



Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig

Kurzfassung Hamburg Oktober 2013

Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig

Kurzfassung Hamburg Oktober 2013

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

1 Hintergrund und Methodik

**Herausforderung:
Versorgung Ein-
kommensschwächerer** Ein ausreichender Bestand von preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Ziel der Braunschweiger Stadtverwaltung und -politik ist es im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, einen adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder bereits Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde durch GEWOS eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum erstellt.

Ergebnis der Analyse ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf bzw. der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Auf dieser Grundlage konnten Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet werden.

Methodisches Vorgehen

Der Berechnungsmethodik liegen umfassende Datenanalysen zugrunde. Da zusätzlich zu den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistischen Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigene empirische Erhebungen basieren. Konkret wurde eine Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft durchgeführt und Wohnungsangebote des ersten Halbjahres 2013 ausgewertet. Durch die Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft konnten knapp 20.000 Braunschweiger Mietvertragsverhältnisse ausgewertet werden. Die Auswertung der Inseerate stützt sich auf insgesamt mehr als 2.200 Wohnungsangebote.

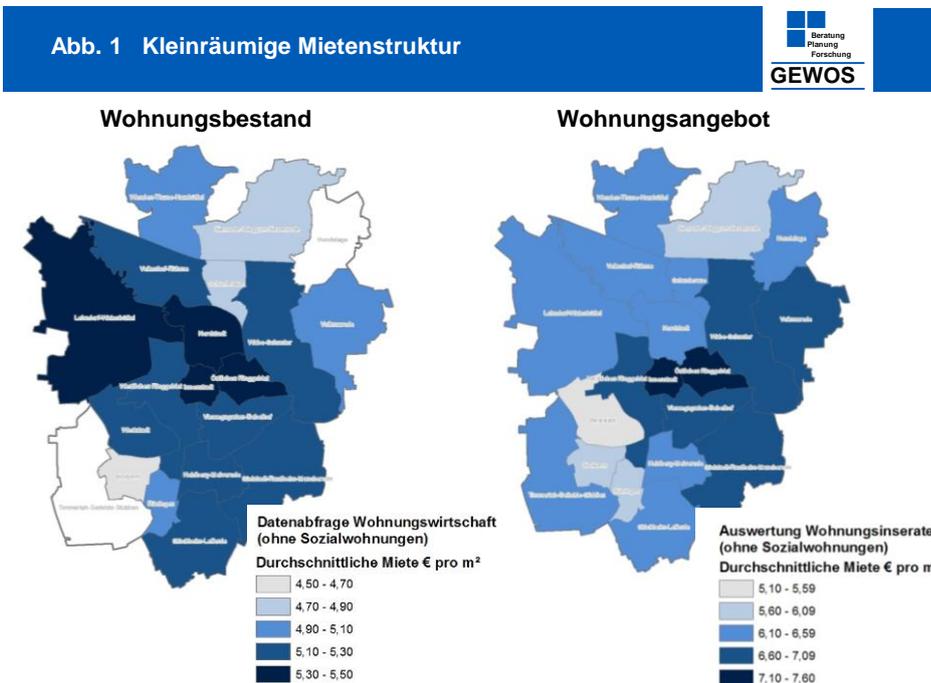
Der Begriff „preisgünstiger Wohnraum“ ist nicht definiert. Für die Berechnung und die Identifizierung von Bedarfen ist es jedoch zwingend erforderlich sowohl die Nachfrageseite als auch die Angebotsseite klar abzugrenzen. Diesbezüglich hat GEWOS zwei Berechnungsansätze entwickelt. Der erste Ansatz bezieht sich auf die in Braunschweig aktuell gültigen Höchstbeträge für Mieten und Einkommen nach dem Wohngeldgesetz. Der zweite Ansatz bezieht sich auf Mietobergrenzen nach der Niedersächsischen Wohnraumförderung. Die Nachfrage (Einkommensgrenze) wurde über den Ansatz einer Wohnkostenbelastungsquote definiert. In der vorliegenden Kurzfassung wird lediglich auf den ersten Berechnungsansatz abgestellt.

