



Hansestadt Wesel
am Rhein



Quelle: pixabay.com (Wohnung Haus Wohnraum Gebäude Fenster Architektur)

Monitoring „Öffentlich geförderter Wohnraum“ - Ergebnisbericht

Stand: 30.06.2021

Impressum:
Herausgeber:
Stadt Wesel
Fachbereich Soziales, Integration und Wohnen
Herzogenring 34
46483 Wesel



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sozialbezirke der Stadt Wesel	6
Abbildung 2: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp... 7	7
Abbildung 3: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Bezirken..... 8	8
Abbildung 4: Anteile der Mietwohnungen und Eigentumsobjekte in den Bezirken	9
Abbildung 5: Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach Bezirken	9
Abbildung 6: Anzahl der öffentlich geförderten Eigentumsobjekte nach Bezirken	10
Abbildung 7: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Gesamtwohnfläche in Quadratmetern	12
Abbildung 8: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Gesamtwohnfläche in Quadratmetern und Bezirken	13
Abbildung 9: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2031) und Wohnungstyp	14
Abbildung 10: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2020), Wohnungstyp und Bezirken	15
Abbildung 11: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2021 bis 2031), Wohnungstyp und Bezirken	15
Abbildung 12: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis Ende 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen – Alle Wohnungstypen	16
Abbildung 13: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands bis Ende 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen.....	17
Abbildung 14: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten (2016 bis 2020) nach Wohnungstyp.....	18
Abbildung 15: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Bezirken.....	18
Abbildung 16: Haushaltsgrößenstruktur in Wesel – Gesamt und Wohnungssuchende (WBS erteilt) 2020	31
Abbildung 17: Haushaltsgrößenstruktur in Wesel - Gesamt und Wohnungssuchende (WBS + wohnungssuchend gemeldet) 2020	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsgrößen in Quadratmetern nach Personenzahl	11
Tabelle 2: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Bezirken.....	19
Tabelle 3: Anzahl der Wohneinheiten nach Wohnfläche in Quadratmetern und Wohnungstyp.....	20
Tabelle 4: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2020) und Wohnungstyp	20
Tabelle 5: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2021 bis 2031) und Wohnungstyp	21
Tabelle 6: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2020 gesamt), Wohnungstyp und Bezirken.....	22
Tabelle 7: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2021 bis 2031 gesamt), Wohnungstyp und Bezirken.....	23
Tabelle 8: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen – Alle Wohnungstypen	23
Tabelle 9: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen – Nur Mietwohnungen.....	24
Tabelle 10: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohnungen nach Bezugsfertigkeit (2016 bis 2020) und Wohnungstyp	24
Tabelle 11: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Bezugsfertigkeit (2016 bis 2020 gesamt), Wohnungstyp und Bezirken.....	25
Tabelle 12: Ausgewählte Sozialstrukturdaten der Stadt Wesel	28
Tabelle 13: Wohnungssuchende Haushalte (WBS-Erteilungen) nach Personenkreisen.....	33
Tabelle 14: Wohnungssuchende Haushalte (als wohnungssuchend gemeldet) nach Personenkreisen.....	33
Tabelle 15: Wohnungssuchende Haushalte (WBS-Erteilungen und wohnungssuchend gemeldet) nach Personenkreisen	33

Vorbemerkungen

Zu den bedeutendsten Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungspolitik in Wesel zählt die kommunale Wohnraumversorgung von Personen mit geringem Einkommen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Im Rahmen der kommunalen Sozialplanung wurde im Januar 2021 das Monitoring „Öffentlich geförderter Wohnraum“ initiiert, um

- Handlungsbedarfe zu erkennen,
- Problemlagen einzudämmen bzw. zu beseitigen und langfristig zu verhindern und
- langfristig preiswerten Wohnraum für bedürftige Bürgerinnen und Bürger zu sichern.

Mit dem vorliegenden Bericht werden erstmalig Analyseergebnisse des Monitorings präsentiert.

Das Monitoring sowie der vorliegende Bericht sind zweigeteilt aufgebaut: Teil A widmet sich der Angebotsseite, während in Teil B die Nachfrageseite des öffentlich geförderten Wohnraums in Wesel betrachtet wird. Es sollen sowohl Antworten auf Fragen nach dem aktuellen Bestand an öffentlich geförderten Wohneinheiten als auch nach dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt gefunden werden.

Zur Beschreibung der Zustände und zur Beobachtung der gesamtstädtischen und bezirksbezogenen Entwicklungen des Bestands (Teil A) an öffentlich geförderten Wohnraum werden die Ergebnisse quantitativer Auswertungen anhand verschiedener Indikatoren präsentiert. Zu diesen Indikatoren zählen die Wohnlage, der Wohnungstyp (Eigentum oder Mietwohnung) und die Wohnfläche der Wohneinheiten. Darüber hinaus werden Angaben zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Bestands an öffentlich geförderten Wohnraum getroffen.

Daran schließt sich die Ermittlung des Bedarfs (Teil B) an öffentlich geförderten Wohnraum an, indem verschiedene (potenzielle) Nachfragegruppen in den Mittelpunkt der Analysen gestellt werden.

Diese Auswertungen sollen Aufschluss über die aktuelle Situation des öffentlich geförderten Wohnraums in Wesel geben und Schlussfolgerungen für zukünftige Planungen in diesem Bereich ermöglichen.

Methodisches Vorgehen und Begriffserläuterungen:

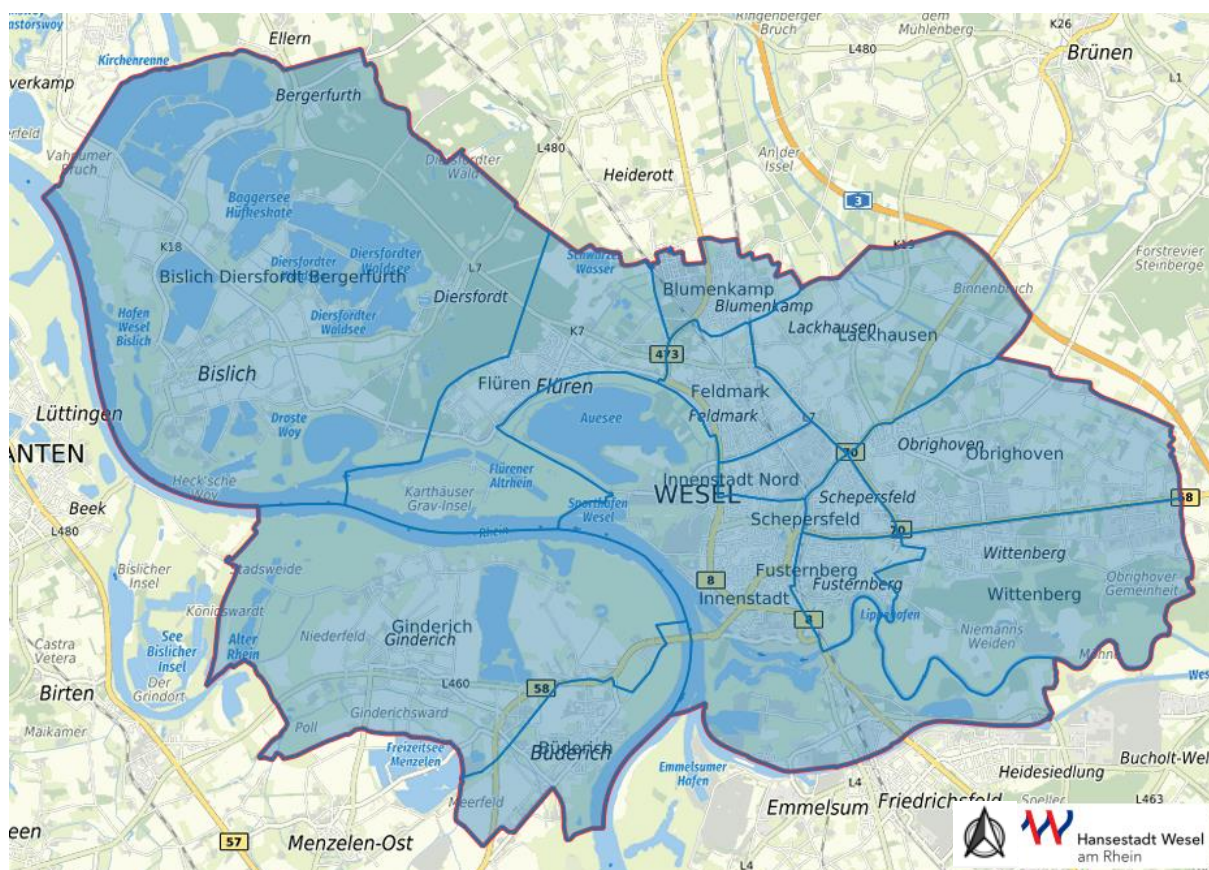
Grundlage der Auswertungen zur Angebotsseite (Teil A) sind Daten aller öffentlich geförderten Wohneinheiten, die von der Stadt Wesel verwaltet werden. Wohneinheiten bestehen in der Regel aus mehreren Räumen, in denen ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann, die baulich von anderen Bereichen des Hauses getrennt sind und die einen eigenen Zugang besitzen. Im Rahmen der vorliegenden Auswertungen zählen Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Heimwohnplätze zu den Wohneinheiten und bilden gemeinsam die Summe aller Wohneinheiten in Wesel.

Konkret wurden im Monitoring folgende Indikatoren betrachtet:

- Lage der Wohneinheiten,
- Wohnungstyp,
- Gesamtwohnfläche der Wohneinheiten,
- Ende der öffentlichen Förderung der Wohneinheiten und
- Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten.

Das Monitoring ist kleinräumig angelegt: Die Auswertungen erfolgen zum einen für das gesamte Stadtgebiet und zum anderen für die 13 Sozialbezirke. Diese Sozialbezirke sind wiederum aus den 17 Wohnplätzen der Stadt Wesel abgeleitet. Bei den Wohnplätzen handelt es sich um statistische Gliederungseinheiten, mithilfe derer die fünf Stadtteile der Stadt Wesel in kleinere geographische Bezirke eingeteilt werden. Folgende Abbildung liefert einen Überblick über Lage und Größe der Sozialbezirke:

Abbildung 1: Sozialbezirke der Stadt Wesel



Quelle: Stadt Wesel

Die Wohnungsdaten wurden unter Verwendung deskriptiver Statistik ausgewertet und aufbereitet.

Im Rahmen der Analyse der Nachfrage (Teil B) nach öffentlich gefördertem Wohnraum wurden Daten zu verschiedenen Personengruppen herangezogen. Als (potenzielle) Nachfragende wurden Empfänger/innen von staatlichen Transferleistungen und Wohnungssuchende betrachtet.

Auch diese Daten wurden unter Verwendung deskriptiver Statistik ausgewertet und aufbereitet. Allerdings konnten diese Auswertungen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts größtenteils nur für das gesamte Stadtgebiet erfolgen, da der Stadtverwaltung Wesel relevante Daten mit kleinräumigen Bezug nicht vorlagen.

Sofern nicht anders darauf hingewiesen, wurden alle Daten zum Stichtag 30.06.2021 abgefragt.

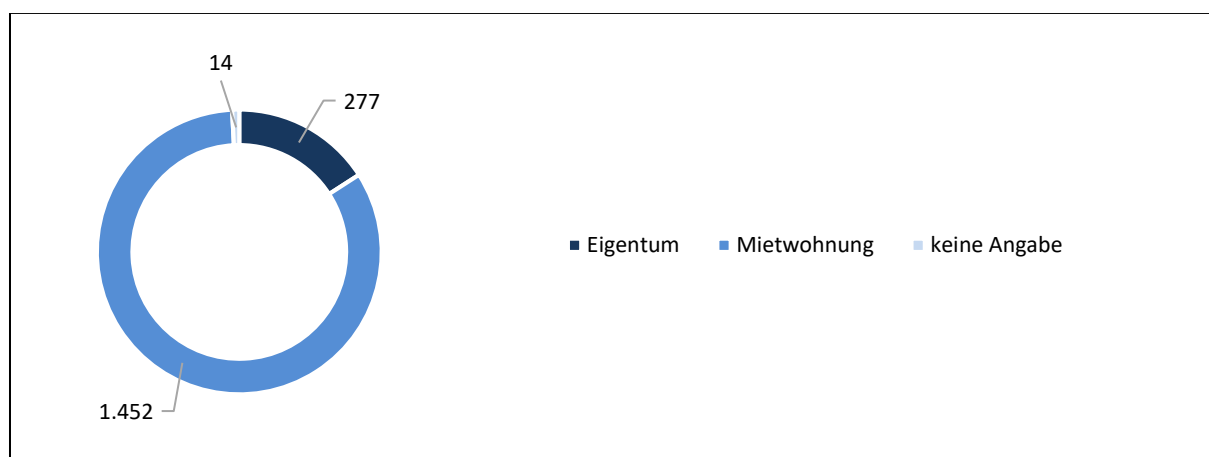
Teil A: Angebot

Zur Beurteilung der Situation des öffentlich geförderten Wohnraums in Wesel und zur Definition von Handlungszielen ist – wie eingangs erwähnt – die Durchführung einer Bestandsaufnahme des Angebots an öffentlich geförderten Wohnraum notwendig. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme wurden neben der Anzahl der Wohneinheiten und ihrer räumlichen Verteilung ebenfalls der Wohnungstyp und die Wohnfläche dieser Wohneinheiten betrachtet. Für eine Prognose der Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands wurde die Anzahl der Wohneinheiten betrachtet, die bis zum Ende des Jahres 2031 aus der öffentlichen Förderung fallen werden¹. Außerdem wurde – zur Beurteilung, wie stark der Wohnungsmarkt in diesem Segment in den letzten Jahren gewachsen ist – die Anzahl und Verteilung derjenigen Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 bezugsfertig wurden, in den Analysen berücksichtigt.

