

Der Gesamtwohnungsbestand von 16.677 Wohnungen (2017) war wie folgt genutzt:

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

2) Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Ahaus

Vom Gesamtwohnungsbestand in Ahaus sind aktuell 548 Wohnungen (Stand 31.12.2018) preisgebunden (gefördert).

Der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand entspricht dabei (Stand 2017) in Ahaus 13,7 % und liegt damit NRW-weit im eher oberen Bereich (vergleichbare Größenklasse = 10,8 %, NRW-Schnitt = 9,4 %).

Nach den Berechnungen der NRW.Bank fallen jedoch von den 548 derzeit noch vorhandenen preisgebundenen Wohnungen in Ahaus in den Jahren bis 2027 mehr als 40 % der Wohnungen aus der Preisbindung.

Die negative Entwicklung hinsichtlich des Bestandes an preisgebundenem Wohnraum resultiert dabei NRW-weit vor allem daraus, dass aktuell vermehrt alte Förderdarlehen außerplanmäßig zurückgezahlt werden. Die ursprünglich vorgesehene Preisbindung (Dauer der Darlehenserstattung) wird damit drastisch verkürzt. In Folge der niedrigen Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt, aber auch unternehmensstrategischer Überlegungen machen die Eigentümer daher gegenwärtig vermehrt von ihrer vorzeitigen Tilgungsmöglichkeit gebrauch. Bei Wohnungen, die vor 2003 gefördert wurden, tritt dabei mit der vorzeitigen Tilgung eine sogenannte Nachwirkungsfrist ein, das heißt: eine auf maximal zehn Jahre verkürzte Sozialbindung. Derzeit befindet sich in NRW fast ein Drittel des geförderten Mietwohnungsbestands – insgesamt knapp 131.000 Wohnungen – in dieser Nachwirkungsfrist und wird damit bis spätestens 2027 aus der Bindung gefallen sein.

Bei neueren Förderprogrammen (seit 2002) ist die Dauer der Sozialbindung dagegen nicht mehr an die Darlehenslaufzeit gebunden, sondern wird fest für 15, 20 oder 25 Jahre vereinbart. Eine vorzeitige Rückzahlung löst daher in der Regel keine Bindungsverkürzung mehr aus. Erste Preisbindungen fallen hier ab dem Jahr 2022 weg.

Für Ahaus bedeutet das insgesamt, dass von den gegenwärtig 548 preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2028 245 Wohnungen (44,7 %) insgesamt aus der Preisbindung fallen.

3) Bedarf an Wohnungen in NRW

Zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage besteht NRW-weit nach wie vor ein deutliches Missverhältnis. Vor allem preisgünstiger Wohnraum sowie kleinere Wohnungen sind in deutlich höherem Maß nachgefragt als sie angeboten werden. Zu der größer werdenden Nachfrage trägt maßgeblich die Zuwanderung bei: Die Flüchtlinge, die bislang zum Großteil in Flüchtlingsunterkünften untergebracht waren, orientieren sich nach ihrer Anerkennung nach und nach auf dem regulären Wohnungsmarkt und treten hier als zusätzliche Nachfrager, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, auf.

Die Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen hat sich auch im Jahr 2018 in den meisten Segmenten weiter verschärft. Insbesondere das untere sowie das öffentlich geförderte Mietpreissegment werden als „sehr angespannt“ bewertet und befinden sich nach dem Grad der Anspannung auf etwa dem gleichen Niveau. Für die Zukunft gehen die Experten davon aus, dass die Situation so angespannt bleibt.

Die Segmente der barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen sowie der kleinen Wohnungen (unter 60m²), die gesondert ausgewertet wurden, werden erwartungsgemäß NRW-weit ebenfalls

