

1) Einleitung

Das Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017 (WVK) bietet den kreisangehörigen Kommunen die Grundlage zur Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte. Die Daten und Aussagen zum Demographieprofil und zum Wohnungsmarkt wurden für jede Stadt, Gemeinde und Samtgemeinde in Steckbriefen jeweils individuell zusammengefasst. Ergänzend dazu bietet das WVK erste Handlungsempfehlungen und in der ToolBox Wohnen einfach umsetzbare Instrumente zur (pro-)aktiven Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte.

Für das Handlungsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“ werden nunmehr die jährlichen Bedarfszahlen bis zum Prognosehorizont 2035 vorgelegt. Dabei werden diese jährlichen Bedarfe für „bezahlbaren Wohnraum“ für jede Stadt, Gemeinde und Samtgemeinde bis 2035 auf einem ergänzenden Steckbrief dargestellt und ergänzen so das Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück 2017

2) Prognosen zu den Bedarfen an „bezahlbarem Wohnraum“

Die Prognose zum Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum“ muss sich – wie jede andere Prognose auch – auf ein Gerüst von Annahmen und nüchtern-mathematischen Berechnungsformeln stützen. Somit bieten die Ergebnisse der Berechnungen zum einen eine erste Grundlage für die Arbeit mit den wohnungsmarktrelevanten Akteuren vor Ort (siehe auch Tool „Netzwerk Marktakteure“ in der ToolBox Wohnen). Zum weiteren dürfen und sollten die Prognoseergebnisse mit den Marktakteuren weiter differenziert und, bei Bedarf, konkretisiert werden.

In Abstimmung mit der NBank, welche Fördermittelgeberin für die Neuerrichtung von beleg- und mietpreisgebundenem Wohnraum ist, wurden die Bedarfszahlen wie folgt ermittelt:

Im ersten Schritt wurde für jede Stadt, Gemeinde und Samtgemeinde die durchschnittliche Steigerungsrate des Personenkreises, der auf Grundsin- cherung im Alter und Erwerbsminderung bzw. auf Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen ist, aus dem zurückliegenden Zeitraum von 2010 bis 2016 ermittelt. Weiter wurde angenommen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren – insbesondere auch wegen der demographiebeding- ten Alterung der Bevölkerung – fortsetzt. Viele Daueraerbeitslose, die zur Zeit noch Grundversicherung wegen Arbeitsuche erhalten, werden nach dem Erreichen der Altersrente in die Sozialhilfe fallen, zudem sind auch zunehmend Migranten*innen betroffen, die als Asylberechtigte oder als freizü- gigkeitsberechtigte EU-Bürger*innen Sozialhilfeansprüche geltend machen können. Die Steigerungsraten sind erfahrungsgemäß nur leichten Schwankungen unterlegen. Insgesamt verbleibt der beschriebene Personen- / Empfänger*innenkreis im Grenzbereich zur Sozialhilfe und ist so potentiell auf „bezahlbaren Wohnraum“ angewiesen.

Als Grundannahme wurde deshalb im zweiten Schritt unterstellt, dass diese jährliche Steigerungsrate als Trend bis zum Jahre 2035 fortgeschrieben werden kann. Daraus ergibt sich die Anzahl der potentiellen Haushalte, die auf „bezahlbaren Wohnraum“ angewiesen sind.

Im dritten Schritt wurden unter Berücksichtigung des aktuell noch vorhandenen Angebotes an beleg- und mietpreisgebundenen Wohnungen und des Auslaufens dieser vertraglichen Bindungen die durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarfe, jeweils für die 100-prozentige und 80-prozentige Bedarfsdeckung, abgeleitet.

Diese Zahlen werden um eine dritte prognostische Bedarfszahl ergänzt, die sich wiederum über eine Einwohnerschlüsselzahl aus dem jährlichen Neubaubedarf an „bezahlbarem Wohnraum“ für ganz Niedersachsen ableitet (10.000 Wohneinheiten jährlich lt. NBank / vdw).

Damit stehen den kreisangehörigen Kommunen drei Prognosezahlen zur Verfügung. Wie in den Handlungsempfehlungen des WVK und auch hier einleitend nochmals ausgeführt, sollen diese Prognose- / Bedarfszahlen als Grundlage für die Arbeit der wohnungsmarktrelevanten Akteure vor Ort dienen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Begriff des „bezahlbaren Wohnraums“ lokal jeweils unterschiedlich definiert werden kann. Die Sicht allein auf den von der NBank geförderten, beleg- und mietpreisgebundenen, sozialen Wohnungsbau greift in diesem Handlungsfeld zu kurz. Kostengünstige, wirtschaftliche und dabei gleichzeitig qualitätsvolle Lösungen zur Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ können auch unabhängig von der NBank-Förderung gefunden werden. Dies soll sich unter anderem auch in der auf Landesebene angesiedelten Arbeit des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ widerspiegeln. Die wichtigsten Kooperationsfelder der Akteure beim kostengünstigen Mietwohnungsbau sind die finanzielle Förderung, die Bereitstellung und Veräußerung von Grundstücken, die öffentlichen Bauvorschriften, die Gebäudeplanung sowie die handwerkliche Ausführung bei der Gebäudeerrichtung selbst. In Summe wird es darum gehen, unter Nutzung sämtlicher Synergieeffekte und Einsparpotenziale Wohnungen an den Markt zu bringen, die jeweils in der betreffenden Kommune dem Segment des „bezahlbaren Wohnraums“ zugeordnet werden können.

3) Gemeindesteckbriefe zum Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum“

„Bezahlbarer Wohnraum“ – Bramsche

- ✓ Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten sechs Jahren (2010 - 2016) um 7,86 % p.a. gestiegen.
Setzt sich dieser Trend fort, gibt es 2035 in der Stadt Bramsche 1.384 Bedarfsgemeinschaften.
- ✓ Für eine 100 %ige Bedarfsdeckung müssten bis 2035 durchschnittlich pro Jahr 67 „bezahlbare“ Wohnungen fertiggestellt werden.
(Bei 80% Bedarfsdeckung wären es pro Jahr durchschnittlich 54 „bezahlbare“ Wohnungen).
- ✓ Auf Grundlage der niedersachsenweit geltenden NBank- / vdw-Zahlen wären es bis 2035, bezogen auf die Stadt Bramsche, 39 „bezahlbare“ Wohnungen als Neubau pro Jahr.