Wohnungstyp

Zum Stichtag 30.06.2021 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Wesel insgesamt 1.743 Wohneinheiten. Folglich handelt es sich bei rund 5,78 Prozent² des Gesamtwohnungsbestands in Wesel um öffentlich geförderten Wohnraum. Damit liegt Wesel deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 9,3 Prozent. Mit einer Anzahl von 1.452 (83,30 Prozent) Wohneinheiten zählen über vier Fünftel der öffentlich geförderten Wohneinheiten in Wesel zu den Mietwohnungen, 277 Wohneinheiten liegen im Segment des Wohneigentums (15,89 Prozent) und zu 14 Wohneinheiten liegen keine Angaben zum Wohnungstyp vor (0,80 Prozent) (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp



Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

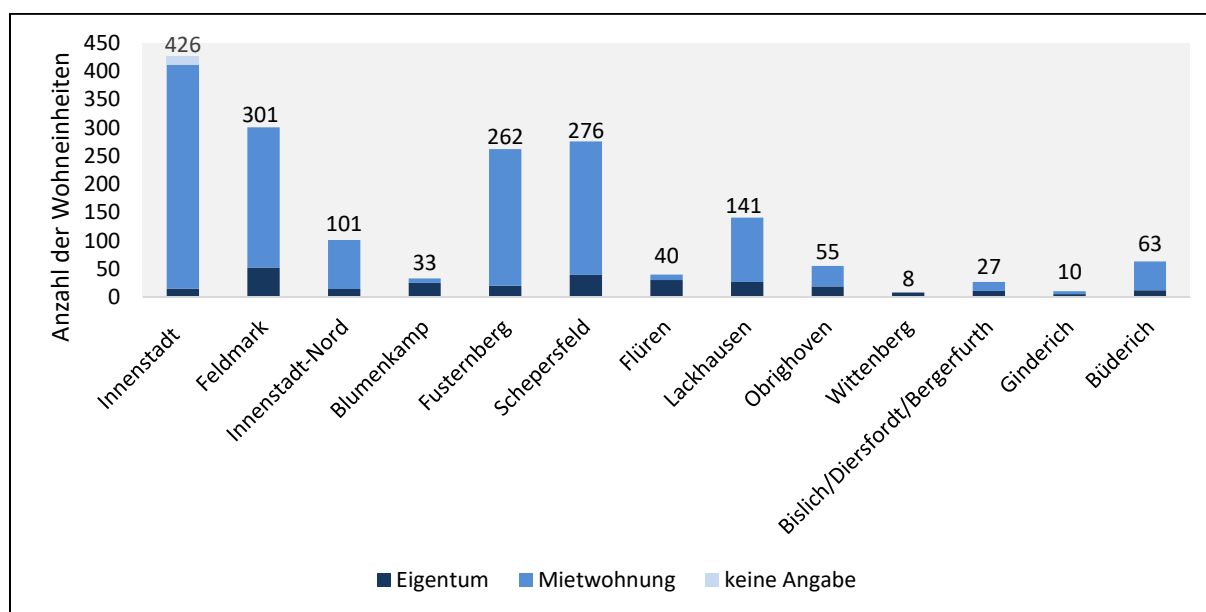
Mit 24,44 Prozent sind die meisten Wohneinheiten in der Innenstadt zu verorten – gefolgt von den Bezirken Feldmark (17,27 Prozent), Schepersfeld (15,83 Prozent) und Fusternberg (15,03 Prozent) (siehe Abbildung 3). Insgesamt vereinen diese vier Bezirke, die sich alle in städtisch geprägten und zentral gelegenen Stadtteilen Wesels befinden, über 72 Prozent des öffentlich geförderten Wohnraums der Stadt auf sich.

¹ Dabei handelt es sich ausdrücklich um theoretische Modellrechnungen, die keine zukünftigen Neuförderungen berücksichtigen (Worst-Case-Szenario)

² Gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (30.170; Stichtag 31.12.2020)

Dies korrespondiert ebenfalls mit der Tatsache, dass mehr als die Hälfte der Weseler Gesamtbevölkerung in diesen Bezirken lebt. Gemessen an Zahl der Haushalte³, entfallen die meisten öffentlich geförderten Wohneinheiten auf den Bezirk Schepersfeld; dort leben 12,35 Prozent der Haushalte in öffentlich geförderten Wohneinheiten, gefolgt von Fusternberg (10,83 Prozent) und Lackhausen (10,76 Prozent). In der Innenstadt leben dagegen nur 5,17 Prozent der Haushalte in öffentlich geförderten Wohneinheiten⁴.

Abbildung 3: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Bezirken



Stichtag: 30.06.2021

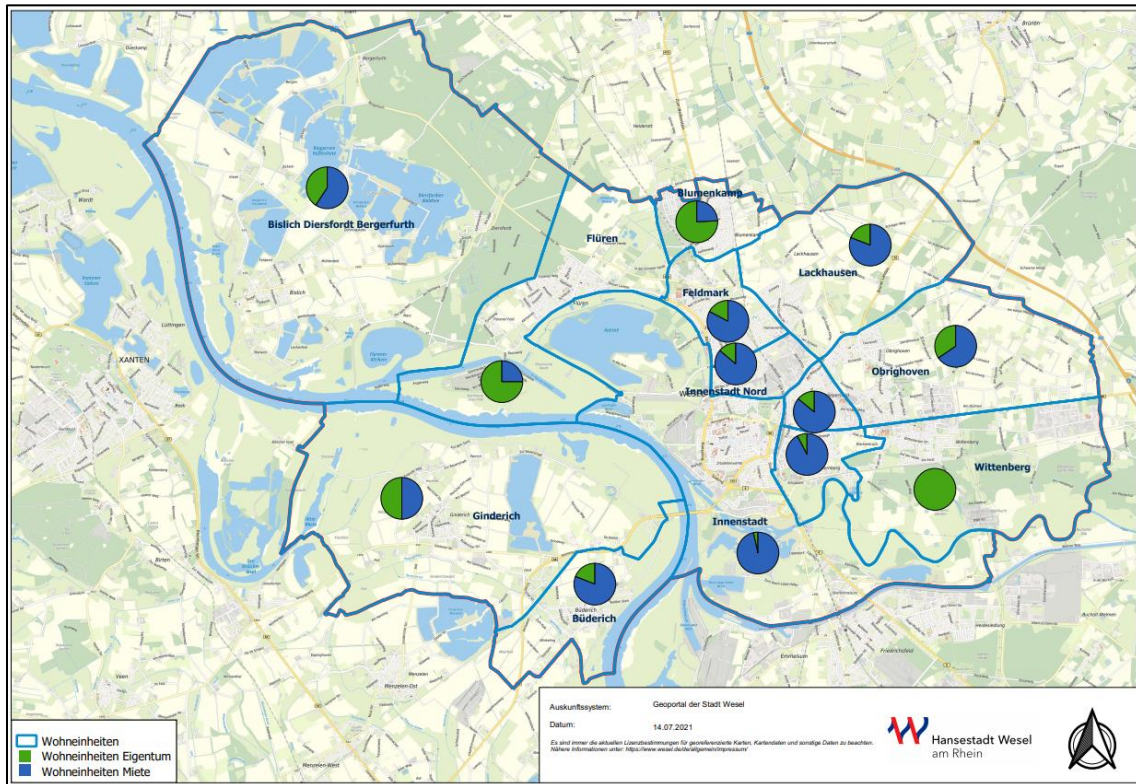
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Mit zumeist großer Mehrheit überwiegt in den meisten Bezirken die Anzahl der Mietwohnungen (siehe Abbildung 4). In der Innenstadt sind über 90 Prozent der öffentlich geförderten Wohneinheiten Mietwohnungen. In der Feldmark liegt dieser Anteil bei 82,72 Prozent und in Schepersfeld und Fusternberg bei 85,87 Prozent und 92,37 Prozent.

³ Die Anzahl der Haushalte wird mit dem Haushaltegenerierungsverfahren bestimmt. Dieses Verfahren basiert auf dem Ansatz, die jeweils an ein und derselben Wohnadresse gemeldeten Personen aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Personengemeinschaften bzw. Haushalten zu gruppieren und sich so der tatsächlichen Anzahl der Haushalte anzunähern

⁴ Die Anzahl der Haushalte in den jeweiligen Bezirken wurde hier mit der Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bezirk in Zusammenhang gesetzt; es wurde davon ausgegangen, dass eine öffentlich geförderte Wohneinheit einem Haushalt entspricht.

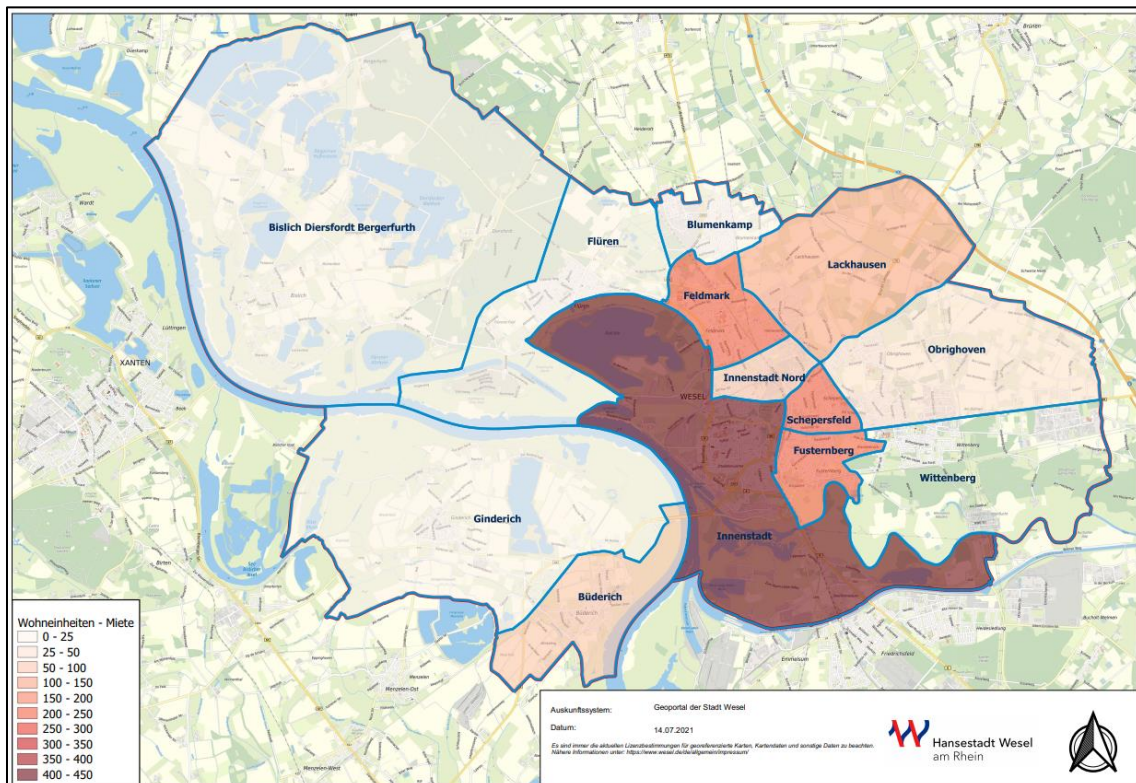
Abbildung 4: Anteile der Mietwohnungen und Eigentumsobjekte in den Bezirken



Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Abbildung 5: Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach Bezirken

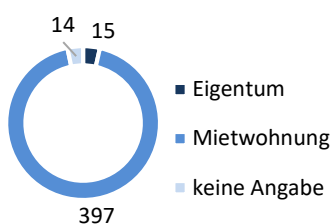


Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

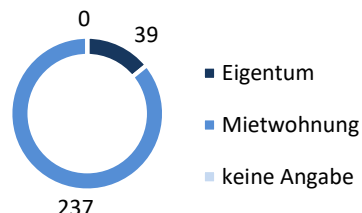
Auch die absolute Anzahl an Mietwohnungen fällt in diesen Bezirken am höchsten aus – in der Innenstadt sind insgesamt 397 Mietwohnungen zu verorten, in der Feldmark 249, in Fusternberg 242 und in Schepersfeld 237 (siehe Abbildung 5).

