# BEDARFSNACHWEIS FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN (SOZIALEN) WOHNUNGSBAU IN NEUSTADT IN HOLSTEIN

## 1. Bilanz des Bedarfs und Bestandes

*Der Bedarfsnachweis für die Notwendigkeit von Ausbau und Erweiterung des sozialen Wohnungsbaus in Neustadt in Holstein erfolgt auf Grundlage eines im Jahr 2014 durch das Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung (GEWOS) aus Hamburg aufgestellten Wohnungsmarktkonzeptes. Dieses liegt als Anlage bei.*

Insgesamt konnten in Neustadt i. H. **rund 3.780 preisgünstige[1] Mietwohnungen** ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 79 %.

Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Mit zunehmender Wohnungsgröße nimmt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen prinzipiell ab. In Neustadt i. H. liegt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen bei den großen Wohnungen (über 75 m²) bei 69 % und bei den kleinen Wohnungen (bis 50 m²) bei 97 %.

Zur Abgrenzung des Bedarfes an preisgünstigem Wohnraum wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach § 8 SHWoFG i.V.m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. Damit umfasst die Analyse nicht nur die der Statistik bekannten Transfermittelempfänger, sondern auch gering verdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen **2.470 Mieterhaushalte in Neustadt i. H. einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum**. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 54 %.

Durch Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist nun eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 1.310 Wohneinheiten. Den 2.470 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, stehen 3.780 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz allein ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig. Grund hierfür sind die Kosten- und Flächenvorgaben des Jobcenters und der Wohnraumförderung. Jeder Haushaltstyp ist auf das spezifische Wohnungsangebot angewiesen. Deshalb erfolgt in einem nächsten Schritt die Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Bilanz Bedarf und Bestand (Quelle GEWOS 2014)

| Haushalt | Kosten der Unterkunft | Wohnungsgröße | Bedarf | Bestand | Bilanz |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Person | 329,50 € | bis 50 m² | 1.390 | 1.360 | -30 |
| 2 Personen | 383,40 € | 50 bis 60 m² | 730 | 690 | -40 |
| 3 Personen | 477,00 € | 60 bis 75 m² | 150 | 700 | 550 |

[1] Als grundlegendes Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen" Mietwohnungsangebotes wurden die in der Stadt Neustadt i. H. aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Ostholstein entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen" ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ab 4 Personen | ab 543,15 € | ab 75 m² | 200 | 1.030 | 830 |
| **Insgesamt** | | | **2.470** | **3.780** | **1.310** |

Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² und den mittleren Wohnungen bis 60 m² ist der Bedarf höher als der Bestand an preisgünstigen Wohnungen. Den rund 1.390 Einpersonenhaushalten stehen lediglich 1.360 Wohnungen und den rund 730 Zweipersonenhaushalten 690 Wohnungen zur Verfügung. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Alleinerziehende und Senioren problematisch.

## 2. Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz in Tabelle 1 zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in Neustadt i. H. gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Neustadt i. H. getroffen werden. Die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft sowie die Inseratsauswertung können für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebotes am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen liefern.

Die Auswertung der Daten der Wohnungswirtschaft ergab für Juli 2012 bis Juni 2013 eine Fluktuationsrate von ca. 9 % im erfassten Bestand. Auf den gesamten Mietwohnungsbestand von 4.760 Wohnungen hochgerechnet, entspricht dies rund 430 Wohnungswechseln. Je nach Haushaltsgröße variiert die Fluktuationsrate zwischen 5 % und 11 %. Laut der Auswertung der Angebotsmieten sind von den freigesetzten potenziell preisgünstigen Wohnungen aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietung nur rund 30 % preisgünstig weitervermietet worden. Dies entspricht rund **130 Wohnungen im preisgünstigen Segment.**

Diesem Angebot stehen jährlich rund **230 Haushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum suchen**. Diese Zahl ergibt sich aus den zuvor ermittelten 2.470 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind (vgl. Tabelle 1) und der nach Haushaltsgrößen berechneten jährlichen Fluktuationsrate von durchschnittlich 9 %. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein rechnerischer **Überhang von 100 preisgünstigen Nachfragern im Jahr** (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bilanz Angebot und Nachfrage (Quelle GEWOS 2014)

| Haushalt | Kosten der Unterkunft | Wohnungsgröße | Nachfrage | Angebot | Bilanz |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Person | 329,50 € | bis 50 m² | 150 | 70 | -80 |
| 2 Personen | 383,40 € | 50 bis 60 m² | 60 | 30 | -30 |
| 3 Personen | 477,00 € | 60 bis 75 m² | 10 | 20 | 10 |
| ab 4 Personen | ab 543,15 € | ab 75 m² | 10 | 10 | 0 |
| **Insgesamt** | | | **230** | **130** | **-100** |

Ein Nachfrageüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 150 Haushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung benötigen, stehen lediglich 70 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 80 Wohneinheiten.

Auch bei preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte in der Größenklasse von 50 bis 60 m² besteht ein Defizit von rund 30 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 60 Wohnungen ein Angebot von lediglich 30 Wohnungen gegenüber. Aufgrund der höheren Preise der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten besteht für kleine Haushalte bei Neuanmietung kaum die Möglichkeit, auf größere Wohnungen auszuweichen, weil diese preislich in aller Regel oberhalb der angemessenen Mietobergrenzen liegen.

