



Sozialer Wohnraumbedarf 2016

Schriften zur Stadtentwicklung
September 2016

Heft 22



Herausgabe: Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Auskunft: Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Herr Bendel Tel. (05151) 202-1334
E-Mail: stadtplanung@hameln.de

Hameln, September 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Zielstellung	4
2. Sozialer Wohnraumbedarf	5
2.1 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	5
2.2 Leistungsempfänger nach SGB XII	6
2.3 Asylbewerberleistungsgesetz	7
2.4 Wohngeldempfänger	8
2.5 Wohnberechtigungsscheine	10
2.6 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen	12
2.7 Zusammenfassung der nachfragenden Haushalte	13
3. Angebotspreise auf dem Hamelner Mietwohnungsmarkt	14
3.1 Vergleich der MOG nach NWoFG mit den Angebotspreisen des freien Marktes	14
3.2 Vergleich der MOG nach SGB II mit den Angebotspreisen des freien Marktes	15
4. Einbindung der INWIS – Nachfrageanalyse 2014	17
5. Aktuelle Leerstandssituation 2016	18
6. Fazit	23
6.1 Maßnahmen zur Gewährleistung der sozialen Wohnraumversorgung	24
6.2 Möglicher Aufkauf von Bestandsimmobilien	26
6.3 Fazit im Überblick	28
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	29

1. Zielstellung

Im Fokus dieser Untersuchung steht die Frage, ob es in der Stadt Hameln einen zusätzlichen Bedarf an sozialem Wohnraum gibt. Wohnungssuchende wählen, entsprechend ihren Vorstellungen aber auch ihren Möglichkeiten, den für sie am ehesten passenden Wohnraum aus. Für Haushalte, denen wenig Einkommen zu Verfügung steht, kann es, je nach Marktsituation, schwer sein, sich mit qualitativem Wohnraum zu versorgen. Für Kommunen ist es wichtig, dass die Versorgung einkommenschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum sichergestellt ist. Aus diesem Grund und auch vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen durch den starken Zuzug von Migranten gilt es, die Versorgungssituation zu untersuchen.

In einem ersten Schritt soll die Nachfragesituation einkommenschwacher Haushalte in Hameln betrachtet werden. Hierfür wird die Entwicklung von Bedarfsgemeinschaften (SGB II & SGB XII), Wohngeldempfängern, Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und Haushalte, welche Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, betrachtet. Diesen wird das aktuelle Angebot auf dem Hamelner Wohnungsmarkt im unteren Preissegment gegenübergestellt.

Darüber hinaus soll in die Untersuchung die aktuelle Leerstandssituation in der Stadt Hameln berücksichtigt werden, um die Frage zu klären, ob ein möglicher zusätzlicher Bedarf über die Aktivierung bestehender Wohnungsleerstände gedeckt werden könnte.

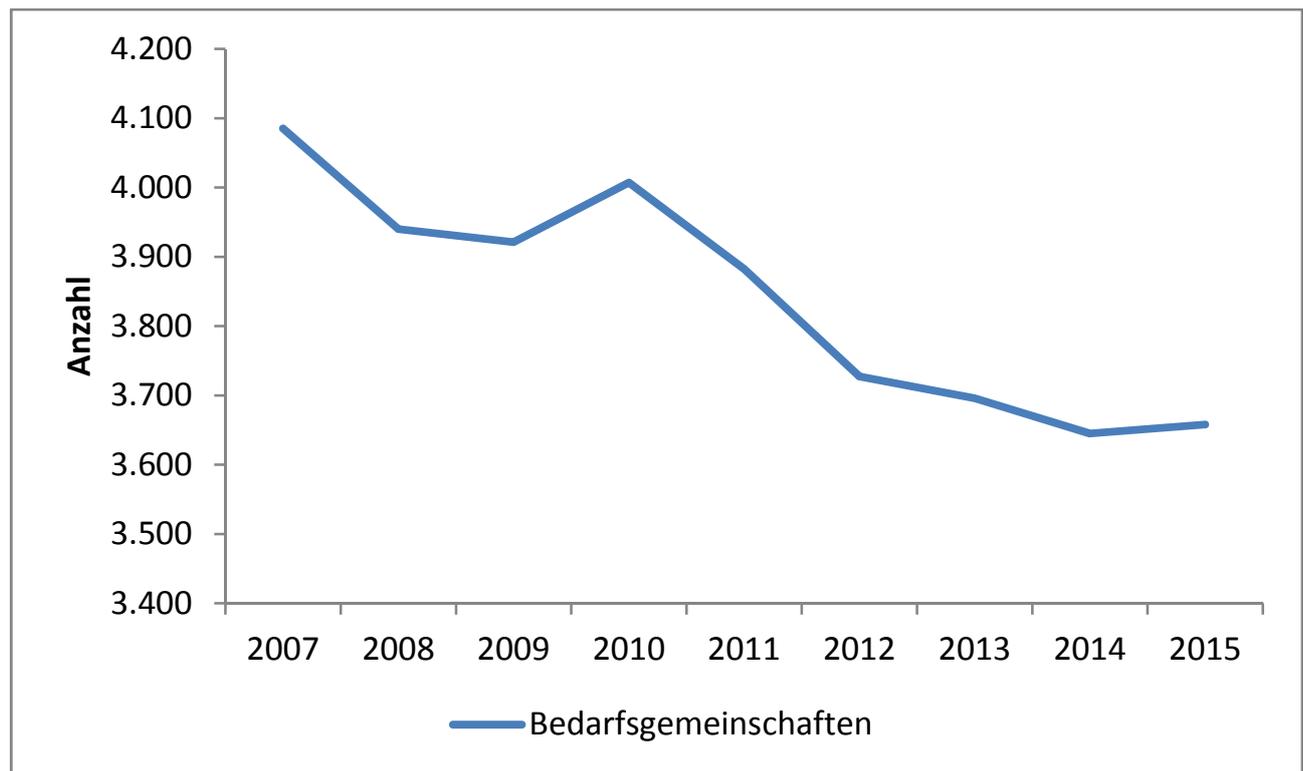
2. Sozialer Wohnraumbedarf

2.1 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Haushalte, welche Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) beziehen, haben einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass ihnen angemessener Wohnraum finanziert wird. Um ein entsprechendes Angebot bereitstellen zu können, ist es wichtig die Anzahl der Haushalte, deren Zusammensetzung und Entwicklung näher zu betrachten.

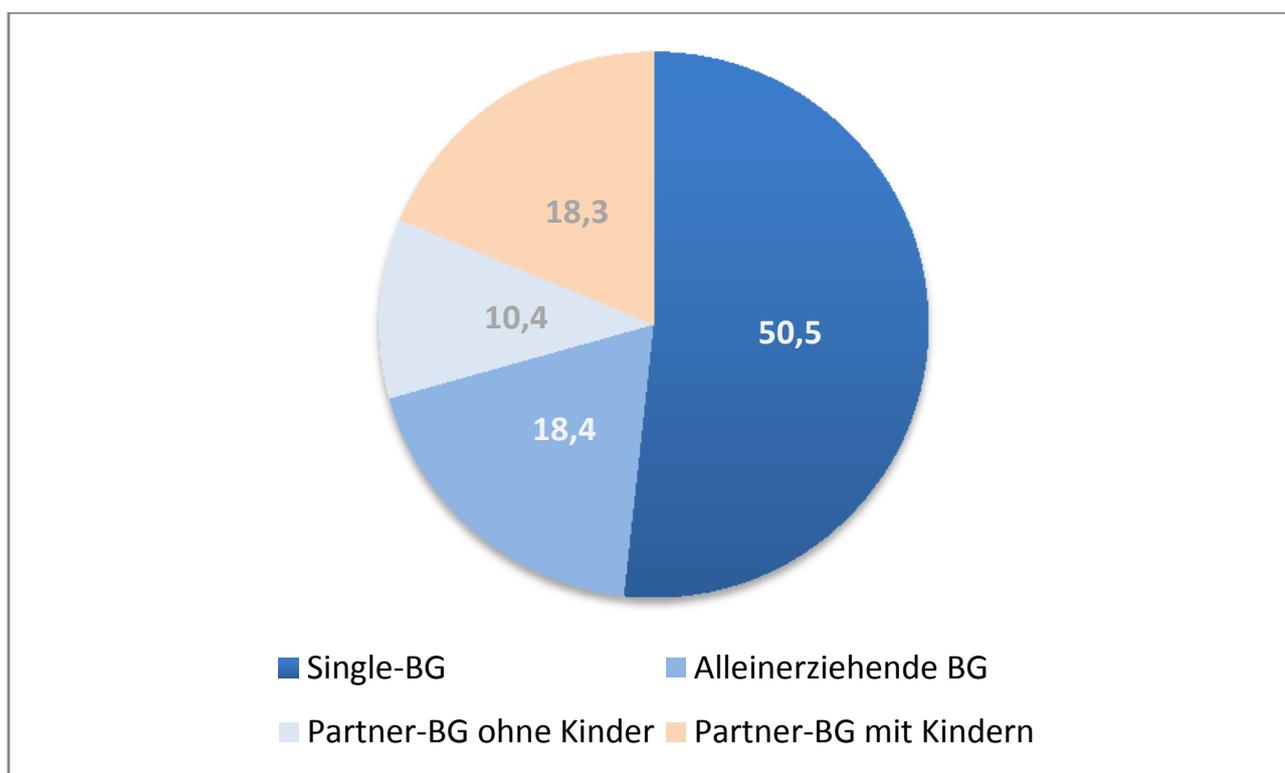
In der Stadt Hameln beziehen derzeit 3.658 Haushalte Leistungen nach dem SGB II (Bundesagentur für Arbeit, Jahresdurchschnitt 2015). Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften stagniert, nachdem sie in den letzten 8 Jahren rückläufig war. Der Anteil dieser Haushalte liegt gemessen an allen Haushalten der Stadt Hameln bei ca. 13,2 %. Der aktuelle Wert für Niedersachsen bei 7,9 %. Im Vergleich zum Land Niedersachsen stellt dies, trotz der rückläufigen Entwicklung der letzten Jahre, einen hohen Wert dar.

Abbildung 1 Bedarfsgemeinschaften, Hannover, Jahresdurchschnitt 2015. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Hannover.



Neben der absoluten Zahl der Bedarfsgemeinschaften (BG) ist auch deren Zusammensetzung und Größe von entscheidender Bedeutung. Gerade die Aufschlüsselung macht deutlich, dass es vor allem Single-Bedarfsgemeinschaften sind, die mit über 50 % den größten Anteil stellen. Mit 37 % der Fälle folgen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern (Alleinerziehende BG / Partner-BG mit Kindern).