Innenstadt:



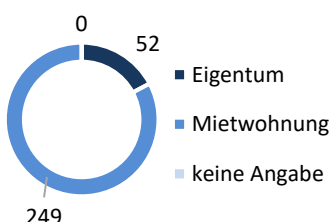
Stichtag 31.06.2021 Quelle: Stadt Wesel

Schepersfeld:



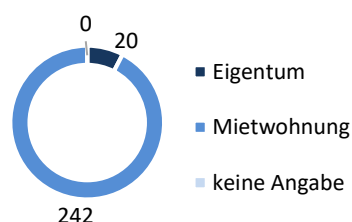
Stichtag 31.06.2021 Quelle: Stadt Wesel

Feldmark:



Stichtag 31.06.2021 Quelle: Stadt Wesel

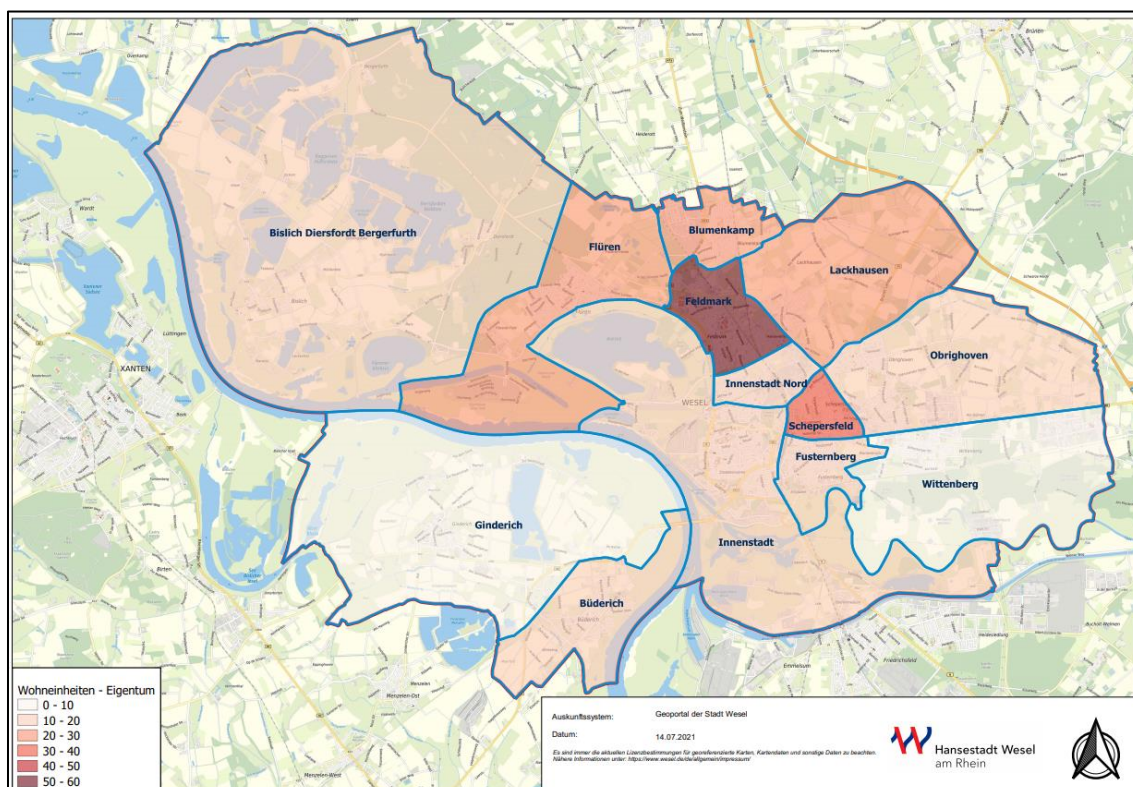
Fusternberg:



Stichtag 31.06.2021 Quelle: Stadt Wesel

Lediglich in den Bezirken Blumenkamp, Flüren und Wittenberg überwiegt die Anzahl der Eigentumsobjekte und in Ginderich zeigt sich ein ausgeglichenes Verhältnis. Gemessen an den absoluten Zahlen befinden sich die meisten öffentlich geförderten Eigentumsobjekte mit einer Anzahl von 52 in der Feldmark, gefolgt von Schepersfeld (39), Flüren (30) und Blumenkamp (25) (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Anzahl der öffentlich geförderten Eigentumsobjekte nach Bezirken



Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Da insbesondere in Blumenkamp und Wittenberg vor allem Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung vorherrscht, ist es naheliegend, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau in diesen Bezirken ebenfalls überwiegend den Eigentumssektor betrifft.

Wohnfläche

Die für einen Haushalt mit Wohnberechtigungsschein als angemessen eingestufte Größe einer öffentlich geförderten Wohneinheit orientiert sich in erster Linie an der Haushaltssituation des Antragsstellenden. Eine alleinlebende Person hat einen Anspruch auf 50 Quadratmeter Wohnfläche, wobei mit jeder weiteren im Haushalt lebenden Person der Anspruch um weitere 15 Quadratmeter Wohnfläche steigt. Die zulässige Wohnungsgröße kann in der Regel um bis zu fünf Quadratmeter überschritten werden (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Wohnungsgrößen in Quadratmetern nach Personenzahl

Personen	Angemessene Wohnungsgröße in Quadratmeter	Mit zulässiger Überschreitung (5 m ²)
1	50	55
2	65	70
3	80	85
4	95	100
5	110	115
6	125	130

Unter Berücksichtigung der Quadratmeteransprüche und den zulässigen Überschreitungen wurden für die vorliegende Auswertung sogenannte Bedarfscluster ermittelt.

Zur Verdeutlichung der Bedarfscluster dient die folgende beispielhafte Ausführung.

Einer alleinlebenden Person mit einem Anspruch auf eine 50 Quadratmeter große Wohnung kann nach Ermessen der Fachstelle Wohnen eine Wohnung mit einer Größe von bis zu 55 Quadratmeter bewilligt werden. Zwei-Personen-Haushalten können Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 70 Quadratmeter bewilligt werden. Wohneinheiten, die gemessen an ihrer Größe zwischen diesen beiden Clustern liegen, sind nicht eindeutig einem Haushaltstypen zuzuordnen und können sowohl von Ein- als auch von Zweipersonen-Haushalten bezogen werden.

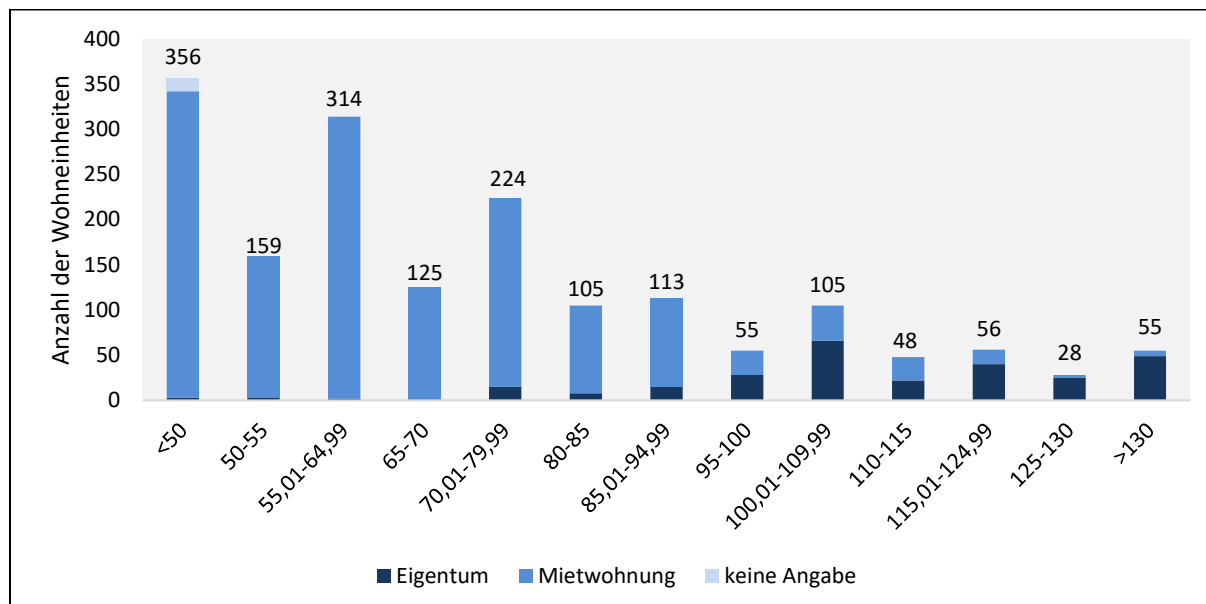
Bedarfscluster
<50,00 m ²
50,00 m ² bis 55,00 m ²
55,01 m ² bis 64,99 m ²
65,00 m ² bis 70,00 m ²
70,01 m ² bis 79,99 m ²
80,00 m ² bis 85,00 m ²
85,01 m ² bis 94,99 m ²
95,00 m ² bis 100,00 m ²
100,01 m ² bis 109,99 m ²
110,00 m ² bis 115,00 m ²
115,01 m ² bis 124,99 m ²
125,00 m ² bis 130,00 m ²
<130,00 m ²

Knapp 30 Prozent aller öffentlich geförderten Wohneinheiten in Wesel sind entsprechend ihrer Wohnfläche eindeutig Haushalten mit entsprechendem Bedarf zuzuweisen, da diese den festgelegten Bedarfsgrenzen entsprechen. Damit kann lediglich weniger als ein Drittel aller öffentlich geförderten Wohneinheiten eindeutig Berechtigten eines bestimmten Haushaltstyps und mit einem festgelegten Quadratmeter-Bedarf zugewiesen werden. Für Mietwohnungen ist das nur für ein Viertel aller öffentlich geförderten Mietwohnungen der Fall.

Rund 9 Prozent der Wohneinheiten stehen (eindeutig) für Einpersonenhaushalte, 7 Prozent für Zweipersonenhaushalte und 6 Prozent für Dreipersonenhaushalte zur Verfügung. Rund 3 Prozent der Wohneinheiten entsprechen dem Bedarf eines Vierpersonenhaushalts und nur 2,75 Prozent bzw. 1,61 Prozent dem eines Fünf- bzw. Sechspersonenhaushalts.

Mit rund 20 Prozent ist ein Großteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten in Wesel unter 50 Quadratmeter groß, gefolgt von Wohneinheiten in der Größe von 55,01 bis 64,99 Quadratmeter (18,01 Prozent) (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Gesamtwohnfläche in Quadratmetern



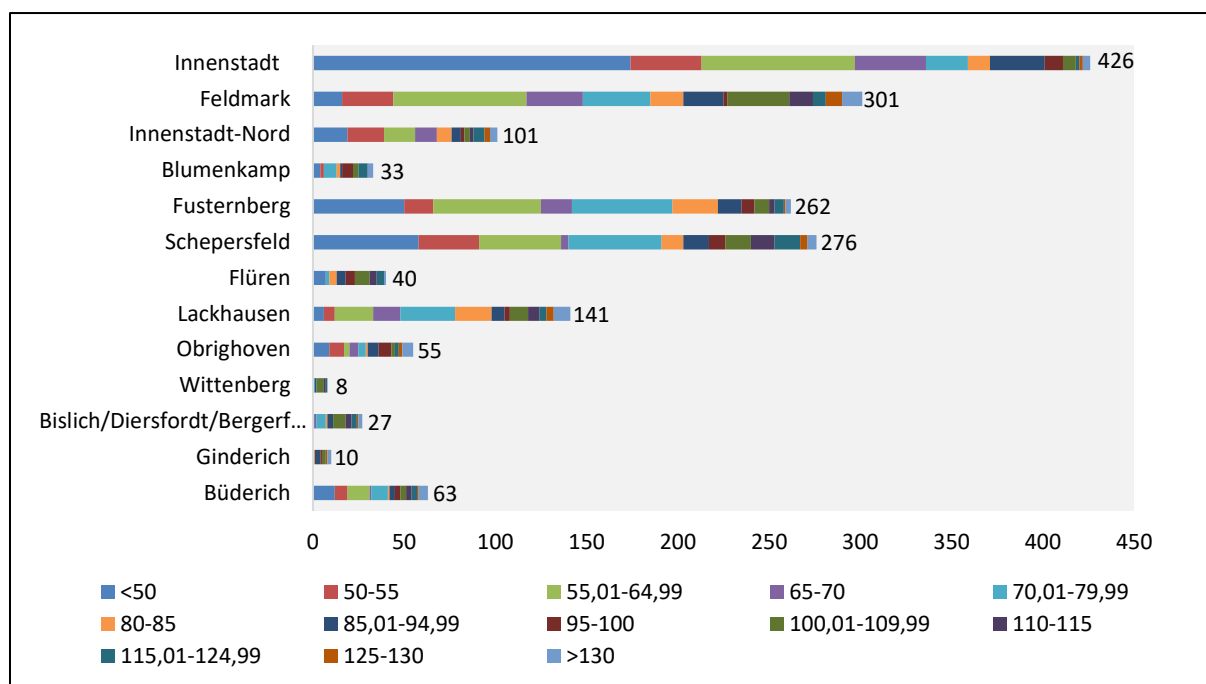
Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Anzahl der Mieteinheiten die Anzahl der Eigentumsmaßnahmen in fast allen Größenclustern übersteigt. Lediglich unter den größeren Wohneinheiten (ab 95 Quadratmeter) finden sich anteilig mehr Eigentumsobjekte (siehe Abbildung 7).