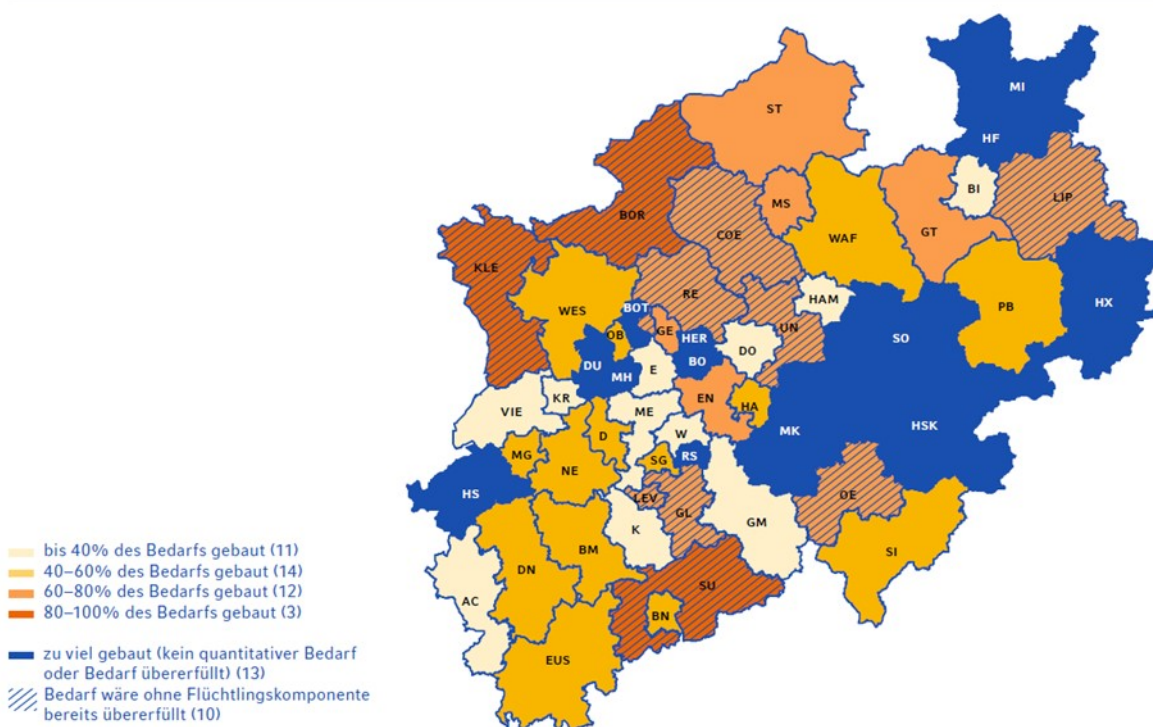
als (sehr) angespannt bewertet – auf ähnlichem Niveau wie das öffentlich geförderte und das untere Mietpreissegment. Das zeigt, dass aufgrund der Alterung der Gesellschaft und der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (dazu trägt maßgeblich die zunehmende Zahl der Single-Haushalte bei) solche Wohnungen stark nachgefragt werden und das Angebot nicht ausreicht.

Der konkrete Wohnungsbedarf für einzelne Städte wird dabei von der NRW.Bank nicht pro Stadt oder Gemeinde, sondern nur für Kreise und kreisfreie Städte ermittelt und ergibt insbesondere für die Regionen außerhalb der Wachstumsstädte und -kreise ein anderes Bild.

So gibt es NRW-weit sechs Städte und sieben Kreise mit deutlichen Schrumpfungsperspektiven, in denen der quantitative Bedarf gleich oder nahe null liegt und rechnerisch deshalb zu viel gebaut wurde. Allerdings kann man im Ruhrgebiet davon ausgehen, dass sich ein Zuviel und Zuwenig an Neubau innerhalb der Region zum Teil ausgleicht. Dagegen dürfte lt. NRW-Bank in den betroffenen ländlichen Regionen (Abb. 3.4.2) jeder Neubau – und sei er aus Qualitätsgründen noch so sinnvoll – zu mehr Leerstand im Bestand führen.

Der Bestandteil der Gesamtnachfrage, der auf bleibeberechtigte Flüchtlinge zurückzuführen ist, ist in regionaler Betrachtung lt. NRW-Bank besonders unsicher, da unklar ist, ob diese nach Auslaufen der Wohnsitzauflage vor Ort bleiben werden. Gerade in den Kreisen, aus denen die Schutzberechtigten tendenziell in die Großstädte abwandern oder das vor Inkrafttreten der Wohnsitzauflage bereits getan haben, sollten die Kommunen deshalb auch die Bedarfsvariante ohne Flüchtlingskomponente im Auge behalten. In dieser Variante läge der Neubau bereits heute in neun weiteren Kreisen (u. a. im Kreis Borken) und in Leverkusen zu hoch. Das muss lt. NRW-Bank im Umland der Rheinschiene, das einen Teil des Nachfrageüberhangs aus den Kernstädten aufnehmen muss, wohl keine Besorgnis auslösen. Für die Kreise am Ruhrgebietsrand, im Münsterland und in Ostwestfalen könnte die Entwicklung aber möglicherweise ein Problem darstellen und sollte deshalb aufmerksam beobachtet werden.