2 Braunschweiger Mietenniveau

Im Folgenden wird das Mietpreisniveau in Braunschweig dargestellt. Zu unterscheiden ist zwischen Bestandsmieten (Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft) und Angebotsmieten (Quelle: Auswertung der Wohnungsinserate).

Bestandsmieten: Moderates Miet- preisniveau

Im Vergleich zu anderen Städten gleicher Größe ist in Braunschweig ein moderates Mietpreisniveau festzustellen. Insgesamt ist der Wohnungsbestand sowohl bei den Genossenschaften und dem kommunalen Wohnungsunternehmen als auch bei den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen durch einen hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen geprägt. Die Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand beträgt rund 5,20 €/m² (nettokalt). Der ganz überwiegende Teil der Wohnungen weist damit ein Mietniveau unterhalb der Fördermiete (derzeit 5,40 €/m²) auf. Teilräumlich gibt es zwar Niveauunterschiede, diese sind jedoch nicht stark ausgeprägt (vgl. Abb. 1.). Selbst in den Braunschweiger Innenstadtlagen liegen die meisten Bestandsmieten zwischen 5 und 6 €/m². In den peripheren Wohnlagen liegt das durchschnittliche Mietpreisniveau sogar unter 5 €/m².



**Angebotsmieten:
teilräumliche Unter-
schiede größer**

Die Angebotsmieten sind im Vergleich zu den Bestandsmieten höher. Das durchschnittliche Mietniveau liegt bei rund 6,60 €/m² (nettokalt) und damit rund 1,40 €/m² über den Bestandsmieten. Im Vergleich zu den Bestandsmieten treten teilräumliche Unterschiede deutlicher hervor. So liegt das Mietniveau in der Innenstadt sowie im östlichen Ringgebiet bei über 7 €/m². Ein überdurchschnittliches Mietniveau weisen ferner das westliche Ringgebiet sowie die östlichen Stadtlagen auf. Die niedrigsten Mieten werden in den Stadtbezirken Weststadt, Broitzern und Rünigen sowie in den Ortsteilen Bienrode, Waggum und Bevenrode erzielt.

3 Bilanzierung

Bilanzierung von Bedarf und Bestand

Die Auswertung der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft ergab, dass 89 % der Wohnungen in Braunschweig preisgünstig sind bzw. ein Mietniveau aufweisen, das unterhalb der Wohngeldmiete in den einzelnen Wohnungsgrößeklassen liegt. Hochgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand bedeutet dies, dass etwa 83.700 Wohnungen in Braunschweig preisgünstig sind.

22 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Insgesamt fragen 20.900 Braunschweiger Mieterhaushalte preisgünstigem Wohnraum nach. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 22 %. Auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind häufig Singlehaushalte. In der Analyse haben mit 14.400 Mieterhaushalten die Einpersonenhaushalte den größten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum.

Ausreichend preisgünstiger Wohnungsbestand

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment erfolgt eine Bilanzierung. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 62.800 Wohneinheiten. Den 20.900 Haushalten stehen 83.700 Wohnungen zur Verfügung. Auch bezogen auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen vorhanden.

Tabelle 1 Bilanz preisgünstiger Wohnraum (Bestand/Bedarf)

	Einkommensgrenzen	Wohngeldmiete	Wohnungsgrößen	Mietwohnungsbestand	Bedarf	Bestand preisgünstig	Bilanz	Anteil preisgünstiger Wohnungen
1 PHH	9.840 €	358 €	<= 50 m ²	19.400	14.400	17.200	2.800	89%
2 PHH	13.440 €	435 €	> 50 m ² - 60 m ²	20.700	3.400	19.400	16.000	94%
3 PHH	16.560 €	517 €	> 60 m ² - 75 m ²	37.800	1.500	36.200	34.700	96%
4+ PHH	21.720+ €	600 €	> 75 m ²	16.300	1.600	10.900	9.300	67%
Insgesamt				94.300	20.900	83.700	62.800	89%

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz der Tabelle 1 zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in der Stadt Braunschweig 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 Braunschweiger Wohnungsmarkt getroffen werden. Zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage wurde im Rahmen der Analyse auf die Situation zum Status quo abgestellt. Daher wurden bei der Ermittlung des Angebots die Angebotsmieten herangezogen. Bestehende Mietverträge - mit häufig sehr niedrigen Mieten - werden dementsprechend nicht berücksichtigt.

