

Ahaus, 01.03.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Soziales und Arbeit, Familien und Senioren 05.05.2021 TOP Ö 5

Beratungsgegenstand

Sozialer 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 2020“ der NRW.Bank ist beigelegt (Anlage 01). Er gibt einen sehr detaillierten Überblick über den sozialen Wohnungsbau in Ahaus und ist Ausfluss des Gesamtwohnungsmarktberichtes NRW, der allerdings coronabedingt noch nicht vorliegt.

Stichpunkt Corona-Pandemie:

Befragungen unter Verbänden und Wohnungsunternehmen zeigen, dass sich die Pandemie – im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbranchen – zumindest bislang wenig auf die institutionalisierte Wohnungswirtschaft ausgewirkt hat. Unklar sind jedoch noch die mittel- bis langfristigen Folgen für private (Klein-)Vermieter.

Deutlichere Veränderungen sind aber bei den Wanderungen zu erwarten und zum Teil schon statistisch ablesbar. Infolge des Lockdowns wurden wohl viele Umzüge innerhalb des Landes zunächst verschoben. Auch der in den vergangenen Jahren prägende Zuzug aus dem Ausland kam aufgrund der Grenzsicherungen in einzelnen Monaten fast völlig zum Erliegen. Insgesamt hat sich das Wanderungsvolumen über Kreisgrenzen hinaus in den ersten Monaten 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20 bis 30 Prozent verringert.

Dauerhafte Auswirkungen auf die (räumliche) Nachfrage sind aktuell jedoch noch nicht eindeutig zu erkennen. Zu den möglichen Effekten zählt eine mögliche geringere Konzentration auf die Kernstädte mit ihren Arbeitsplätzen, da mit höheren Homeoffice-Anteilen die Bereitschaft zu län-

geren Arbeitswegen steigen könnte, in Kernstädten Arbeitsplätze wegfallen und in den weniger verdichteten Regionen eine höhere persönliche Sicherheit vermutet wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann daher zusammenfassend – auch aufgrund einer noch unvollständigen Datensituation auf Grund der Corona-Pandemie noch kein eindeutiges oder gar abschließendes Gesamtbild der Auswirkungen der Corona-Pandemie für die Wohnungsmärkte gezeichnet werden.

Auf Grundlage der bislang nur eingeschränkten Veröffentlichungen der NRW-Bank lassen sich folgende allgemeine Informationen zum Wohnungsbau in Ahaus für 2020 zusammenfassen:

Übersichtstabelle:

Wohnungsangebot	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	NRW
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	15.955	16.128	16.345	16.511	16.677	16.836	17.061	-
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen	72,80%	72,40%	72%	71,60%	71,30%	71,20%	71,00%	41,20%
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen	21,60%	22%	22,20%	22,60%	22,90%	23,00%	23,20%	54,40%
Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Sozialwohnungen)	15,70%	15,60%	15,60%	14,10%	13,70%	13,50%	13,60%	9,20%
Wohnfläche je Wohnung (m²)	107,90	112,8	112,5	112,3	112,1	112	112	90,5
Wohnfläche je Person (m²)	44,4	46,7	46,8	47,2	47,7	48,1	48,5	45,7
Wohnungsnachfrage	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	NRW
Bevölkerung insgesamt	38.753	38.927	39.277	39.314	39.185	39.223	39.381	17.947.221
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein neu beantragt haben	99	82	79	66	53	58	73	91.251
Bedarfsgemeinschaften (SGB II)	570	608	627	584	620	566	510	804.639
Anteil der Empfänger von SGB II an der Bevölkerung	3,1	3,3	3	2,7	2,8	2,5	n.v.	n.v.
Mindestsicherungsquote (SGB II, SGB XII, AsylbLG)							3,7	10,9
Haushaltsgröße (Personen)	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2
Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung	21,10%	20,60%	20,30%	19,80%	19,30%	19,10%	19,10%	16,80%
Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter < 15 bis unter 65 Jahre an der Bevölkerung	67,30%	67,50%	67,80%	67,80%	67,60%	67,20%	n.v.	n.v.
Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung	7,60%	8,00%	8,30%	8,60%	8,70%	8,70%	8,80%	11,20%
Bautätigkeit von Wohnungen	2013	2014	2015		(Ø 2016-2019)		2019	NRW
Baufertigstellungen					212		237	48.647
Baugenehmigungen					260		307	57.253
Baubgänge					31		14	5.701
Baubüberhang					373		411	106.735
Preise	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	NRW
mittlerer Preis für baureifes Land (€/m²)	135	135	140	140	150	160	160	188,00 €
mittlere Nettokaltmiete: Wiedervermietung/Bestand (€/m²)	5,00 € - 5,5 €	5,51 €	5,53 €	5,70 €	6,03 €	6,36 €	6,55 €	7,50 €
mittlere Nettokaltmiete: Neubau (€/m²)							8,00 €	10,20 €
mittlerer Kaufpreis für Eigenheime	174.493,00 €	190.750,00 €	182.200,00 €	210.000,00 €	219.000,00 €	245.000,00 €	249.500,00 €	318.854,00 €