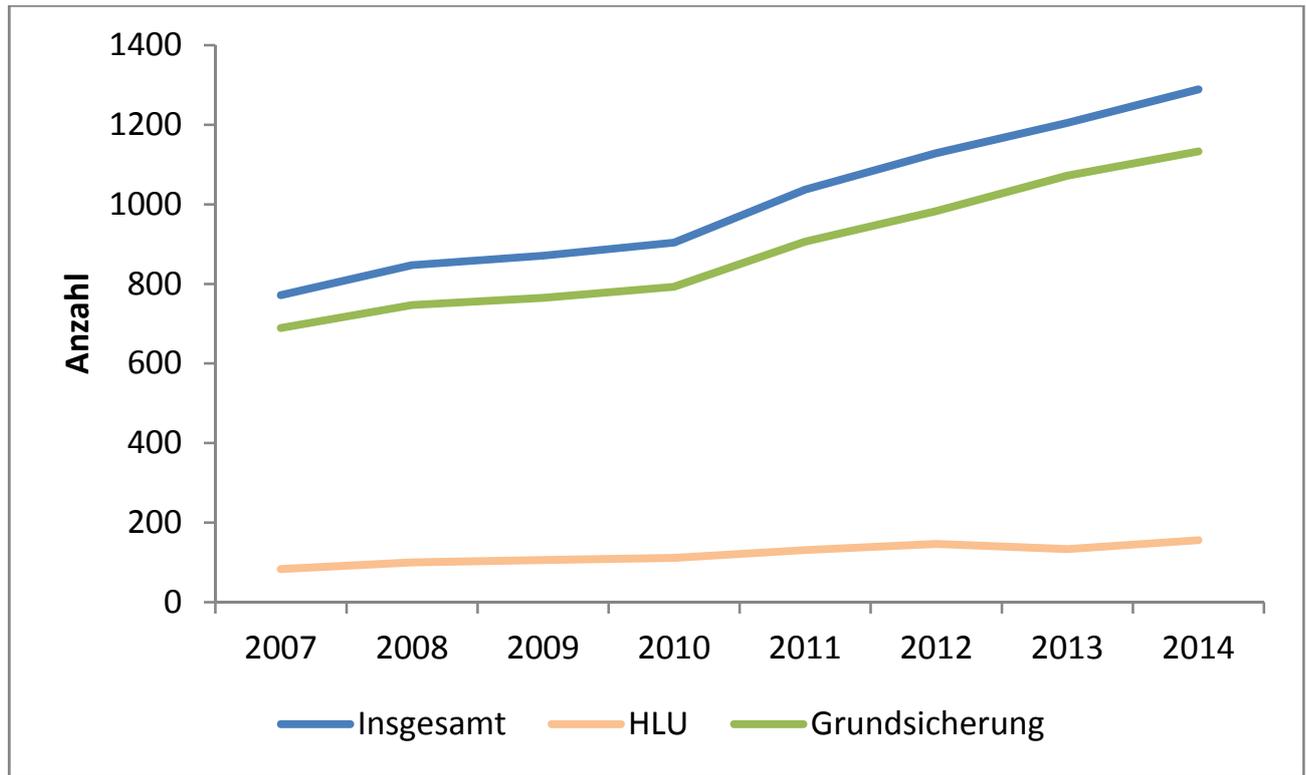
Abbildung 2 Bedarfsgemeinschaften nach Typ. Jahresdurchschnitt 2015. Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Hannover.



2.2 Leistungsempfänger nach SGB XII

Neben Leistungsempfängern nach dem SGB II gibt es auch Menschen, die die Regelleistungen des SGB XII in Anspruch nehmen. Auf eine detaillierte Darlegung der Unterschiede wird an dieser Stelle verzichtet, da dies nicht Gegenstand der hier vorliegenden Untersuchung ist. Wichtig ist, dass auch diese Bürger als potenzielle Nachfrager nach sozial gefördertem Wohnraum in Erscheinung treten können. Unter die Leistungen nach SGB XII fällt zum einen die Hilfe zum Lebensunterhalt und zum anderen die sogenannte Grundsicherung. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass es eine kontinuierliche Zunahme in diesem Segment gibt. Wobei bei näherer Betrachtung deutlich wird, dass die wesentlichen Zuwächse auf das Segment der Grundsicherung entfallen. Zum 31.12.2014 nahmen 1.289 Personen Leistungen nach SGB XII in Anspruch. Dies entspricht ca. 658 Haushalten. Der Anteil dieser Haushalte liegt gemessen an allen Haushalten der Stadt Hameln bei ca. 2,3 %. Die Grundsicherung ist unterteilt in Grundsicherung bei voller Erwerbsminderung und in Grundsicherung im Alter. Der Anstieg der Grundsicherung gibt erste Hinweise auf das Problem der Altersarmut. Künftig ist in diesem Segment von einem weiteren Anstieg auszugehen.

Abbildung 3 Leistungsempfänger SGB XII in Hameln, Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2014.

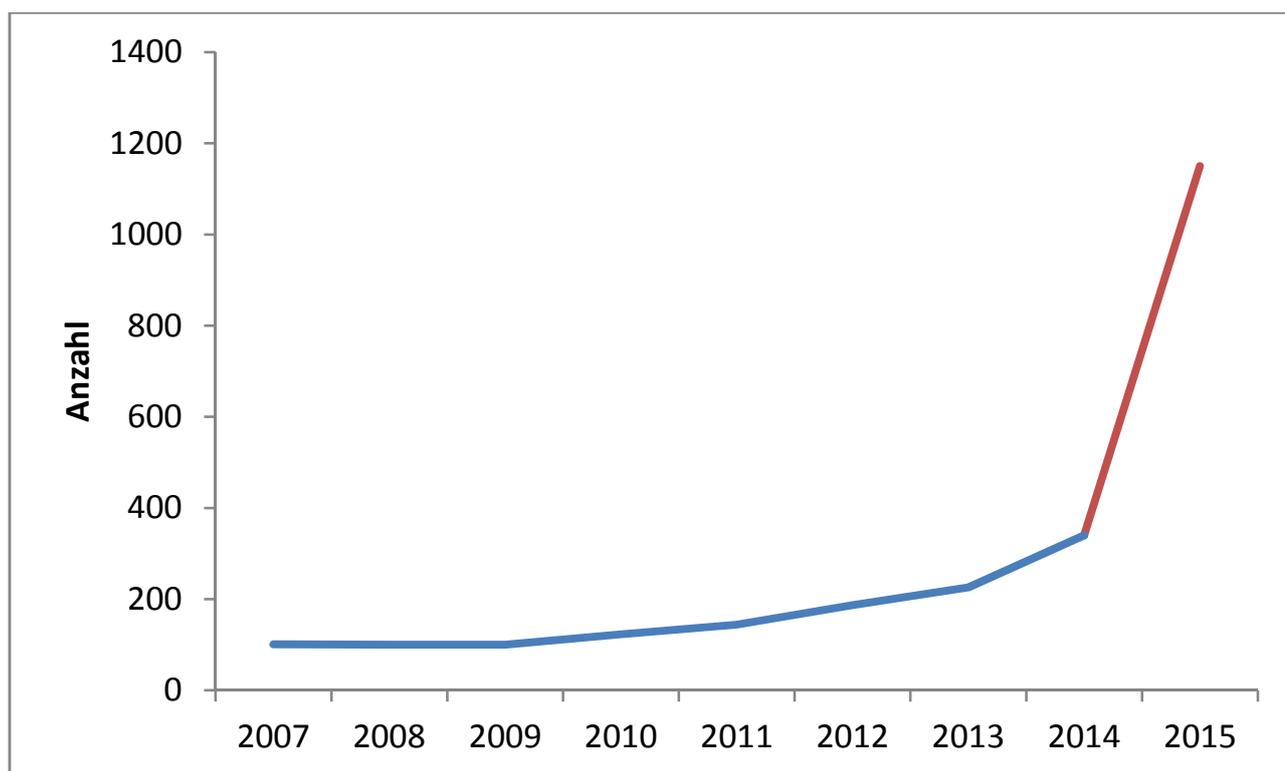


2.3 Asylbewerberleistungsgesetz

In den vergangenen Jahren vor allem aber im Jahr 2015 sah sich Hameln, wie alle anderen Kommunen auch, mit einer innerhalb kürzester Zeit stark steigenden Zahl von Migranten konfrontiert. Diese Bevölkerungsgruppe wird in Zukunft voraussichtlich zu der unteren Einkommensgruppe zählen und somit ebenfalls preiswerten Wohnraum nachfragen. Den Umfang der Zuwanderung verdeutlicht die nachstehende Grafik. Der Blauton steht für Daten, die durch die amtliche Statistik (LSN) bereitgestellt werden. Der Rotton zeigt die der Stadt Hameln zugewiesenen Migranten. Unsicher ist jedoch, wie viele der Migranten tatsächlich im Stadtgebiet verbleiben, sobald ihr Asylgesuch anerkannt wurde. Im Jahr 2014 erhielten 340 Personen Leistungen nach dem AsylbLG. Ein Jahr später waren dies 1.150 Personen. Dies entspricht ungefähr 557 Haushalten¹.

¹ durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,03 Personen

Abbildung 4 Empfänger - Asylbewerberleistungsgesetz und Zuweisungen. LSN 2014 sowie Stadt Hameln 2016.



2.4 Wohngeldempfänger

Das Wohngeld ist ein Unterstützungsangebot für einkommensschwache Haushalte. Mithilfe des Wohngeldes sollen Haushalte, in denen das Erwerbseinkommen nicht ausreicht um eine angemessene Versorgung mit qualitativem Wohnraum sicherzustellen, unterstützt werden. Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung macht Folgendes deutlich: „Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung und angemessenen familiengerechten Wohnens. [...] Ob und in welcher Höhe ein Wohngeldanspruch besteht, richtet sich im Wesentlichen nach drei Faktoren, der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung und der Höhe des Gesamteinkommens.“² In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Haushalte, welche Wohngeld empfangen, nach einem zwischenzeitlichen Hoch im Jahr 2010 leicht rückläufig. Im Jahr 2015 erhielten 940 Haushalte Wohngeld. Gemessen an der Gesamthaushaltszahl der Stadt Hameln entspricht dies 3,4 %. Auch für die Wohngeldempfänger ist eine Aufschlüsselung nach Haushaltsgrößen sinnvoll. Hierfür wurden die Haushaltsgrößen des Bezugsjahres 2015 ausgewertet. Demnach gestaltet sich die Zusammensetzung der Wohngeld empfangenden Haushalte in Hameln ähnlich, wie die der Bedarfsgemeinschaften. So handelt es sich bei über 50 % der Haushalte um 1-Personenhaushalte (PHH). Die zweit größte Gruppe stellen die 2-PHH dar. Weniger als 1/3 entfallen in der Summe auf 3-, 4-, 5- und mehr PHH.

² Vgl. Website Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung. http://www.ms.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=5066&article_id=14230&psmand=17. Stand: 23.06.2016.

Abbildung 5 Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug. Stadt Hameln 2007 - 2015.

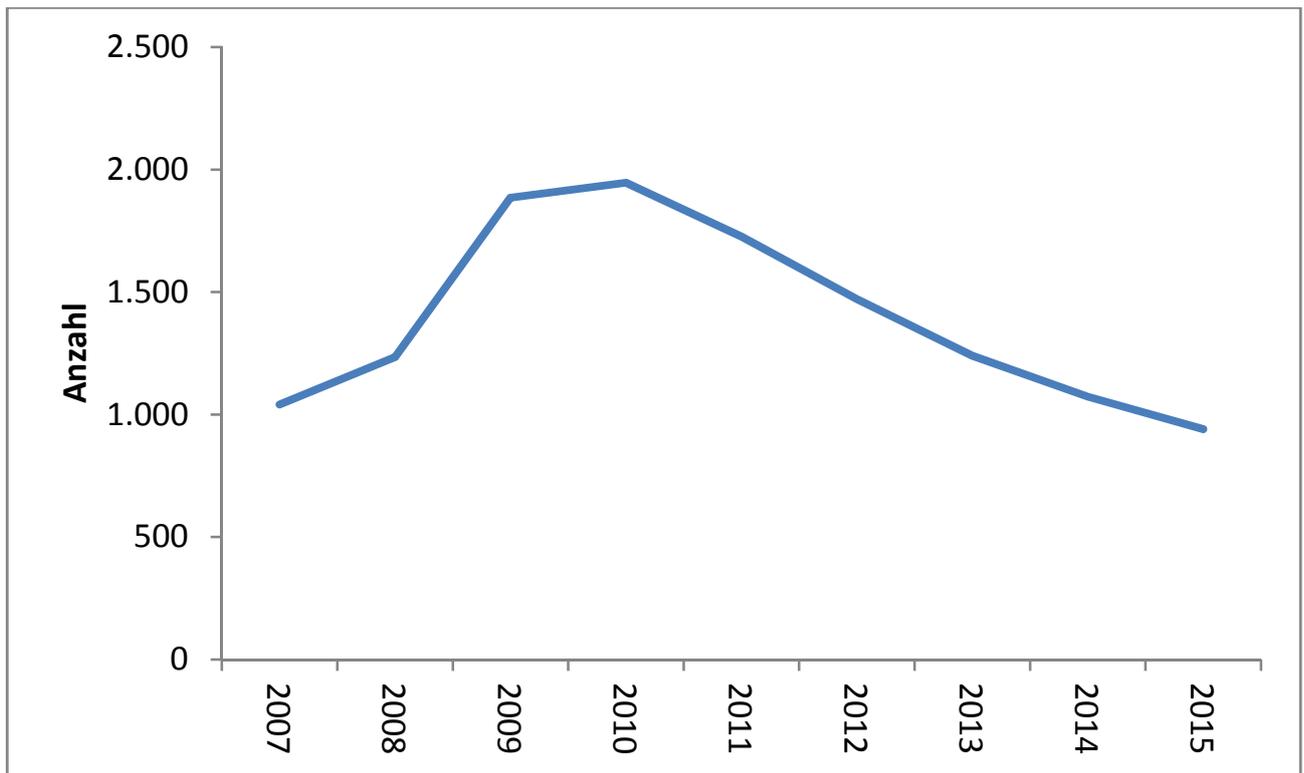
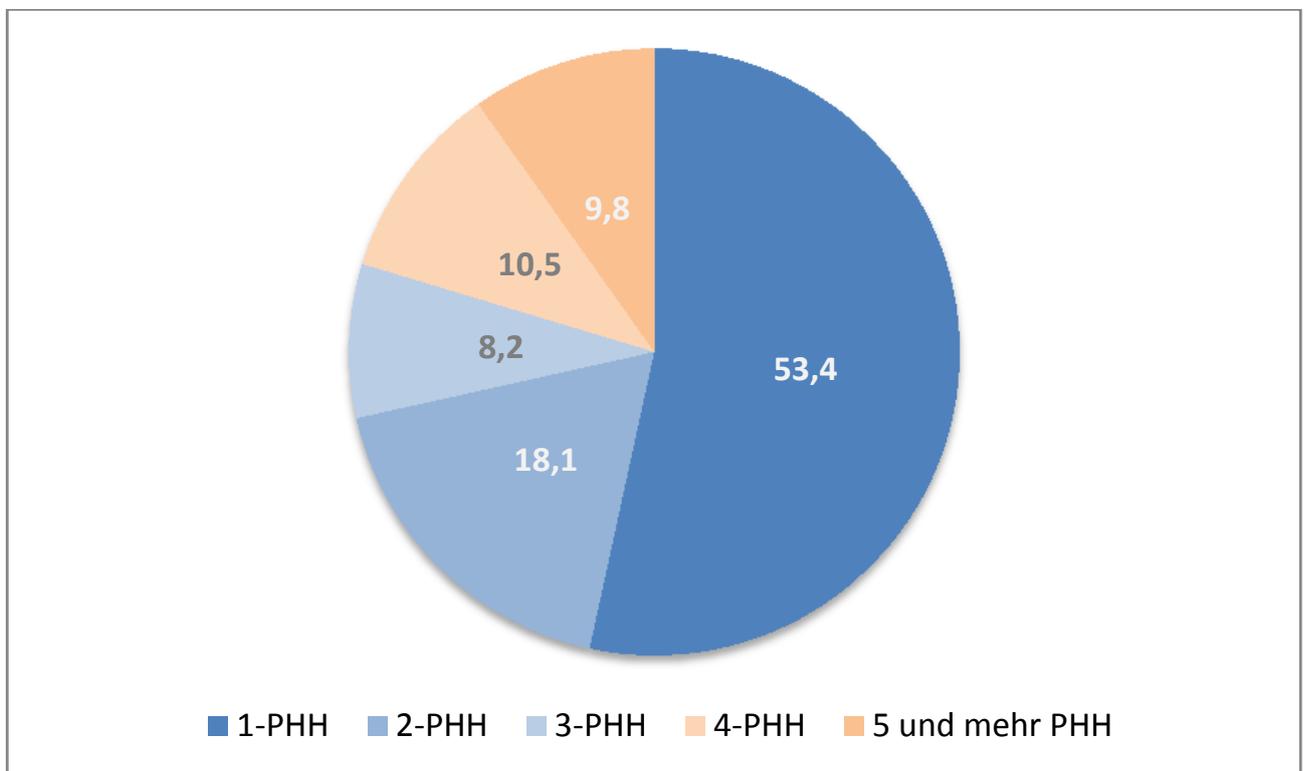


Abbildung 6 Größe der Haushalte mit Wohngeldbezug. Stadt Hameln 2015.



2.5 Wohnberechtigungsscheine

Das Land Niedersachsen fördert, wie die anderen Bundesländer auch, den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Die Förderbereiche und Förderziele werden wie folgt definiert: „[...] Die soziale Wohnraumförderung des Landes umfasst die Mietwohnraumförderung, die Eigentumsförderung und die Modernisierungsförderung. Ziel der Mietwohnraumförderung ist insbesondere die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Durch die Förderung sollen insbesondere Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen unterstützt werden. Ziel der Eigentumsförderung ist es insbesondere, Personen, die ohne finanzielle Unterstützung dazu nicht in der Lage sind, die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu ermöglichen. Sie richtet sich insbesondere an Personen, die Kinder versorgen, und an Menschen mit Behinderung. Ziel der Modernisierungsförderung ist es, die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes zu unterstützen, die städtebauliche Funktion älterer Wohnviertel zu erhalten oder wiederherzustellen sowie nachhaltige Energie-Einsparungen im Wohnungsbestand durch die energetische Modernisierung oder die Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen.“³

Förderberechtigt sind Haushalte in den unteren und mittleren Einkommensschichten. Zur Beurteilung werden Einkommensgrenzen festgelegt. Für 1-PHH liegt diese bei 17.000 €, für 2-PHH bei 23.000 € für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Einkommensgrenze um je 3.000 pro Person.⁴

Ist der Wohnraum energetisch saniert, darf die Einkommensobergrenze um 20 % überschritten werden. Bei der Realisierung von Wohnraum in einem festgelegten Gebietstyp oder „bei der Schaffung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung können die Einkommensgrenzen um 60 % überschritten werden. Der Gesetzgeber benennt folgende Gebietstypen⁵:

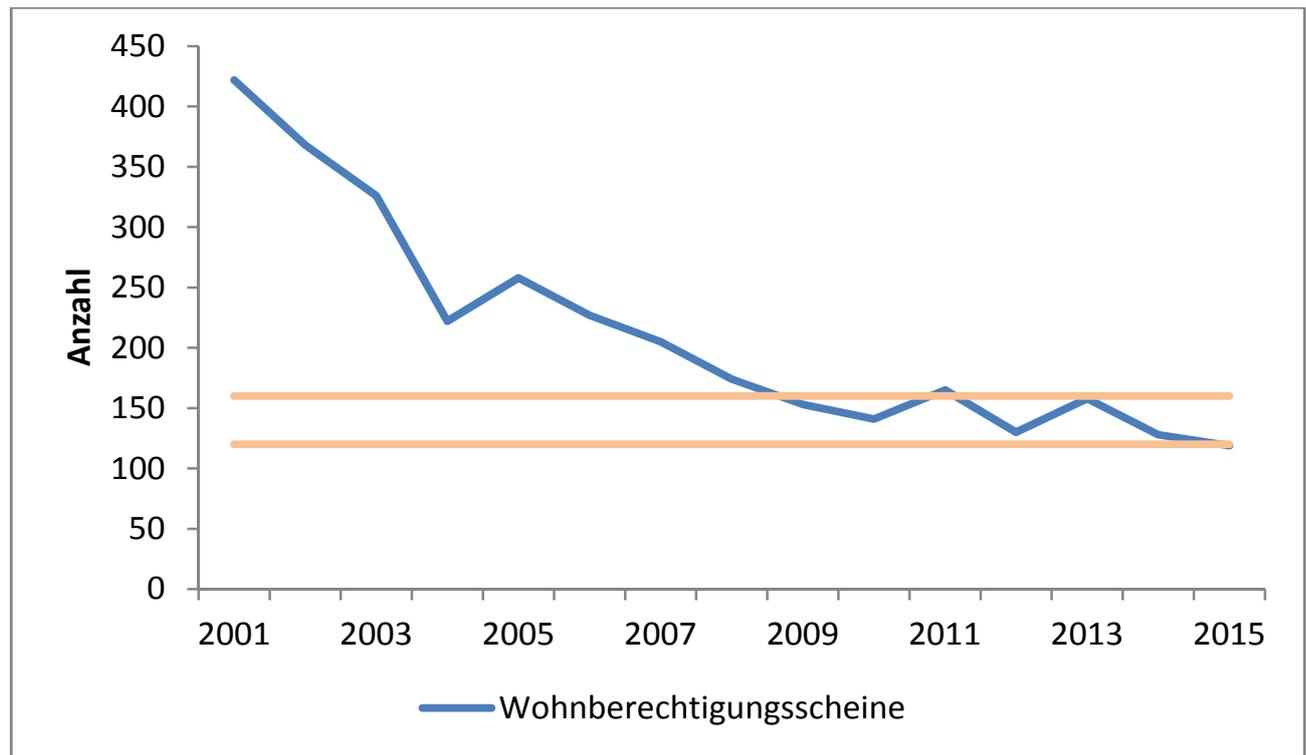
1. in einem förmlichen Sanierungsgebiet
2. in einem Gebiet, in dem vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet worden sind
3. in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
4. in einem Gebiet, in dem bisher Unterkünfte für Obdachlose vorhanden waren
5. in einem Gebiet mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Fördergebiete)

³ Vgl. § 2 NWoFG

⁴ Vgl. § 3 NWoFG

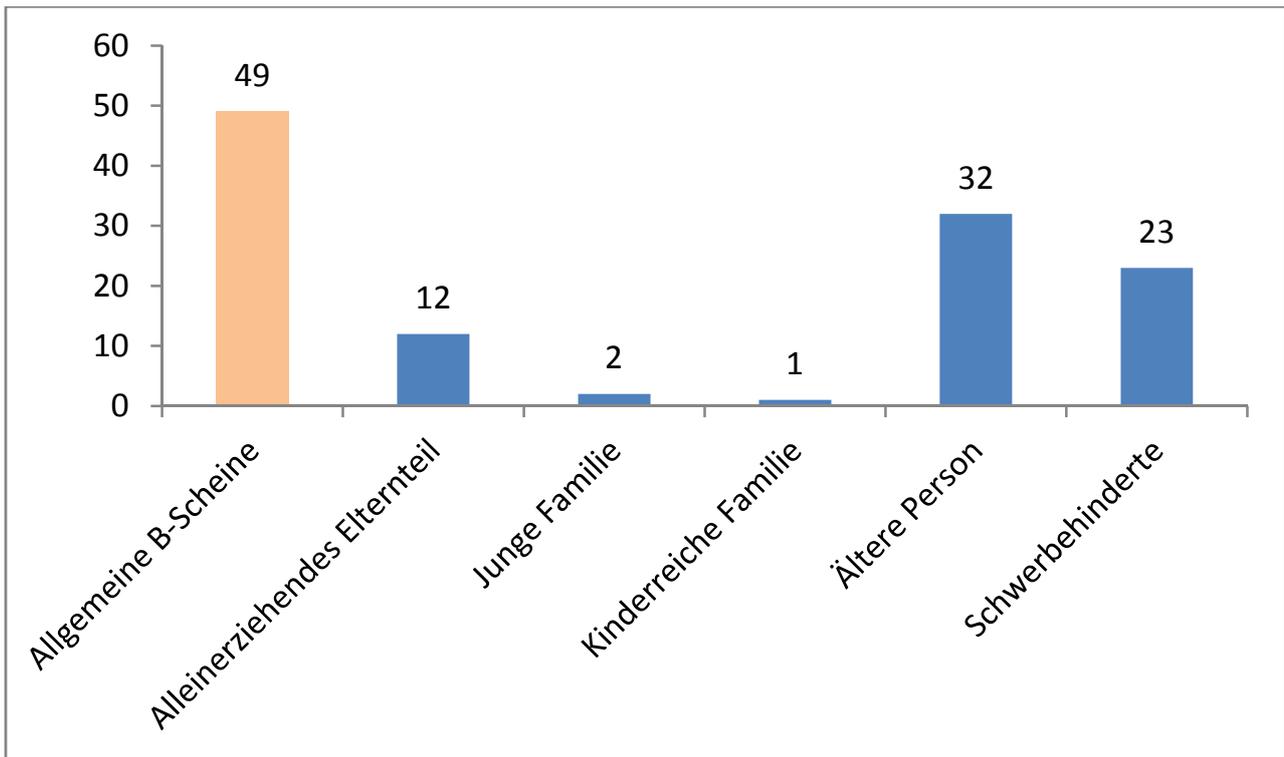
⁵ Vgl. § 5 NWoFG

Abbildung 7 Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen, Stadt Hameln 2001 - 2015.