## 3. Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Ein Teil der Wohnraumnachfrage von einkommensschwachen Haushalten wird mithilfe des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes befriedigt. Ein Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist in den 1970er und 1980er Jahren errichtet worden. Die Bindungsfristen dieser Sozialwohnungsbestände laufen nach und nach aus. Werden in Zukunft keine sozial geförderten Neubauten errichtet, wird sich das Angebot in diesem Segment für die Zukunft vehement verringern. Im Jahr

2010 gab es in Neustadt i. H. rund 480 Sozialwohnungen (vgl. Abbildung 1). Bis 2018 wird sich der Bestand um etwa 55 % verringern. Weiterhin wird sich die Anzahl von miet- und belegungsgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2030 um weitere 70 % reduzieren, sodass bei ausbleibendem sozial gefördertem Neubau nur noch 57 Sozialwohnungen zur Verfügung stehen.

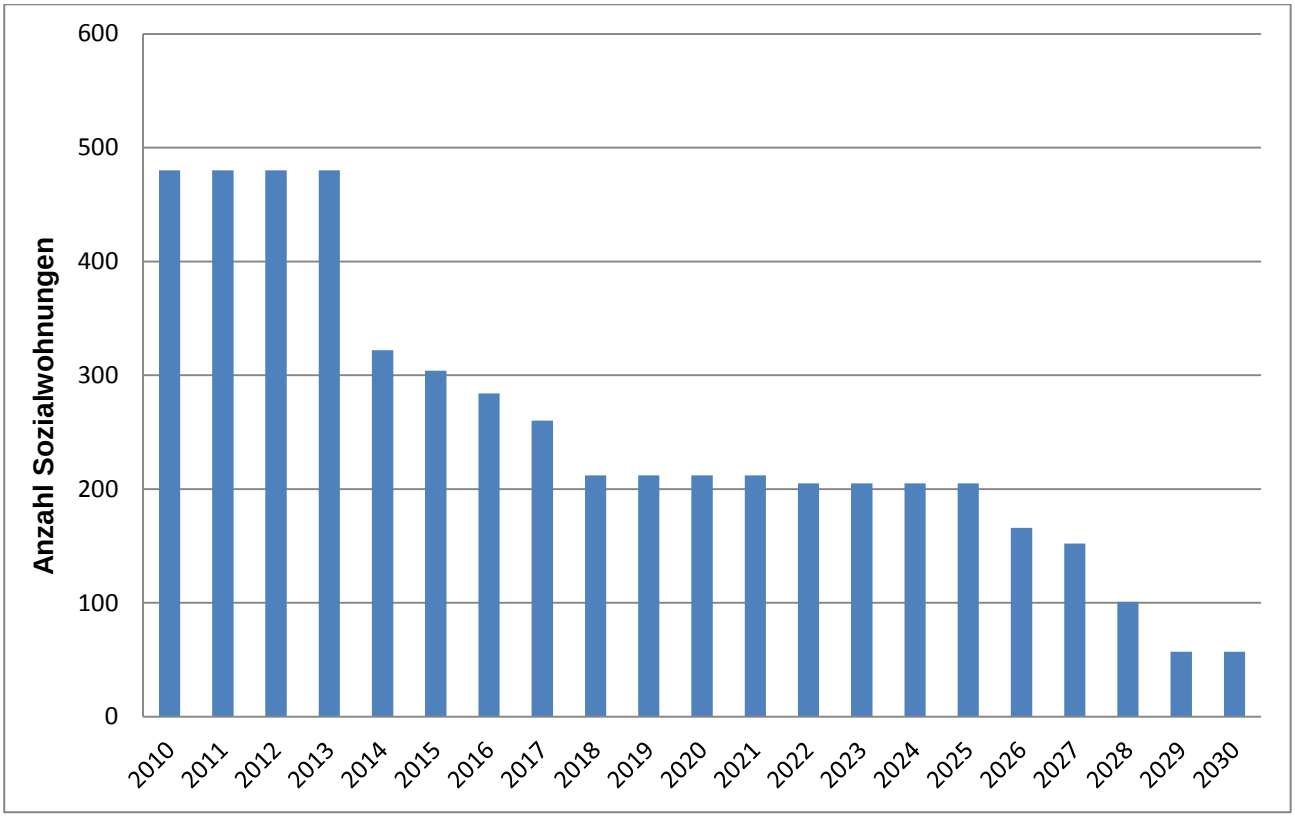



Abbildung 1: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes bis 2030 (Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein)

## 4. Fazit

Neben der stark rückläufigen Zahl des sozial geförderten Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2030 zeigt sich auch ein größerer Nachfrageüberhang bei preisgünstigen Wohnungen mit einer Größe unter 60 m² für Ein- und Zweipersonenhaushalte. In diesem Zusammenhang wird die Anzahl von Senioren zunehmen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Insofern wird preisgünstiger Wohnraum in Zukunft eine wichtige Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt in Neustadt i. H. einnehmen. Der Neubau preisgünstiger Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsneubau ist kaum wirtschaftlich und daher nur in geringem Maße zu erwarten. **Eine ausreichende, rechtzeitige und bedarfsorientierte Versorgung durch die Stadt Neustadt i. H. erscheint daher als dringend notwendig**.

Anlagen:

Wohnungsmarktkonzept Neustadt in Holstein und Nahbereich, Endbericht Hamburg Oktober 2014 – aufgestellt von GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung

**Stand 07.03.2016**