

Öffentlich geförderter Wohnraum in Warendorf



Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43-0
Fax 0231.39 69 43-29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

GUTACHTEN ZUM BEDARF FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNRAUM IN DER STADT WARENDORF

Auftraggeber

Stadt Warendorf
Bauordnung und Stadtplanung
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, 16. September 2016

1	AUFGABENSTELLUNG UND GRUNDLAGEN	4
2	PREISGÜNSTIGES WOHNEN IN WARENDORF	7
3	HAUSHALTE MIT BEDARF FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM	14
4	ÖFFENTLICH GEFÖRDERTES WOHNUNGSANGEBOT	21
5	NACHFRAGE-ANGEBOTS-ABGLEICH UND VERSORGUNGSSITUATION	27
6	FAZIT: BEDARF FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAU	35
7	VERZEICHNISSE	39

1 AUFGABENSTELLUNG UND GRUNDLAGEN

Die kommunalpolitischen Gremien der Stadt Warendorf befassen sich derzeit mit dem für die Stadt Warendorf anzustrebenden nachfragegerechten Wohnungsneubauvolumen und hierfür erforderlichen Standortentwicklungen. In diesem Zusammenhang steht auch die Frage nach Wohnungsbedarfen im preisgünstigen Angebotssegment, das im Rahmen von Wohnungsneubauvorhaben regelmäßig als öffentlich geförderter Wohnraum in Mehrfamilienhäusern realisiert wird (unter Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhausbau sind Wohnungen in mehrgeschossiger Bauart zu verstehen mit einzelnen abgeschlossenen Wohneinheiten in unterschiedlichen Etagen). Zur Unterstützung einer sachgerechten politischen Beratung wurde Schulten Stadt- und Raumentwicklung beauftragt, ein Kurzgutachten zum Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum in Warendorf zu erstellen.

Kernaufgabe des Gutachtens ist es, die aktuelle Anzahl der Haushalte einzuordnen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf eine Versorgung mit preisgünstigen Mietwohnungen angewiesen sind, und diese Bedarfshaushalte dem heutigen Bestand mietpreisgebundener Wohnungen gegenüberzustellen (= Ableitung der heutigen Versorgungsquote). Hiervon ausgehend wird für die Zukunft der Bedarf an zusätzlichen mietpreisgebundenen Wohnungen ermittelt unter Berücksichtigung

- einer sich verändernden Anzahl von Bedarfshaushalten,
- des heute bereits absehbaren Wegfalls von Mietpreisbindungen im Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen
- sowie einer gleichbleibenden oder möglicherweise politisch unterstützten Anhebung der heute bestehenden Versorgungsquote.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen und Berechnungen erfolgt in fünf zentralen Arbeitsschritten (Kapitel 2 bis 6). Das folgende Kapitel grenzt zunächst anhand der für Warendorf festgelegten Mietpreissätze für die Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen sowie für die im Rahmen von Transferleistungen anerkannten **Kosten der Unterkunft** das lokale Mietpreisniveau im Angebotssegment preisgünstiges Wohnen ein. Kapitel 3 konzentriert sich auf die Nachfrageseite, indem die in Frage kommenden Bedarfshaushalte auf Grundlage verfügbarer Daten der Stadt und des Kreises Warendorf quantitativ zugeordnet werden. Demgegenüber zeigt Kapitel 4 die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Warendorf auf. Wesentliche Aspekte hierbei sind das durchschnittliche jährliche Neubauvolumen öffentlich geförderter Wohnungen (auch im Verhältnis zum gesamten Wohnungsneubau) sowie künftige Veränderung des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes durch auslaufende Mietpreisbindungen. Die Gegenüberstellung von Bedarfsentwicklung und Angebotsentwicklung erfolgt in Kapitel 5, in dem eine Bandbreite des künftigen erforderlichen öffentlich geförderten Wohnungsneubaus anhand

von Szenarien der Bedarfshaushaltsentwicklung sowie der angestrebten Versorgungsquote abgegrenzt wird. Das anschließende Kapitel fasst die zentralen Aussagen des Gutachtens zusammen und nimmt eine Reflexion der in der bereits vorgelegten Wohnungsmarktstudie (Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf, Feb. 2015, bearbeitet von Schulten Stadt- und Raumentwicklung) getroffenen Aussagen und Einschätzungen vor. Insgesamt lässt sich damit das vorliegende Kurzgutachten als Vertiefung und Ergänzung der Wohnungsmarktstudie verstehen.

