Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **149/2017**
Produktbereich/Betriebszweig: **10 Bauen und Wohnen** Datum: **30.08.2017**

Tagesordnungspunkt:

Bericht zum Antrag der FDP-Fraktion: Bedarf an Mietwohnraum in der Gemeinde Nottuln

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	13.09.2017		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

...

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates vom 11.07.2017 wurde die Gemeindeverwaltung zur Beantwortung eines Fragenkataloges der FDP-Fraktion zu o.g. Thema beauftragt (VL 121/2017). Auf den erneuten Abdruck des Antrages wird an dieser Stelle verzichtet.

Vorweg sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Nottuln über keine detaillierte eigene Wohnungsmarktbeobachtung verfügt, wie dies im städtischen Umfeld üblich. Daten ergeben sich daher aus den allgemein verfügbaren statistischen Daten. Dies sind insbesondere Daten der zentralen Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank, des Zensus 2011 sowie der regulären und fortlaufenden statistischen Veröffentlichungen von IT.NRW. Erschwerend für eine Marktbeobachtung kommt hinzu, dass der Mietwohnungsmarkt nicht wie andernorts durch eine oder mehrere große Wohnungsbaugesellschaften geprägt ist, sondern sich fast ausschließlich in der Hand von Privatpersonen befindet.

Gerade im Hinblick auf die Nachfrage kann hieraus nur indirekt ein Bild abgeleitet werden oder ein Erfahrungsbild der betroffenen Behörden abgefragt werden.

Gibt es ein Verzeichnis der Mehrfamilienwohnhaus-Mietwohnobjekte in Nottuln?

Die Gemeinde Nottuln führt kein eigenes entsprechendes Verzeichnis (Vermietung von Wohnraum ist nicht genehmigungspflichtig). Es können daher nur aus dem Zensus 2011 abgeleitete Angaben für Nottuln insgesamt gemacht werden.

In Nottuln gab es 2011 in Nottuln 8.074 Wohnungen; in Mehrfamilienhäusern (also Häusern mit mehr als 3 Wohneinheiten) befinden sich davon rund 1.800 Wohnungen. Der Anteil selbst genutzten Wohneigentumes beträgt in Nottuln 60,6 %. In Mehrfamilienhäusern dürfte diese Quote etwas geringer sein. Dies ist jedoch statistisch nicht gesondert ausgewiesen. Eine Größenordnung von knapp 1.000 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern dürfte daher realistisch sein.

Liegen der Gemeindeverwaltung Erkenntnisse darüber vor, wie groß der Bedarf an Mietwohnraum in der Gemeinde Nottuln ist?

Gesicherte empirische Daten hierzu gibt es nicht. Allerdings bestehen eine Reihe von Indizien, die vermuten lassen, dass eine hohe Nachfrage besteht:

1. Der Bau von Mehrfamilienhäusern hat in Nottuln in den letzten Jahren ein stärkeres Gewicht bekommen. Im Hinblick auf die Baufertigstellungen betrug der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern über mehrere Jahre (2006-2009) 0 %. In den vergangenen Jahren stieg der Anteil dann teilweise sogar auf über 50 % der Fertigstellungen

an (2011 und 2015).

2. Die Wohnraumförderbedingungen des Landes gruppieren Nottuln auf Grund der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung in die höchste Förderkulissen (mit Ausnahme einiger weniger Großstädte für die ein weiterer Bonus besteht) ein.

3. Eine landesweite Studie der NRW.Bank attestiert dem Kreis Coesfeld im landesweiten Vergleich eine der höchsten Quoten im Hinblick auf erforderlichen Wohnungsneubau im Vergleich zum Wohnungsbestand (je nach Szenario zwischen 4 % und 8,5 % bis 2020).

4. Durch das Wachstum Münsters und den dort nicht zu deckenden Wohnraumbedarf wird es auch im Mietsegment Verdrängungstendenzen in Richtung der Umlandkommunen geben.

5. Aus Gesprächen mit Investoren ist der Verwaltung bekannt, dass weiterhin Interesse zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern gibt und dies als interessantes Marktsegment gesehen wird. Bemühungen des Fachbereichs 2 „Soziales" zur Vermittlung von preisgünstigem Wohnraum für Flüchtlinge und einkommensschwache Personen sind auf Grund des stark begrenzten Mietwohnungsmarktes deutlich erschwert.

In welchem Umfang besteht in Nottuln öffentlich geförderter Mietwohnraum?

Es existieren in Nottuln derzeit 118 preisgebundene Wohnungen mit Belegungsbindungen. Dies entspricht einem Anteil an allen Wohnungen in Höhe von 1,6 %.

Ohne neue Wohnungen würde die Zahl der preisgebundenen Wohnungen bis 2019 auf ca. 90 sinken.

Lässt sich zahlenmäßig ausdrücken, wie hoch die Anzahl der Haushalte in der Gemeinde Nottuln ist, die Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnraum haben?

Nein. Der Anspruch für einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein ermittelt sich aus der Zusammensetzung der Haushalte (Erwachsene, Kinder) sowie dem nach individuellen Kriterien berechenbaren anrechenbarem Einkommen auch unter Berücksichtigung besonderer Freibeträge für z.B. pflegebedürftige Personen, Unterhaltsverpflichtungen u.v.m. Dies kann statistisch nicht erfasst werden.

Im großstädtischen Bereich wird teilweise davon ausgegangen werden, dass bis zu rund 50 % der Haushalte Anrecht auf einen WBS hätten. Für Münster wird in einer Wohnungsmarktstudie ein Wert von rund einem Drittel (jedoch ebenfalls ohne empirische Grundlage) angenommen. Selbst wenn der Anteil in Nottuln angesichts des hohen durchschnittlichen Einkommens nur 10 % der Haushalte betragen würde, hieße dies, dass über 800 Haushalte Anspruch auf einen WBS hätten.

...

Wie viele Haushalte in der Gemeinde Nottuln sind auf Mietzuschüsse oder Wohngeld angewiesen?

Es bestehen ca. 440 Wohngeldfälle, davon rd. 400 in Form des Miet- und 40 in Form des Lastenzuschusses.

Anlagen:

-

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte