

Sitzungsvorlage

SV-9-1333

Abteilung / Aktenzeichen

01 - Büro des Landrats

Datum

19.02.2019

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

26.03.2019

Betreff **Antrag BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN: Wohnraumversorgung im Kreis Coesfeld**

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnisnahme

Mit Schreiben vom 20.01.2019 regt die Bündnis90/Die Grünen-Fraktion des Kreises Coesfeld an, in der Sitzung des Ausschusses über das Thema Wohnraumversorgung zu beraten. In der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung am 29.11.2019 wurde das Thema ebenfalls angesprochen.

Folgende Fragen stehen hierzu im Fokus:

1. Wie stellt sich die Wohnraumversorgung, bzw. -nachfrage regional innerhalb des Kreisgebietes, aus Sicht der Verwaltung, dar?

Grundsätzlich ist zu sagen, dass diese Frage nicht pauschal zu beantworten ist. Vor allem die Nachfrage nach Wohnraum in seiner Vielgestaltigkeit (Wohnungsgröße, Preis, Wohnform und -qualität) ist statistisch nicht erfasst. Aktuell steht fachlich auch nicht nur die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum (geförderter Wohnungsbau) im Fokus, sondern gleichermaßen die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Gänze. Oftmals fehlt es nicht (nur) an bezahlbaren Wohnungen, sondern ebenso an passenden Wohnformen.

Um sich u. a. auch dieser Frage zu widmen, wird derzeit von der WohnBau Westmünsterland für deren Aktionsraum (Kreise Coesfeld, Borken, Steinfurt) und die weiteren Münsterlandkreise sowie die Stadt Münster vom Eduard Pestel Institut eine Studie zur Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsmärkten erstellt. Diese wird im Mai 2019 fertiggestellt. Es wird vorgeschlagen, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung hierüber zu berichten.

Weiterhin befasst sich die Stadtregion Münster, bei der die kreisangehörigen Kommunen Havixbeck, Nottuln, Senden und Ascheberg mitarbeiten, mit dem Thema „Wohnen 2030“. Hier ist zunächst angestrebt ein Wohnungsmarktmonitoring aufzubauen, um valide Daten als Grundlage der weiteren Arbeit an dem Thema zu erhalten.

2. In welchen Segmenten, für welche Bevölkerungsgruppen gibt es besonderen Wohnraumbedarf?

Auch hierzu wird die Pestel-Studie nähere Informationen geben. Parallel wird gerade die Bevölkerungsprognose von IT.NRW neu errechnet und soll im nächsten Quartal veröffentlicht werden, so dass zur nächsten Ausschusssitzung auch diesbezüglich aktuellere Daten vorliegen werden.

Grundsätzlich gibt die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Kreis Coesfeld gewisse Anhaltspunkte zur aktuellen bzw. zu erwarteten Wohnraumbedarfen (vgl. Anhang 1). Hier ist die Verteilung der Bevölkerung auf die Altersjahre - für das Jahr 2019 (orange) und 2040 (blau) - dargestellt. Erkennbar ist, dass die geburtenstärksten Jahrgänge in den nächsten Jahren verstärkt in die Ruhestandsphase eintreten werden. Im Kreis Coesfeld ist bis zum Jahr 2040 mit der NRW-weit höchsten Zunahme der Anzahl an Menschen über 65 Jahren zu rechnen. Auch die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) wird enorm ansteigen. Der Wohnungsmarkt wird demnach voraussichtlich eine starke Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen erfahren.

Gleichzeitig kommen die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge in die Familienbildungsphase, was für einen begrenzten Zeitraum eine Zunahme des Bedarfs an größeren Wohneinheiten mit sich bringen könnte. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei vermutlich um ein zeitlich begrenztes Phänomen handeln wird. Grundsätzlich bleibt die Bevölkerungszahl im Kreis Coesfeld aufgrund der Wanderungsgewinne stabil, nicht aufgrund der hohen Geburtenzahlen.

Auch der Wohnungsmarktbericht NRW 2017 geht davon aus, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen (1- und 2-Raumwohnungen) trotz stark steigender Kosten gerade für diesen Wohnungstyp, weiterhin nicht ausreichend gedeckt ist. Nutzergruppe dieser Wohnungen sind ältere Paare und alleinlebende Personen aller Altersklassen.

3. In welchem Umfang werden in den Kommunen des Kreises Coesfeld Wohnungen durch (private, öffentliche oder genossenschaftliche) Gesellschaften angeboten und wie groß ist die Überbelegungsquote? Wie groß ist der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum?

Von den v. g. Gesellschaften werden insgesamt 3.372 mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen im Kreis Coesfeld angeboten.

