

## Wie viel sozial geförderten Wohnraum braucht Neustadt in Holstein?

Diese Frage wurde im PuBA am 28.10.21 gestellt. So einfach sie klingt, so schwer ist sie zu beantworten. Hier wird der Versuch gemacht, sich der Antwort zu nähern. Dazu wird eine Reihe von Basisdaten und Beobachtungen herangezogen.

### Wohnraumentwicklung und Sozialwohnungen

15.435 EinwohnerInnen sind mit Hauptwohnung Neustadt i.H. gemeldet.

Auf 5,60 €/ qm ist die Miete für geförderten Wohnraum begrenzt.

Laut Zensus 2011 gab es 8.414 Wohneinheiten (WE), lt. StaLa 8.202 WE. Das Wohnungsmarktkonzept von GWOS aus 2014 geht ohne Ferienwohnungen von 7.825 WE aus. Seither ist der Wohnungsbestand um ca. 642 auf rund 9.000 WE angewachsen.

1.150 WE befinden sich zusätzlich in der Planung oder im Bau.

282 Sozialwohnungen gibt es aktuell (einschl. 30 städtische WE und 40 von Fa. Semmelhaack im B.Plan 83).

Ca. 480 Sozialwohnungen gab es im Jahre 2010. Durch den Auslauf der Wohnungsbindung verringerte sich die Zahl zwischenzeitlich auf 212 WE und wäre ohne neue geförderte Wohnungen in 2032 auf „0“ gesunken.

|                                        |   |                                             |
|----------------------------------------|---|---------------------------------------------|
| Bisher gebauter oder geplanter Ersatz: | - | 30 WE Oldenburger Str. (Stadt)              |
|                                        | - | 40 WE B.-Plan 83 (Semmelhaack)              |
|                                        | - | 80 WE B.-Plan 90 (Semmelhaack)              |
|                                        | - | 10 WE B.-Plan 88 Stadtwerkegrundstück       |
|                                        | - | 10 WE Verlängerung 15 Jahre (Neue Lübecker) |

Es ergibt sich bis 2032 ein Saldo von 170 WE und somit 112 WE weniger als heute.

Gleichzeitig wurden seit 2011 insgesamt rund 1.792 WE gebaut oder geplant.

### Anspruchsberechtigte

Um eine geförderte Wohnung beziehen zu können, benötigen die Berechtigten einen Wohnberechtigungsschein (WBS). In Neustadt werden ca. 100 WBS jährlich ausgestellt. Die Zahl hilft bei der Ermittlung der potenziell Berechtigten jedoch nicht weiter, da WBS nur beantragt werden, wenn sich Interessenten am Wohnungsmarkt bewerben. Der WBS gilt für ein Jahr, muss nach Bezug einer geförderten Wohnung jedoch nicht regelmäßig erneuert werden. D.h. es kann nicht nachvollzogen werden, ob die Bewohner auch Jahre nach Einzug noch berechtigt sind. Erst bei einer Neuvermietung wird diese Prüfung wieder vorgenommen. Eine Fehlbelegungsabgabe gibt es in Schleswig-Holstein nicht, eine Überprüfung findet dementsprechend nicht statt.

Einen Anhalt bietet jedoch die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug, die alle anspruchsberechtigt sind.

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wohngeld                   | 160        |
| Grundsicherung und AsylbLG | 266        |
| Jobcenter (ALG I + II)     | <u>408</u> |
| Insgesamt                  | 834        |

Zudem erhalten i.d.R. alleinstehenden RentenempfängerInnen, Alleinerziehende und Schwerbehinderte einen WBS. In Neustadt i.H. leben aktuell 4.596 Personen über 65 Jahre. Die demographische Entwicklung lässt diese Altersgruppe noch deutlich ansteigen, und damit auch die Anzahl der bedürftigen 1 Personen Haushalte.

Einen Anspruch auf WBS haben aber durchaus auch Personen in normalen Erwerbsverhältnissen im Rahmen beispielhafter Einkommensgrenzen:

|                       | Netto/ Jahr | ca. Bruttoeinkommen |
|-----------------------|-------------|---------------------|
| 1 Person              | 20.400 €    | 27.520 €            |
| 2 Erwachsene          | 28.100 €    | 41.143 €            |
| 2 Erwachsene 1 Kind   | 32.800 €    | 47.875 €            |
| 2 Erwachsene 2 Kinder | 39.600 €    | 57.571 €            |
| 2 Erwachsene 3 Kinder | 46.300 €    | 67.143 €            |

### **Wohnraum**

Aus den zuvor genannten Zahlen ergibt sich, dass die überwiegende Anzahl von Menschen, die berechtigt wären, eine Sozialwohnung zu beziehen, tatsächlich in einer nicht (mehr) geförderten Wohnungen leben. Die bedeutet grundsätzlich, insbesondere aber nach Sanierungsmaßnahmen – und im Neubau sowieso - ein höheres Mietpreisniveau. Welche Mieten tatsächlich gefordert werden, ist jedoch sehr unterschiedlich. Tatsache ist aber auch, dass die Diskussion um eine „angemessene“ Wohnung im Amt für soziale Hilfen täglich geführt wird und immer wieder auch höhere Mieten anerkannt werden müssen, da angemessener –preisgünstiger- Wohnraum nicht verfügbar ist.

### **Strukturen**

Neustadt i.H. wird wegen seiner hohen Aufenthaltsqualität als Wohnort geschätzt. Dies hat zur Folge, dass insbesondere gut situierte ältere Menschen nach Neustadt i.H. ziehen und hier Eigentum erwerben oder nach Verkauf ihrer Immobile zur Miete einziehen. Dies treibt die Immobilien- und Mietpreise. Der Wunsch, an die Ostsee zu ziehen, besteht aber auch bei schlechter situierten Menschen, die ihn nur seltener realisieren können. Insgesamt wird diese Form altersbedingter Zuwanderung die demographischen Herausforderungen der Stadt Neustadt i.H. in den kommenden Jahren verstärken.

### **Wohnraumkonzept**

Das Wohnungsmarktkonzept der Fa. GEWOS stammt aus dem Jahre 2014 und hat nach der intensiven Bautätigkeit der vergangenen Jahre und der bereits geplanten weiteren Bauvorhaben nur noch eingeschränkte Aussagekraft. Es empfiehlt sich daher, eine Aktualisierung des Konzeptes zu beauftragen.

### **Fazit:**

1. Eine genaue Bedarfsermittlung für Sozialwohnungen ist schwierig.
2. Die unterschiedlichen Anspruchsgruppen überschneiden sich teilweise.
3. Wohnraum für Einzelpersonen wird demographisch bedingt verstärkt nachgefragt werden.
4. Es wird ein zusätzlicher Bedarf an gefördertem Wohnraum gesehen. Schon jetzt stehen allein 836 Bedarfsgemeinschaften nur 282 geförderte Wohneinheiten gegenüber. Allein um den Bestand zu sichern, wären weitere 112 WE erforderlich.
5. Die Aktualisierung des Wohnungsmarktkonzeptes von Fa. GEWOS wird empfohlen.