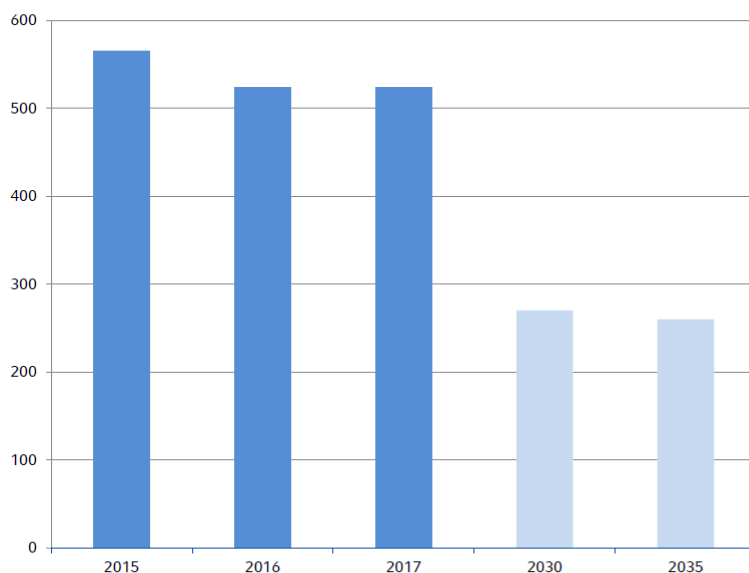
Abb. 3.4.2: Gegenüberstellung des geschätzten quantitativen Neubaubedarfs (inkl. Flüchtlingskomponente) mit dem bisherigen Netto-Neubau für den Zeitraum 2016–2017



Gleichwohl sollte aus Sicht der Verwaltung zumindest ein Ausgleich für die in den kommenden Jahren wegbrechenden preisgebundenen Mietwohnungen erfolgen, da der Wohnungsmarkt für preisgünstigen Wohnraum bereits jetzt angespannt ist. 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.

Abb. 1.3: Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl Wohnungen)

Ahaus



Daten: eigene Berechnungen NRW.BANK Wohnraumförderung

Beschreibung & Hinweise

Die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A & B) wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2017 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis Juli 2018 bewilligt wurden.

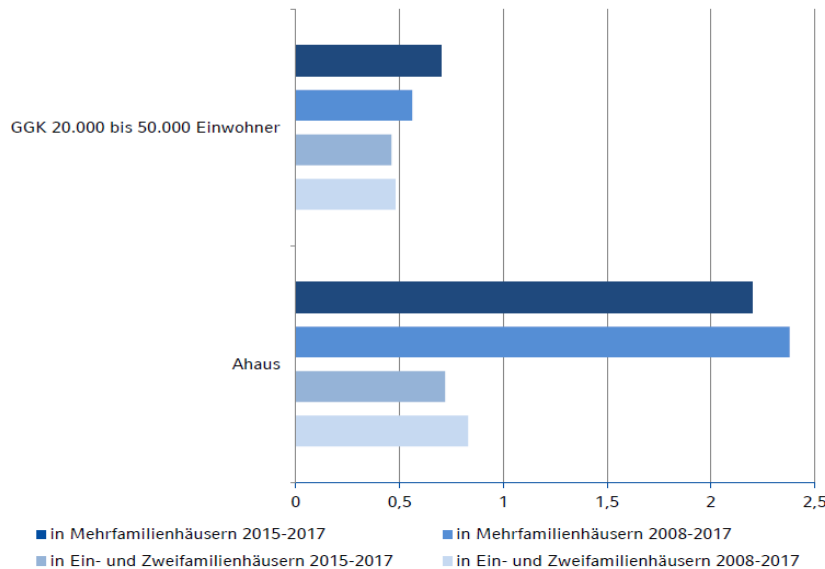
Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden Wohnungen.

Der Indikator berücksichtigt nicht den Zuwachs durch die zukünftige Förderung von Sozialwohnungen. Diese werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes zumindest teilweise kompensieren. Dagegen würden vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen die Bindungsdauer verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

4) Bautätigkeit

Abb. 2.2: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (Prozent pro Jahr)

Ahaus



Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (z.B.: Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 pro Jahr in Bezug auf den Wohnungsbestand des Jahres 2014).

Lesehilfe: Die dunkelblauen Balken zeigen an, wie hoch die Bauintensität für Mehrfamilienhäuser in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt pro Jahr gewesen ist. Ein Wert von 0,1 bedeutet, dass der Bestand im Betrachtungszeitraum durchschnittlich jedes Jahr um 0,1 Prozent gewachsen ist. Je höher der Wert, desto stärker ist der Bestand gewachsen.

Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung

Wie der o. g. Tabelle der NRW-Bank zu entnehmen ist, findet in Ahaus bereits jetzt eine deutlich höhere Bauintensität als in vergleichbaren Kommunen statt, so dass der Wohnungsbedarf zumindest in der Summe weitestgehend gedeckt werden kann. Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sind jedoch kaum vorhanden. Gerade hier reicht der Umfang der Neubautätigkeit aber wie oben beschrieben nicht aus, den erkennbaren Wohnungsbedarf an preisgünstigem Wohnraum dauerhaft zu decken.

Meistgenanntes Hemmnis beim (sozialen) Wohnungsneubau ist NRW-weit nach einer Umfrage der NRW-Bank bei Investoren die unzureichende Verfügbarkeit von Bauland (93% der Befragten). Bei der Vorjahresbefragung schätzten 86% der Marktexperten diese Problematik als Hemmnis ein – die Situation scheint sich also eher noch verschärft zu haben. Damit einhergehend werden auch die Baulandpreise als hinderlich für den Neubau von Wohnungen eingestuft (87%).

Als ebenfalls großes Neubauhemmnis wird NRW-weit inzwischen auch die Auslastung der Bauwirtschaft eingeschätzt (89% der Experten). Der Bauboom der letzten Jahre stellt die Bauunternehmen kapazitätstechnisch vor große Herausforderungen. Gleiches gilt für die Kommunen, die vielerorts nicht über ausreichend Personal verfügen, um Baurecht zu schaffen oder die eingehenden Bauanträge in einer angemessenen Zeit zu bearbeiten. Auch hier zeigt sich eher eine Verschlechterung im zeitlichen Verlauf: Während im Vorjahr noch 68% der Befragten dies als Hemmnis bewerteten, tun das bei der diesjährigen Umfrage bereits 76%.

Als weiteres wichtiges Hemmnis stufen die Befragten die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis ein (76%). Hinter diesem Begriff verbergen sich mehrere Aspekte – von Kapazitätsengpässen in den Bau- und Planungsämtern bis zur ablehnenden Haltung mancher Anwohner und Lokalpolitiker gegenüber Neubauprojekten in der Nachbarschaft.

Demgegenüber sind nach der vorgenannten Umfrage NRW-weit wie bereits im vergangenen Jahr auch bei der aktuellen Befragung fast alle (95%) Experten der Meinung, die aktuellen Kapitalmarktbedingungen seien ein großer Anreiz für den Neubau von Wohnungen. Auch das Angebot der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wird von der Mehrheit (55%) als Anreiz gesehen, während nur rund 18% dies als Hemmnis einschätzen (27% geben an, dieser Aspekt sei

„nicht wichtig“).

Für den Bereich der Stadt Ahaus wird jedoch gerade das Angebot der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen aktuell eher als Hemmnis gesehen. Grund hierfür ist die Einstufung der Stadt Ahaus in Mietstufe II, die es den Investoren trotz einer Erhöhung der Kostenmiete ab 2019 lediglich erlaubt, öffentlich-geförderten Wohnraum zu Quadratmeterpreisen von 5,35 € zu vermieten, so dass der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investoren nach wie vor im Vergleich zum freien Wohnungsbau mit regelmäßig zu erzielenden Mieten von 8,00 €/m² und mehr für Neubauten uninteressant ist.

5) Zusammenfassung

Um die dargestellte Anspannung der Wohnungsmärkte insbesondere im preisgünstigen Segment abzumildern, ist öffentlich geförderter, preisgebundener Wohnraum von großer Bedeutung. Wie in den letzten Jahren herrscht bei den Marktexperten große Einigkeit darüber, dass nicht genug öffentlich geförderter Wohnraum neu geschaffen wird: Im Landesdurchschnitt geben rund 88% der Befragten an, es werde zu wenig preisgebundener Mietwohnraum gebaut. Lediglich 9% der Marktexperten insgesamt schätzen den Neubau im geförderten Segment als ausreichend ein. Im letzten Jahr lag dieser Wert noch bei 12%.

Vor allem vor dem Hintergrund der schwindenden Bestände preisgebundener Mietwohnungen ist dieser Mangel an Neuförderung problematisch: Während im Jahr 2000 noch 888.000 solcher Wohnungen auf Landesebene angeboten wurden, ist der Bestand zum vergangenen Jahr auf 467.000 (-47,5%) gesunken und wird weiter sinken.