Die Stadt Hameln stellt ganzjährig Wohnberechtigungsscheine (WBS) aus. Die Entwicklung dieser geben einen groben Einblick in die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum. Die Zahl lag im Jahr 2015 bei 119 WBS. In der Zeitreihenbetrachtung fällt auf, dass die Ausstellung seit mehr als zehn Jahren rückläufig ist, ab 2009 allerdings stagniert und jährlich zwischen 160 und 120 WBS liegt. Zu beachten ist, dass die Daten nur die Anzahl neu gestellter WBS aufzeigen und die Nachfrage auch immer von einem entsprechenden Angebot abhängt. So ist zu beobachten, dass immer dann, wenn weitere WBS-pflichtige Wohnungen auf den Markt kommen, die Zahl der Beantragung steigt. Die Zusammensetzung der WBS im Jahr 2015 stellt sich wie folgt dar: Nur 41 % sind zu den allgemeinen B-Scheinen zu zählen, somit dominieren mit 59 % die WBS für „besonderer Personenkreise“. In dieser Gruppe wiederum stellen ältere Personen den größten Anteil.

Abbildung 8 Wohnberechtigungsscheine nach Personengruppen. Stadt Hameln 2015.



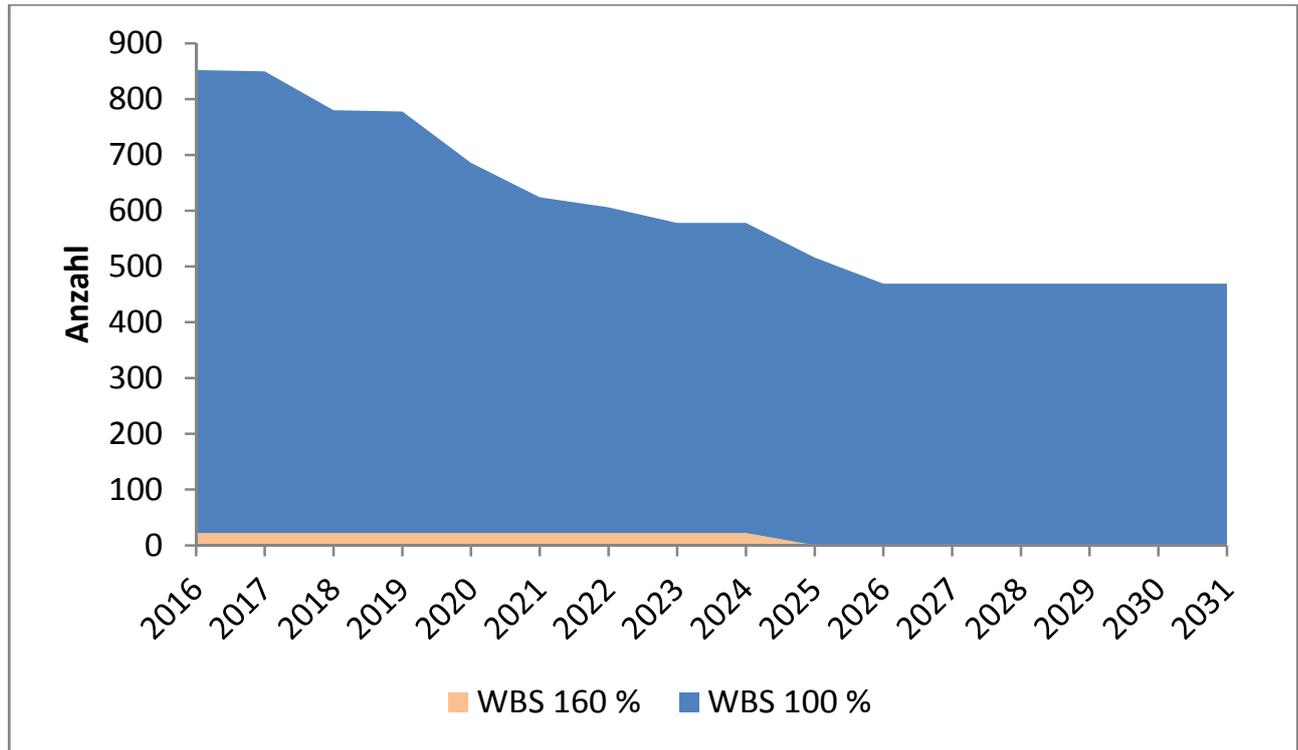
2.6 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen

In der nachfolgenden Betrachtung wird, aufgrund der aktuellen Fragestellung, vor allem auf den Bestand der geförderten Mietwohnungen eingegangen. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum handelt es sich um Vorhaben, für die der Wohnraumeigentümer zur Realisierung öffentliche Förderung erhält. Im Gegenzug verpflichtet er sich vertraglich, für diese Wohneinheiten eine Mietpreis- und Belegungsbindung einzugehen. Das heißt, dass „[...] die oder der Vermietende den Wohnraum nicht gegen eine höhere als die in den Förderbestimmungen zugelassene Miete überlassen darf [...]“⁶. Mithilfe der Belegungsbindung wird vertraglich festgehalten, dass dieser bestimmte Wohnraum nur bestimmten Personengruppen zugänglich ist. In der Regel Personen im unteren und mittleren Einkommensbereich. Der Umfang der Mietpreisbindung beläuft sich aktuell auf maximal 5,60 € pro m².⁷ Die Anzahl der geförderten Mietwohnungen liegt zum Stichtag des 01.01.2016 bei 830 WE. Davon erfüllen derzeit nur 2,7 % (22 WE) die Voraussetzungen die Einkommensobergrenze um 60 % zu überschreiten. Das heißt, dass maximal 22 der aktuell öffentlich geförderten Wohneinheiten barrierefrei sein könnten. Geförderte Wohnungen mit aktuellem energetischen Standard, die eine Einkommensüberschreitung von 20 % erlauben, sind aktuell auf dem Hamelner Markt nicht vertreten. Betrachtet man die räumliche Verteilung des sozial geförderten Wohnraums, zeigt sich, dass dieser überwiegend in der Kernstadt realisiert wurde. Darüber hinaus befinden sich weitere Konzentrationen in Afferde und Klein Berkel.

⁶ Vgl. § 9 NWoFG

⁷ Vgl. Rundschreiben Nr. 1/16. Wohnraumförderung. Änderungserlass zum Wohnraumförderprogramm 2014 und den WFB 2016

Abbildung 9 Geförderter Wohnraum - Bestandsentwicklung 2016 - 2030, Stadt Hameln.



2.7 Zusammenfassung der nachfragenden Haushalte

Im Folgenden soll ein Überblick über die potenziell nachfragenden Haushalte gegeben werden. Dabei ist zu beachten, dass für die Datenkonsistenz auf Werte aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen werden musste, da nicht alle Daten aus dem Jahr 2015 verfügbar waren. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass für den hier dargestellten Überblick vier Datenquellen zusammengeführt wurden. Daher sollten die nachstehenden Werte eher als Richtwerte für eine bessere Orientierung verstanden werden! Die Gruppe der potenziellen Nachfrager ist heterogen zusammengesetzt. So fallen die Haushalte, welche Mindestsicherung erhalten (SGBII, SGB XII und AsylbLG) genauso darunter, wie Haushalte mit Wohngeldbezug. Außerdem sind zu diesen Haushalten die sogenannten Niedrigeinkommensbezieher hinzuzuzählen, welche statistisch gesehen ca. 10 % der städtischen Gesamthaushalte ausmachen. Unter Berücksichtigung all dieser Gruppen zeigt sich, dass 29,9 % der Hamelner Haushalte preiswerten Wohnraum nachfragen. Bezieht man in diese Betrachtung die zugewiesenen Migranten aus dem Jahr 2015 (1.150 Personen) mit ein, so erhöht sich der Haushaltsanteil um weitere 1,6 % auf dann ca. 31,5 %.

Tabelle 1 Übersicht über die nachfragenden Haushalte, 2014.

SGB II Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2014	SGB XII Quelle: LSN 2014 Haushalte mit Durchschnittswert 2,03 P.p.HH errechnet	AsylbLG Quelle: Stadt Hameln 2014 Haushalte mit Durchschnittswert 2,03 P.p.HH errechnet	Wohngeld Quelle: Stadt Hameln 2014	Niedrigeinkommensbezieher Quelle: Statistischer Wert ca. 10 % der Hamelner HH	Potenziell nachfragende Haushalte	Haushalte insgesamt Quelle: LSN Hameln mit Durchschnittswert 2,03 P.p.HH bei 56.310 Personen errechnet	Anteil an städtischer Gesamthaushaltszahl	Anteil an städtischer Gesamthaushaltszahl unter Einbeziehung AsylbLG 2015
3.648	635	167	1.073	2.774	8.297	27.739	29,9	31,5

3. Angebotspreise auf dem Hamelner Mietwohnungsmarkt

Ein Abgleich der Angebotspreise auf dem freien Mietwohnungsmarkt mit den geltenden Mietobergrenzen (nach NWoFG und SGB II) erlaubt erste Aussagen bzgl. eines möglichen Bedarfs. So wurde im Rahmen dieser Untersuchung über ein Gutachten der Firma empirica ermittelt, welche aktuellen Angebotspreise im Zeitraum vom 01.07.2015 bis 31.06.2016 auf dem Hamelner Mietwohnungsmarkt galten.

3.1 Vergleich der MOG⁸ nach NWoFG mit den Angebotspreisen des freien Marktes

Der Vergleich der MOG nach NWoFG mit den aktuellen Angebotspreisen zeigt, dass über die Hälfte der angebotenen Wohnungen weniger als 5,60 €/m² kosten. So liegt der Median⁹ aller untersuchten Angebote in Hameln bei 5,33 €/m². Die Betrachtung nach Baualtersklassen zeigt, dass vor allem jüngere Baujahre Preise über 5,60 €/m² aufrufen.

Tabelle 2 Angebotspreise nach Baujahresklassen. empirica-Preisdatenbank. 2016.