Im gesamtstädtischen Vergleich wird deutlich, dass das Angebot an öffentlich geförderten Wohneinheiten hinsichtlich ihrer Wohnfläche in vielen Bezirken sehr heterogen ausfällt, jedoch in vielen Wohneinheiten viele Wohneinheiten unter 50 Quadratmetern, in der Größe von 55,01 bis 64,99 Quadratmetern und 70,01 bis 79,99 Quadratmetern vorhanden sind (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Gesamtwohnfläche in Quadratmetern und Bezirken



Stichtag: 30.06.2021

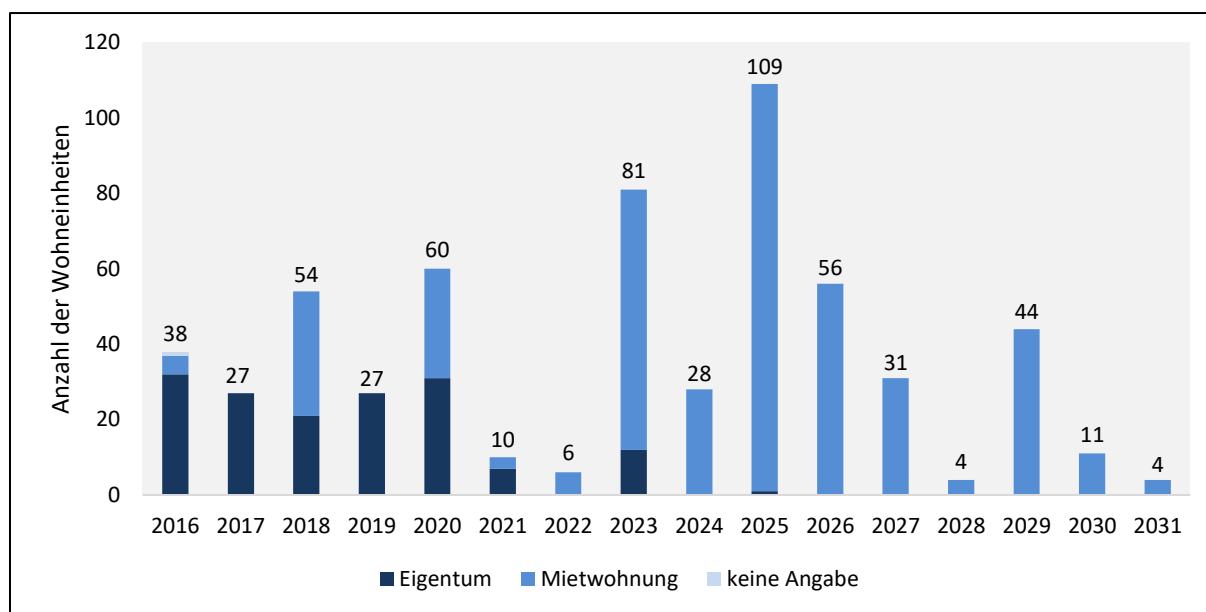
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Ende der öffentlichen Förderung

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 sind in Wesel insgesamt 206 Wohneinheiten aus der öffentlichen Förderung gefallen – mit anteilig 29,13 Prozent die meisten davon im Jahr 2020. Im Zeitraum von 2021 und 2031 werden in Wesel insgesamt 384 weitere Wohneinheiten aus der öffentlichen Förderung fallen.⁵ Für einen Großteil dieser Wohnungen (28,39 Prozent) wird die öffentliche Förderung im Jahr 2025 beendet sein (siehe Abbildung 9).

⁵ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zum Stichtag 30.06.2021 bereits für fünf Wohneinheiten, die innerhalb der Statistik unter das Jahr 2021 fallen, die öffentliche Förderung beendet war. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Jahr 2021 in den Abbildungen und Tabellen als Ganzes betrachtet. Alle Wohneinheiten, deren öffentliche Förderung im Jahr 2021 beendet ist, bilden die Summe, die für 2021 ausgewiesen ist.

Abbildung 9: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2031) und Wohnungstyp



Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

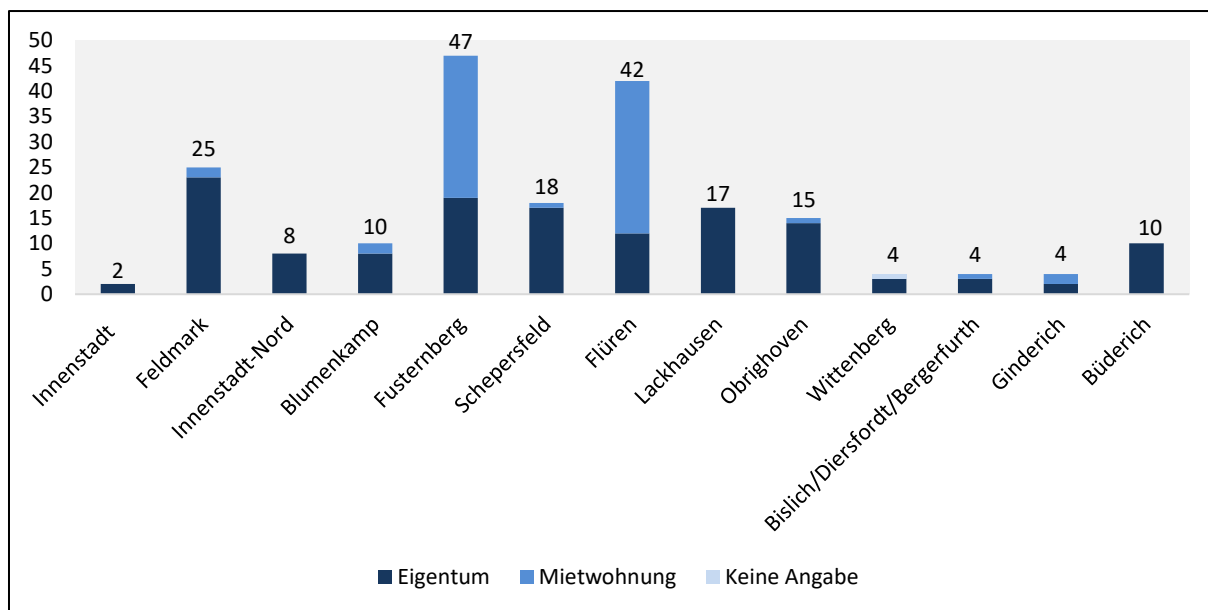
Hinsichtlich des Wohnungstyps ist festzuhalten, dass mit einem Anteil von knapp 67 Prozent in den letzten fünf Jahren überwiegend Eigentumsobjekte aus der öffentlichen Förderung gefallen sind. Im Zeitraum von 2021 bis 2031 werden mit fast 95 Prozent vor allem Mietwohnungen betroffen sein (siehe Abbildung 9).

Die meisten Wohneinheiten, deren öffentliche Förderung zwischen 2016 und 2020 beendet war, sind in den Wohnplätzen Fusternberg (22,82 Prozent⁶) und Flüren (20,39 Prozent⁷) zu verorten (siehe Abbildung 10).

⁶ Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind (n=206).

⁷ Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind (n=206).

Abbildung 10: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2020), Wohnungstyp und Bezirken

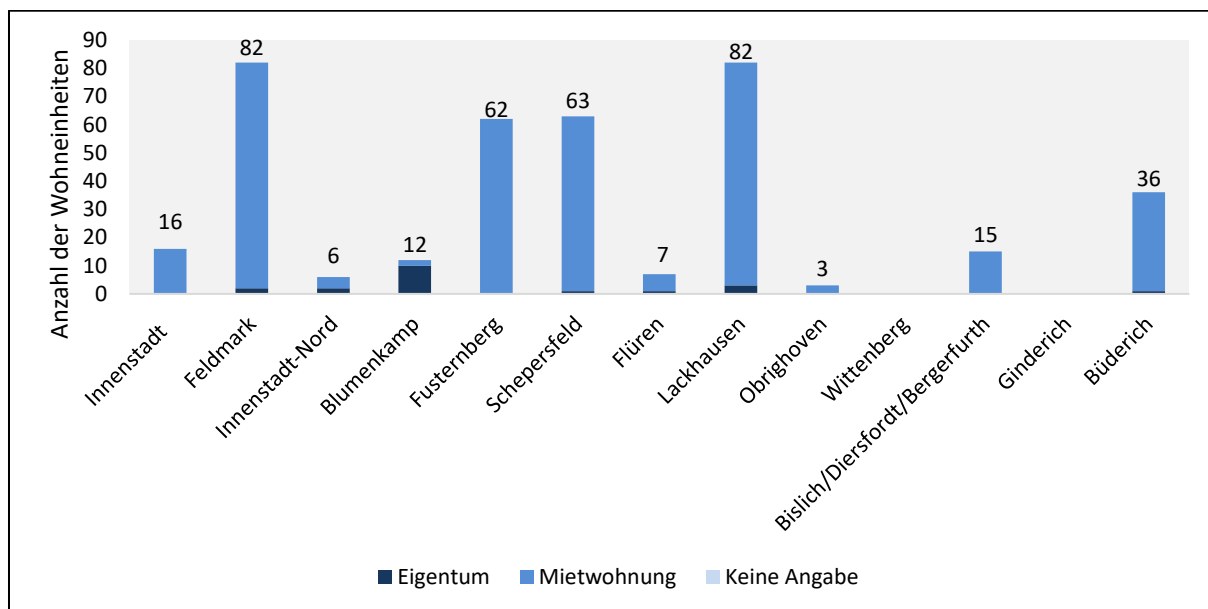


Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

In den nächsten Jahren – bis Dezember 2031 – werden zu großen Teilen Wohneinheiten in Lackhausen und der Feldmark, mit einem Anteil von jeweils 21,35 Prozent⁸, und Wohneinheiten im Schepersfeld (16,41 Prozent⁹) und in Fusternberg (16,15 Prozent¹⁰) aus der öffentlichen Förderung fallen (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2021 bis 2031), Wohnungstyp und Bezirken



Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

⁸ Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2021 bis 2031 aus der öffentlichen Förderung fallen werden (n=384).

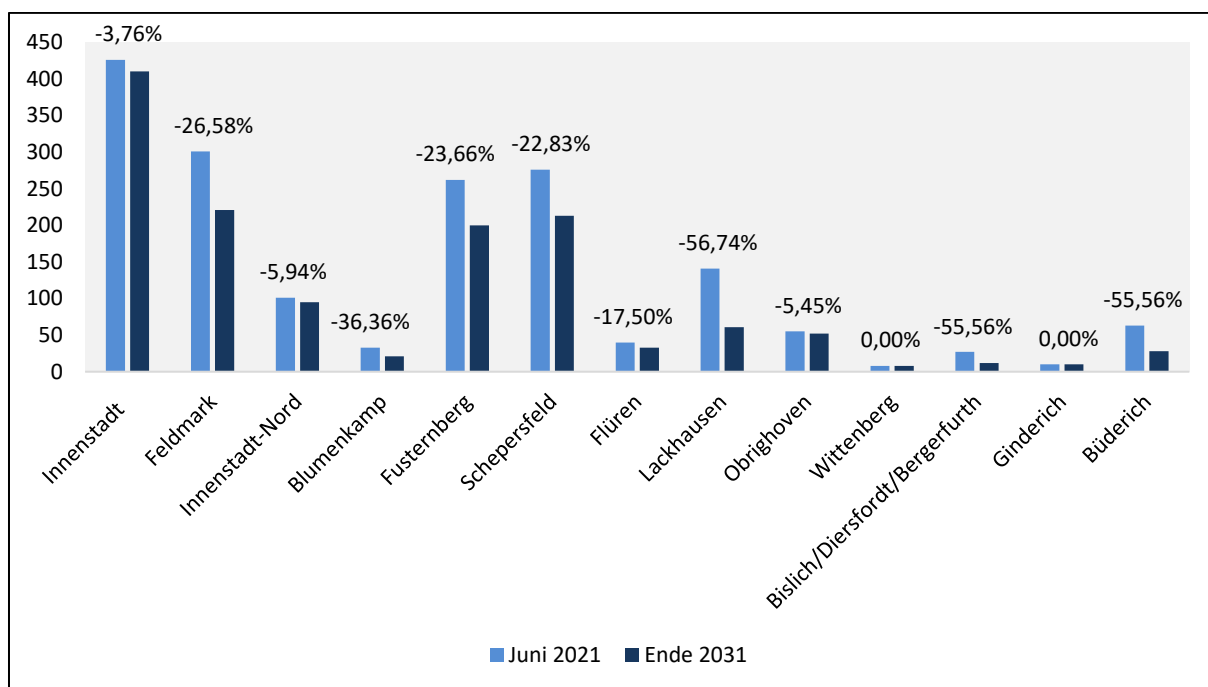
⁹ Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2021 bis 2031 aus der öffentlichen Förderung fallen werden (n=384).

¹⁰ Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2021 bis 2031 aus der öffentlichen Förderung fallen werden (n=384).

Zur Beurteilung der zukünftigen Entwicklung der Zahl öffentlich geförderter Wohneinheiten wurden Modellrechnungen durchgeführt, die aufzeigen, wie sich der Bestand der Wohneinheiten bis zum Ende des Jahres 2031 darstellen wird. Dabei werden zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohneinheiten ausdrücklich nicht berücksichtigt.

