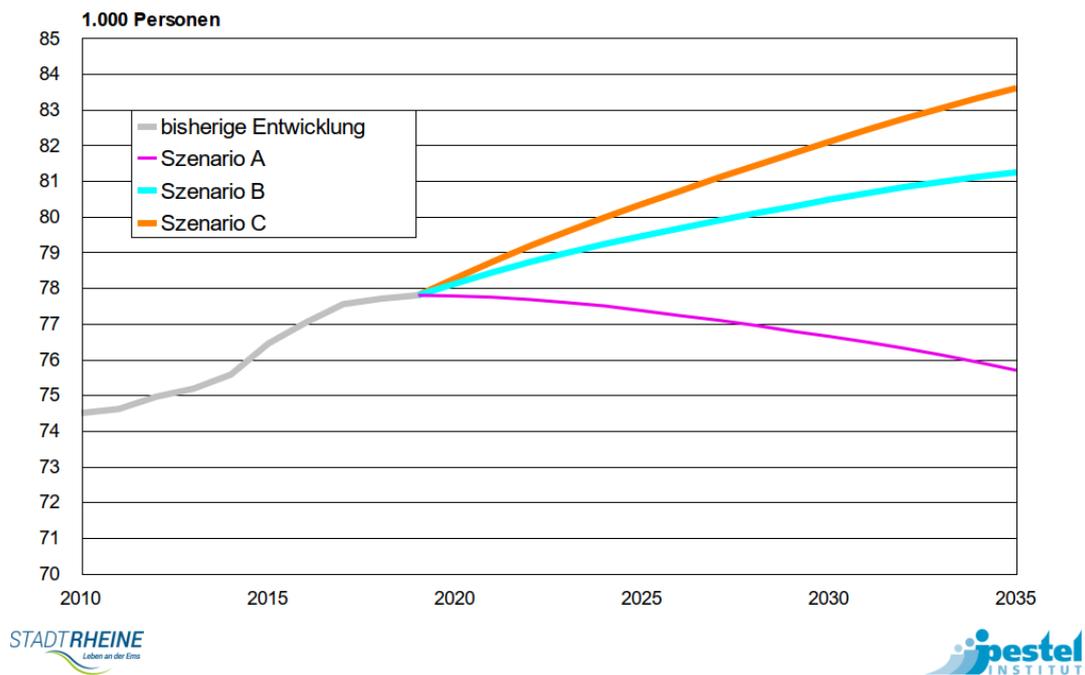


Abbildung 2

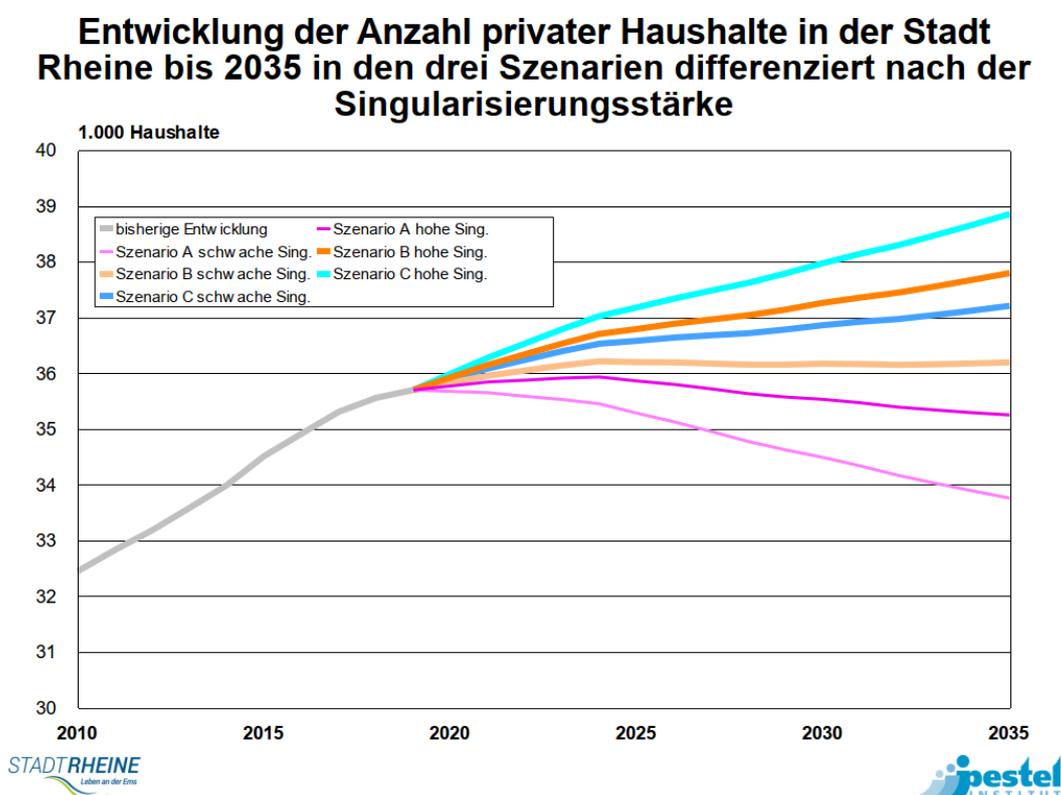
Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rheine bis 2019 und in den Szenarien bis 2035