Baujahresklasse	Anzahl	Median in €/qm
vor 1950	109	5,29
1950 bis 1959	43	5,58
1960 bis 1969	49	5,41
1970 bis 1979	33	5,14
1980 bis 1989	27	5,60
1990 bis 1999	42	5,21
2000 bis 2009	6	5,88
ab 2010	7	8,17
k. A.	327	5,26
Insgesamt	643	5,33

Hinsichtlich der Zimmeranzahl sowie der generellen Größe nach m² wird deutlich, dass vor allem kleinere Wohnungen über der Mietobergrenze von 5,60 €/m² liegen. So erreichen Wohnungsangebote, welche kleiner als 60 m² bzw. 3-Zimmern sind, häufig Preise, die sich über der MOG nach NWoFG wieder finden.

Tabelle 3 Angebotspreise nach Zimmergrößen. empirica-Preisdatenbank. 2016.

Objektart	Anzahl	Median in €/qm	Median Gesamtpreis in €
Wohnung: 1 Zimmer	47	6,35	240
Wohnung: 2 Zimmer	205	5,60	330
Wohnung: 3 Zimmer	266	5,23	400
Wohnung: 4 Zimmer	99	5,00	530
Wohnung: 5 und mehr Zimmer	24	4,87	683
Wohnung: ohne Zimmer-Angabe	2	5,35	325
Insgesamt	643	5,33	387
EFH zur Miete	33	5,49	756

⁸ MOG: Mietpreisobergrenze

⁹ Der Median teilt eine Stichprobe in zwei gleich große Segmente

Tabelle 4 Angebotspreise nach Wohnflächengrößen. empirica-Preisdatenbank. 2016.

Wohnflächenklasse	Anzahl	Median in €/qm
unter 30 qm	7	8,86
30 bis unter 45 qm	48	6,22
45 bis unter 60 qm	95	5,88
60 bis unter 75 qm	188	5,30
75 bis unter 90 qm	128	5,26
90 bis unter 105 qm	88	5,01
105 qm und mehr	89	5,00
Ingesamt	643	5,33

3.2 Vergleich der MOG nach SGB II mit den Angebotspreisen des freien Marktes

Alle Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben einen Anspruch angemessenen Wohnraum finanziert zu bekommen. Welcher Wohnraum angemessen ist, richtet sich nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft sowie nach der Größe und dem Preis des zu beziehenden Wohnraums. Innerhalb welcher m²-Preise die Angemessenheit liegt, wird auf kommunaler (in Hameln auf Kreisebene) mithilfe der Mietpreisobergrenze nach SGB II geregelt. Auch die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften auf dem Hamelner Wohnungsmarkt wurde mithilfe der Gegenüberstellung der MOG nach SGB II und den angebotenen Mietpreisen des Hamelner Wohnungsmarktes geprüft. Bieten bestimmte Preissegmente weniger als 30 %¹⁰ der Angebote innerhalb der jeweiligen Mietobergrenze an, geht man von einem Handlungsbedarf aus. Die MOG nach SGB II werden in Bruttokaltmieten angegeben. Aus diesem Grund wurden nur Angebote in die Auswertung mit einbezogen, die Angaben zu Bruttokaltmieten machten. Dies reduzierte die Fallzahl der Angebote von 643 auf 160. Die Auswertung ist aufgrund der eingeschränkten Fallzahl nur als Orientierung zu sehen, macht aber deutlich, dass es innerhalb der betrachteten Angebote erste Anzeichen für einen Handlungsbedarf gibt. So deutet bspw. das Segment der kleineren Wohnungen zwischen 50 und 60 m² eine Unterversorgung an. Im Wesentlichen zeigt die Tabelle aber eine entspannte Marktsituation im Bereich der Angemessenheit, denn insgesamt liegen 75 % der 160 betrachteten Angebote innerhalb der für Bedarfsgemeinschaften zulässigen MOG.

¹⁰ gutachterliche Einschätzung der Firma empirica

Tabelle 5 Angebotspreise nach MOG SGB II empirica-datenbank, 2016.

Preisspanne in € (0 bis Grenzwert)	Fläche in m ²	Anzahl geeignete WE	Anzahl We insg. in Objektklasse	Anteil geeignete WE
0 - 325,00	Fläche angemessen f. 1-P-HH			
	bis 50 m ²	10	25	40,0%
	über 50 m ²	1	135	0,7%
	Insgesamt	11	160	6,9%
0 - 380,00	Fläche angemessen f. 2-P-HH			
	bis 50 m ²	19	25	76,0%
	über 50 bis 60 m ²	5	17	29,4%
	über 60 m ²	6	118	5,1%
Insgesamt	30	160	18,8%	
0 - 456,00	Fläche angemessen f. 3-P-HH			
	bis 60 m ²	40	42	95,2%
	über 60 bis 75 m ²	27	52	51,9%
	über 75 m ²	5	66	7,6%
Insgesamt	72	160	45,0%	
0 - 499,00	Fläche angemessen f. 4-P-HH			
	bis 75 m ²	83	94	88,3%
	über 75 bis 85 m ²	8	17	47,1%
	über 85 m ²	0	49	0,0%
Insgesamt	91	160	56,9%	
0 - 548,00	Fläche angemessen f. 5-P-HH			
	bis 85 m ²	100	111	90,1%
	über 85 bis 95 m ²	4	12	33,3%
	über 95 m ²	0	37	0,0%
Insgesamt	104	160	65,0%	
0 - 606,00	Fläche angemessen f. 6-P-HH			
	bis 95 m ²	116	123	94,3%
	über 95 bis 105 m ²	2	14	14,3%
	über 105 m ²	2	23	8,7%
Insgesamt	120	160	75,0%	

4. Einbindung der INWIS – Nachfrageanalyse 2014

Die 2014 bei der INWIS in Auftrag gegebene Nachfrageanalyse lässt auch Rückschlüsse im Kontext des sozial geförderten Wohnraums zu.

So macht die Analyse deutlich, dass vor allem günstige Wohnungen in allen Größen- und Preiskategorien am Markt am stärksten nachgefragt werden. Deutlich wird aber auch, dass Wohnraum mit weniger als 50 m² zu einem Mietpreis von bis zu 4,89 €/m² eine hohe Nachfrage verzeichnet. Dieses Angebot ist vor allem für Singlehaushalte (auch alleinstehende Senioren) mit geringerem Einkommen attraktiv, denn meist erfüllen diese Wohnraumangebote die Angemessenheitskriterien. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der weiter fortschreitenden Pluralisierung sowie Individualisierung der Lebensformen und der aktuellen Größe der Haushalte welche Mindestsicherung oder Wohngeld erhalten (1-PHH stellen jeweils über 50 %), ist dieser Aspekt besonders bemerkenswert. Zu dem ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass die Nachfrage nach günstigem, für 1-PHH geeigneten, Wohnraum steigen wird. Stichworte sind hier der weitere Anstieg der Singlehaushalte, eine Zunahme von alleinstehenden Senioren und eine vermutlich steigende Altersarmut. Ein Hinweis darauf gibt bspw. die Entwicklung der über 65-Jährigen, welche Mindestsicherung erhalten. Allein im Zeitraum von 2007 bis 2012 ist deren Anteil um rd. 28 % gestiegen. Diese Entwicklungen bestärken die Nachfrage nach preisgünstigen und barrierearmen oder –freien Wohnraum.

Außerdem macht die INWIS – Nachfrageanalyse auch auf den Aspekt der steigenden Mietnebenkosten aufmerksam. So war in Hameln der Preistreiber der vergangenen Jahre vor allem die Kosten für Haushaltsenergie (+25 %). Von dieser Entwicklung sind besonders einkommenschwächerer Haushalte betroffen, denn überwiegend bewohnen diese preisgünstigen und damit häufig energetisch unzureichend modernisierten Wohnraum. Schon in einer Studie aus dem Jahr 2009 stellt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fest, dass [...] die Belastung dieser Haushalte durch die Wohnkosten [...] deutlich stärker [sind] als im Durchschnitt: Während bei den Haushalten insgesamt 22 % des verfügbaren Haushaltseinkommens auf die Warmmiete entfallen liegen die Belastungen der hier untersuchten Teilgruppen durchschnittlich bei 32 %¹¹. Mittel- bis langfristig besteht damit die Gefahr, dass steigende Nebenkosten vor allem durch die steigenden Energiekosten die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigt. Aus diesem Grund nimmt auch der energetische Zustand von Gebäuden an Bedeutung zu.

¹¹ Vgl. Hrsg.: BMVBS, BBSR und BBR. Forschung Heft 142. Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Bonn 2009.

5. Aktuelle Leerstandssituation 2016

Eine Leerstandsanalyse ist für die gegenwärtige Fragestellung ein zentrales Kriterium. Verfügt der Hamelner Markt über eine genügend große Reserve, die einen Teil des möglichen Bedarfs sozial geförderten Wohnraums kompensieren kann?

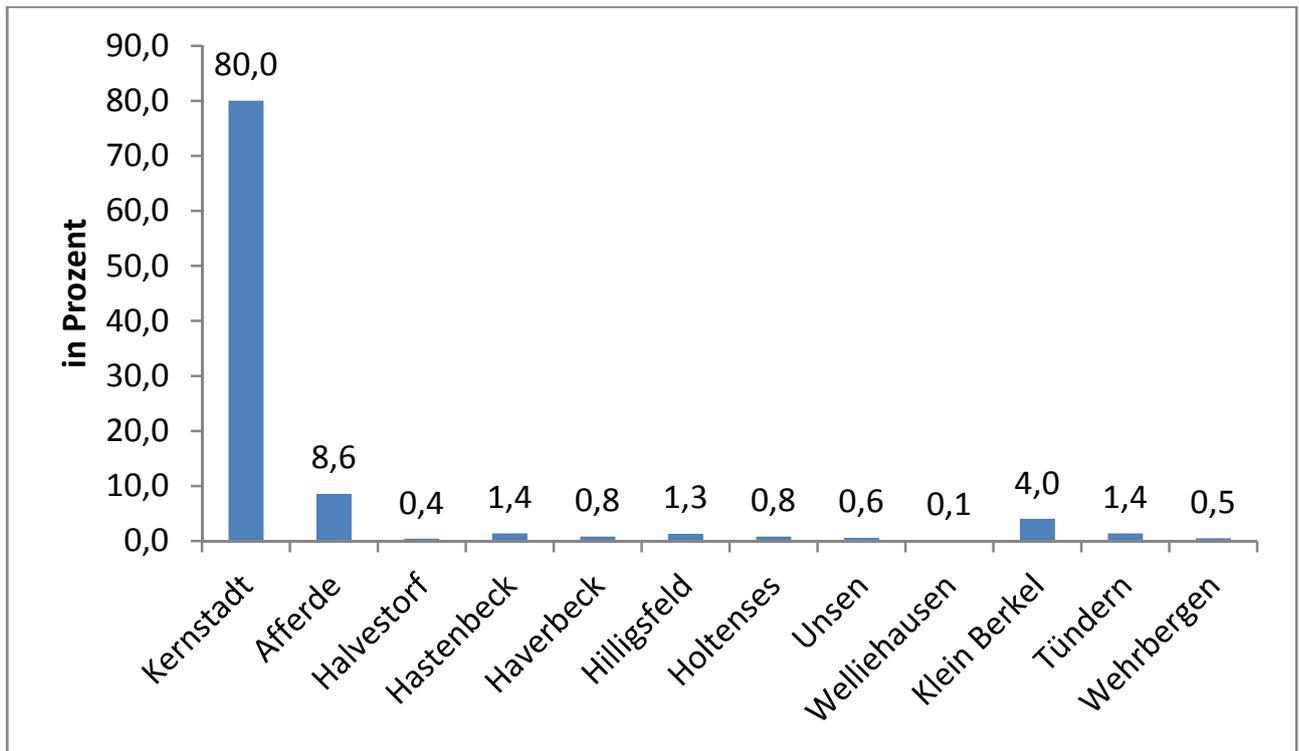
Um Leerstand zu erfassen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. So können Leerstände über Abfragen von Leerstandsstatistiken größerer Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt erfasst werden. Diese Wohnungsunternehmen wollen oft ihre Daten nicht veröffentlichen, da dies ihre Stellung am Markt offenlegen könnte. Aus diesem Grund entwickelten einige Kommunen die Stromzählermethode zur Erfassung des Wohnungsleerstandes. Diese Methodik bietet zum einen die Möglichkeit, die Abmeldungen von Stromzählern als Leerstand zu erfassen und zum anderen, den Leerstand über einen bestimmten Jahresverbrauch zu definieren. Da bei der Abmeldung von Stromzählern nicht unterschieden werden kann, ob es sich um einen kurzfristigen Leerstand handelt (einfacher Mieterwechsel), wird der Leerstand über Verbrauchsdaten erfasst, denn hier kann der Jahresverbrauch und die Dauer des Vertrags kombiniert werden. Bei der hier angewandten Stromzählermethode nach Jahresverbrauch gibt es eine Vielzahl an Leerstandsdefinitionen. Gängig aber sind Werte unter 750 kWh pro Jahr. Für diesen Bericht wurde ein Leerstand ab einem Verbrauch von unter 150 kWh pro Jahr und einer Vertragslaufzeit von mindestens drei Monaten zugrunde gelegt. Der sehr niedrige Wert pro kWh resultiert aus der Tatsache, dass der ansässige Energieversorger nicht ausschließen konnte, dass Treppenhauszähler oder Nachtspeicherheizungen oder andere Allgemeinzähler mit niedrigen Verbräuchen in der Auswertung enthalten sind.

Der Versorger lieferte anhand der Vorgaben 1.968 Standorte mit 2.542 Zählern, an denen sich potenzieller Wohnungsleerstand befinden könnte. Diese Rohdaten beinhalten erfahrungsgemäß immer noch Zähler, welche nicht für einen Wohnungsleerstand stehen. Um eine möglichst hohe Genauigkeit zu erreichen, wurden im Juni und Juli an 10 Arbeitstagen alle 1.968 Standorte in Augenschein genommen und versucht zu beurteilen, ob es sich tatsächlich um Wohnungsleerstand handelt. Hinweise darauf gaben fehlende Namen an Klingelschildern zugeklebte Briefkästen oder leer wirkende Fenster. Dieser immense Aufwand bot im Rahmen der Fragestellung die einzigartige Möglichkeit, die Art des Leerstands weiter zu präzisieren. So wurden neben der Frage, ob der angegebene Leerstand nachvollzogen werden konnte, die folgenden weiteren Indikatoren festgehalten:

- Gebäudeart
- Bauzustand
- Gebäudealter
- Wohnumfeld
- Gebäudenutzung
- Verkehrslärm

Auf diese Weise ist es erstmals möglich, die Leerstandsursachen einzuschränken und indiziös die Höhe des strukturellen Leerstandes zu ermitteln. Damit kann die Zahl der potenziell marktfähigen Leerstände weiter eingegrenzt werden. Nach der Begehung konnten 1.213 Wohnungsleerstände erfasst werden. Dies entspricht einer Bruttoleerstandsquote von 3,8 %. Darauf aufbauend wurde für die Stadt Hameln eine derzeitige Leerstandsquote von **3,5 % netto**¹² (abzgl. des strukturellen Leerstandes) ermittelt. Der überwiegende Teil dieser Leerstände liegt erwartungsgemäß in der Kernstadt.

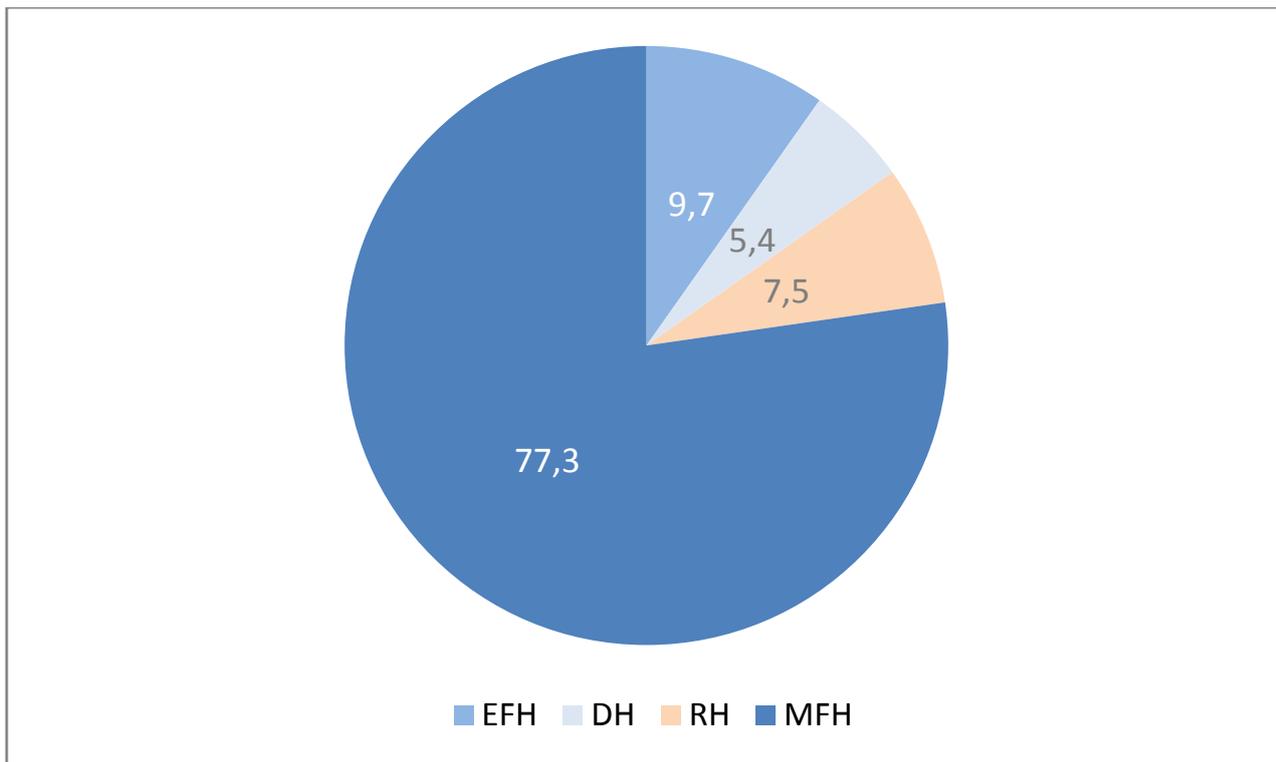
Abbildung 10 Leerstandsverteilung der Wohnungsleerstände. Stadt Hameln 2016.



Über $\frac{3}{4}$ der Leerstände befinden sich in Mehrfamilienhäusern (MFH mehr als 2 WE pro Gebäude), gefolgt von Einfamilienhäusern (EFH), Reihenhäusern (RH) und Doppelhaushälften (DH).

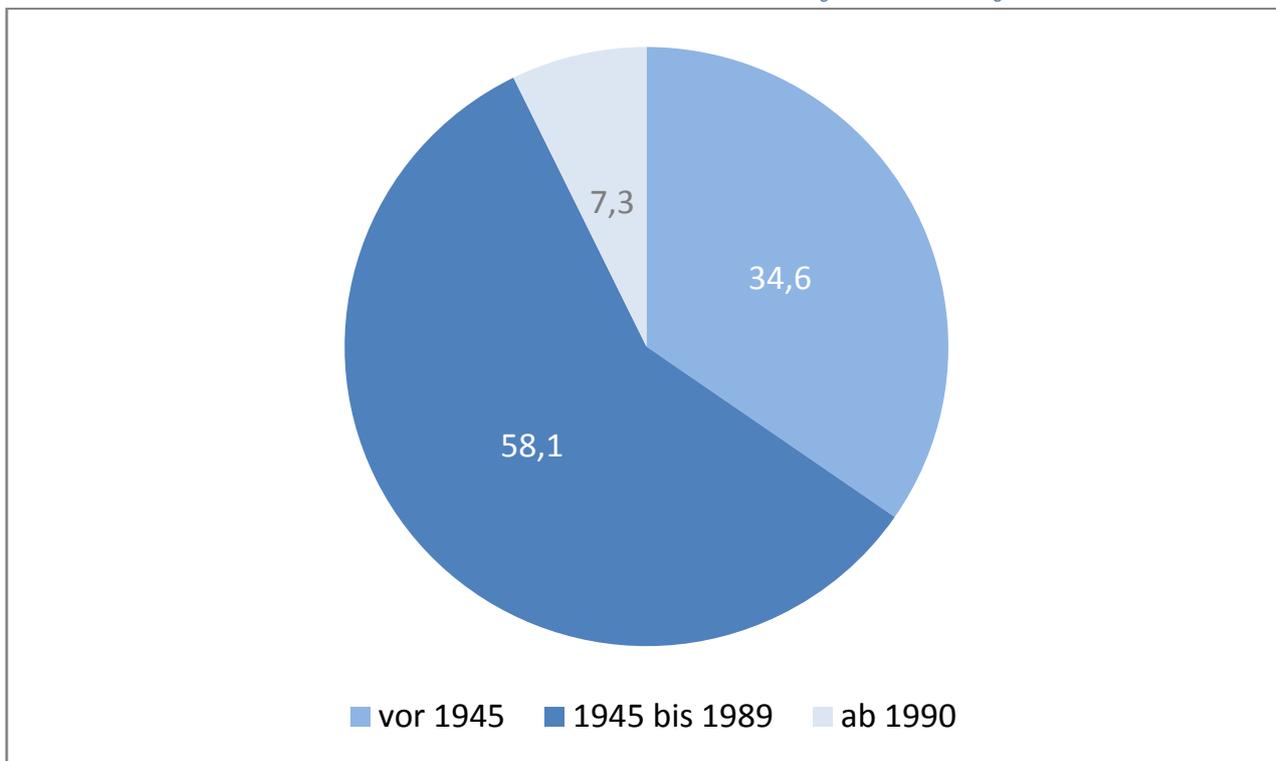
¹² Diesem Wert liegen 1.069 Leerstände (nicht Berücksichtigung von strukturellem Leerstand) bei 31.315 WE (LSN 2015) auf dem Hamelner Wohnungsmarkt zu Grunde.

Abbildung 11 Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp. Stadt Hameln 2016.