Verwendete Daten- und Informationsgrundlagen

Für die Erarbeitung des Gutachtens konnte auf folgende Grundlagen zurückgegriffen werden:

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; 2015): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2015.
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf (2011, 2012, 2013, 2014, 2015): Grundstücksmarktbericht 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 Kreis Warendorf.
- IT.NRW: Landesdatenbank NRW (Abruf von Daten zu Einwohnerbestand, Baufertigstellungen), verfügbar unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>
- Jobcenter Kreis Warendorf (2016): Auskunft des Jobcenter Kreis Warendorf an die Stadt Warendorf zu Bestandszahlen im Rechtskreis SGB II (E-Mail v. Frau Miriam Bögge, Herrn Martin Herkenrath v. 22.01.2016).
- Kreisjugendamt Warendorf (2016): Auskunft zu Flüchtlingszahlen an die Stadt Warendorf (Stand 30.11.2015).
- Kreis Warendorf (2016): Auskunft der Kämmerei Wohnungswesen zum Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen in Warendorf an die Stadt Warendorf (E-Mail v. Frau Gisela Grote v. 25.01.2016)
- Kreis Warendorf (2014a): Kosten der Unterkunft. Richtwerte für den Kreis Warendorf. Stand: Januar 2014.
- Kreis Warendorf (2014b): Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Kreis Warendorf mit Anlage Warendorf. Stand: August 2014.
- NRW.Bank (2015a): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Warendorf Wohnungsmarktprofil 2015. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren.
- NRW.Bank (2012a, 2013a, 2014a, 2015b): Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Preisgebundener Wohnungsbestand 2011, 2012, 2013, 2014. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen.
- NRW.Bank (2012b, 2013b, 2014b, 2015c): Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Soziale Wohnraumförderung 2011, 2012, 2013, 2014. Statistischer Bericht Nordrhein-Westfalen.

- Sozialamt Kreis Warendorf (2016): Auskunft des Sozialamtes Kreis Warendorf an die Stadt Warendorf zu Fallzahlen nach SGB XII (E-Mail v. Herrn Richard Uhkötter v. 21.01.2016).
- Stadt Warendorf (2016a): Auskunft des Sachgebietes Soziales und Wohnen zu Wohngeldhaushalten (E-Mail v. Herrn Jörg Stenkamp v. 28.01.2016)
- Stadt Warendorf (2016b): Wohnungssuchenden-Statistik des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Warendorf für die Jahre 2011-2015.
- Stadt Warendorf (2016c): Auskunft des Sachgebietes Soziales und Wohnen zu öffentlich geförderten Wohnungsbauvorhaben der letzten Jahre (E-Mail v. Frau Marlies Affhüppe v. 22.02.2016 und tel. Auskunft v. Frau Maria Kunstleve v. 18.02.2016).
- Stadt Warendorf (2015): Qualifizierter Mietspiegel 2015 für nicht preisgebundene Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Warendorf. Stand: 16.12.2015.
- Stadt Warendorf (o. J.): Liste Wohnungsbestand mietpreisgebundene Wohnungen des Sachgebietes Soziales und Wohnen.
- Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e. G. (2016): Telefonisches Gespräch mit Herrn Bernhard Herbermann, hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e. G., am 18.04.2016 zu Wohnungsangeboten der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf im preisgünstigen Segment sowie zur Mietpreisentwicklung von Mietwohnungen, deren Mietpreisbindung durch Ablauf der Bindungsfrist entfällt.
- Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (2015), bearbeitet von Schulten Stadt- und Raumentwicklung im Auftrag der Stadt Warendorf.
- Wohnraumförderbestimmungen NRW v. 26.01.2006 zuletzt geändert durch RdErl. v. 21.01.2016.
- Zensus (2011): Zensusdatenbank, verfügbar unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de/>

2 PREISGÜNSTIGES WOHNEN IN WARENDORF

Zur Einordnung des Mietwohnungsmarktes zeigen die Erhebungen des Zensus 2011 einen Anteil von 45 % vermieteter Wohnungen an allen Wohnungen in der Stadt Warendorf (nach IT.NRW 36.972 Einwohner am 31.12.2014; vgl. Tab. 1). Damit liegt der Mietwohnungsanteil leicht über dem Kreisdurchschnitt (43 %) und in etwa auf dem Niveau der Stadt Beckum (44 %; 31.12.2014: 36.135 Einwohner). Lediglich in der Stadt Ahlen (31.12.2014: 52.077 Einwohner) umfasst der Anteil vermieteter Wohnungen über 50 %.

