

# Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig

Kurzfassung Oktober 2013



## Hintergrund und Methodik

Ein ausreichender Bestand von preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt.

- auf preisgünstigen Wohnraum aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes sind insbesondere angewiesen:
  - Transferleistungsempfänger
  - Haushalte, die erwerbstätig oder bereits Bezieher von Renten sind, aber nur geringe Einkommen haben

## Ziel der Analyse

Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz:

- rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf bzw. der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums

→ Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe ableiten

## Methodisches Vorgehen

Der Berechnungsmethodik liegen umfassende Datenanalysen zugrunde, die Berechnungen basieren auf:

- eigenen empirischen Erhebungen
- Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft
- Auswertung der Wohnungsangebote des ersten Halbjahres 2013
- Datenabfrage bei 20.000 Braunschweiger Mietverhältnissen
- Auswertung von Inseraten (mehr als 2.200 Wohnungsangebote)

## **Der Begriff „preisgünstiger Wohnraum“ ist nicht definiert.**

Zwei Berechnungsansätze wurden diskutiert:

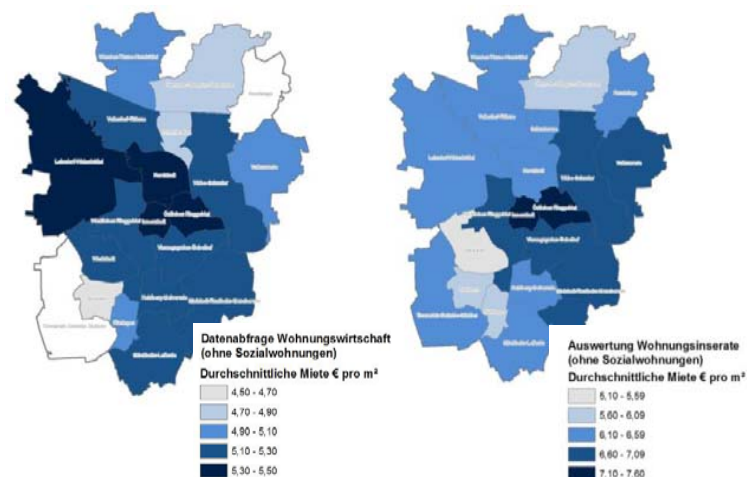
1. Aktuell gültige Höchstbeträge für Mieten und Einkommen nach dem Wohngeldgesetz
2. Mietobergrenzen nach der niedersächsischen Wohnraumförderung.  
Nachfrage (Einkommensgrenze) über Wohnkostenbelastungsquote.

Die vorliegende Kurzfassung wurde auf den ersten Berechnungsmodus abgestellt.

# Braunschweiger Mietenniveau

Zu unterscheiden:

1. Bestandsmieten (Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft)
2. Angebotsmieten (Quelle: Auswertung der Wohnungsinserate)



## Im Ergebnis:

- Bestandsmieten: Moderates Preisniveau
- Durchschnittsmiete im Wohnungsbestand 5,20 €/m<sup>2</sup> (nettokalt)
- Überwiegender Teil des Mietniveaus unterhalb der Fördermiete (derzeit 5,40 €/m<sup>2</sup>)
- Innenstadtlagen 5 und 6 €/m<sup>2</sup>
- Periphere Wohnlagen unter 5 €/m<sup>2</sup>
  
- Angebotsmieten: teilräumliche Unterschiede größer
- im Vergleich zu den Bestandsmieten höher
- durchschnittliches Mietniveau 6,60 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) = 1,40 € über den Bestandsmieten
- Innenstadt sowie östliches Ringgebiet über 7 €/m<sup>2</sup>
- überdurchschnittliches Mietniveau westliches Ringgebiet, östliche Stadtlagen
- niedrigste Mieten: Weststadt, Broitzem und Rünigen sowie Bienrode, Waggum und Bevenrode

## Bilanzierung von Bedarf und Bestand

- 89% der Wohnungen in Braunschweig sind preiswert (Mietniveau unterhalb der Wohngeldmiete in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen)
- 83.700 Wohnungen in Braunschweig preisgünstig
- 22% der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen
- 20.900 Braunschweiger Mieterhaushalte
- häufig Singlehaushalte: 14.400 Mieterhaushalte Einpersonenhaushalte = größter Bedarf an preisgünstigem Wohnraum



**Tabelle 1 Bilanz preisgünstiger Wohnraum (Bestand/Bedarf)**

	Einkommens- grenzen	Wohngeld- miete	Wohnungs- größen	Mietwohnungs- bestand	Bedarf	Bestand preisgünstig	Bilanz	Anteil preisgünstiger Wohnungen
1 PHH	9.840 €	358 €	<= 50 m <sup>2</sup>	19.400	14.400	17.200	2.800	89%
2 PHH	13.440 €	435 €	> 50 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>	20.700	3.400	19.400	16.000	94%
3 PHH	16.560 €	517 €	> 60 m <sup>2</sup> - 75 m <sup>2</sup>	37.800	1.500	36.200	34.700	96%
4+ PHH	21.720+ €	600 €	> 75 m <sup>2</sup>	16.300	1.600	10.900	9.300	67%
<b>Insgesamt</b>				<b>94.300</b>	<b>20.900</b>	<b>83.700</b>	<b>62.800</b>	<b>89%</b>

Fazit:

- Es ist ausreichend preisgünstiger Wohnraum vorhanden
- Rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf

## Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Tabelle 2 Bilanz preisgünstiger Wohnraum (Angebot/Nachfrage)

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

- Bilanz bei den Haushalten mit zwei oder mehr Mitgliedern positiv
- Bilanz bei Einpersonenhaushalten ist negativ
- Bei positiver Bilanz nicht ausgeschlossen: auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen
- zu beachten: viele preisgünstige Wohnungen von Personen bezogen, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen

Die Bilanzierung kann keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt treffen.

## Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

- Insgesamt großer Anteil an preisgünstigen Wohnungen
  - In den zentrumsnahen Bereichen vergleichsweise hohe Mietpreise
  - Prinzipiell ausreichend preisgünstige Wohnungen. Angebotsengpässe bei kleinen Wohnungen
  - Nachfrage nach Wohnraum in Braunschweig auch zukünftig hoch. Mieterhöhungsspielräume bisher nur in einzelnen Teilräumen ausgenutzt
- Zentrale Herausforderung: preisgünstigen Wohnungsbestand langfristig sichern.  
Wachsende Nachfrage durch adäquaten Wohnungsneubau befriedigen.

### **Optionen, um den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu halten bzw. langfristig zu sichern:**

1. gezielte kommunale Förderprogramme
  2. Unterstützung des Neubaus von preisgünstigen Wohnungen, (z.B. Preisnachlässe bei der Vergabe städtischer Grundstücke)
  3. Bestand preisgünstiger Wohnungen erhalten bzw. neu schaffen durch
    - Modell des Bindungstausches (mittelbare Belegung): Investor erhält öffentliche Wohnungsbaufördermittel
    - Mietpreis- und Belegungsbindungen für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene Mietwohnungen vereinbaren
- städtischer Förder-/Subventionsbedarf entsprechend geringer. Mit gleichem Mitteleinsatz kann eine größere Zahl an Bindungen erzielt werden.
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen vorhalten, um räumliche Segregationsprozesse abzuschwächen.