Die Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklung auf. Den Szenarien „B“ mit rund 81.300 Personen und „C“ mit rund 83.500 Personen in 2035 werden die größten Eintrittswahrscheinlichkeiten zugeschrieben (Erstwohnsitze).

Eine weitere Determinante zur Bearbeitung des Wohnungsbedarfs (siehe Abbildung 3) ist die Ermittlung der Haushaltsgrößen. Auf Grundlage der Bevölkerungsszenarien wurden jeweils zwei unterschiedliche Singularisierungsszenarien errechnet. Im ersten Szenario (hohe Singularisierung) wurde eine weitere Haushaltsverkleinerung angesetzt, wie sie zwischen der Volkszählung 1987 und dem Zensus 2011 zu beobachten war. Im zweiten Szenario (schwache Singularisierung) wurde von einer Stagnation der Haushaltsgröße ausgegangen. Für das Szenario „B“ bedeutet dies im Jahr 2035 beispielsweise rund 37.800 Haushalte bei hoher Singularisierung und rund 36.200 Haushalte bei niedriger Singularisierung. Im Vergleich dazu zeigt das Szenario „C“ mit hoher Singularisierung rund 38.850 Haushalte und mit niedriger Singularisierung rund 37.200 Haushalte.

Abbildung 3



Die dargestellten Szenarien bilden die Grundlage der weiteren Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Auch wenn den Szenarien keine „mathematische“ Wahrscheinlichkeit zugemessen werden kann, so wird nach Einschätzung der beratenden Büros, die reale Entwicklung höchstwahrscheinlich im Bereich zwischen den Szenarien „B“ und „C“ stattfinden.

Nach Diskussion der Ergebnisse mit den beratenden Büros empfiehlt die Verwaltung die Weiterarbeit am Wohnraumversorgungskonzept mit dem Bevölkerungsszenario „C“, des Weiteren wird das Haushaltsszenario mit hoher Singularisierungsstärke verfolgt. Die Kombination der Szenarien ist als Zielsetzung für die Entwicklung des Standortes Rheine zu verstehen und bedingt eine abgestimmte Ausweitung von Gewerbeansiedlungen und die Schaffung von Wohnraumangeboten.

Die beauftragten Partnerbüros p+t aus Bremen sowie akp aus Kassel haben auf Grundlage des Bevölkerungsszenarios „B“ und „C“ mit hoher Singularisierungsstärke sowie weiteren statistischen Daten der Stadt Rheine eine Wohnraumbedarfsprognose ermittelt.