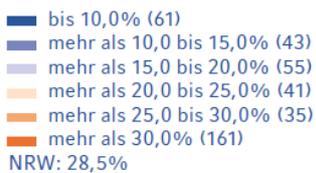
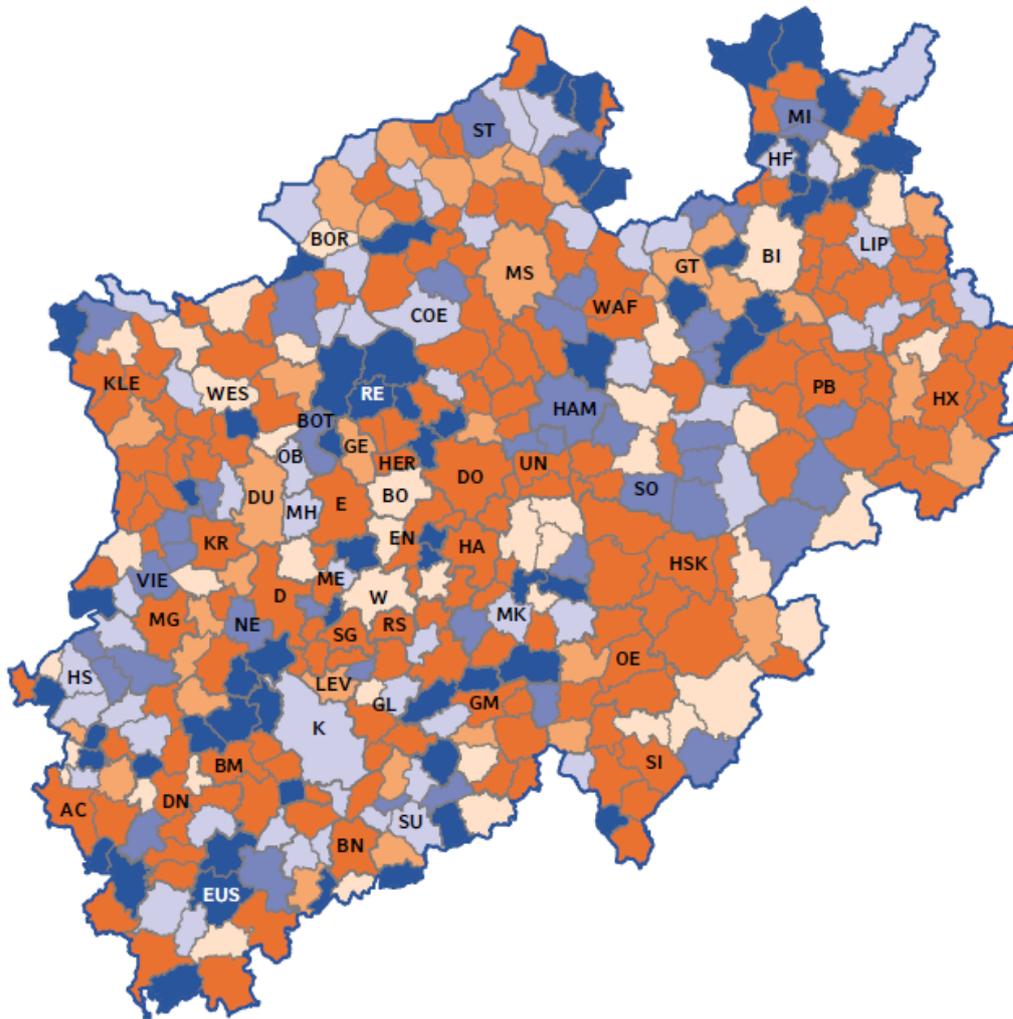
Zum Bedarf bzw. zur Überbelegungsquote liegen lediglich die Zahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine und der vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen vor.

Eine Aussage dazu, wie der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum aussieht und vor allem, wie sich dieser entwickeln wird, ist hieraus nicht unmittelbar ableitbar, da nicht bekannt ist, welche Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines aktuell eine geförderte Wohnung suchen.

5. In welchem Umfang wird in den nächsten 10 Jahren die Sozialbindung von Wohnraum auslaufen?

Gemäß Berechnungen der NRW.BANK wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand im Kreis Coesfeld bis zum Jahr 2035 um rund 49,2 % zurückgehen.

Die folgende Abbildung gibt den Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist an allen preisgebundenen Mietwohnungen 2017 für die Kommunen im Kreis Coesfeld wieder.



Quelle: IT.NRW, 2017

Erkennbar ist der hohe Anteil an Wohnungen in den meisten Kommunen des Kreises Coesfeld. Hiermit ist allerdings keine Aussage dazu verbunden, wie sich die Nachfrage entwickeln wird.

6. In welchem Umfang kann der erkennbare Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum mittelfristig gedeckt werden?

Auch auf diese Frage gibt es keine einfache Antwort. Grundsätzlich ist es sinnvoll, die Thematik „Zukunft des Wohnens“ gesamtkonzeptionell anzugehen, wie z. B. in der Stadtregion Münster angedacht. Die Kreisentwicklung startet zum Thema Wohnen aktuell einen Arbeitsprozess gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen, um eine Herangehensweise an die Gesamthematik zu erarbeiten.