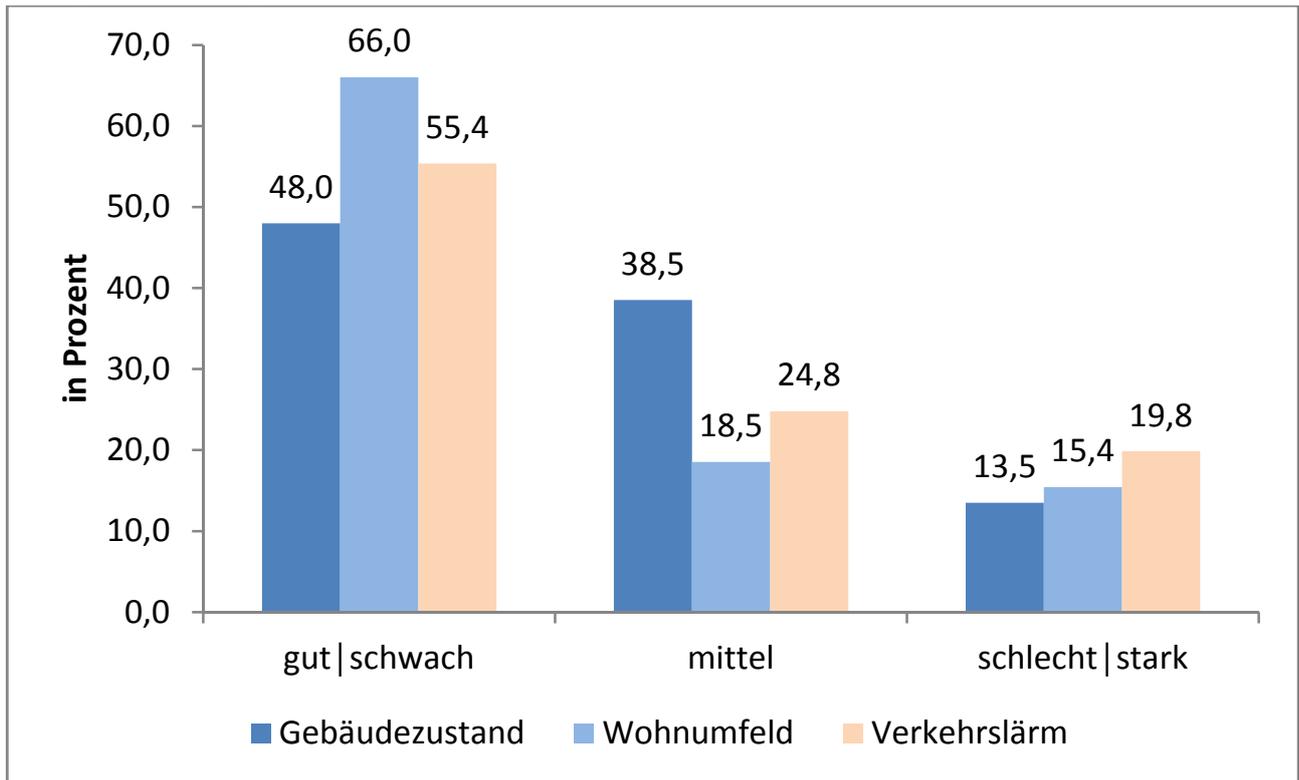
Hinsichtlich des Gebäudealters zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Leerstände in Gebäuden, die zwischen 1945 und 1990 errichtet wurden, liegt.

Abbildung 12 Leerstandsverteilung nach Gebäudealter. Stadt Hameln 2016.



Neben dem Gebäudetyp und dem Gebäudealter wurden auch „weiche“ Indikatoren, wie Gebäudezustand, Wohnumfeld und Verkehrslärm erfasst. Diese Indikatoren sind je nach Betrachter anfällig für subjektive Einflüsse. Daher wurde bei Unklarheiten eine zweite Meinung eingeholt. Die Ergebnisse zeigen, dass es bzgl. des Leerstandes am ehesten Defizite beim Verkehrslärm und dem Gebäudezustand gibt, dass Wohnumfeld hingegen wurde überwiegend als gut beurteilt.

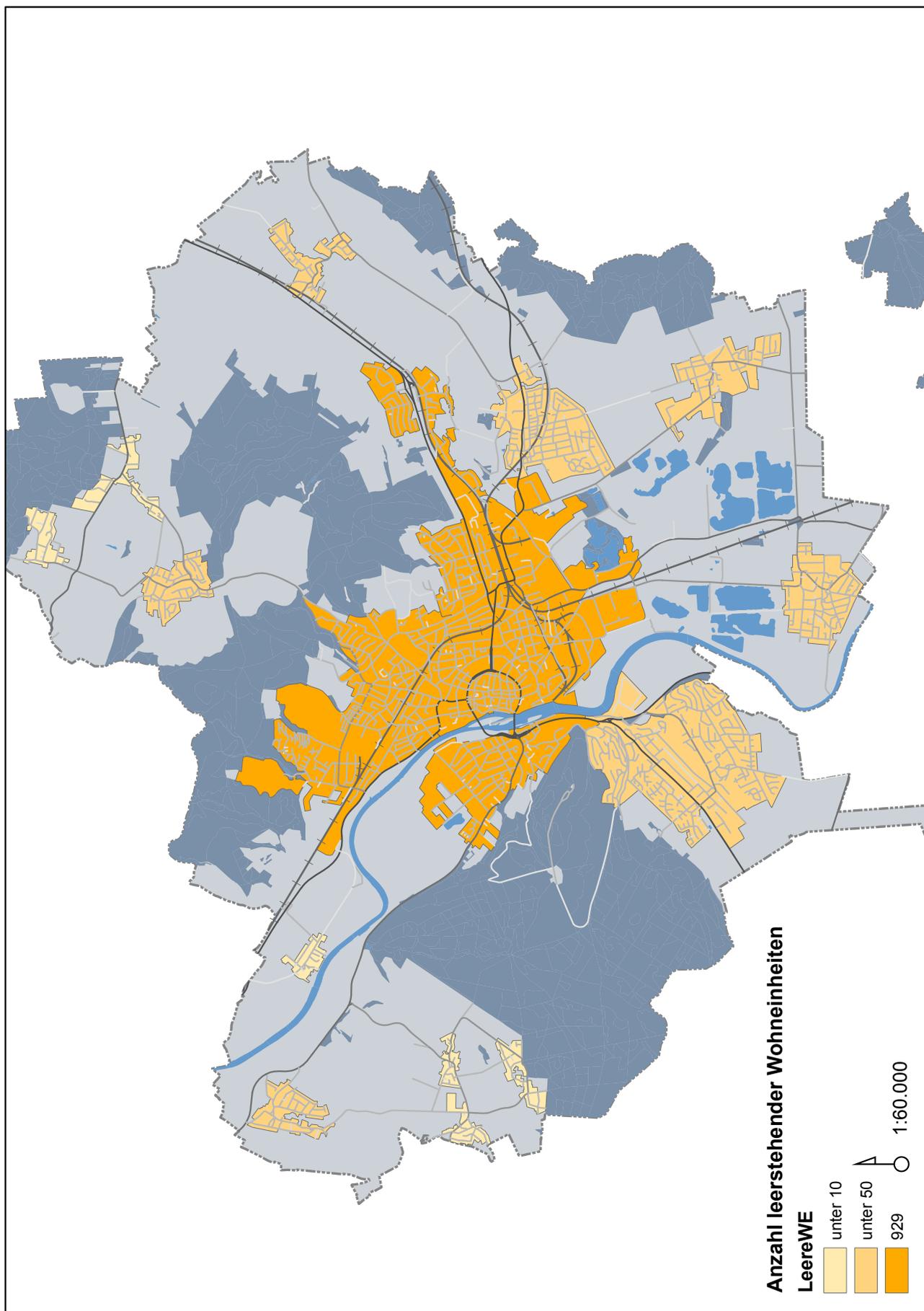
Abbildung 13 Leerstandsverteilung nach Zustand - Umfeld - Verkehr. Stadt Hameln 2016.



Entscheidend ist, dass mithilfe dieser Indikatoren, sich an die Zahl des strukturellen Leerstandes¹³ erstmals angenähert werden konnte. Für die Berechnung des strukturellen Leerstandes mussten mindestens zwei der drei Indikatoren erfüllt sein. Dies war in 117 Fällen der Fall. Zusammenfassend lässt sich damit sagen, dass mindestens 9,6 % des Hamelner Wohnungsleerstandes strukturelle Defizite aufweist. Die nachfolgende Karte zeigt die Verteilung der Leerstände im Stadtgebiet.

¹³ Leerstand der auf Grund der mangelnden Wohnfunktion über längere Zeit nicht zu den marktüblichen Preisen vermietet werden kann. Gründe können mangelnder Zustand, Lage und Grundrissgestaltung sein.

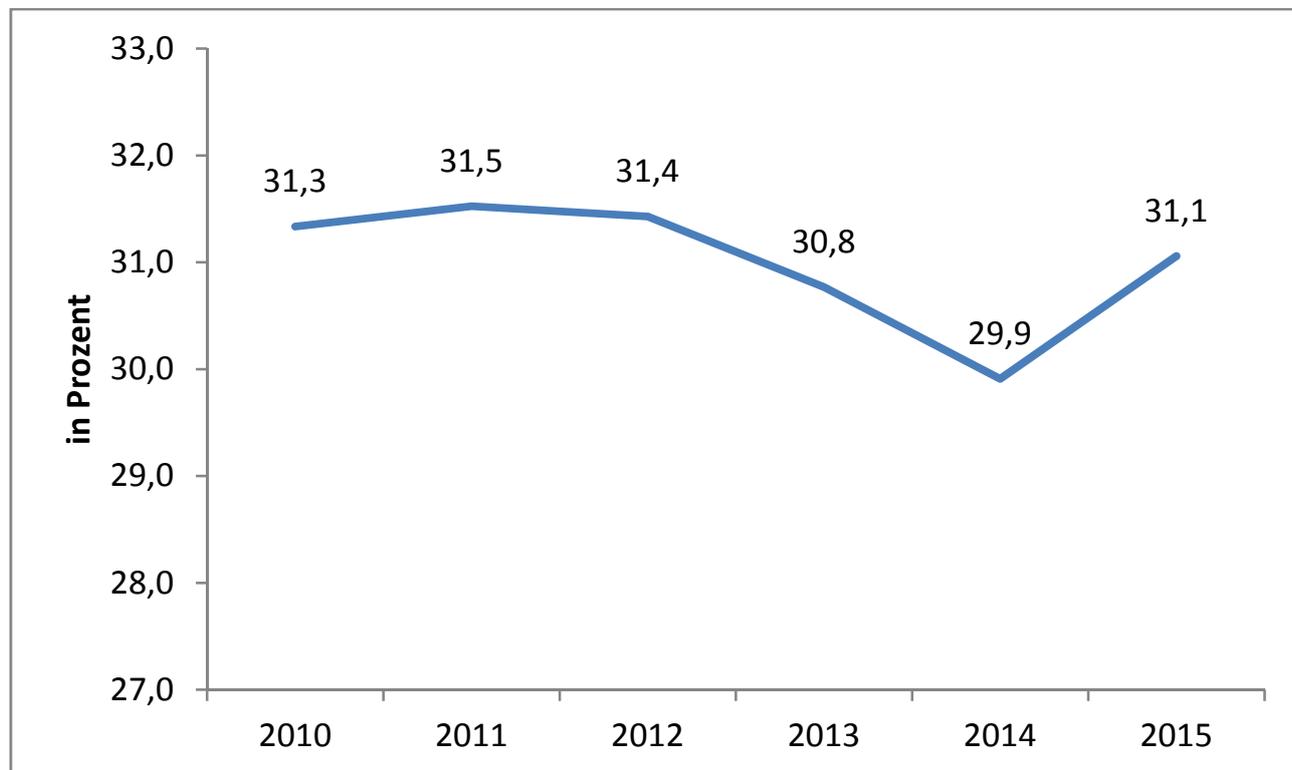
Abbildung 14 Überblick über die aktuelle Leerstandssituation. Stadt Hameln 2016.



6 Fazit

Der Bericht macht deutlich, dass es eine heterogene Entwicklung im Bereich der Haushalte mit niedrigen Einkommen gibt. So stagniert die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, welche Leistungen nach SGB II erhielten, nachdem sie in den letzten Jahren deutlich nachgab. Dem gegenüber steht ein Anstieg der Leistungsempfänger nach SGB XII um ca. 67 %¹⁴. Zu dem ist im Zuge der Entwicklungen der vergangenen Jahre ein starker Anstieg von Haushalten zu verzeichnen, welche Leistungen nach dem AsylbLG erhalten. Haben im Jahr 2012 noch 187 Personen (ca. 92 HH) Leistungen empfangen, so waren es im Jahr 2015 1.150 Personen (ca. 566 HH). Die Zahl der Haushalte, welche Wohngeld empfangen, nahm in den letzten Jahren wiederum kontinuierlich ab. Im Jahr 2012 waren dies 1.471 HH, im Jahr 2015 betrug die Zahl dann nur noch 940 Haushalte. Die Entwicklung der Beantragung der Wohnberechtigungsscheine ist in den letzten Jahren stabil und stagniert zwischen 160 und 120 Berechtigungsscheinen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Anteil der potenziell nachfragenden Haushalte nach einem Maximum im Jahr 2011 kontinuierlich rückläufig entwickelte. Dieser Trend wurde im Jahr 2015 mit einem erneuten Maximum gebrochen.