Der Gesamtwohnungsbestand von 17.061 Wohnungen (2019) war dabei wie folgt genutzt:

59,5 % selbstgenutzte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

3,3 % selbstgenutzte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

20,1 % vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und

17,1 % vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Informationen zum Mietwohnungsangebot in Ahaus:

Wie in den letzten Jahren bereits vorgestellt, besteht im Kreis Borken wie auch in vielen anderen Kommunen des Münsterlandes ein Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.

Auf der einen Seite gibt es in der Summe gegenwärtig deutlich mehr Wohnungsbau, als es nach den Feststellungen der NRW.Bank insgesamt an Bedarf gibt (es gab im Durchschnitt der letzten drei Jahre im Kreis Borken 1.730 Fertigstellungen p. a. bei einem quantitativen Neubaubedarf von 380 Wohnungen und einem qualitativen Neubaubedarf von 400 Wohnungen (Überschuss p. a. damit 950 Wohnungen). Heruntergebrochen auf Ahaus würde das bedeuten, dass in Ahaus ein qualitativer Neubaubedarf von ca. 40 Wohnungen und ein quantitativer Neubaubedarf von 38 Wohnungen pro Jahr besteht. Tatsächlich ist der Wohnungsbestand in Ahaus um ca. 120 Wohnungen pro Jahr gestiegen.

Auf der anderen Seite gibt es trotz des in der Summe zu hohen Wohnungsbaus im Kreis Borken weiterhin einen hohen ungedeckten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum sowie Bedarf an klei-

neren und barrierefreien/-armen Wohnungen. Nachfrager nach diesem Wohnraum sind vor allem Senioren und Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen sowie Flüchtlinge. Sie alle eint, dass sie nach Umfragen kaum bzw. nur geringe Chancen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

9 von 10 befragten Experten der NRW-Bank äußern sich dementsprechend trotz insgesamt zu hohem Wohnungsbau dahingehend, dass in ihrer Region öffentlich geförderte Wohnungen mit ihrer Mietpreis bremsenden Wirkung und Steuerung in nicht in ausreichender Zahl erstellt werden.

