

Vorlage Nr. 086/26

Betreff: **Wohnraumversorgungskonzept - Evaluation 2021 bis 2025**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.02.2026	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	---

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung
Ziele Unser Rheine 2030 Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ergebnisse der ersten Evaluation des Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) für den Zeitraum 2021 bis 2025 zur Kenntnis. Er beschließt, die im WRVK festgelegten Ziele, Instrumente und Maßnahmen fortzuführen und entsprechend den in dieser Vorlage dargestellten Ergänzungen und Anpassungen (Abschnitt D) weiterzuentwickeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Ausschuss weiterhin jährlich über die Entwicklung zentraler Kennzahlen zur Wohnraumversorgung zu unterrichten. Die nächste Evaluation für den Zeitraum 2026 bis 2030 ist im Jahr 2031 vorzulegen.

Begründung:

A Hintergrund

B Auswertung der Zahlen und Daten im Hinblick auf die Zielsetzungen WRVK

1. Bevölkerungsentwicklung
2. Genehmigte Wohneinheiten
3. Öffentlich geförderte Wohneinheiten
4. Fertiggestellte Wohneinheiten
5. Strategische Einordnung

C Bewertung der Handlungsempfehlungen, Instrumente und Maßnahmen WRVK

1. Realisierung von Bauvorhaben
2. Instrumente zur qualitativen und quantitativen Steuerung

D Anpassungen und Weiterentwicklungen einzelner Instrumente

1. Rollstuhlwohnungen
2. Quote öffentliche Förderung
3. Vergabekriterien für den Endverbraucher

E Weiteres Vorgehen und strategischer Ausblick

F Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

A Hintergrund

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine (WRVK) wurde am 07.12.2021 vom Rat der Stadt Rheine (Vorlage 461/21/2) als strategische Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Wohnraumversorgung beschlossen.

Ziel des WRVK ist es, eine bedarfsgerechte, ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung in Rheine sicherzustellen. Hierzu wurden quantitative und qualitative Zielsetzungen definiert sowie messbare Indikatoren festgelegt. Diese betreffen insbesondere:

- die Bevölkerungsentwicklung,
- die Bereitstellung von Wohnbauland,
- die Entwicklung der genehmigten und fertiggestellten Wohneinheiten sowie
- den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen.

Die Entwicklung dieser Kennzahlen wird jährlich ausgewertet und dem Ausschuss im Rahmen der Berichterstattung zu Grundstücksmarkt und Bautätigkeit vorgestellt.

Darüber hinaus wurde mit Beschluss des WRVK festgelegt, die Zielsetzungen sowie die zugrunde liegenden Instrumente und Maßnahmen jeweils nach fünf Jahren grundlegend zu evaluieren und fortzuschreiben. Diese erste Evaluationsphase umfasst den Zeitraum 2021 bis 2025.

Mit Ablauf des Jahres 2025 liegen belastbare Zahlen, Daten und Erfahrungswerte aus den beteiligten Fachämtern vor, die eine fundierte Bewertung der Zielerreichung und der Wirksamkeit der eingesetzten Instrumente ermöglichen.

B Auswertung der Zahlen und Daten im Hinblick auf die Zielsetzungen WRVK

Die Evaluation der Jahre 2021 bis 2025 zeigt insgesamt eine positive Entwicklung der Wohnraumversorgung in Rheine. Mit Ausnahme der tatsächlich fertiggestellten Wohneinheiten konnten die definierten Zielwerte erreicht oder teilweise deutlich übertroffen werden.

1. Bevölkerungsentwicklung

Ziel 2025:	80.350 Einwohner (Erstwohnsitze)
Ist 31.12.2025:	80.695 Einwohner

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist eingetreten. Aktuell bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zielmarke von rund 83.500 Einwohnern bis 2035 wesentlich verfehlt oder deutlich überschritten wird. Die zugrunde gelegten Annahmen erweisen sich damit weiterhin als tragfähig.

2. Genehmigte Wohneinheiten

Ziel 2025:	2.180 Wohneinheiten
Ist:	2.600 Wohneinheiten

davon Einfamilienhäuser: Ziel 650 / Ist 505

davon Mehrfamilienhäuser: Ziel 1.530 / Ist 2.015

Die Zielsetzung bei den Baugenehmigungen wurde insgesamt deutlich übertroffen. Besonders im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist eine dynamische Entwicklung festzustellen.

Dies ist auch Ergebnis einer kontinuierlichen Wohnbaulandbereitstellung sowie einer aktiven planerischen Steuerung durch bedarfsgerechte Bebauungspläne und Konzeptvergaben.

3. Öffentlich geförderte Wohneinheiten

Ziel 2025:	630 Wohneinheiten
Ist:	838 Wohneinheiten

Die Zielvorgaben im geförderten Wohnungsbau wurden übererfüllt. Damit konnte ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zur sozialen Durchmischung im Stadtgebiet geleistet werden.

Die positive Entwicklung ist sowohl auf die Förderkulisse des Landes, die gute Zusammenarbeit mit dem Kreis Steinfurt als auch auf die flankierenden kommunalen Instrumente zurückzuführen.