Gleichzeitig entfällt in der Stadt Warendorf der Anteil der Wohnungen (WE; Wohneinheiten) in Mehrfamilienhäusern auf lediglich 34 % und ist damit noch unter dem Kreisdurchschnitt. Betrachtet man ausschließlich vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, also ein Wohnungstyp, dem ein Großteil öffentlich geförderter Wohnungen zuzurechnen ist, so bewegt sich die Stadt Warendorf ebenfalls auf dem Niveau des gesamten Kreises. Nur 27 % aller Wohnungen in Warendorf sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stadt Ahlen: 34 %; Stadt Beckum: 30 %; vgl. Tab. 1). Überraschend ist, dass nach den Angaben des Zensus in der Stadt Warendorf 2.935 Einfamilienhäuser zur Miete bestehen (= 18 % aller Wohnungen; Kreis: 16 %; Stadt Ahlen: 18 %; Stadt Beckum: 14 %).

Damit wird insgesamt deutlich, dass die Stadt Warendorf als zweitgrößte Stadt im Kreis Warendorf mit wichtigen zentralörtlichen Funktionen für den Kreis, als Sitz der Kreisverwaltung und als Stadt im Pendlereinzugsbereich der Stadt Münster über einen eher unterdurchschnittlich bis schwach ausgeprägten Mietwohnungsmarkt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verfügt.

	Stadt Warendorf		Stadt Ahlen		Stadt Beckum		Kreis Warendorf	
Wohnungen gesamt	16.699	100%	24.222	100%	16.850	100%	121.384	100%
davon genutzt durch den Eigentümer	8.738	52%	10.874	45%	8.813	52%	65.554	54%
davon vermietet	7.495	45%	12.515	52%	7.377	44%	52.124	43%
Ferien-/Freizeitwohnungen	15	0%	6	0%	9	0%	92	0%
leerstehende Wohnungen	451	3%	827	3%	651	4%	3.614	3%
Wohnungen gesamt	16.699	100%	24.222	100%	16.850	100%	121.384	100%
Anteil WE in Einfamilienhäuser	10.947	66%	13.526	56%	9.922	59%	78.634	65%
Anteil WE in Mehrfamilienhäusern	5.752	34%	10.696	44%	6.928	41%	42.747	35%
davon WE in Mehrfamilienhäusern genutzt durch den Eigentümer	960	6%	1.956	8%	1.478	9%	8.638	7%
davon WE in Mehrfamilienhäusern vermietet	4.560	27%	8.275	34%	5.085	30%	32.260	27%
davon WE in Mehrfamilienhäusern als Ferien-/Freizeitwohnung	0	0%	3	0%	0	0%	16	0%
davon WE in Mehrfamilienhäusern leerstehend	232	1%	462	2%	365	2%	1833	2%

Tab. 1: Wohnungen nach Nutzungs- und Gebäudearten für die Städte Warendorf, Ahlen, Beckum und den Kreis Warendorf (Daten: Zensus 2011)

Mietpreisniveau für preisgünstiges Wohnen in Warendorf

Eine Eingrenzung des Wohnungsangebotssegments für preisgünstiges Wohnen in der Stadt Warendorf lässt sich anhand der verfügbaren Daten zumindest als Preisniveau vornehmen:

- **Mietpreisobergrenze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau:**
 Die Stadt Warendorf wird von der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderbank NRW.Bank in Mietenstufe 3 eingeordnet. Damit wird für Warendorf ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau gesehen. Die Mietpreisobergrenze für öffentlich geförderte Neubauwohnungen (sog. Bewilligungsmiete) liegt derzeit bei **5,25 EUR/qm** Wohnfläche (Nettokaltmiete) in Einkommensgruppe A und **6,10 EUR/qm** für die Einkommensgruppe B.
- **Richtwerte für die Kosten der Unterkunft im Rahmen von Transferleistungen nach Sozialgesetzbuch für die Stadt Warendorf:**
 Der Kreis Warendorf hat im Januar 2014 Richtwerte für die *Kosten der Unterkunft* und im August 2014 ein sog. **Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** für jede kreisangehörige Gemeinde veröffentlicht. Danach liegt die Übernahme von Unterkunftskosten je nach Wohnungsgröße zwischen **5,00 und 5,80 EUR/qm** Wohnfläche (Nettokaltmiete; vgl. Tab. 2).