Abb. 1.1: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart

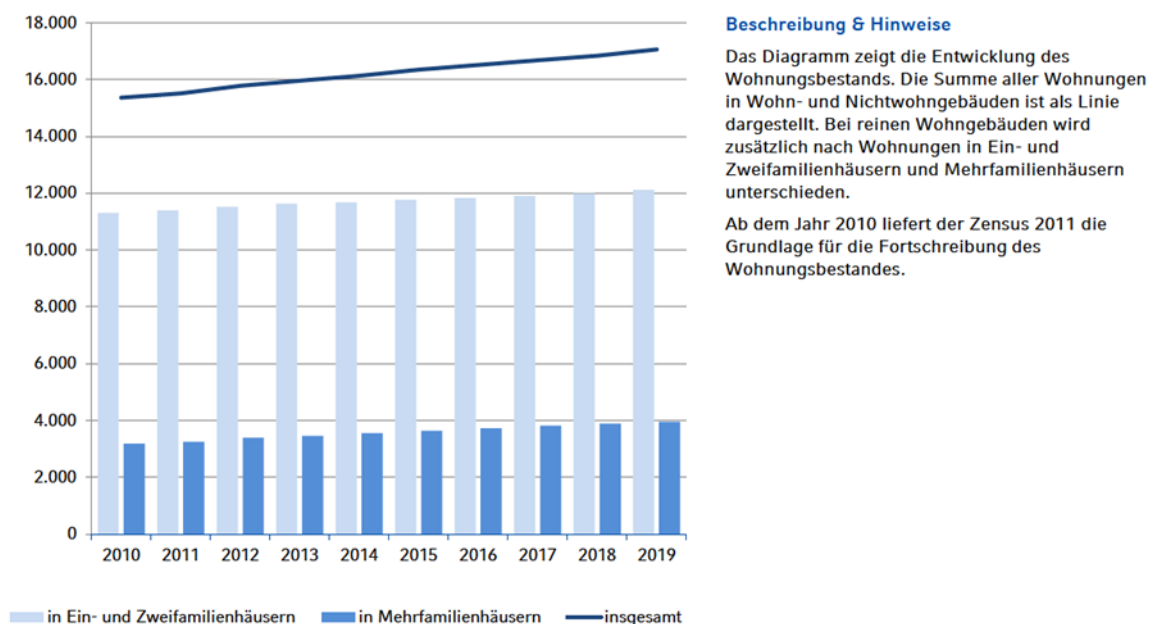


Abb. 2.3: Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden

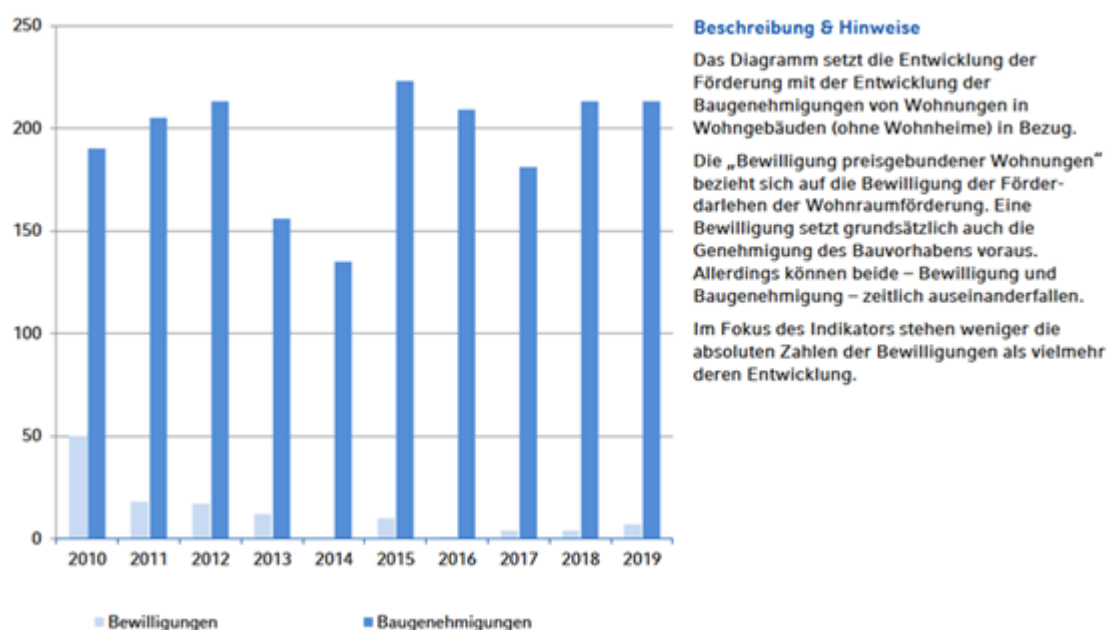
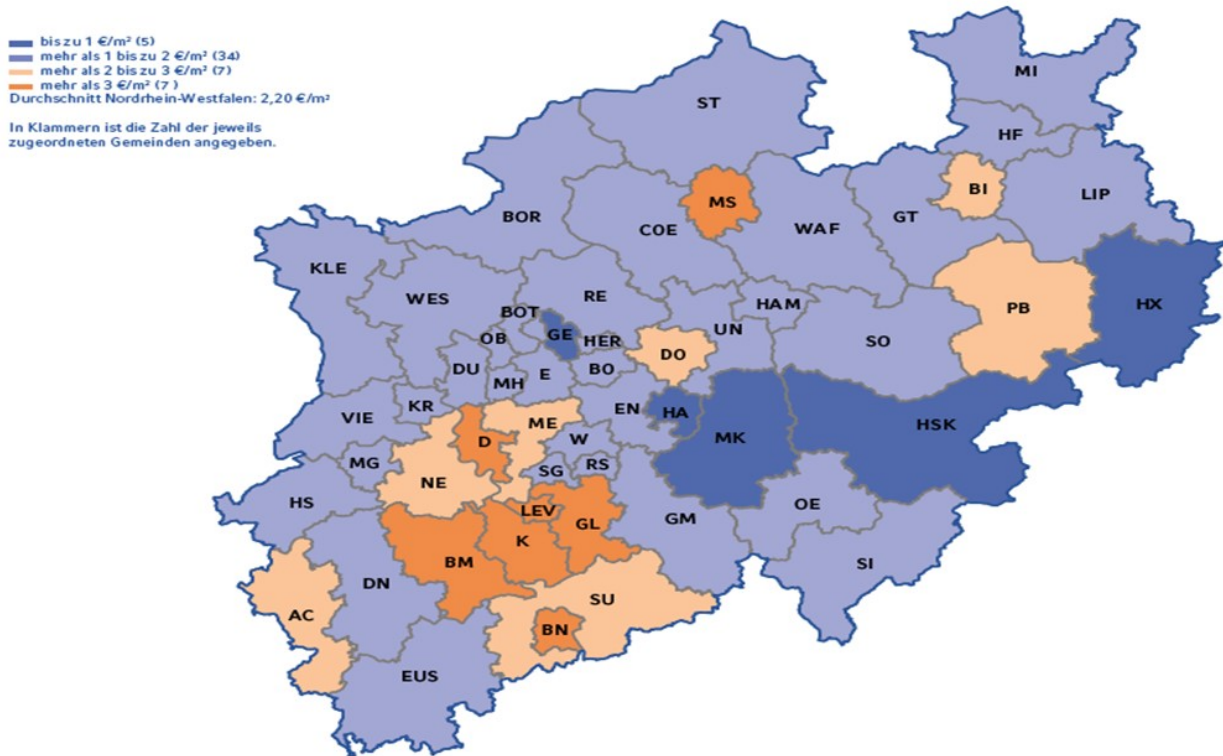