Bei Betrachtung des heutigen Bestands¹¹ und bei Nichtberücksichtigung zukünftiger Förderungen verbleiben mit Ablauf des Jahres 2031 insgesamt 1.364 öffentlich geförderte Wohneinheiten auf dem gesamten Weseler Stadtgebiet. Damit wird zum Ende des Jahres 2031 mehr als ein Fünftel des Wohnbestands aus der öffentlichen Förderung gefallen sein. Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass der prozentuale Rückgang des öffentlich geförderten Wohnraums vor allem in den Bezirken Lackhausen, Bislich/Diersfordt/Bergerfurth und Büderich besonders hoch ausfällt. Würden bis Ende 2031 keine weiteren öffentlich geförderten Wohneinheiten in Wesel geschaffen werden, wäre in Lackhausen ein Rückgang von 56,74 Prozent und in Bislich/Diersfordt/Bergerfurth und Büderich ein Rückgang von jeweils 55,56 Prozent des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu verzeichnen. Nichtsdestotrotz fällt vor allem in Bislich/Diersfordt/Bergerfurth und Büderich die absolute Anzahl der Wohneinheiten, die im besagten Zeitraum aus der öffentlichen Förderung fallen werden, vergleichsweise gering aus (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis Ende 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen – Alle Wohnungstypen



Stichtag: 30.06.2021

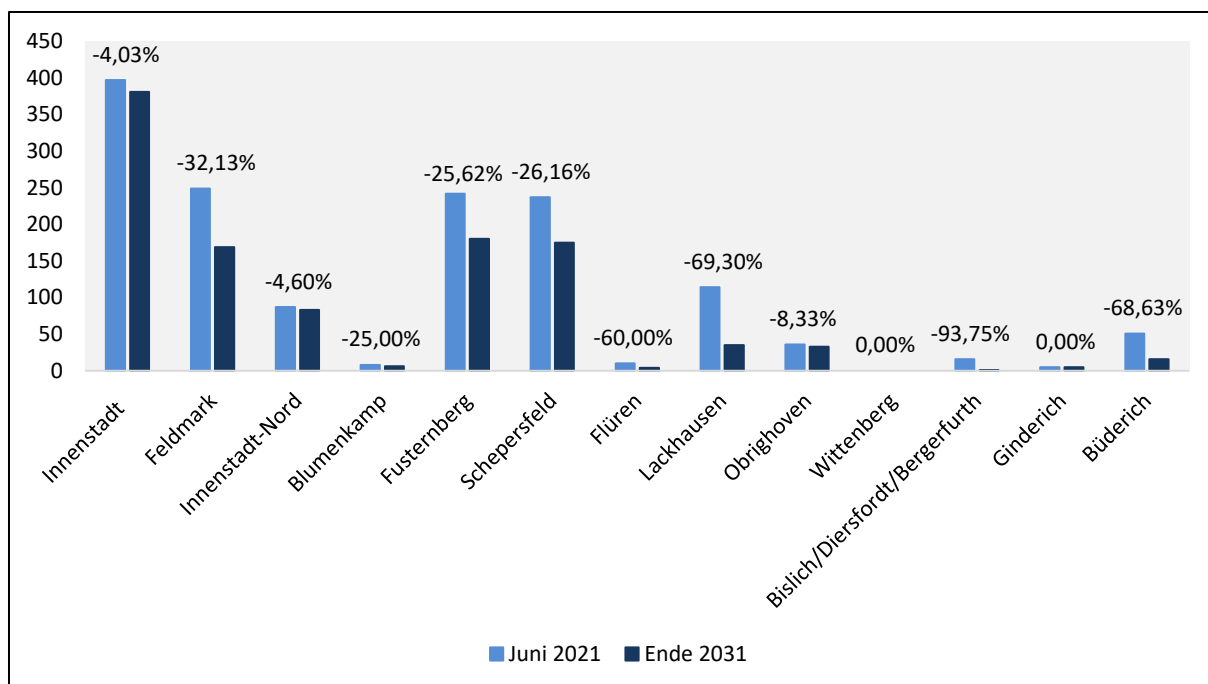
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Die prognostizierte Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands in Wesel fällt noch drastischer aus. Unter der Annahme, dass bis Ende 2031 keine weiteren öffentlich geförderten Mietwohnungen in Wesel entstünden, würde für mehr als ein Viertel des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes die Förderung beendet

¹¹ Bestand zum 30.06.2021. Alle Wohneinheiten, deren öffentliche Förderung vor diesem Stichtag beendet war, wurden für diese Modellrechnung herausgerechnet.

sein. Relativ gesehen wären davon ebenfalls die Bezirke Bislich/Diersfordt/Bergerfurth mit einem Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands von 93,75 Prozent, Lackhausen mit einem Rückgang von 69,30 Prozent und Büderich mit einem Rückgang von 68,63 Prozent am stärksten betroffen. Auch hier ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die absolute Anzahl der Mietwohnungen, die insbesondere in Bislich/Diersfordt/Bergerfurth aus der öffentlichen Förderung fallen werden, eher gering ausfällt (siehe Abbildung 13). Diesen Modellrechnungen liegt ausdrücklich die theoretische Annahme zugrunde, dass im Betrachtungszeitraum keine neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten entstünden. Folglich wird damit das Worst-Case-Szenario gezeichnet.

Abbildung 13: Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands bis Ende 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen



Stichtag: 30.06.2021

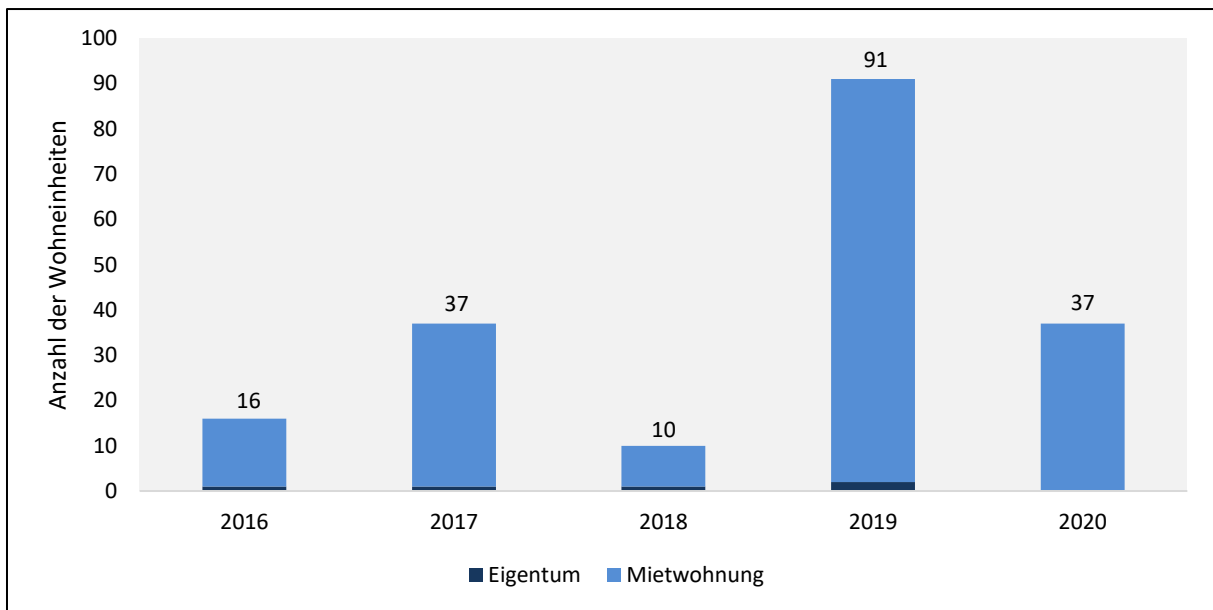
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Bezugsfertigkeit

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 wurden auf dem gesamten Weseler Stadtgebiet insgesamt 191 neue öffentlich geförderte Wohneinheiten geschaffen. Mit anteilig 47,64 Prozent entstanden die meisten davon im Jahr 2019.

Mit über 97 Prozent handelt es sich bei nahezu allen Wohneinheiten, die in diesem Zeitraum neu entstanden sind, um Mietwohnungen (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten (2016 bis 2020) nach Wohnungstyp

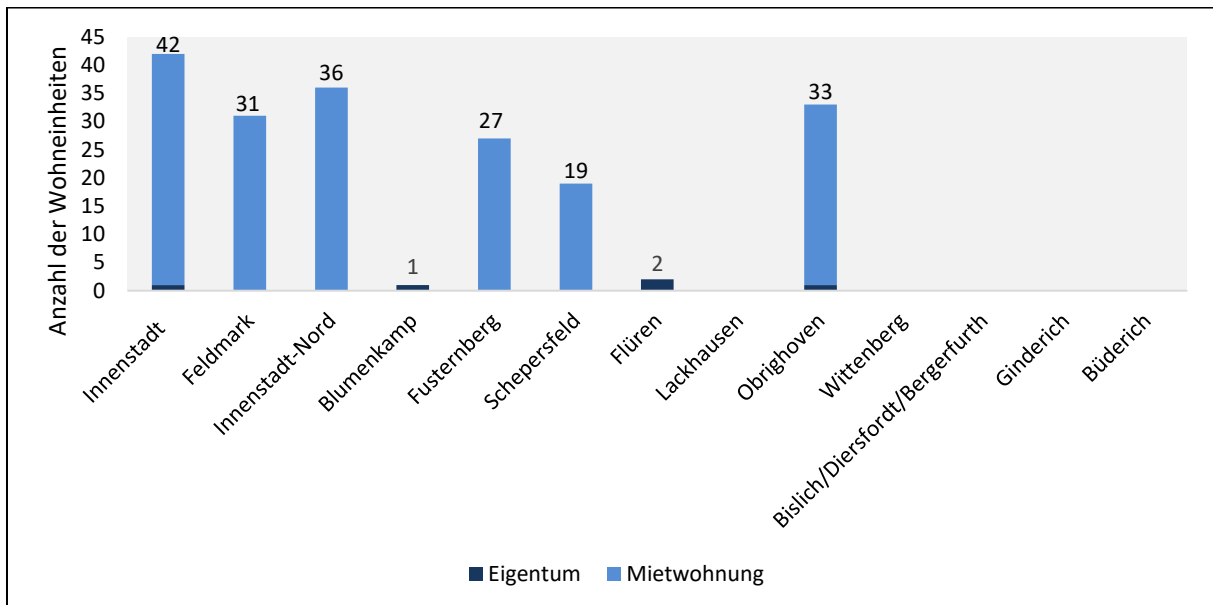


Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Mit knapp 22 Prozent befinden sich die meisten neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten in der Innenstadt, gefolgt von der Innenstadt Nord (18,85 Prozent) und Ob-Brighoven (17,28 Prozent). In den Bezirken Lackhausen, Wittenberg, Bislich/Diersfordt/Bergerfurth, Ginderich und Buderich wurden keine neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten geschaffen (siehe Abbildung 15).

Abbildung 15: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Bezirken



Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Teil A: Tabellen

Tabelle 2: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Wohnungstyp und Bezirken

Bezirk	Anteil WE an allen öffentlich geförderten WE differenziert nach Wohnungstyp		Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Keine Angabe	Gesamt	Anteil WE an allen öffentlich geförderten WE
	Eigentum	Mietwohnung							
Innenstadt	0,86	22,78	15	397	14	426	24,44		
Feldmark	2,98	14,29	52	249	x	301	17,27		
Innenstadt Nord	0,80	4,99	14	87	x	101	5,79		
Blumenkamp	1,43	0,46	25	8	x	33	1,89		
Fustenberg	1,15	13,88	20	242	x	262	15,03		
Scheperfeld	2,24	13,60	39	237	x	276	15,83		
Flüren	1,72	0,57	30	10	x	40	2,29		
Lackhausen	1,55	6,54	27	114	x	141	8,09		
Obrighoven	1,09	2,07	19	36	x	55	3,16		
Wittenberg	0,46	x	8	x	x	8	0,46		
Bislich/Diersfordt/Bergerfurth	0,63	0,92	11	16	x	27	1,55		
Ginderich	0,29	0,29	5	5	x	10	0,57		
Büderich	0,69	2,93	12	51	x	63	3,61		
Gesamtstadt	15,89	83,30	277	1.452	14	1.743	100		

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Stichtag: 30.06.2021

Tabelle 3: Anzahl der Wohneinheiten nach Wohnfläche in Quadratmetern und Wohnungstyp

Wohnfläche in m ²	Anteil WE des Größenclusters an allen öff. gef. WE differenziert nach Wohnungstyp		Anteil WE des Größenclusters an allen öff. gef. WE		Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Keine Angabe	Gesamt	Anteil WE des Größenclusters an allen öff. gef. WE
	Eigentum	Mietwohnung	Eigentum	Mietwohnung					
	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe					
<50,00	0,17	19,45	0,80		3	339	14	356	20,42
50,00-55,00	0,17	8,95	x		3	156	x	159	9,12
55,01-64,99	0,11	17,90	x		2	312	x	314	18,01
65,00-70,00	0,06	7,11	x		1	124	x	125	7,17
70,01-79,99	0,86	11,99	x		15	209	x	224	12,85
80,00-85,00	0,46	5,57	x		8	97	x	105	6,02
85,01-94,99	0,86	5,62	x		15	98	x	113	6,48
95,00-100,00	1,61	1,55	x		28	27	x	55	3,16
100,01-109,99	3,79	2,24	x		66	39	x	105	6,02
110,00-115,00	1,26	1,49	x		22	26	x	48	2,75
115,01-124,99	2,29	0,92	x		40	16	x	56	3,21
125,00-130,00	1,43	0,17	x		25	3	x	28	1,61
>130,00	2,81	0,34	x		49	6	x	55	3,16
Gesamt	15,89	83,30	0,80		277	1.452	14	1.743	100

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Tabelle 4: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2020) und Wohnungstyp

Ende der öff. Förderung	Anteil WE an allen öff. gef. WE* differenziert nach Wohnungstyp		Anteil WE an allen öff. gef. WE*		Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Keine Angabe	Gesamt	Anteil WE an allen öff. gef. WE*
	Eigentum	Mietwohnung	Eigentum	Mietwohnung					
	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe					
2016	15,53	2,43	0,49		32	5	1	38	18,45
2017	13,11	x	x		27	x	x	27	13,11
2018	10,19	16,02	x		21	33	x	54	26,21
2019	13,11	x	x		27	x	x	27	13,11
2020	15,05	14,08	x		31	29	x	60	29,13
Gesamt	66,99	32,52	0,49		138	67	1	206	100

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel
* Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind (n=206)

