

Information zum sozialen Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist eine kommunale Pflichtaufgabe i. R. d. öff. Daseinsvorsorge.
Gesetzlich verankertes Ziel: „**sozialgerechte Bodennutzung**“

Sozialgerecht ist ein Wohnungsangebot, das allen Menschen gleiche Chancen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht. Es meint eine bedarfsgerechte/gemeinwohlorientierte Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten, um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erzeugen.

Neumünsteraner Ausgangslage:

Einblick in Bevölkerungsstruktur:

unterhalb der Einkommensgrenzen der soz. WRF: 34 % aller Mieterhaushalte
rd. 50 % bei 1-Personen-HH

Haushaltsnettoeinkommen: niedrig < 25.000 €: 51 %
mittel < 50.000 €: 33 %
hoch > 50.000 €: 16 %

Transfergeldempfänger: 17 % - überdurchschnittlich (SH: 10 %)
Schuldnerquote: 19 % - überdurchschnittlich (SH: 11 %)
Arbeitslosenquote: 10 % - überdurchschnittlich (SH: 5 %)
Eigentümerquote: 40 % - unterdurchschnittlich (SH: 50 %)

➔ **hoher Anteil an sozial schwach gestellte Bevölkerungsgruppen**

Einblick in Wohnungsmarkt:

Wohnungen: rd. 42.000, Tendenz abnehmend
Baualter: bis 1980: ¾ aller Wohnungen → tlw. Sanierungsrückstände
nach 2000: 5 %
Wohnungsgrößen: < 40 m² 6 %; 40-60 m² 23 %
60-80 m² 28 %; 80-100 m² 16 %
> 100 m² 27 % → hoher Anteil wg. EFH
Haushaltsstruktur: 1-/2-Personen-HH: 2/3 aller HH, zunehmend
Wohnungsnachfrage: deutl. Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen
Fehlbelegungen: bis zu 70 % bei großen Wohnungen! -> hohe Nachfrage
Mietpreisentwicklung: spürbarer Anstieg der Mieten im Median
Anstieg in Wiedervermietung 2020 zum Vorjahr: +0,31 €/m² = 4,9 % nominal
Median: Neubauwohnungen 2019: 8,51 €/m²; Bestandswohnungen: 6,56 €/m²
aufgrund steigender Baukosten wird bevorzugt im oberen Preissegment gebaut

Verlauf von Zweckbindungen/Sozialwohnungen:

Anteil der geförderten WE am Wohnungsbestand: 7,9 % (2020), rückläufig
2014: 2.387 = 100 %
2020: 1.853 = 78 % auslaufende Zweckbindg. + geringe Fördertätigkeit
2025: 1.667 = 70 % → dramatische Abnahme preisgünstiger WE
2030: 373 = 16 % → hoher Bedarf an gefördertem Wohnraum
2035: 293 = 12 % um jetziges Niveau zu halten: 100 WE p.a. bis 2030
2040: 282 = 12 %

➔ **steigende Mieten bei schrumpfendem Sozialwohnungsbestand**

Abgeleiteter Handlungsbedarf:

Verschärfung der Wohnkostenbelastung der Haushalte, da frei finanzierte Neubaumiete zunehmend nicht mehr *bezahlbar* für sozial schwach gestellte HH ist
➔ Wohnungsneubau für Haushalte mit niedrigem/mittleren Einkommen erhöhen!
➔ Wirtschaftliches Bauen im unteren Preissegment nur mithilfe von Sozialwohnungen!

Soziale Verantwortung der Stadt Neumünster:

langfristige Mietpreisbindung, auch für nächste Generationen
Belegungsbindung: Zugang für *berechtigte* Mieter
Reduzierung/Vermeidung von Fehlbelegungen
angemessene/moderne Wohnqualität

➔ Lebenswerte
Städte
für Jedermann

➔ gemischte Einwohnerstrukturen für funktionierende Quartiere

Soziale Wohnraumförderung im Überblick (soz. WRF)

<u>Stadt NMS:</u>	Regionalstufe II
<u>Fördergegenstand:</u>	Neubau + Ersterwerb von Wohnungen
<u>Ziele:</u> (§ 1 SH WoFG)	Unterstützung von HH, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse wirtschaftliche Wohnbauten im niedrigen/mittleren Preissegment
<u>Voraussetzung:</u>	objektbezogene Wirtschaftlichkeit während gesamter Kreditlaufzeit bautechnische und bauwirtschaftliche Prüfung des Bauvorhabens, u.a. Einhaltung techn. u. städtebaul. Aspekte und Angemessenheit der Baukosten
<u>Förderhöhe:</u>	bis zu 85 % der Kosten als zinsvergünstigtes Darlehen + nicht rückzahlbarer Zuschuss i.H.v. 250 o. 400 €/m ² (Darlehen: 10 o. 20 Jahre zinsfrei, dann sehr moderate Zinsprogression; Tilgung: 1,5 %)
<u>Zweckbindung:</u>	20 o. 35 Jahre
<u>Fördermiethöhen:</u>	1. FW: 5,75 €/m ² 2. FW: 7,50 €/m ² (mtl., ohne Betriebskosten, erste 4 Jahre mietsteigerungsfrei, dann Erhöhungen nach BGB mgl., max. jedoch 6 % in 3 Jahren) i.d.R. vom Jobcenter i.F.d „Kosten der Unterkunft“ übernommen
<u>Vorgaben, u.a.:</u>	zum baulichen Standard, bspw. Wohnungsgröße u. energetischer Standard
<u>Wohnberechtigte:</u> (§ 8 SHWoFG)	Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS), d.h. Menschen unter definierten Einkommensgrenzen im 1. FW; im 2. FW: Überschreitung um bis zu 20 % der Grenzen des 1. FW oder Menschen im SGB II/XII-Bezug (Leistungen für Unterkunft u. Heizung) oder im Wohngeldbezug das sind v.a.: Arbeitslose, ältere Menschen, Menschen mit Behin- derung, Alleinerziehende, Familien, Flüchtlinge, „Normalverdiener“
<u>Einkommensgrenzen:</u>	1-Personen-HH: 17.400 € p.a. 2-Personen-HH: 23.600 € p.a.
<u>Rechtsgrundlagen:</u>	SHWoFG WoFöRL SHWoFG-DVO LVO zu WoFG VB-SHWoFG
<u>Akteure:</u>	IB.SH: Bewilligungsstelle: Fördermittelabwicklung ARGE//eV: Wohnungsbaubauinstitut des Landes SH Städt. Wohnraumförderung: Aufsichtsbehörde

Kommunen und Förderinteressierte können **Beratungsgespräche** mit der IB.SH für vertiefende Beratungen in Anspruch nehmen!

Stand: April 2021.