4. Fertiggestellte Wohneinheiten

Ziel 2025:	2.180 Wohneinheiten
Ist:	1.312 Wohneinheiten

Bei den tatsächlich fertiggestellten Wohnungen ist ein deutliches Defizit festzustellen. Trotz ausreichender planungsrechtlicher Voraussetzungen und erteilter Baugenehmigungen blieb die Realisierung hinter den Erwartungen zurück.

Die Ursachen hierfür liegen maßgeblich in gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere:

- stark gestiegenen Baukosten,
- veränderten Finanzierungsbedingungen (Zinsentwicklung),
- Investitionszurückhaltung sowie
- zeitlichen Verzögerungen bei Projektumsetzungen.

Die Stadt Rheine hat ihre steuerbaren Voraussetzungen – insbesondere durch Wohnbaulandbereitstellung und Genehmigungspraxis – erfüllt. Die tatsächliche Bautätigkeit ist jedoch nur begrenzt kommunal beeinflussbar.

Gleichwohl bleibt die Realisierung genehmigter Projekte eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre.

5. Strategische Einordnung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Steuerungsinstrumente des WRVK grundsätzlich wirksam sind. Die Stadt Rheine ist sowohl in der Flächenentwicklung als auch bei der

Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben gut aufgestellt.

Die zentrale Herausforderung liegt weniger in der Planung als in der tatsächlichen Umsetzung von Bauvorhaben. Daraus ergibt sich kein strukturelles Defizit der kommunalen Steuerung, wohl aber ein Anpassungsbedarf bei unterstützenden Instrumenten und Rahmenbedingungen.

Diese werden in Abschnitt C näher bewertet.

C Bewertung der Handlungsempfehlungen, Instrumente und Maßnahmen WRVK

Die Evaluation zeigt, dass die im WRVK definierten Ziele, Instrumente und Maßnahmen grundsätzlich wirksam sind. Insbesondere in den Bereichen Wohnbaulandbereitstellung, Genehmigungspraxis und Förderung konnten die angestrebten Zielwerte erreicht oder übertroffen werden.

Gleichzeitig macht das Defizit bei den fertiggestellten Wohneinheiten deutlich, dass neben planungsrechtlichen Voraussetzungen auch die tatsächliche Umsetzung von Bauvorhaben stärker in den Blick genommen werden muss.

1. Realisierung von Bauvorhaben

Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Rheine enden im Wesentlichen bei der Schaffung von Planungsrecht und der Erteilung von Baugenehmigungen. Die tatsächliche Umsetzung von Bauprojekten ist maßgeblich von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig.

Gleichwohl bestehen kommunale Einflussmöglichkeiten.

Bereits seit 1997 wird im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes grundsätzlich mit Bauverpflichtungen gearbeitet. Dadurch wird sichergestellt, dass Grundstücke nicht dauerhaft unbebaut bleiben und eine zeitnahe Umsetzung erfolgt.

Darüber hinaus eröffnet der vom Gesetzgeber eingeführte sogenannte „Bauturbo“ zusätzliche Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung. Insbesondere können Befreiungen oder Erleichterungen im Einzelfall mit verbindlichen Bauverpflichtungen verknüpft werden.

Die Verwaltung erarbeitet hierzu derzeit Leitlinien zur Anwendung im Stadtgebiet, die dem Ausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Ziel bleibt es, genehmigte Projekte möglichst zügig in die Realisierung zu überführen.

2. Instrumente zur qualitativen und quantitativen Steuerung

Die im WRVK verankerten Instrumente haben sich in ihrer Grundstruktur bewährt. Sie umfassen insbesondere:

- aktive Prioritätensetzung in der Flächenentwicklung (u. a. über das jährliche Arbeitsprogramm der Stadtplanung),

- Sicherung qualitativer Standards durch Konzeptvergaben und städtebauliche Verträge,
- kontinuierliche Steuerungs- und Kontrollmechanismen (Projektsteuerung, Kennzahlenmonitoring) sowie
- Informations- und Beratungsangebote für Investoren und Bauwillige.

Diese Instrumente ermöglichen eine ausgewogene Verbindung von quantitativer Zielerreichung, sozialer Durchmischung und qualitativer Stadtentwicklung.

Vor diesem Hintergrund **empfiehlt die Verwaltung, die bestehenden Instrumente grundsätzlich fortzuführen und gezielt weiterzuentwickeln, um auf veränderte Rahmenbedingungen flexibel reagieren zu können.**

D Anpassungen und Weiterentwicklungen einzelner Instrumente

Die Evaluation hat gezeigt, dass die Instrumente des WRVK grundsätzlich wirksam sind. Anpassungsbedarf besteht jedoch in einzelnen Detailregelungen, die sich aus den Erfahrungen der vergangenen fünf Jahre sowie aus Rückmeldungen der beteiligten Fachämter und Wohnungsbauakteure ergeben haben.

Die vorgeschlagenen Änderungen dienen einer bedarfsgerechten, praktikablen und zielgerichteten Weiterentwicklung der bestehenden Steuerungsinstrumente.