Tabelle 5: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2021 bis 2031) und Wohnungstyp

Ende der öff. Förderung	Anteil WE an allen öff. gef. WE* differenziert nach Wohnungstyp		Mietw ohnung	Keine Angabe	Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Keine Angabe	Gesamt	Anteil WE an allen öff. gef. WE*
	Eigentum								
2021	1,82	x	0,78	x	7	3	x	10	2,60
2022	x	x	1,56	x	x	6	x	6	1,56
2023	3,13	x	17,97	x	12	69	x	81	21,09
2024	x	x	7,29	x	x	28	x	28	7,29
2025	0,26	x	28,13	x	1	108	x	109	28,39
2026	x	x	14,58	x	x	56	x	56	14,58
2027	x	x	8,07	x	x	31	x	31	8,07
2028	x	x	1,04	x	x	4	x	4	1,04
2029	x	x	11,46	x	x	44	x	44	11,46
2030	x	x	2,86	x	x	11	x	11	2,86
2031	x	x	1,04	x	x	4	x	4	1,04
Gesamt	5,21	x	94,79	x	20	364	x	384	100

Stichtag: 30.06.2021

* Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2021 bis 2031 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind (n=384)

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Tabelle 6: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2016 bis 2020 gesamt), Wohnungstyp und Bezirken

Bezirk	Anteil WE im Bezirk an allen öff. gef. WE*		Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Mietwohnung		Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Keine Angabe	Gesamt	Anteil WE an allen öff. gef. WE*
	Eigentum	Mietwohnung			Eigentum	Mietwohnung					
Innenstadt	0,97	x	2	x			2			2	0,97
Feldmark	11,17	0,97	23	x			25			25	12,14
Innenstadt Nord	3,88	x	8	x			8			8	3,88
Blumenkamp	3,88	0,97	8	x			10			10	4,85
Fusternberg	9,22	13,59	19	x			28			47	22,82
Schepersfeld	8,25	0,49	17	x			1			18	8,74
Flüren	5,83	14,56	12	x			30			42	20,39
Lackhausen	8,25	x	17	x			17			17	8,25
Obrighoven	6,80	0,49	14	x			1			15	7,28
Wittenberg	1,46	x	3	x	0,49		1			4	1,94
Bislich/Diersfordt/Bergerfurth	1,46	0,49	3	x			1			4	1,94
Ginderich	0,97	0,97	2	x			2			4	1,94
Büderich	4,85	x	10	x			10			10	4,85
Gesamtstadt	66,99	32,52	138	67	0,49		67			206	100,00

Stichtag: 30.06.2021

* Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind (n=206)

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Tabelle 7: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Ende der öffentlichen Förderung (2021 bis 2031 gesamt), Wohnungstyp und Bezirken

Bezirk	Anteil WE im Bezirk an allen öff. gef. WE* dif-ferenziert nach Wohnungstyp		Keine Angabe	Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Keine Angabe	Summe	Gesamt	Anteil WE an allen öff. gef. WE*
	Eigentum	Mietwohnung									
Innenstadt	x	4,17	x	x	16	x	16	x	16	16	4,17
Feldmark	0,52	20,83	x	2	80	x	80	x	80	82	21,35
Innenstadt Nord	0,52	1,04	x	2	4	2	4	x	6	6	1,56
Blumenkamp	2,60	0,52	x	10	2	10	2	x	12	12	3,13
Fusternberg	x	16,15	x	x	62	x	62	x	62	62	16,15
Schepersfeld	0,26	16,15	x	1	62	x	62	x	63	63	16,41
Flüren	0,26	1,56	x	1	6	1	6	x	7	7	1,82
Lackhausen	0,78	20,57	x	3	79	x	79	x	82	82	21,35
Obrighoven	x	0,78	x	x	3	x	3	x	3	3	0,78
Wittenberg	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bislich/Diersfordt/Bergerfurth	x	3,91	x	x	15	x	15	x	15	15	3,91
Ginderich	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Büderich	0,26	9,11	x	1	35	x	35	x	36	36	9,38
Gesamtstadt	5,21	94,79	x	20	364	x	364	x	384	384	100,00

Stichtag: 30.06.2021

* Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2021 bis 2031 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind (n=384)

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Tabelle 8: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen – Alle Wohnungstypen

Bezirk	Juni 2021		Dezember 2031		Entwicklung (in %)
	Eigentum	Mietwohnung	Eigentum	Mietwohnung	
Innenstadt	426	410	410	410	-3,76%
Feldmark	301	101	221	95	-26,58%
Innenstadt Nord	101	33	95	21	-5,94%
Blumenkamp	33	262	21	200	-36,36%
Fusternberg	262	276	200	213	-23,66%
Schepersfeld	276	40	213	33	-22,83%
Flüren	40	141	33	61	-17,5%
Lackhausen	141	55	61	52	-56,74%
Obrighoven	55	8	52	8	-5,45%
Wittenberg	8	27	8	12	0,00%
Bislich/Diersfordt/Bergerfurth	27	10	12	10	-55,56%
Ginderich	10	63	10	28	0,00%
Büderich	63	1.743	28	1.364	-55,56%
Gesamtstadt	1.743	1.364	1.364	1.364	-21,74%

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Tabelle 9: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis 2031 ohne Einbeziehung zukünftiger Förderungen – Nur Mietwohnungen

Bezirk	Juni 2021		Dezember 2031		Entwicklung (in %)
	Eigentum	Mietwohnung	Eigentum	Mietwohnung	
Innenstadt	397	169	381	169	-4,03%
Feldmark	249	87	83	83	-32,13%
Innenstadt Nord	8	8	6	6	-4,60%
Blumenkamp	242	237	180	180	-25,00%
Fusternberg	10	10	175	175	-25,62%
Scheperfeld	114	36	4	4	-60,00%
Flüren	36	0	35	35	-69,30%
Lackhausen	16	16	33	33	-8,33%
Obrighoven	5	5	0	0	0,00%
Wittenberg	51	51	1	1	-93,75%
Bislich/Diersfordt/Bergerfurth	16	16	5	5	0,00%
Ginderich	51	51	16	16	-68,63%
Büderich	1.452	1.452	16	16	-68,63%
Gesamtstadt	1.452	1.452	1.088	1.088	-25,07%

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Stadt Wesel

Tabelle 10: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohnungen nach Bezugsfähigkeit (2016 bis 2020) und Wohnungstyp

Bezugsfähigkeit	Anteil der WE an allen öff. gef. WE* differenziert nach Wohnungstyp		Summe Eigentum		Summe Mietwohnung		Gesamt	Anteil WE an allen öff. gef. WE*
	Eigentum	Mietwohnung	Summe		Summe			
			Eigentum	Mietwohnung	Eigentum	Mietwohnung		
2016	0,52	7,85	1	15	16	16	8,38	
2017	0,52	18,85	1	36	37	37	19,37	
2018	0,52	4,71	1	9	10	10	5,24	
2019	1,05	46,60	2	89	91	91	47,64	
2020	x	19,37	x	37	37	37	19,37	
Gesamt	2,62	97,38	5	186	191	191	100	

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel
* Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 bezugsfertig wurden (n=191)

Tabelle 11: Anzahl der neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten nach Bezugsfähigkeit (2016 bis 2020 gesamt), Wohnungstyp und Bezirken

Bezirk	Anteil WE im Bezirk an allen öff. gef. WE* differenziert nach Wohnungstyp		Summe Eigentum	Summe Mietwohnung	Gesamt	Anteil WE an allen öff. gef. WE*
	Eigentum	Mietwohnung				
Innenstadt	0,52	21,47	1	41	42	21,99
Feldmark	x	16,23	x	31	31	16,23
Innenstadt Nord	x	18,85	x	36	36	18,85
Blumenkamp	0,52	x	1	x	1	0,52
Fusternberg	x	14,14	x	27	27	14,14
Schepersfeld	x	9,95	x	19	19	9,95
Flüren	1,05	x	2	x	2	1,05
Lackhausen	x	x	x	x	x	x
Obrighoven	0,52	16,75	1	32	33	17,28
Wittenberg	x	x	x	x	x	x
Bislich/Diersfordt/Bergerfurth	x	x	x	x	x	x
Ginderich	x	x	x	x	x	x
Büderich	x	x	x	x	x	x
Gesamtstadt	2,62	97,38	5	186	191	100

Stichtag: 30.06.2021

* Bezogen auf alle Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 bezugsfertig wurden (n=191)

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Teil A: Ergebnisse im Überblick

Die zentralen Ergebnisse der Analyse des Angebots an öffentlich geförderten Wohnraum in Wesel sind im Folgenden stichpunktartig aufgeführt:

- Gemessen an absoluten Zahlen sind die meisten öffentlich geförderten Wohneinheiten in den städtisch geprägten und einwohnerstärksten Bezirken der Stadt angesiedelt. Konkret entfallen die meisten Wohneinheiten auf die Bezirke Innenstadt und Feldmark.
- Unter Berücksichtigung der Anzahl der Haushalte in den jeweiligen Bezirken ist festzustellen, dass der größte Anteil von Haushalten in öffentlich geförderten Wohneinheiten im Bezirk Schepersfeld zu verorten ist.
- In den Bezirken mit den wenigsten Einwohnern – Ginderich, Bislich/Diersfordt/Bergerfurth, Blumenkamp und Wittenberg – sind auch die wenigsten öffentlich geförderten Wohneinheiten angesiedelt. Die Anteile der Haushalte, die in öffentlich geförderten Wohneinheiten leben, fallen in diesen Bezirken ebenfalls am niedrigsten aus.
- Während in den Bezirken Flüren, Blumenkamp und Wittenberg die Anzahl der Eigentumsobjekte überwiegt, übersteigt in allen anderen Bezirken der Stadt die Anzahl der Mietwohnungen die der Eigentumsobjekte meist deutlich.
- Im Hinblick auf die Wohnfläche konnte festgestellt werden, dass die meisten öffentlich geförderten Wohneinheiten eine Größe von unter 50 Quadratmetern aufweisen.
- Nur knapp 30 Prozent der öffentlich geförderten Wohneinheiten in Wesel können eindeutig Berechtigten entsprechend ihres Bedarfs zugewiesen werden.
- Angesichts der Frage, wie viele Wohneinheiten aufgrund der Beendigung der öffentlichen Förderung in den letzten Jahren aus dem Segment des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes gefallen sind bzw. fallen werden, bleibt festzuhalten, dass im Zeitraum von 2016 bis 2020 für insgesamt 206 Wohneinheiten die öffentliche Förderung beendet war, wobei die meisten dieser Wohneinheiten in den Bezirken Fusternberg und Lackhausen angesiedelt waren.
- Darüber hinaus handelte es sich um rund 67 Prozent dieser Wohneinheiten um Eigentumsobjekte.
- Im Zeitraum von 2021 bis 2031 werden insgesamt 384 Wohneinheiten aus der öffentlichen Förderung fallen; die meisten davon befinden sich in der Feldmark und Lackhausen.
- Insgesamt werden im Zeitraum von 2016 bis 2031 die meisten Wohneinheiten in Fusternberg aus der öffentlichen Förderung fallen.
- Ohne Neuförderung würde bis Ende 2031 der gesamte öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Wesel um fast 22 Prozent zurückgehen (theoretische Modellrechnung).
- Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand sogar um ein Viertel (theoretische Modellrechnung).
- Insbesondere in der Innenstadt wird der Bestand des öffentlich geförderten Wohnraums bis Ende 2031 allerdings weitestgehend gesichert sein, wohingegen die Bezirke Wittenberg, Bislich/Diersfordt/Bergerfurth und Ginderich nur über einen äußerst geringen Bestand an öffentlich geförderten Wohneinheiten verfügen werden.
- Bei gesonderter Betrachtung der Mietwohnungen, werden im Jahr 2031 sowohl in Wittenberg, Bislich/Diersfordt/Bergerfurth und Ginderich als auch in Flüren

und Blumenkamp ein Bestand an unter zehn öffentlich geförderten Mietwohnungen vorherrschen.

- Die Konzentration des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in den zentralen Bezirken der Stadt wird ebenfalls an der Bautätigkeit der letzten Jahre deutlich: Fast 60 Prozent der im Zeitraum von 2016 bis 2020 neu geschaffenen Wohneinheiten sind in den Bezirken Innenstadt, Innenstadt-Nord und Feldmark angesiedelt.
- Bei Gegenüberstellung der Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2016 bis 2020 aus der öffentlichen Förderung gefallen sind und den Wohneinheiten, die in diesem Zeitraum neu entstanden sind, ist eine Negativbilanz von 15 Wohneinheiten zu verzeichnen.
- Bei gesonderter Betrachtung der Mietwohnungen ist festzustellen, dass in den letzten Jahren mehr öffentlich geförderte Mietwohnungen geschaffen wurden, als aus der öffentlichen Förderung gefallen sind. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Mietwohnungsbestand in den kommenden Jahren in vielen Bezirken der Stadt stark zurückgehen wird.

Teil B: Nachfrage

Zur Beurteilung der kommunalen Wohnraumversorgung von Personen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können und zur Ermittlung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen in Wesel, ist die kontinuierliche Beobachtung der Nachfrageentwicklung für Wohnungen im unteren Preissegment essentiell. In der Regel besteht nach preisgünstigem Wohnraum durch verschiedene Bevölkerungsgruppen, vor allem aber durch Haushalte mit geringem Einkommen, eine hohe Nachfrage.

