

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 071/2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Sachstand Wohnraumbedarf		
Datum	Geschäftszeichen	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
30.03.22		
Federführender Fachbereich:		Beteiligte Fachbereiche:
Fachbereich 4 - Jugend, Schule & Soziales		
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Sozialausschuss	06.04.2022	zur Kenntnisnahme
-----------------	------------	-------------------

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen mit dem „Runden Tisch Wohnraumbedarf“ zu diskutieren und Vorschläge zu deren Umsetzung dem Ausschuss vorzulegen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Sozialausschusses am 27.01.2022 wurde beschlossen, auf die Wohnraumbedarfsanalyse zu verzichten. Als Grundlage für weitere Planungen und Entscheidungen zur Wohnungspolitik in Schwelm soll das Wohnungsmarktprofil der NRW.BANK 2021 dienen. Folgende Ergebnisse des Profils lassen sich für Schwelm zusammenfassen:

Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerungsentwicklung in Schwelm ist stabil, bis 2040 wird die Bevölkerung in Schwelm jedoch um 7% abnehmen auf dann 26.473 EW (laut Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2019). Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes gibt jedoch eine andere Zahl an. Danach steigt Schwelms Bevölkerung (als eine von 2 Städten) gegen den Trend bis zum Jahr 2050 um 1,6 %, davon rd. 65 % bei der Gruppe 60plus.
- Der Anteil der unter 18-jährigen Personen liegt bei 16,8%, der über 75-jährigen bei 12,5%; ältere Jahrgänge an der lokalen Bevölkerung (65-75 Jahre) steigen moderat um 1,3%. Die Jahrgänge im „konsolidierten“ arbeitsfähigen Alter (45-64 Jahre) nehmen um 1,2% ab (Prognose bis 2035)
- In der Altersgruppe 25 bis unter 45 Jahre (Familiengründungsphase) gab es die größte Bewegung (Wanderungssaldo + ca. 80-90 Personen im Jahr 2020)

Wirtschaftliche Situation

- Die Kaufkraft entspricht dem Niveau in NRW
- Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gab es einen leichten Rückgang im Jahr 2020 auf ca.10.200 Personen, die Anzahl der Empfänger*innen von sozialen Mindestsicherungsleistungen ist leicht gestiegen, ebenso die Zahl der arbeitslosen Personen
- Es gab 82 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, dies entspricht einer Zunahme

um 12,3% im Vergleich zu 2019)

Wohnraumsituation

- Der Wohnungsbestand hat seit 2017 leicht zugenommen (um 1%) – im Jahr 2020 gab es 15.793 Wohnungen. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag bei 70,5%, der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 25,4%.
- Die Bauintensität ist in Schwelm relativ niedrig, besonders im Mietwohnungsbau.
- Ein großer Anteil der Wohnungen (64,4%) ist älter als 40 Jahre.
- Im preisgebundenen Mietwohnungsbestand gab es im Jahr 2000 insgesamt 987 Wohnungen, das ist die gleiche Anzahl wie 2019, stellt jedoch einen Rückgang um 3,5% im Vergleich zum Jahr 2017 dar. Bis 2030/35 wird es Verluste von über 50% im preisgebundenen Bestand geben, bei dieser Vorausberechnung findet der Bau von möglichen neuen geförderten Wohnungen keine Berücksichtigung.
- Die Mietenschere zwischen Bestand und Neubau geht zunehmend weiter auseinander. Im Mietwohnungsneubau gibt es sehr dynamisch steigende Mieten.

Schlussfolgerungen

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich aus dem Wohnungsmarktprofil, weiteren Recherchen (u.a. Wohnungsmarktgutachten Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040) sowie den Beratungen des Runder Tisch Wohnraumbedarf ableiten:

Der Anstieg der Haushalte mit WBS sowie die leichte Zunahme von Arbeitslosigkeit und Bezieher*innen von Leistungen lassen den Schluss zu, dass günstiger Wohnraum auch in Zukunft in ausreichendem Maß benötigt wird. Da der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen deutlich abnehmen wird, muss der soziale Wohnungsbau in Schwelm in nennenswertem Umfang gefördert werden. Zukünftiges Bauland sollte teilweise für sozialen Wohnungsbau ausgewiesen werden.

Rein quantitativ gibt es in Schwelm genügend Wohnraum. Es bedarf jedoch einer qualitativen Aufwertung, da modernere Wohnungen nachgefragt werden.

Aufgrund des demografischen Wandels werden zunehmend auch barrierearme bzw. -freie Wohnungen benötigt. Eine Auswertung der Schwelmer&Soziale gibt an, dass es im Bestand der Wohnungsgenossenschaft nur 14 barrierearme bzw. altengerechte Wohnungen gibt. Im Zeitraum März 2021-März 2022 äußerten 37 von insgesamt 320 Wohnungsinteressenten den zwingenden Bedarf einer Barrierefreiheit. Die Auswertung der Altersstruktur ergab, dass 28,5% der Mieter*innen der Schwelmer&Soziale über 70 Jahre alt sind, so dass auch in dieser Gruppe der Bedarf an barrierefreien bzw. -armen Wohnungen steigen wird.

Da die Bevölkerungsgruppe ansteigt, die sich in der Familiengründungsphase befindet, ist davon auszugehen, dass diese Familien größere Wohnungen benötigen bzw. teilweise den Erwerb eines Eigenheims anstreben. Andererseits gibt es laut Auskunft der Schwelmer&Soziale eine erhöhte Nachfrage nach kleineren modernen Wohnungen (50-60 qm).

Mögliche Maßnahmen

- Start einer Offensive „Sozialer Wohnungsbau“
- Bewerbung des KfW-Förderprogramms *Barrierefreies Wohnen*
- Schaffung einer Wohnungstauschbörse („Moderation des Generationenwechsels“)
- Herstellung von Neubauqualität im Bestand anstelle von Neubauten
- ggfs. Ausweisung eines weiteren Neubaugebietes für EFH und für den sozialen Wohnungsbau
- Förderung von Mehrgenerationenprojekten
- Schaffung von kleinen Wohneinheiten für Menschen in schwierigen Lebenssituationen mit zusätzlicher Betreuung („Housing First“)
- Schaffung von größeren Wohnungen für kinderreiche Familien
- Installation des „Runder Tisch Wohnraumbedarf“ als dauerhaftes Gremium zur Beratung in der Wohnungspolitik

Der Bürgermeister
gez. Langhard