Abbildung 4

Wohnraumbedarfsprognose II - 2020-2025

Berechnung 2020-2025	Szenario B, hohe Singularisierung	Szenario C, hohe Singularisierung
Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE	1.093	1.481
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum	742	946
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen	747	931
Neubau + Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau	556	632
<i>Darin: Aus der Bindungsfrist herausfallende WE</i>	263	263
Gesamtergebnis	Szenario B, hohe Singularisierung	Szenario C, hohe Singularisierung
Neubau + Ersatzbedarf WE	1.489	1.877
Jährlich	248	313

Bedarfsberechnung:

- **Höchster Bedarf** steht bis **2025** an: 1.500 bis 1.900 WE (zzgl. Nachholbedarf)
- **Szenario B** leicht unter der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre, **Szenario C** = Bautätigkeit der letzten 10 Jahre
- Ein Großteil der Mietwohnungen im **preiswerten Segment** nötig
- Annahme: gleichbleibende Eigentums- und Mietwohnungsquote (nicht deckungsgleich mit EFH/MFH)

Nachholbedarf bis 2025 aufgrund angespannter Marktlage: ca. 300 WE (jährlich ca. 50 WE)

Die Prognose in Abbildung 4 zeigt einen Bedarf von 1500 Wohnungen im Szenario „B“ sowie 1.900 Wohneinheiten im Szenario „C“ bis 2025 (zzgl. Nachholbedarf). Der Schwerpunkt des Bedarfs bei Mietwohnungen liegt im preiswerten Segment der Mietwohnungen. Ebenso wird auf den Nachholbedarf an Wohnungen aufgrund der angespannten Marktlage verwiesen, dies entspricht rund 300 Wohneinheiten bis 2025 in den jeweiligen Prognosen.

Die Abbildung 5 stellt den Wohnraumbedarf für den Zeitraum 2026 bis 2035 dar. Im Zeitraum von 2026 bis 2030 sinkt der Bedarf im Szenario „B“ auf rund 800 Wohneinheiten und im Szenario „C“ auf rund 1100 Wohneinheiten. Im Zeitraum 2031 bis 2035 ist mit wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen auf rund 860 sowie 1210 Wohneinheiten. Zusammengefasst entsprechen die Bedarfe von 2020 bis 2035 im Szenario „B“ etwa 3.150 Wohneinheiten sowie im Szenario „C“ 4.200 Wohneinheiten.

Die Verwaltung empfiehlt die weitere Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes auf Grundlage der Wohnraumbedarfsprognose des Szenarios „C“ in Verbindung mit dem Haushaltsszenario mit hoher Singularisierungsstärke. Wie bereits erwähnt ist die Szenarienauswahl die Zielsetzung zur Weiterentwicklung des Wohn- und Arbeitsstandortes Rheine (als zweitgrößte Stadt im Münsterland hinter Münster). Auf Empfehlung der beratenden Büros wird eine Evaluation und Aktualisierung der Statistiken in Intervallen von 5 Jahren hingewiesen, um Entwicklungen und Trends bei Bedarf entgegenzusteuern.

Abbildung 5

Wohnraumbedarfsprognose III – 2026-2035

Berechnung	2026-2030		2031-2035	
	Sz. B	Sz. C	Sz. B	Sz. C
Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE	472	794	532	881
Neubau + Ersatzbedarf Eigentum	388	557	420	603
Neubau + Ersatzbedarf Mietwohnungen	414	567	443	608
Neubau + Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau	704	767	333	401
<i>Darin: Aus der Bindungsfrist herausfallende WE</i>	546		163	
Gesamtergebnis	2026-2030		2031-2035	
	Sz. B	Sz. C	Sz. B	Sz. C
Neubau + Ersatzbedarf WE	802	1.124	862	1.211
Jährlich	160	225	172	242

Bedarfsberechnung:

- **2020 bis 2035:** insgesamt etwa 3.150 bis 4.200 WE
- Ab 2026 geringerer Bedarf

C. Antrag auf Zurückstellung von Bebauungsplanänderungen der Fraktion DIE LINKE

Die im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vorgestellten Sachstandsberichte zeigen die aufbereiteten Arbeitsgrundlagen für eine zeitnahe Fertigstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die Anfragen/Anträge aus der Vorlage 260/19 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz werden weiter bearbeitet. Die Verwaltung der Stadt Rheine hält daher die Aussetzung von Beschlüssen zu Bebauungsplänen für nicht erforderlich.

Anlagen:

Anlage I: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmärkte in der Stadt Rheine

Anlage II: Sachstand Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Rheine

Anlage III: Antrag der Fraktion Die Linke vom 21. August 2020