1. Rollstuhlwohnungen

Die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen enthält – anders als in einzelnen anderen Bundesländern – keine verbindlichen Vorgaben zur Schaffung von Rollstuhlwohnungen.

Im WRVK 2021 wurde daher festgelegt, bei Konzeptvergaben jede achte Wohnung als Rollstuhlwohnung vorzusehen (Mindestkriterium).

Auf dieser Grundlage wurden seit 2020 rund 200 Rollstuhlwohnungen vertraglich abgesichert (umgesetzt bzw. in Umsetzung).

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen jedoch, dass der tatsächliche Bedarf an vollständig rollstuhlgerechten Wohnungen unterhalb dieses pauschalen Ansatzes liegt. Gleichzeitig entstehen durch die spezifischen baulichen Anforderungen erhöhte Herstellungskosten.

Ziel bleibt eine angemessene Versorgung mit barrierefreiem und bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die Verwaltung schlägt daher vor, künftig keinen festen Quotierungswert mehr vorzusehen, sondern den Anteil rollstuhlgerechter Grundrisse im Rahmen der Bewertungskriterien bei Konzeptvergaben flexibel zu steuern. Dadurch kann stärker am tatsächlichen Bedarf orientiert und zugleich wirtschaftlich angemessen geplant werden.

2. Quote öffentliche Förderung

Die Zielvorgaben zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen bis 2025 wurden übererfüllt. Der bisherige Ansatz, mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche für öffentlich geförderten Wohnraum vorzusehen, hat sich grundsätzlich bewährt.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen jedoch, dass im geförderten Segment insbesondere größere Wohnungen mit drei oder mehr Schlafräumen benötigt werden.

Um hier flexibler reagieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, künftig alternativ entweder:

- mindestens 10 % der Bruttogeschossfläche oder
- mindestens 10 % der Anzahl der Wohneinheiten

als Berechnungsgrundlage heranzuziehen.

Diese Flexibilisierung ermöglicht eine stärkere Steuerung der Wohnungsgrößen im geförderten Bereich und trägt zu einer bedarfsgerechten Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen bei.

Das Ziel der sozialen Durchmischung im Stadtgebiet bleibt unverändert bestehen.

3. Vergabekriterien für den Endverbraucher

Zur Klarstellung im Punktekatalog wird folgende redaktionelle Anpassung empfohlen:

Statt der bisherigen Formulierung
„Kinder ... bis zum vollendeten 17. Lebensjahr“

soll künftig formuliert werden:
„Kinder ... bis zur Volljährigkeit“.

Die Anpassung dient der rechtlichen Eindeutigkeit und der einheitlichen Anwendung der Vergabekriterien.

E Weiteres Vorgehen und strategischer Ausblick

Die Evaluation bestätigt die grundsätzliche Wirksamkeit des WRVK als strategisches Steuerungsinstrument der Wohnraumentwicklung in Rheine.

Vor dem Hintergrund stabiler Bevölkerungsprognosen und weiterhin bestehender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es erforderlich, die Zielsetzungen konsequent weiterzuverfolgen und zugleich flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Die Verwaltung schlägt daher vor,

- die jährliche Berichterstattung zur Entwicklung zentraler Kennzahlen fortzuführen,

- die Instrumente des WRVK gezielt weiterzuentwickeln und
- die Zielmarke 2030 frühzeitig in den Blick zu nehmen.

Ein besonderer Schwerpunkt der kommenden Jahre wird darauf liegen, genehmigte Bauvorhaben verstärkt in die Realisierung zu überführen. Dabei sind sowohl bundes- und landesrechtliche Entwicklungen als auch kommunale Handlungsmöglichkeiten kontinuierlich zu prüfen.

Hierzu zählen insbesondere:

- die Anwendungsmöglichkeiten des „Bauturbo“,
- der Umgang mit Problemimmobilien,
- Baugebote und Instrumente gegen spekulativen Leerstand,
- die Prüfung einer Zweckentfremdungssatzung sowie
- gegebenenfalls steuerliche Lenkungsinstrumente (z. B. Grundsteuer C).

Ziel bleibt es, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum als wesentlichen Standortfaktor für Rheine nachhaltig zu sichern.

F Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Das WRVK wirkt primär auf der strategischen Ebene der Wohnraumentwicklung. Gleichwohl bestehen mittelbare Auswirkungen auf Flächenverbrauch, Energieeffizienz und städtebauliche Struktur.

Die Umsetzung des WRVK erfolgt daher unter konsequenter Berücksichtigung klimapolitischer Zielsetzungen der Stadt Rheine. Insbesondere werden:

- Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber Außenentwicklung priorisiert,
- flächeneffiziente Bauformen gefördert,
- energetische Standards und nachhaltige Bauweisen im Rahmen städtebaulicher Verträge berücksichtigt sowie
- klimaresiliente Quartiersstrukturen unterstützt.

Damit trägt das WRVK zur Verbindung von Wohnraumsicherung und nachhaltiger Stadtentwicklung bei.

Anlage:

Präsentation – Zahlen, Daten und Empfehlungen für das WRVK