Insgesamt Angebotsüberhang

Geschätzt finden in Braunschweig jährlich rund 9.700 Wohnungswechsel im Mietsegment statt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von rund 10 %. Von den jährlich angebotenen Wohnungen entfallen rund 5.600 auf das preisgünstige Segment (58 %). Diesem Angebot stehen rund 2.500 Haushalte, die jährlich preisgünstigen Wohnraum nachfragen, gegenüber.

Tabelle 2 Bilanz preisgünstiger Wohnraum (Angebot/Nachfrage)

	Einkommensgrenzen	Wohngeldmiete	Wohnungsgrößen	Wohnungsangebot pro Jahr	Nachfrage preisgünstige WE	Angebot preisgünstig	Bilanz	Anteil preisgünstiger Wohnungen
1 PHH	9.840 €	358 €	<= 50 m ²	2.600	1.900	1.700	-200	65%
2 PHH	13.440 €	435 €	> 50 m ² - 60 m ²	2.200	400	1.000	600	45%
3 PHH	16.560 €	517 €	> 60 m ² - 75 m ²	3.600	100	2.100	2.000	58%
4+ PHH	21.720+ €	600 €	> 75 m ²	1.300	100	800	700	62%
Insgesamt				9.700	2.500	5.600	3.100	58%

Negative Bilanz bei kleinen Wohnungen

Wie Tabelle 2 zeigt, ist die Bilanz bei den Haushalten mit zwei oder mehr Mitgliedern positiv und die Bilanz bei den Einpersonenhaushalten ist negativ. Den 1.900 Nachfragern nach kleinen Wohnungen stehen lediglich 1.700 Wohnungsangebote gegenüber. Bei größeren Wohnungen ist eine positive Bilanz festzustellen. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen gibt. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bezogen werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und

damit nicht von den Einkommensschwächeren bezogen werden können.

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

- Insgesamt gibt es Braunschweig sowohl bezogen auf den Wohnungsbestand als auch bezogen auf die Wohnungsangebote einen großen Anteil an preisgünstigen Wohnungen.
- Die Auswertung der Wohnungsangebote zeigt, dass insbesondere in den zentrumsnahen Bereichen vergleichsweise hohe Mietpreise gefordert werden.
- Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zeigt, dass es prinzipiell ausreichend preisgünstige Wohnungen gibt. Angebotsengpässe deuteten sich insbesondere bei kleinen Wohnungen an.
- Braunschweig wächst, dementsprechend wird die Nachfrage nach Wohnraum in Braunschweig auch zukünftig hoch bleiben. In dieser Wohnungsmarktsituation ergeben sich Mieterhöhungsspielräume, die bisher allerdings kaum oder nur in einzelnen Teilräumen ausgenutzt wurden.
- Zentrale Herausforderungen ist es, den preisgünstigen Wohnungsbestand langfristig zu sichern und die wachsende Nachfrage durch einen adäquaten Wohnungsneubau zu befriedigen.
- Um den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu halten bzw. ggf. auszuweiten, bestehen grundsätzlich zwei Optionen: Zum einen kann durch gezielte Förderprogramme oder Preisnachlässe bei der Vergabe städtischer Grundstücke der Neubau von preisgünstigen Wohnungen unterstützt werden. Zum anderen können im Bestand preisgünstige Wohnungen erhalten bzw. neu geschaffen werden.
- Da der Wohnungsbestand in Braunschweig prinzipiell ausreichend preisgünstigen Wohnraum vorhält, sollte versucht werden diesen langfristig zu sichern. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell des Bindungstauschs (mittelbare Belegung) an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor öffentliche Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung deutlich niedriger ist

als die Miete für eine Neubauwohnung, ist auch der städtische Förder-/Subventionsbedarf entsprechend geringer bzw. mit gleichem Mitteleinsatz kann eine größere Zahl an Bindungen erzielt werden.

- Um den gebundenen Bestand langfristig stabil zu halten, sollte die Stadt Braunschweig Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten, so dass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können.