Abbildung 15 Anteil einkommensschwacher Haushalte in Hameln. LSN, BA für Arbeit & Stadt Hameln 2016



Hinsichtlich des Wohnraumangebotes auf dem Hamelner Markt wird deutlich, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum in den nächsten 15 Jahren mindestens einen Abgang von 361 WE, von derzeit 830 auf dann 469, zu verzeichnen haben wird.

¹⁴ Der Anteil an der Gesamthaushaltszahl der Stadt Hameln beträgt allerdings nur 2,3 %.

Bezüglich der Finanzierbarkeit von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zeigt sich, dass ein großer Teil der derzeit angebotenen Wohnungen innerhalb der aktuellen Mietobergrenzen liegen. So befinden sich über 50 % der angebotenen Wohnungen innerhalb der Obergrenzen nach NWoFG. Nur das Segment der kleineren Wohnungen liegt über der Mietobergrenze von 5,60 €/m². Hinsichtlich der Mietpreisobergrenze nach SGB II findet man im Wesentlichen eine ähnliche Situation vor, so liegen in allen Größenklassen ca. 30 % der Angebote innerhalb der Mietobergrenzen. Einzig das Segment der kleineren Wohnungen zwischen 50 und 60 m² deutet eine Unterversorgung an. Beide Betrachtungsweisen (NWofG / SGB II) machen also deutlich, dass es vor allem kleinerer Wohnraum (< 60 m²) ist, für den sich die Versorgungslage schwieriger zeigt als für andere Wohnraumgrößen. Auch im Bereich des größeren Wohnraums zeigt sich ein ähnliches Bild (> 95 m²). Die 2014 durchgeführte Nachfrageanalyse verdeutlicht auch, dass vor allem günstiger aber auch kleiner Wohnraum am stärksten nachgefragt wird. Im Kontext der demografischen Entwicklung muss mit einer Zunahme von älteren einkommensschwachen Haushalten gerechnet werden. So ist allein in den Jahren 2007 bis 2012 der Anteil derjenigen die eine Mindestsicherung erhalten und über 65 Jahre alt sind, um 28 % gestiegen. Auch künftig ist von einer steigenden Nachfrage nach kleineren barrierearmen Wohnungen auszugehen. Des Weiteren wurde deutlich, dass es vor allem die einkommensschwachen Haushalte sind, die von steigenden Mietnebenkosten stärker betroffen sind als andere. Daher spielt der Aspekt des energetischen Zustands nach wie vor eine große Rolle. Die Leerstandsanalyse 2016 machte zu dem deutlich, dass auf dem Hamelner Markt nur noch von ca. 3,5 % Wohnungsleerstand ausgegangen werden kann. Damit verfügt der Markt, abzüglich der nötigen Fluktuationsreserve¹⁵ von 2 bis 3 %, noch über eine Kapazität von ca. 0,5 % bzw. 157 Wohneinheiten.

6.1 Maßnahmen zur Gewährleistung der sozialen Wohnraumversorgung

Vor dem Hintergrund der leicht steigenden Zahl einkommensschwacher Haushalte und den sich aus dem demografischen Wandel, der Singularisierung und Pluralisierung der Lebensstile weiterentwickelten Wohnraumbedarfen zeigen sich Defizite in der sozialen Wohnraumversorgung. Verstärkt wird dieser Eindruck durch den kontinuierlichen Rückgang des sozial geförderten Wohnraums. Besonders herausfordernd ist die Ausdifferenzierung verschiedenster Nachfragegruppen wie Single- und Paarhaushalte, Familien und Seniorinnen und Senioren, die unterschiedlichste Anforderungen an die soziale Wohnraumversorgung stellen. Auch durch die weiter steigende Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten wird die Nachfrage nach kleinerem preisgünstigem Wohnraum zunehmen. In diesem Segment zeigt sich bereits jetzt eine Verknappung der Wohnraumangebote. Hier deutet sich ein Bedarf an. So ist vor allem das Segment der kleineren barrierearmen sowie energetisch sanierten Wohnungen in Hameln schwach vertreten. Die Modernisierung der Bestände

¹⁵ Nötig um eine angemessene Flexibilität auf dem Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

ist notwendig, um durch Anspannungen in den oben genannten Teilsegmenten jedem/r Bürger/in die Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu ermöglichen. Dabei sollte neben der Barrierefreiheit auch der Fokus auf die Verbesserung der energetischen Standards gelegt werden. Denn besonders die preisgünstigen Wohnraumangebote sind meist in einem schlechten energetischen Zustand. Sollte sich die Versorgungssituation über die Modernisierung der Bestände nicht ausreichend verbessern, muss auch ein maßvoller Wohnungsneubau, im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung, in Betracht gezogen werden. Für die Erneuerung im Bestand oder dem Neubau ist auf folgende Aspekte zu achten:

- Schaffung von kleinerem Wohnraum (<65m²)
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung des energetischen Zustandes
- Integrierte Lage / Gute Nahversorgung / Anbindung an den ÖPNV

Im Kontext dieser Entwicklung wird empfohlen, den bis 2030 zu verzeichnenden Abgang an sozial geförderten Wohneinheiten mithilfe der Bestandssanierung oder dem maßvollen Neubau zu ersetzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die bedarfsgerechte Modernisierung der Bestände zu legen. Auch dies ist über das NWoFG förderfähig.

Ein geeignetes Praxisbeispiel zeigt „die Siedlung Cuxhaven“. An diesem Beispiel wird deutlich, wie mit einfachen Mitteln eine Barrierefreiheit in älteren Quartieren hergestellt werden kann. So wird bspw. „[...] die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen, auch in den oberen Stockwerken, durch außen angebrachte Fahrstühle gewährleistet, wobei die Wohnungen dementsprechend über Laubengänge begehbar sind und attraktive Balkone ebenfalls mit zum neuen Angebot gehören.“¹⁶ Die Kostenreduzierung liegt vor allem in der Benutzung eines Fahrstuhls für drei bis vier Hausaufgänge durch die zusätzliche Laubengangerschließung.

Abbildung 16 Barrierefreie Sanierung Cuxhaven. www.siedlung.de 2016.



¹⁶ www.siedlung.de/aktuelles/ Stand: 08.08.2016. 10:00 Uhr.

Abbildung 17 Grundriss der barrierefreien Sanierung Cuxhaven. www.siedlung.de 2016.



6.2 Möglicher Aufkauf von Bestandsimmobilien

Eine Schlüsselposition für die Sanierung der Bestände könnten die hiesigen Wohnungsbaugesellschaften einnehmen. Neben der Modernisierung der eigenen Bestände (die in vollem Gange ist) könnten die Gesellschaften ihr Immobilienportfolio mit günstigen sanierungsbedürftigen Immobilien erweitern, um diese mithilfe der Wohnraumförderung marktgerecht instand zu setzen. Der Hamelner Wohnungsmarkt bietet hierfür ein großes Potenzial. Die nachfolgende Karte zeigt Mehrfamilienhäuser, welche zu mindestens 50 % leer stehen. Dabei liegt die Annahme zugrunde, dass wenn ein Wohngebäude mindestens zu 50 % leer steht, ein größeres Verkaufsinteresse des Eigentümers vorliegen könnte. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auch sanierungsbedingter Leerstand Grundlage dieser Betrachtung ist. Dennoch ist dies ein starkes Indiz für das Potenzial dieser Wohngebäude. So verfügen diese allein über 431 Wohnungen. Zieht man die Wohnungen in komplett leer stehenden Gebäuden ab reduziert sich die Zahl der Wohnungen auf immerhin noch 251 Wohnungen.

6.3 Fazit im Überblick

- Ersatz für die auslaufenden sozial geförderten Wohnungen schaffen. Bis 2030 entspricht dies ca. 350 WE.
- Die Modernisierung der Bestände ist zu priorisieren, um die aktuelle Leerstandsquote von 3,5 % zu stabilisieren.
- Ein maßvoller Wohnungsneubau sollte die Modernisierung der Bestände flankieren.
- Der Fokus für die Modernisierung sowie für den Neubau ist auf folgende Aspekte zu legen: Barrierefreiheit / energetische Sanierung / Wohnraumgrößen $< 65 \text{ m}^2$ / integrierte Lagen.
- Unterstützung des Aufkaufs z. T. leer stehender Bestandsimmobilien und der marktgerechten Modernisierung durch die hiesigen Wohnungsbaugesellschaften.
- Einrichtung eines Monitorings zur Entwicklung des sozial geförderten Wohnraums.
- Die Intensität der künftigen Entwicklung des sozial geförderten Wohnraums ist vor allem von der Entwicklung der künftigen Zuwanderung abhängig.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 Bedarfsgemeinschaften, Hannover, Jahresdurchschnitt 2015. Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Hannover.	5
Abbildung 2 Bedarfsgemeinschaften nach Typ. Jahresdurchschnitt 2015. Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Hannover.	6
Abbildung 3 Leistungsempfänger SGB XII in Hameln. Landesamt für Statistik Niedersachsen. 2014.	7
Abbildung 4 Empfänger - Asylbewerberleistungsgesetz und Zuweisungen. LSN 2014 sowie Stadt Hameln 2016.	8
Abbildung 5 Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug. Stadt Hameln 2007 - 2015.	9
Abbildung 6 Größe der Haushalte mit Wohngeldbezug. Stadt Hameln 2015.	9
Abbildung 7 Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen. Stadt Hameln 2001 - 2015.	11
Abbildung 8 Wohnberechtigungsscheine nach Personengruppen. Stadt Hameln 2015.	12
Abbildung 9 Geförderter Wohnraum - Bestandsentwicklung 2016 - 2030. Stadt Hameln.	13
Abbildung 10 Leerstandsverteilung der Wohnungsleerstände. Stadt Hameln 2016.	19
Abbildung 11 Leerstandsverteilung nach Gebäudetyp. Stadt Hameln 2016.	20
Abbildung 12 Leerstandsverteilung nach Gebäudealter. Stadt Hameln 2016.	20
Abbildung 13 Leerstandsverteilung nach Zustand / Umfeld / Verkehr. Stadt Hameln 2016.	21
Abbildung 14 Überblick über die aktuelle Leerstandssituation. Stadt Hameln 2016.	22
Abbildung 15 Anteil einkommensschwacher Haushalte in Hameln. LSN, BA für Arbeit & Stadt Hameln 2016.	23
Abbildung 16 Barrierefreie Sanierung Cuxhaven. www.siedlung.de 2016.	25
Abbildung 17 Grundriss der barrierefreien Sanierung Cuxhaven. www.siedlung.de 2016.	26
Tabelle 1 Übersicht über die nachfragenden Haushalte. 2014.	13
Tabelle 2 Angebotspreise nach Baujahresklassen. empirica-Preisdatenbank. 2016.	14
Tabelle 3 Angebotspreise nach Zimmergrößen. empirica-Preisdatenbank. 2016.	14
Tabelle 4 Angebotspreise nach Wohnflächengrößen. empirica-Preisdatenbank. 2016.	15
Tabelle 5 Angebotspreise nach MOG SGB II. empirica-datenbank. 2016.	16