Für Ahaus hat sich der Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen im gleichen Zeitraum lediglich von 624 auf 548 reduziert. Nach den Berechnungen der NRW.Bank fallen jedoch von den 548 derzeit noch vorhandenen preisgebundenen Wohnungen bis 2030 mehr als 40 % der Wohnungen aus der Preisbindung.

Frei finanzierte Neubau, der überwiegend im oberen Preissegment stattfindet, ist demgegenüber in Ahaus rege und findet weit über dem Durchschnitt vergleichbarer Kommunen statt. Insofern steht Bauland tatsächlich zur Verfügung.

In der gemeindlichen Bauleitplanung liegt gleichwohl fraglos einer der zentralen Schlüssel zur Steuerung des geförderten Wohnungsbaus und der sozialen Bodennutzung. Hier sollte nach Möglichkeit noch intensiver als bislang eine aktive Lenkung des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung, insbesondere der aktuell und zukünftig aufzustellenden Bauleitpläne in Wohnbaubereichen, erfolgen. Ohne lenkende Eingriffe wird der Markt unter den heutigen Bedingungen keine sozial gerechte Bodennutzung sicherstellen können. Nur so besteht die Chance, den erkennbaren Wegfall von Sozialwohnungen in Ahaus in den kommenden Jahren aufzufangen bzw. im besten Fall halbwegs auszugleichen..

Der Verkauf von Grundstücken zum Höchstpreis ist nicht mehr der Standardfall, zumal vor Ort regelmäßig eine gemischte Bevölkerungsstruktur sowie Einfluss auf die städtebauliche Qualität bei der Entwicklung von Baugebieten gewünscht werden. Deshalb wird oftmals auch in Bebauungsplänen bzw. städtebaulichen Verträgen ein bestimmter Anteil geförderten Wohnens, eine preisliche Deckelung im frei finanzierten Bereich oder zumindest eine Zielgruppenbindung (Familien-, Senioren-, Pflege-, Studentenwohnungen etc.) vorgegeben bzw. vereinbart. Die Erfahrungen der Kommunen mit solchen Instrumenten sind überwiegend positiv.

Hauptproblem ist und bleibt damit trotz der Anhebung der Förderpauschalen und der Bewilligungsmieten im Förderjahr 2019 in der Mietwohnraumförderung in den unteren Mietstufen (I und II), die sicherlich zur Attraktivität der Fördermittel – insbesondere im Hinblick auf die Konkurrenzfähigkeit zum freifinanzierten Mietwohnungsbau – beitragen, die weiterhin nur geringe Rentabilität des sozialen Wohnungsbaus in Ahaus. Insofern wird trotz Verbesserung der Förderung kein wesentlicher Schub im sozialen Wohnungsbau in Ahaus erwartet, da diese aus den oben beschriebenen Gründen keinesfalls ausreichend ist.

Vor dem Hintergrund der Einstufung der Stadt Ahaus in die Mietenstufe II und einer damit verbundenen max. Kostenmiete von 5,35 € ab 2019 (Bindungsdauer 15-20 Jahre mit fester Bewilligungsmiete und jährlich zulässigen Steigerungen von 1,5 % vom Basisbetrag) ist die Herstellung von sozialem Wohnraum in Ahaus für private als auch genossenschaftliche Investoren und kommunale Wohnungsbaugesellschaften aus wirtschaftlichen Erwägungen trotz Erhöhung weiterhin relativ uninteressant.

Die staatliche Wohnbauförderung, die insbesondere in den Großstädten von den Investoren als Anreiz gesehen wird, kristallisiert sich damit für die Stadt Ahaus weiterhin nicht als Anreiz, sondern als größtes Hemmnis für den sozialen Wohnungsbau in Ahaus heraus.

Dies zeigt auch das Ergebnis der im Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren getroffenen Entscheidung, städtische Grundstücke zusätzlich zum normalen Wohnungsbau meistbietend gegen die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau zu veräußern. Von den zwei zur Verfügung gestellten Grundstücken wurden nur für ein Grundstück überhaupt Angebote abgegeben, obwohl die städtischen Grundstücke theoretisch sogar kostenfrei gegen die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau hätten erworben werden können.

Insofern bleibt gegenwärtig nur die Hoffnung, dass die staatlichen Wohnungsbauprogramme derart korrigiert werden, dass insbesondere in Kommunen mit noch niedrigerem Mietniveau frühzeitig durch finanziell wirklich interessante Anreizprogramme die Weichen gestellt werden, dass das Mietniveau auf Grund ausreichender Wohnungsneubauten auch zukünftig niedrig bleibt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Anlagen

Anlage 01- NRW Bank Wohnungsmarktprofil Ahaus 2018