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	Kosten der Unterkunft (nettokalt; EUR/qm)	Basismiete nach Mietspiegel (nettokalt; EUR/qm)
1 Person	50 qm	5,80	5,28 bis 6,37 MW: 5,83
Abweichung Kosten der Unterkunft zu MW Basismiete			+0,03
2 Personen	65 qm	5,20	5,08 bis 6,18 MW: 5,63
Abweichung Kosten der Unterkunft zu MW Basismiete			+0,43
3 Personen	80 qm	5,10	4,89 bis 5,98 MW: 5,44
Abweichung Kosten der Unterkunft zu MW Basismiete			+0,34
4 Personen	95 qm	5,00	4,69 bis 5,79 MW: 5,24
Abweichung Kosten der Unterkunft zu MW Basismiete			+0,24

5 Personen	110 qm	5,10	4,50 bis 5,59 MW: 5,05
Abweichung Kosten der Unterkunft zu MW Basismiete			-0,05
6 Personen	125 qm	5,20	4,30 bis 5,40 MW: 4,85
Abweichung Kosten der Unterkunft zu MW Basismiete			-0,35

Tab. 2: **Kosten der Unterkunft und Basismiete nach Mietspiegel in Warendorf**
(Daten: Kreis Warendorf 2014b; Stadt Warendorf 2015)

▪ **Qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Warendorf:**

Mit Stand vom 16.12.2015 ermittelt der qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne mietpreisgebundene Wohnungen). Tabelle 2 enthält die vom Baualter abhängige Spanne der Basismieten (sechs Baualterklassen: bis 1959, 1960-1977, 1978-1995, 1996-2002, 2003-2013; die in Tab. 2 angegebenen Grenzwerte entsprechen der ältesten und jüngsten Baualterklasse; ohne Zu-/Abschläge) und ordnet diese den angemessenen Wohnungsgrößen im Sinne des **Schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Kosten der Unterkunft)** zu.

Dabei fällt auf, dass die Kosten der Unterkunft bei sehr kleinen und eher großen Wohnungen nahe des Mittelwertes (MW) der Basismietpreisspanne liegen (1 Person Abweichung +0,03; 5 Personen Abweichung -0,05), was zunächst darauf hinweist, dass nicht mietpreisgebundene Wohnungsangebote für diese Haushaltsgrößen auch im unteren Preissegment durchaus vorhanden sind.

Gleichzeitig liegt jedoch die angemessene Miete nach den Kosten der Unterkunft für Ein-Personen-Haushalte (5,80 EUR/qm) deutlich über der Bewilligungsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (5,25 EUR/qm), was deutlich macht, dass vor allem kleine Haushalte in Warendorf auf nicht mietpreisgebundene Wohnungen auch in hohem Maße angewiesen sind und damit kaum Anreize für Investoren bestehen, für diese Nachfragegruppe öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Wohnungen mit 65 bis 95 qm Größe liegen bei den angemessenen Mieten nach den Kosten der Unterkunft deutlich unter dem jeweiligen Mittelwert der Basismieten. Für Zwei- bis Vier-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen dürften damit erhebliche Schwierigkeiten bestehen, sich mit Wohnungen im nicht gebundenen Bestand zu versorgen.

▪ **Daten zu Angebotsmieten in Warendorf:**

Das Wohnungsmarktprofil der NRW.Bank für die Stadt Warendorf (Daten aus der empirica-Preisdatenbank; vgl. Abb. 1) sowie das Online-Portal Immobilienscout24 werten Angebotspreise für Mietwohnungen aus. Auf dieser Grundlage lassen sich das tatsächliche Marktniveau für Wiedervermietungen und vor allem Entwicklungstrends ablesen. Die Auswertungen der NRW.Bank zeigen einen sich seit 2010 beschleunigenden Preisanstieg für Mietangebote. Die mittleren Mieten für Bestandswohnungen nähern sich der 6,00-Euro-Marke (vgl. durchschnittliche Werte für Bestandswohnungen/Wiedervermietung in Abb. 1). Eine ebenso dynamische Entwicklung betrifft die Mietangebote für Neubauwohnungen (vgl. durchschnittliche Werte für Neubauwohnungen/Erstvermietung in Abb. 1). Der dargestellte Trend deckt sich mit den Daten aus ImmobilienScout24. Hier ist die durchschnittliche Angebotsmiete mit 6,00 EUR/qm Wohnfläche (nettokalt) angegeben (vgl. Abb. 2). Abbildung 2 stellt dieses Niveau der Angebotsmieten der Spanne für die Kosten der Unterkunft sowie den Bewilligungsmietstufen für öffentlich geförderten Wohnraum gegenüber und verdeutlicht so den durchschnittlichen Abstand dieser Werte zum Angebotsmietpreisniveau.



Abb. 1: Angebotsmieten in der Stadt Warendorf 2006-2014 (EUR/qm Wohnfläche; nettokalt)
(Quelle: NRW.Bank 2015a, S. 31)

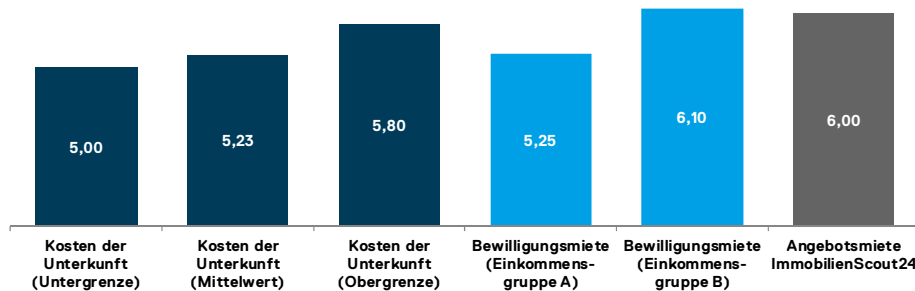


Abb. 2: Mietpreishöhen im Vergleich
 (Daten: Kreis Warendorf 2014b; Wohnraumförderbestimmungen NRW; ImmobilienScout24)

Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien in Warendorf

Die Grundstücksmarktberichte des Kreises Warendorf enthalten keine Informationen zu Mietpreisen. Dennoch lässt sich an der Preisentwicklung insbesondere für Eigentumswohnungen erkennen, inwieweit Anreize für Investoren bestehen, Miet- oder Eigentumswohnungsneubau zu realisieren (vgl. Tab. 3).

Nach Rückgängen in den Jahren 2009 und 2012 bewegt sich das Kaufpreisniveau für Neubauwohnungen (Erstverkäufe) 2014 mit 2.426 EUR/qm Wohnfläche auf einem hohen Niveau. Das Preisniveau bei Wiederverkäufen hat den enormen Preisanstieg bis 2010 im Jahr 2014 gerade erreicht. Für Investoren besteht das zentrale Kalkül darin, einzuschätzen, ob künftig bei Neubau und Vermarktung von Eigentumswohnungen oder bei Neubau und Vermarktung von Mietwohnungen mit dynamischeren Preisanstiegen zu rechnen ist. Der langjährige Vergleich, der die Folgen der Finanzkrise nach 2008 bereinigt, indem der unmittelbare Dynamikvergleich 2008/2009 zu 2014 erfolgt, zeigt: Während die Preisentwicklung bei Erstverkäufen zwischen 2008/2009 und 2014 Preisanstiege um +22-30 % erbrachte (1.980/1.864 bzw. 2.426 EUR/qm Wohnfläche; vgl. Tab. 3), ist die Mietpreisentwicklung im selben Zeitraum weniger dynamisch. Trotz eines steilen Mietpreisanstieges seit 2012 (vgl. Abb. 1) ergaben sich Mietpreisanstiege zwischen 2008/2009 und 2014 von +16-17 % (Wiedervermietung; Erstvermietung 2010 bis 2012: +16 %). Die Preisdynamik im Eigentumswohnungsbau liegt damit höher, ein eindeutiges Signal für Investoren, die Vermarktung von Eigentumswohnungen dem Mietwohnungsbau vorzuziehen.

Jahr	Erstverkäufe (Neubauwohnungen) (EUR/qm Wohnfläche)	Wiederverkäufe (Bestandswohnungen) (EUR/qm Wohnfläche)
2008	1.980	951
2009	1.864	1.093
2010	2.103	1.324
2011	2.191	1.160
2012	2.090	1.163
2013	2.223	1.310
2014	2.426	1.318
Preisanstieg 2008/2009 bis 2014	+22,5 % / +30,2 %	+38,6 % / +20,6 %

Tab. 3: Durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Warendorf
(Daten: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2011-2015)

Zwischenfazit

- Der Kreisvergleich zeigt, dass in der Stadt Warendorf das Angebotssegment Wohnen zur Miete leicht überdurchschnittlich entwickelt ist, allerdings stellen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gerade angesichts der kreiszentralen Funktionen der Stadt Warendorf (Verwaltung, Ausbildung) ein eher schwach ausgeprägtes Wohnungsmarktsegment dar.
- Die Einordnung des Wohnungsangebotssegmentes für preisgünstiges Wohnen in Warendorf lässt sich generell bei 4,30 bis unter 5,90 EUR/qm Wohnfläche (nettokalt) treffen (4,30 EUR/qm Wohnfläche: Basismiete nach Mietspiegel – Wohnungsgröße 125 qm; vgl. Tab. 2; 5,90 EUR/qm Wohnfläche: Wert leicht über höchstem Satz für Kosten der Unterkunft und noch unter durchschnittlichen Angebotsmieten; vgl. Tab. 2, Abb. 2). Dabei bestehen allerdings deutliche Unterschiede nach Wohnungsgrößen.
- Angebotsdefizite bei preisgünstigem Wohnraum macht der Vergleich von angemessenen Kosten der Unterkunft mit den Basismieten nicht gebundener Wohnungen und der Bewilligungsmiete des geförderten Wohnungsbaus deutlich:
Für kleine Wohnungen (etwa 50 qm Wohnfläche) besteht ein hohes Preisniveau, die Bewilligungsmiete liegt hier deutlich unter den angemessenen Kosten der Unterkunft (Bewilligungsmiete öffentlich geförderter Wohnraum: 5,25 EUR/qm Wohnfläche; angemessene Kosten der Unterkunft: 5,80 EUR/qm Wohnfläche; vgl. Tab. 2). D. h. es bestehen kaum Anreize für öffentlich geförderten Wohnungsneubau, da die Mietobergrenzen hierbei deutlich unter dem anerkannten Satz für die Mietkosten von Transferleistungsempfängern liegen, Vermieter könnten also die anerkannte Miethöhe aufgrund der Preisbindung nicht ausschöpfen.
Das Mietniveau für Wohnungen zwischen etwa 65 und 95 qm Wohnfläche liegt im

Schwerpunkt erkennbar über den angemessenen Kosten der Unterkunft, einkommensschwache Haushalte haben damit geringe Chancen, solche Wohnungen im nicht gebundenen Bestand zu bekommen:

65-qm-Wohnung: Mittelwert der Basismiete 0,43 EUR/qm Wohnfläche über Kosten der Unterkunft (= 5,20 EUR/qm Wohnfläche);

80-qm-Wohnung: Mittelwert der Basismiete 0,34 EUR/qm Wohnfläche über Kosten der Unterkunft (= 5,10 EUR/qm Wohnfläche);

95-qm-Wohnung: Mittelwert der Basismiete 0,24 EUR/qm Wohnfläche über Kosten der Unterkunft (= 5,00 EUR/qm Wohnfläche; vgl. insg. Tab. 2).

Damit bestehen vor allem für Zwei- und Drei-Personen-Haushalte mit geringem Einkommen preislich bedingte Marktzugangshemmnisse und Versorgungsprobleme.

- Der Vergleich der Preisdynamiken bei Eigentums- und Mietwohnungen deutet auf höhere Renditechancen im Eigentumswohnungsbau hin, ein Signal für Investoren, sich vorrangig hierin zu engagieren.