Abb. 3.1: Differenz der Angebotsmietpreise von preisgebundenen Geschosswohnungen und allen Geschossmietwohnungen 2019



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung, empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme GmbH)

NRW.BANK 2020

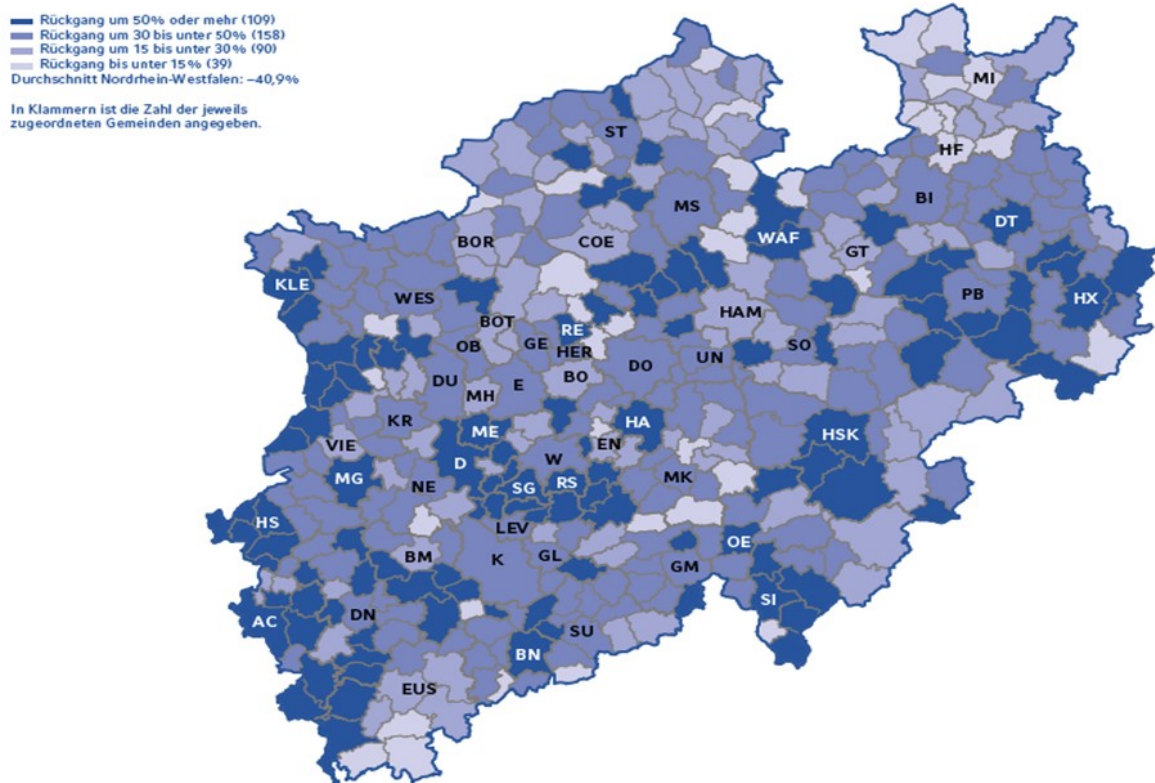
Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Vom Gesamtwohnungsbestand in Ahaus sind aktuell 540 Wohnungen (Stand 31.12.2019) preisgebunden (gefördert).

Der Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand entspricht dabei (Stand 31.12.2019) in Ahaus 13,6 % und liegt damit NRW-weit im eher oberen Bereich NRW-Schnitt = 9,2 %).

Nach den Berechnungen der NRW- .Bank befinden sich jedoch von den 540 in 2019 noch vorhandenen preisgebundenen Wohnungen in Ahaus mehr als 20 % der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, in den Jahren bis 2030 fallen insgesamt sogar fast 30 % der Wohnungen aus der Preisbindung.

Abb. 4.1: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2019 bis 2030



Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

NRW.BANK 2020

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 540 preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2030 160 Wohnungen (-29,6 %) insgesamt aus der Preisbindung fallen. Damit passiert genau das Gegenteil von dem, was seitens der Experten zur Wohnungsmarktentwicklung empfohlen wird.

Fazit:

Wie in den vergangenen Jahren auch bleibt festzustellen, dass nicht zu wenig, sondern, aus wohnungsmarktpolitischer Sicht, die falschen Wohnungen gebaut werden. Hintergrund hierfür ist, dass es aufgrund der Höhe der „freien“ Mieten von bis zu 8,50 €/m² in der Neuvermietung und tlw. erzielbaren Wiedervermietungsmieten von 7,00 €/m² nach wie vor für Investoren attraktiv(er)

ist, auf die Fördermittel des Landes bzw. des Bundes zu verzichten. Hieran ändern auch die seit dem 01.01.2021 angepassten und bereits deutlich verbesserten Konditionen der NRW-Bank (s. Anlage 02, hier insbesondere die seit 2020 mögliche höhere Förderung entsprechend der Mietstufe III) bei max. möglichen Quadratmeterpreisen von 5,90 € in der Vermietung nur bedingt etwas. Gleichwohl wird seitens der Stadt Ahaus unter Berücksichtigung der verbesserten Rahmenbedingungen aktuell versucht, zwei städtische Grundstücke im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens mit der Verpflichtung zur Errichtung von Sozialwohnungen zu veräußern.

Eine weitere Hoffnung für eine Verbesserung der Situation besteht aktuell vor allem darin, dass die Entwicklung der Wiedervermietungsmieten aus aktuellen Wohnungsangeboten in den meisten Kreisen und Städten zuletzt bereits spürbar an Dynamik verloren hat. Das könnte darauf hindeuten, dass der Marktzyklus seinen Höhepunkt erreicht und damit die öffentliche, soziale Wohnraumförderung für private Investoren dauerhaft wieder wirtschaftlich interessanter wird. Für eine sichere Diagnose ist es aber noch zu früh.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 - NRW.BANK_Wohnungsmarktprofil_Ahaus_2020

Anlage 02 – Konditionen Mietwohnungsbau 2021