Inwiefern in Wesel ein Bedarf nach öffentlich geförderten Wohnraum besteht, soll mit den nachfolgenden Analysen geklärt werden. Für einen Überblick zu potenziellen Nachfragenden nach öffentlich geförderten Wohnraum werden im Folgenden verschiedene Personengruppen mit geringem Einkommen betrachtet¹².

Sozialleistungsempfänger*innen

Bürgerinnen und Bürger, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln sicherstellen können, beziehen staatliche Transferleistungen. Diese Menschen lassen sich den folgenden Personengruppen zuordnen:

- Sozialleistungsempfänger/innen nach dem SGB II,
- Sozialleistungsempfänger/innen nach dem SGB XII,
- Sozialleistungsempfänger/innen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und
- Empfänger/innen von Wohngeld.

Tabelle 12: Ausgewählte Sozialstrukturdaten der Stadt Wesel

Jeweils zum Stichtag 31.12.	SGB II (Personen) ¹³	SGB II (Bedarfsgemeinschaften) ¹⁴	SGB XII (Personen außerhalb von Einrichtungen) ¹⁵	Asylbewerberleistungsgesetz (Personen) ¹⁶	Wohngeld (Haushalte) ¹⁷
2016	6.500	3.316	1.240	756	633
2017	6.608	3.319	1.241	493	599
2018	6.317	3.115	1.247	365	577
2019	5.920	2.921	1.226	346	557
2020	5.948	2.927	1.163	314	590 ¹⁸

Stichtag: 30.06.2021

Sozialleistungsempfänger/innen nach dem SGB II

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II hat sich im Zeitverlauf leicht verringert; in den Jahren 2019 und 2020 ist sie allerdings nahezu konstant geblieben. Die Zahl der Personen, die SGB II-Leistungen beziehen, hat sich um 28 auf 5.948 Personen marginal vergrößert.

Im Dezember 2020 gab es 1.583 Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften (54,08 Prozent), 548 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften (18,72 Prozent) und 796 Drei- oder

¹² Eine kleinräumige Betrachtung der Personengruppen nach Bezirken ist zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der mangelnden Datenlage ausschließlich für die SGB II-Leistungsbeziehenden möglich; alle anderen Angaben gelten nur für das gesamte Stadtgebiet

¹³ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

¹⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

¹⁵ Empfänger/innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII, Quelle: Stadt Wesel

¹⁶ Empfänger/innen von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz: Quelle: Stadt Wesel

¹⁷ Haushalte mit allgemeinem Wohngeld; Quelle: IT.NRW

¹⁸ Da Angaben für das Jahr 2020 zum Zeitpunkt der Verfassung des Berichts nicht vorlagen, wurde hier der Durchschnitt, der sich aus den Vorjahren ergibt, angegeben.

Mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften (27,20 Prozent). Damit leben mehr als die Hälfte der leistungsbeziehenden Bedarfsgemeinschaften in Ein-Personen-Haushalten. Der Anteil der Leistungsbeziehenden in Ein-Personen-Haushalten an allen Bedarfsgemeinschaften ist im Zeitverlauf (2016 bis 2020) sogar etwas angestiegen. Die Anzahl der Leistungsbeziehenden in 3- oder Mehr-Personen-Haushalten hat sich seit 2016 zahlenmäßig zwar verringert, der Anteil an allen SGB II-Bedarfsgemeinschaften ist jedoch etwas angestiegen.

Insgesamt beziehen 9,46 Prozent der Weseler Gesamtbevölkerung Leistungen nach dem SGB II. Nahezu die Hälfte (48,78 Prozent) aller Leistungsbeziehenden leben im Bezirk Innenstadt. Unter der Bevölkerung in der Innenstadt ist der Anteil der Leistungsbeziehenden mit 19 Prozent überdurchschnittlich hoch. Auch in den Bezirken Scheipersfeld, Feldmark, Fusternberg und Innenstadt-Nord liegt der Anteil der SGB II-Leistungsbeziehenden mit 11,49 Prozent, 10,78 Prozent, 9,65 Prozent und 9,58 Prozent über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In allen anderen Bezirken liegt der Anteil unter 5 Prozent und fällt damit unterdurchschnittlich aus. In den Bezirken mit überdurchschnittlichem Anteil an SGB II-Beziehenden lebt ebenfalls der Großteil der Leistungsbeziehenden in Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften. In der Innenstadt ist der Anteil mit 57,28 Prozent auch über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Sozialleistungsempfänger/innen nach dem SGB XII

Die Anzahl der Personen, die Sozialleistungen nach dem SGB XII beziehen, ist im Zeitraum von 2016 bis 2020 insgesamt relativ konstant, seit 2019 jedoch leicht rückläufig. Im Vergleich zum Stichtag des Jahres 2016 beziehen zum Jahresstichtag 2020 77 Personen weniger Sozialleistungen nach dem SGB XII.

Wohngeldempfänger/innen

Haushalte, die in Form von Wohngeld staatliche Unterstützungsleistungen beziehen, haben ebenfalls die Möglichkeit mithilfe eines Wohnberechtigungsscheines eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Die Anzahl der Weseler Haushalte, die Wohngeld beziehen, ist seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen und fällt insgesamt niedrig aus. Zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Berichtes lagen die Zahlen der Wohngeldempfänger für das Jahr 2020 noch nicht vor, weshalb in Tabelle 12 der Durchschnitt der Vorjahre angegeben ist. Allerdings ist insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie mit einem deutlicheren Anstieg der wohngeldbeziehenden Haushalte zu rechnen.

Empfänger/innen von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Im Dezember 2020 bezogen 314 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 32 Personen. Insgesamt hat damit die Zahl der Geflüchteten in Wesel den Tiefpunkt im Zeitraum der letzten fünf Jahre erreicht.

Fast 67 Prozent der Geflüchteten lebten Ende 2020 in entweder selbst angemieteten oder von der Stadt Wesel angemieteten Wohnungen. Rund 33 Prozent der Geflüchteten waren in sogenannten Übergangwohnheimen der Stadt untergebracht. Insbesondere für Geflüchtete im laufenden Asylverfahren und für Geduldete ist es aufgrund der unsicheren Bleibeperspektive problematisch, selbstständig Wohnraum anzumieten. Zwar lebt in Wesel bisher nur ein sehr geringer Anteil der Geflüchteten in öffentlichen geförderten Wohnungen, jedoch sollte diese Personengruppe als Teil der Weseler Stadtgesellschaft und Empfänger von sozialen Transferleistungen als potenzielle

Nachfragegruppe nach öffentlich geförderten Wohnraum berücksichtigt werden. Insbesondere für größere Familienhaushalte dürfte von einer erhöhten Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch diese Personengruppe ausgegangen werden.

Auf Grundlage der vorangegangenen Ausführungen ist davon auszugehen, dass im Jahr 2020 um die 8.000 Weseler Bürgerinnen und Bürger auf soziale Transferleistungen angewiesen waren. Sie zählen zur Personengruppe, die in besonderem Maße auf preisgünstigen und damit auch öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen ist. Diese Zahlen ermöglichen zwar einen Eindruck über die Größenordnung der potentiellen Nachfragenden nach preisgünstigem Wohnraum, die konkrete Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnraum lässt sich aus diesen Zahlen jedoch nicht ableiten. Aus diesem Grund wurden zusätzlich Auswertungen zu Wohnungssuchenden im Kontext des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vorgenommen.

Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, den sich berechnigte Haushalte bei den zuständigen Stellen ausstellen lassen können. Im vorliegenden Bericht wird – analog zum Bericht „Preisgebundener Wohnungsbestand 2019“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.Bank – die Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine als Zahl der Wohnungssuchenden interpretiert¹⁹.

Im Jahr 2020 waren in Wesel insgesamt 188 Haushalte mit über 380 Personen wohnungssuchend²⁰. Damit waren in diesem Jahr anteilig rund 0,63 Prozent der Haushalte in Wesel offiziell auf der Suche nach preisgünstigem Wohnraum. Insgesamt konnten 69 dieser Haushalte in öffentlich geförderte Wohnungen vermittelt werden. Dies entspricht einer Vermittlungsquote von 36,70 Prozent. Damit liegt die Vermittlungsquote in Wesel etwas unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 39 Prozent²¹.

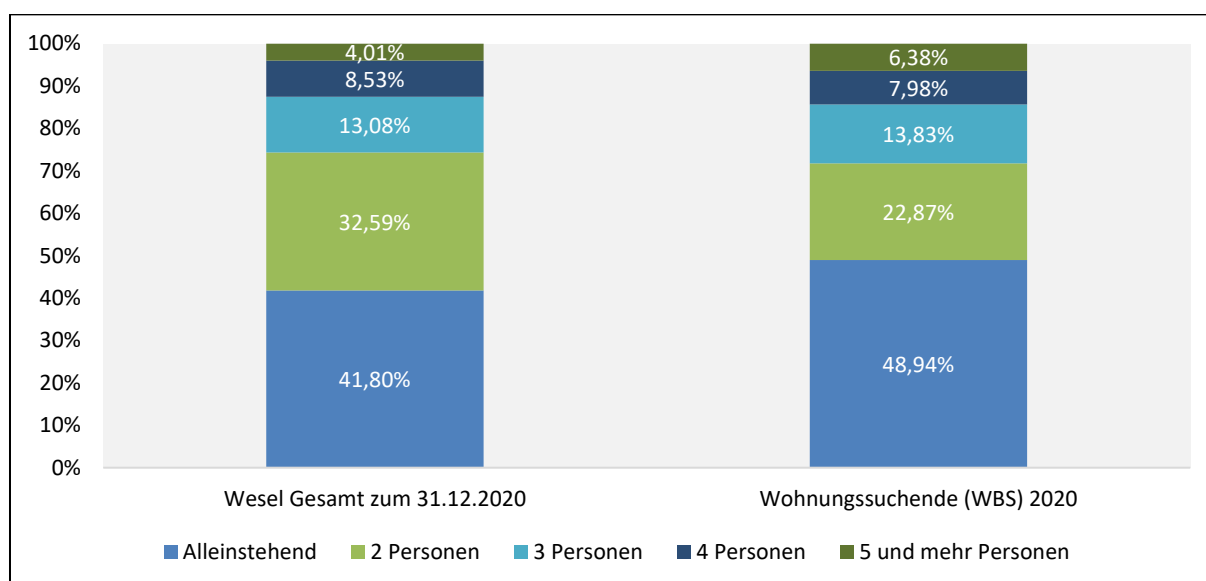
Bei nahezu der Hälfte der wohnungssuchenden Haushalte handelte es sich um Alleinstehende (48,94 Prozent) – gefolgt von Zwei- (22,87 Prozent) und Drei-Personen-Haushalten (13,83 Prozent) (siehe Abbildung 16). Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung in Wesel waren Alleinstehende überdurchschnittlich oft wohnungssuchend. Sie machen nahezu die Hälfte aller Wohnungssuchenden aus. Auch sind größere Haushalte mit fünf oder mehr Personen im Verhältnis häufiger wohnungssuchend (siehe Abbildung 16).

¹⁹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung & NRW.BANK, 2019: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019: 43.

²⁰ 188 Haushalten wurde ein Wohnberechtigungsschein erteilt.

²¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung & NRW.BANK, 2019: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019.

Abbildung 16: Haushaltsgrößenstruktur in Wesel – Gesamt und Wohnungssuchende (WBS erteilt) 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

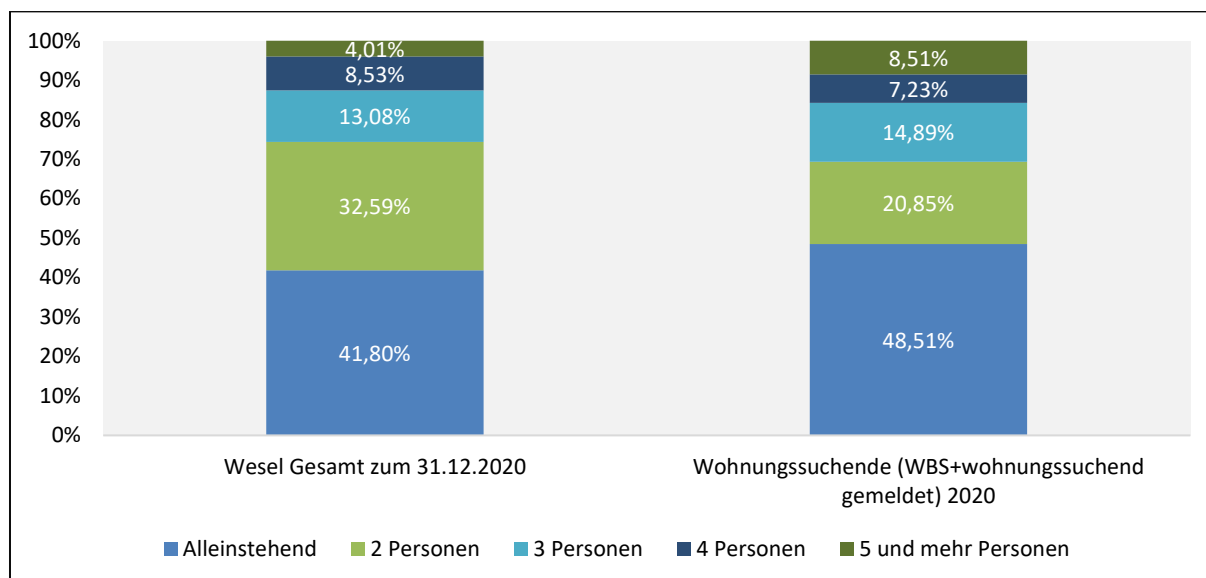
Hinsichtlich der Personenkreise, denen die Wohnungssuchenden angehörten, lässt sich festhalten, dass 42,02 Prozent der Wohnungssuchenden in einem Haushalt mit Kindern lebten und 41,49 Prozent im Sozialleistungsbezug gem. SGB II und SGB XII standen. Außerdem traf der Personenkreis der „Älteren Menschen“ auf 27,66 Prozent und der Personenkreis der Alleinerziehenden auf 21,28 Prozent der Wohnungssuchenden zu. Insgesamt ist davon auszugehen, dass vor allem Sozialleistungsbeziehende und Haushalte, in denen Kinder leben, auf der Suche nach öffentlich geförderter Wohnraum sind. Insgesamt wurde von den Wohnungssuchenden 78 Mal angegeben, in Sozialleistungsbezug zu stehen. Deutlich öfter – mit insgesamt 131 Nennungen – sind Haushalte mit Kindern wohnungssuchend (einschließlich Alleinerziehende und kinderreiche Familien). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ein Haushalt mehreren Personenkreisen angehören kann, da Mehrfachnennungen möglich sind. Bei den Wohnungssuchenden im Leistungsbezug handelte es sich vornehmlich um Alleinstehende (41 Nennungen) und Zwei-Personen-Haushalte (22 Nennungen), während es sich bei den Haushalten mit Kindern (einschließlich Alleinerziehende und kinderreiche Familien) um Zwei- und Drei-Personen-Haushalte handelt (jeweils 37 Nennungen).

Es lässt sich festhalten, dass der Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten in Wesel zwar sehr gering ausfällt, die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum in Wesel jedoch höher ist als das Angebot – dies wird durch die Vermittlungsquote in öffentlich gefördertem Wohnraum deutlich. Unter Berücksichtigung der sich in der Praxis widerspiegelnden Tatsache, dass sich viele Bürgerinnen und Bürger erst einen Wohnberechtigungsschein ausstellen lassen, wenn sie bereits eine konkrete öffentlich geförderte Wohnung gefunden haben und diese tatsächlich anmieten möchten bzw. diese anmieten werden, dürfte der eigentliche Bedarf an preiswertem, öffentlich gefördertem Wohnraum höher ausfallen. Aus diesem Grund werden im Folgenden ebenfalls die Haushalte betrachtet, die sich im Jahr 2020 bei der Stadt Wesel als wohnungssuchend gemeldet haben.

Insgesamt waren in 2020 62 Haushalte mit ca. 132 Personen bei der Stadt Wesel als wohnungssuchend registriert. 15 dieser Haushalte wurde zusätzlich ein Wohnberechtigungsschein erteilt²². Somit galten, unter Berücksichtigung der Anzahl der Haushalte, denen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt wurde, im Jahr 2020 insgesamt 235 Haushalte in Wesel als wohnungssuchend²³.

Die Analyse dieser 235 Haushalte verdeutlicht, dass diese Personen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung ebenfalls überdurchschnittlich häufig alleinstehend waren. Während Zwei- und Vier-Personen-Haushalte im Verhältnis unterrepräsentiert waren, waren größere Haushalte mit fünf oder mehr Personen unter den Wohnungssuchenden deutlich häufiger vertreten als unter der Weseler Gesamtbevölkerung (siehe Abbildung 17).

Abbildung 17: Haushaltsgrößenstruktur in Wesel - Gesamt und Wohnungssuchende (WBS + wohnungssuchend gemeldet) 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

Darüber hinaus stammten 38,72 Prozent dieser Haushalte aus dem Leistungsbezug (91 Nennungen), 33,62 Prozent gaben an, in einem Haushalt mit Kindern zu leben (79 Nennungen) und 30,64 Prozent entstammten dem Personenkreis der Älteren Menschen (72 Nennungen). Die Leistungsbeziehenden und die älteren Wohnungssuchenden waren vornehmlich alleinstehend (46 und 49 Nennungen), während die Wohnungssuchenden mit Kindern (einschließlich Alleinerziehende und kinderreiche Familien) vor allem in Zweipersonen-Haushalten, Dreipersonen-Haushalten und Fünf- oder Mehr-Personen-Haushalten lebten.

²² Diese Haushalte tauchen sowohl in den Auswertungen in Tabelle 14 als auch in Tabelle 15 auf.

²³ Die 15 Haushalte, die wohnungssuchend gemeldet waren und denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde, wurden bei der Summenbildung nur einfach berücksichtigt.

Teil B: Tabellen

Tabelle 13: Wohnungssuchende Haushalte (WBS-Erteilungen) nach Personenkreisen

	Zahl der wohnungssuchenden Haushalte (WBS-Erteilungen)						Summe aller wohnungssuchenden Haushalte	Anteil in %
	Alleinstehend	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen			
Wohnungssuchende Haushalte, denen im Jahr 2020 ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde	92	43	26	15	12	188	100	
Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis*								
Leistungsbezug Hartz IV (KdU) gem.	41	22	12	3	x	78	41,49	
SGB II oder SGB XII	33	18	1	x	x	52	27,66	
Ältere Menschen	x	2	x	x	x	2	1,06	
Schwerbehinderte	x	x	x	x	x	2	1,06	
Rollstuhlfahrer	x	1	1	1	x	3	1,60	
Flüchtlinge (RLFlü)	12	19	23	14	11	79	42,02	
Haushalt mit Kindern	1	18	14	3	4	40	21,28	
Alleinerziehendes Elternteil	x	x	x	1	11	12	6,38	
Kinderreiche Familie	x	2	x	x	x	2	1,06	
Junge Ehepaare	4	x	x	x	x	4	2,13	
Studierende								

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

*Zugehörigkeit zu mehreren Kategorien beziehungsweise Mehrfachnennungen möglich

Tabelle 14: Wohnungssuchende Haushalte (als wohnungssuchend gemeldet) nach Personenkreisen

Zahl der wohnungssuchenden Haushalte (als wohnungssuchend gemeldet)							Anteil in %
Alleinstehend	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Summe aller wohnungssuchenden Haushalte		
Wohnungssuchende Haushalte, die im Jahr 2020 bei der Stadt Wesel wohnungssuchend gemeldet waren	32	9	10	3	8	62	100
Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis*							
Leistungsbezug Hartz IV (KdU) gem. SGB II oder SGB XII	11	2	5	x	2	20	32,26
Ältere Menschen	20	4	x	x	1	25	40,32
Schwerbehinderte	1	x	x	x	x	1	1,61
Rollstuhlfahrer	2	1	x	x	x	3	4,84
Flüchtlinge (RLFlü)	1	1	x	x	x	2	3,23
Haushalt mit Kindern	x	x	x	x	x	x	x
Alleinerziehendes Elternteil	x	3	7	2	2	14	22,58
Kinderreiche Familie	x	x	x	x	6	6	9,68
Junge Ehepaare	x	x	x	x	x	x	x
Studierende	x	x	x	x	x	x	x

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

*Zugehörigkeit zu mehreren Kategorien beziehungsweise Mehrfachnennungen möglich

Tabelle 15: Wohnungssuchende Haushalte (WBS-Erteilungen und wohnungssuchend gemeldet) nach Personenkreisen

	Zahl der wohnungssuchenden Haushalte (WBS-Erteilungen + wohnungssuchend gemeldet)							Anteil in %
	Alleinstehend	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Summe aller wohnungssuchenden Haushalte		
Wohnungssuchende Haushalte, denen im Jahr 2020 ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde oder die bei der Stadt Wesel wohnungssuchend gemeldet waren	114	49	35	17	20	235	100	
Zugehörigkeit zu einem besonderen Personenkreis*								
Leistungsbezug Hartz IV (KdU) gem.	46	23	17	3	2	91	38,72	
SGB II oder SGB XII								
Ältere Menschen	49	21	1	x	1	72	30,64	
Schwerbehinderte	1	2	x	x	x	3	1,28	
Rollstuhlfahrer	1	3	x	x	x	4	1,70	
Flüchtlinge (RLFiü)	1	1	1	1	x	4	1,70	
Haushalt mit Kindern	12	19	23	14	11	79	33,62	
Alleinerziehendes Elternteil	1	20	20	4	6	51	21,70	
Kinderreiche Familie	x	x	x	1	17	18	7,66	
Junge Ehepaare	x	x	x	x	x	2	0,85	
Studierende	4	x	x	x	x	4	1,70	

Stichtag: 30.06.2021

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wesel

*Zugehörigkeit zu mehreren Kategorien beziehungsweise Mehrfachnennungen möglich

Teil B: Ergebnisse im Überblick

Die zentralen Ergebnisse der Analyse der Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnraum in Wesel sind im Folgenden stichpunktartig aufgeführt:

- Die Anzahl derjenigen Personen, die mit erhöhter Wahrscheinlichkeit aufgrund eines geringen Einkommens auf preisgünstigen Wohnraum in Wesel angewiesen sind, fällt beträchtlich aus: Insgesamt waren zum Stichtag 31.12.2020 rund 8.000 Menschen in Wesel von staatlichen Transferleistungen abhängig, wobei Schwellenhaushalte mit geringem Einkommen, die keine Sozialleistungen beziehen und ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, dabei nicht berücksichtigt wurden.
- Fast Dreiviertel der Personen, die staatliche Transferleistungen bezogen, waren Sozialleistungsempfänger/innen nach dem SGB II.
- Nahezu die Hälfte der Sozialleistungsempfänger/innen nach dem SGB II lebten in der Innenstadt.
- In den Bezirken Innenstadt, Schepersfeld, Feldmark, Fusternberg und Innenstadt-Nord lag der Anteil der SGB II-Leistungsbezieher/innen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II waren alleinlebend.
- Unter Berücksichtigung der Personen, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde und die bei der Stadt Wesel als wohnungssuchend registriert waren, ist für das Jahr 2020 von einer Anzahl von 235 wohnungssuchenden Haushalten auszugehen.
- Unter den Wohnungssuchenden waren Ein-Personen-Haushalte und größere Haushalte mit fünf oder mehr Personen deutlich häufiger vertreten als unter der Weseler Gesamtbevölkerung.
- Ein Großteil der Wohnungssuchenden stammten aus den Personenkreisen der Leistungsbezieher/innen nach dem SGB II oder SGB XII, der Haushalte mit Kindern und der älteren Menschen.
- Während die leistungsbeziehenden und älteren Wohnungssuchenden vornehmlich alleinstehend waren, lebten die Wohnungssuchenden mit Kindern (einschließlich Alleinerziehende und kinderreiche Familien) vor allem in Zwei-, Drei- und Fünf- oder Mehrpersonenhaushalten.
- 69 Personen, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde, konnten in eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Somit kann von einer Vermittlungsquote von 36,70 Prozent ausgegangen werden.

Schlussfolgerungen

Die vorangegangenen Ausführungen lassen die folgenden Schlussfolgerungen, die in zukünftige Planungen Berücksichtigung finden sollten, zu:

- Ausgehend von der Anzahl der potenziellen Nachfragenden nach öffentlich geförderten Wohnraum und der niedrigen Vermittlungsquote Wohnungssuchender in öffentlich geförderte Wohnungen, steht in Wesel nicht genügend öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung; vor dem Hintergrund des prognostizierten Rückgangs der (Miet)Wohnungen wird sich diese Lage weiter zuspitzen.
- Es besteht schon jetzt eine Konzentration des öffentlich geförderten Wohnraums in den zentralen und städtisch geprägten Gebieten der Stadt. Während der Bestand in der Innenstadt bis 2031 weitestgehend gesichert ist, fällt der prozentuale Rückgang in den ländlicheren Bezirken der Stadt massiv aus.
- Die Bezirke Feldmark und Lackhausen sind – ausgehend von der absoluten Anzahl der Wohneinheiten – am stärksten vom Rückgang des öffentlich geförderten Wohnraums betroffen.
- Fast die Hälfte der Wohnungssuchenden ist alleinstehend und somit auf Wohneinheiten mit einer Größe von bis 55 Quadratmetern angewiesen.
- Häufig stammen die Wohnungssuchenden aus den Personenkreisen der Leistungsbezieher/innen, der älteren Menschen oder der Haushalte mit Kindern (inklusive Alleinerziehende und kinderreiche Familien).
- Vor dem Hintergrund der Versorgung älterer Menschen mit preisgünstigem Wohnraum ist festzuhalten, dass ein zunehmender Bedarf an kleinen barrierefreien bzw. –armen Wohnungen besteht. Neue öffentlich geförderte Wohneinheiten sollten möglichst in Gebieten mit guter Infrastruktur entstehen – insbesondere was die Versorgung mit Ärzten und dem Lebensmitteleinzelhandel angeht, um älteren Personen möglichst lang eine weitgehend unabhängige Alltagsbewältigung zu ermöglichen.
- Insbesondere große Wohneinheiten sind zum aktuellen Zeitpunkt in nur geringem Ausmaß vorhanden. Für die Schaffung von Wohneinheiten speziell für Haushalte mit Kindern ist möglichst die räumliche Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen sowie Sportanlagen, Parks und Spielplätzen zu berücksichtigen.
- Abgesehen von dem übergeordneten Erfordernis, neue öffentlich geförderte Wohneinheiten auf dem Weseler Stadtgebiet zu schaffen, besteht die zentrale Herausforderung darin, der Konzentration des öffentlich geförderten Wohnraums in den innerstädtischen Bezirken entgegenzuwirken und Wohneinheiten dennoch in Gebieten mit ausgebauter (sozialer) Infrastruktur anzusiedeln.