3 HAUSHALTE MIT BEDARF FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM

Kernfrage auf der Nachfrageseite ist die Einordnung der Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. Haushalte im Niedrigeinkommensbereich setzen sich zusammen aus:

- Haushalte, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als Hartz-IV-Leistungsempfänger bezeichnet);
- Haushalte, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung);
- Haushalte, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten; Grundsätzlich besteht für Personen, die Asylbewerberleistungen erhalten, keine Möglichkeit, Wohnberechtigungsscheine (WBS) zu erwerben und damit eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen. Erst nach Anerkennung als asylberechtigte Person und Leistungsbezug nach SGB II wäre dies möglich. Die nachfolgende Ermittlung der Haushaltsanzahl im Niedrigeinkommensbereich bezieht dennoch Asylbewerber mit ein, da die vollständige Abgrenzung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich im Mittelpunkt steht und damit die Ermittlung aller Haushalte, die grundsätzlich auf preisgünstigen Wohnraum innerhalb und außerhalb des mietpreisgebundenen Angebotssegments angewiesen sind, erfolgt (unabhängig von der Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung). Dies ist auch deshalb schlüssig, da für solche Haushalte in der Regel die Kommune z. B. durch Anmietung von Wohnungen Wohnraum bereitstellt und damit ein Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen entsteht.
- Haushalte, die Wohngeld beziehen;
- Haushalte unter der Armutsgrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen;

Bedarfsgemeinschaften nach Sozialgesetzbuch II

Abbildung 3 verdeutlicht die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften (= Haushalte) nach Sozialgesetzbuch II. Für die Stadt Warendorf ergab sich ein Anstieg der Bedarfsgemeinschaften seit 2013 um 5,5 % auf **1.016 Haushalte**.

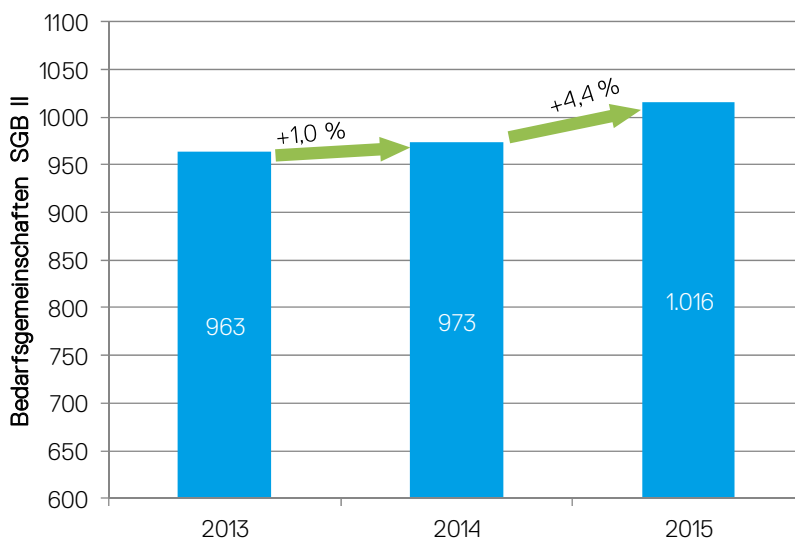


Abb. 3: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in der Stadt Warendorf
(Daten: Jobcenter Kreis Warendorf 2016; Kreis Warendorf 2014b)

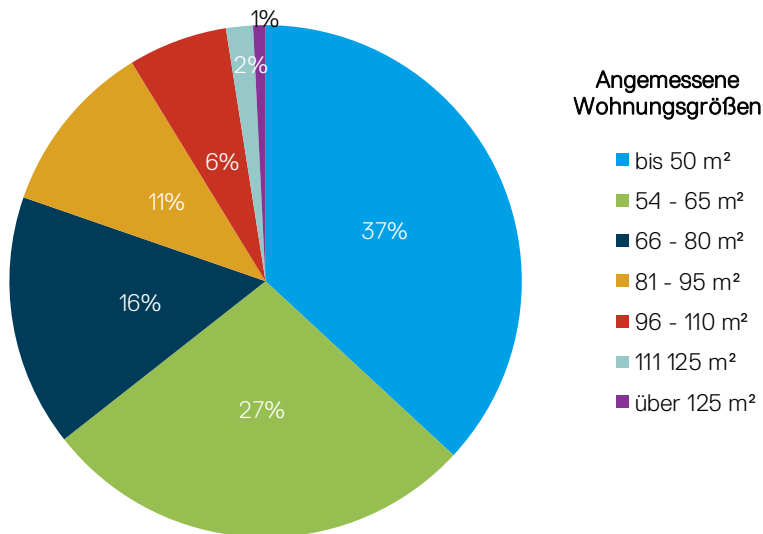


Abb. 4: Erforderliche Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in der Stadt Warendorf 2013
(Daten: Kreis Warendorf 2014b)

Die verfügbaren Daten enthalten zwar Angaben nach Altersgruppen (z. B. 2015: 599 leistungsberechtigte Personen unter 15 Jahren), eine Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgrößen liegt jedoch nicht vor. Allerdings enthält das **Schlüssige Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** im Kreis Warendorf direkt Angaben zu erforderlichen Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II für das Jahr 2013 (vgl. Abb. 4). Für knapp zwei Drittel der Haushalte ist demnach eine Wohnung zwischen 50 und 65 qm angemessen. Damit stellen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte die wichtigste Nachfragegruppe der Transferleistungsempfänger nach günstigem Wohnraum dar.

Fallzahlen nach Sozialgesetzbuch XII

Das Sozialamt Kreis Warendorf nannte zum Stand Dezember 2015 für die Stadt Warendorf folgende Fallzahlen (= Haushalte; vgl. Sozialamt Kreis Warendorf 2016):

- Hilfe zum Lebensunterhalt: 51 Fälle (= 62 Hilfeempfänger);
- Grundsicherung im Alter (über 65 Jahre): 129 Fälle (= 167 Hilfeempfänger);
- Grundsicherung bei Erwerbsminderung (bis 65 Jahre): 211 Fälle (= 223 Hilfeempfänger);

Daraus ergeben sich **391 Haushalte** mit Bedarf für preisgünstiges Wohnen. Auch hierfür hat der Kreis Warendorf Angaben zu erforderlichen Wohnungsgrößen für das Jahr 2013 veröffentlicht (vgl. Abb. 5). Über zwei Drittel der Haushalte bestehen danach aus Ein-Personen-Haushalten mit einem Bedarf nach Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche.

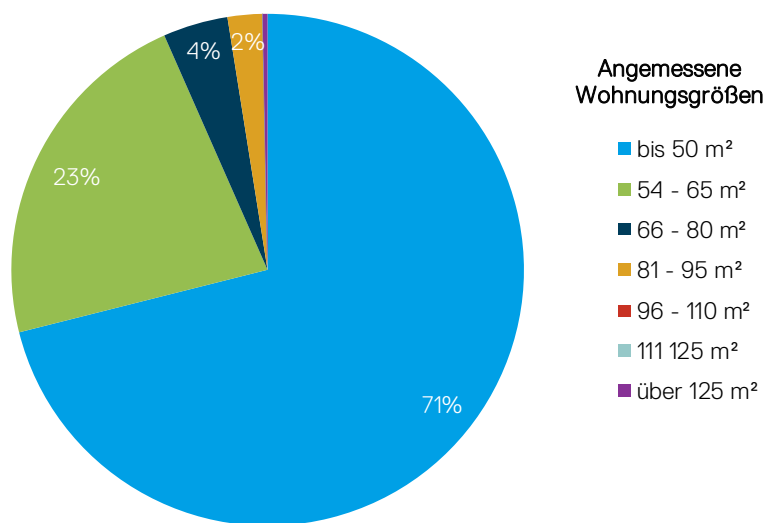


Abb. 5: Erforderliche Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in der Stadt Warendorf 2013 (Daten: Kreis Warendorf 2014b)

Haushalte mit Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz

Angesichts der aktuellen internationalen Zuwanderungsströme auch nach Warendorf werden zur Einordnung dieses Personenkreises die vom Kreisjugendamt Warendorf zum 30.11.2015 erfassten Flüchtlinge zugrunde gelegt. Nach Auskunft des Kreisjugendamtes handelt es sich um 254 Personen, darunter 84 Erwachsene (Einzelpersonen und Ehepaare) ohne Kinder sowie 45 Familien mit Kindern (durchschnittlich 3,8 Personen je Familie; vgl. Kreisjugendamt Warendorf 2016).

Zwar besteht für diesen Personenkreis nach dem Asylbewerberleistungsgesetz kein Anspruch auf Ausstellung eines WBS und damit auf Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, allerdings ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Anerkennungsverfahrens der Erwerb von WBS und ggf. ein Leistungsbezug aus anderen Anspruchsgrundlagen und damit die Nutzung öffentlich geförderter Wohnungen ermöglicht ist. Darüber hinaus tritt die Stadt Warendorf selbst als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf, um preisgünstigen Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen anzumieten. Diese Wohnungen stehen dann für weitere Nachfrager nicht mehr zur Verfügung.

Für die Bedarfseinschätzung wird angenommen, dass die sich daraus ergebenden **125 Haushalte** (Einzelpersonen, