

Sitzungsvorlage Nr. V/2018/0940

Zuständig: Fachbereich Arbeit und Soziales
Verfasser: Bethmann, Michael



Ahaus, 15.02.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren 22.03.2018 TOP Ö 3

Beratungsgegenstand

Bericht über den sozialen Wohnungsbau in Ahaus

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Ahaus zur Kenntnis.

Sachdarstellung

In seiner Sitzung am 16.05.2017 hat der Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren beschlossen, dass zukünftig einmal jährlich der Bedarf an Sozialwohnungen anhand aktueller Daten und Erhebungen zu ermitteln und im Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familie und Senioren vorzustellen ist.

Grundlage für diesen Bericht sind die im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen regelmäßig von der NRW.Bank erhobenen Wohnungsmarktberichte. Die NRW.Bank unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen bei seinen struktur- und wirtschaftspolitischen Aufgaben und ist dabei u. a. für den Bereich der staatlichen sozialen Wohnraumförderung zuständig.

Der aktuelle Bericht „Ahaus Wohnungsmarktprofil 2017“ der NRW.Bank ist beigefügt (Anlage 01). Er gibt einen sehr detaillierten Überblick über den sozialen Wohnungsbau in Ahaus und ist Ausfluss des Gesamtwohnungsmarktberichtes NRW 2017.

Zusammenfassend lassen sich folgende Kerndaten nennen:

1) Wohnungsbestand:

In Ahaus gibt es einen Gesamtwohnungsbestand von 16.511 Wohnungen (Stand 31.12.2016).

Von diesen Wohnungen sind

| | |
|--|--------|
| 61,7 % selbstgenutzt | 10.188 |
| 36,6 % vermietet | 6.043 |
| 1,6 % leerstehend und | 264 |
| 0,1 % als Ferien-/bzw. Freizeitwohnung genutzt. | 16 |

2) Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Vom Gesamtwohnungsbestand in Ahaus sind 524 Wohnungen (Stand 31.12.2016) in Mehrfamilienhäusern preisgebunden (gefördert).

Nach den Berechnungen der NRW.Bank fallen jedoch von den 524 derzeit noch vorhandenen preisgebundenen Wohnungen in den Jahren 2016 – 2030 mehr als 40 % der Wohnungen aus der Preisbindung.

Der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern (Stand 2016) entspricht in Ahaus 14,1 % und liegt damit NRW-weit im eher oberen Bereich.

Die Angebotsmietpreise von preisgebundenen Wohnungen in Mehrparteienhäusern zu allen nicht geförderten Wohnungen in Mehrparteienhäusern weisen dabei für das Berichtsjahr 2016 im Kreis Borken eine Differenz von 1,00 € - 2,00 €/m² aus. Der Kreis Borken liegt damit im Mittelfeld des Landes Nordrhein-Westfalen. Teilweise liegen die Differenzen in Ballungszentren und boomenden Großstädten wie Münster bei fast 4,00 €/m².

3) Bedarf an Wohnungen

Der Wohnungsbedarf für die Stadt Ahaus wird von der NRW.Bank nicht pro Stadt oder Gemeinde, sondern nur für Kreise und kreisfreie Städte ermittelt. Nach diesen Daten werden unter Berücksichtigung von Bautätigkeit und Neubaubedarf, aber ohne Berücksichtigung der gestiegenen Flüchtlingszahlen, in den Jahren 2016 – 2020 im Kreis Borken zwischen 100 und 500 Wohnungen über dem vorhandenen Bedarf gebaut. Berücksichtigt man die aktuellen Flüchtlingszahlen, ergibt sich im Kreis Borken ein Defizit von 100- 500 neuen Wohnungen. Legt man einen bevölkerungsproportionalen Verteilungsschlüssel zugrunde, entfallen hiervon auf die Stadt Ahaus zusätzliche 10 bis 53 Wohnungen.

Die Flüchtlingskomponente ist in diesem Zusammenhang angesichts anhaltender politischer Debatten um den Familiennachzug und die Verteilung (Stichwort Wohnortzuweisung) allerdings recht unsicher und sollte deshalb vorsichtig bewertet werden. Insbesondere bei einem diskutierten Wegfall der Wohnortzuweisung ist unter Berücksichtigung bisheriger Erfahrungen von einem nicht unwesentlichen Wegzug in die Ballungsräume auszugehen.

Neben den zusätzlichen zukünftigen Bedarfen für die heutigen Flüchtlinge wird auch ein Ausgleich zu den in den kommenden Jahren wegbrechenden preisgebundenen Mietwohnungen erforderlich sein. Die Stadt Ahaus profitiert seit langer Zeit von vergleichsweise niedrigen Quoten im Bereich des SGB II und SGB XII. Dies macht es gleichzeitig aber auch eher unwahrscheinlich, dass diese Quote und damit auch der erforderliche Anteil an günstigem öffentlich gefördertem Wohnraum noch weiter sinken wird. Damit in Ahaus auch zukünftig Menschen und Familien mit einem niedrigeren Einkommen bezahlbaren Wohnraum finden, müssen zeitnah Anstrengungen für eine bedarfsgerechte Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Ahaus erfolgen.

4) Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der zu erwartende Wohnungsbedarf in Ahaus und Umgebung in den nächsten Jahren unter Berücksichtigung der gegenwärtig vorhandenen regen Bautätigkeit (der Bestand an Mehrfamilienhäusern wächst seit 2014 jährlich um 2,3 % im Vergleich zu landesweit 0,7 %) grundsätzlich weitestgehend gedeckt werden kann.

Problematisch in Ahaus ist aber der hohe Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen, der in den nächsten Jahren aus der Preisbindung fällt. Öffentlich geförderte Wohnungen richten sich an Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, die unter den derzeitigen Marktbedingungen nur schwer eine bezahlbare Wohnung finden.

Vor dem Hintergrund der Einstufung der Stadt Ahaus in die Mietenstufe 2 und einer damit verbundenen max. Kostenmiete von 5,00 € ab 2018 ist die Herstellung von sozialem Wohnraum in Ahaus für private als auch genossenschaftliche Investoren und kommunale Wohnungsbaugesell-

schaften aus wirtschaftlichen Erwägungen gegenwärtig im Vergleich zu den Nachbarkommunen Stadtlohn und Vreden, die aktuell in der Mietenstufe 3 (5,55 €) eingestuft sind, bei vergleichbaren Baukosten jedoch relativ unwirtschaftlich.

Die im Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren getroffene Entscheidung, städtische Grundstücke zusätzlich zum normalen Wohnungsbau meistbietend gegen die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau zu veräußern, greift das Problem auf und schafft eine wirtschaftliche Attraktivität für zusätzlichen sozialen Wohnungsbau für alle Arten von Investoren in Ahaus. Sie ist damit geeignet, den Umfang des sozialen Wohnungsbaus in Ahaus zu steigern, ohne die bereits fast bedarfsdeckenden privaten Bautätigkeiten durch ihre Größe zu gefährden.

Darüber hinaus werden mittlerweile alle neuen Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Geeignetheit für die Ausweisung von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau geprüft, so dass auch zukünftig die Belange des sozialen Wohnungsbaus gewahrt bleiben.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Anlagen

Anlage 01 – Ahaus Wohnungsmarktprofil 2017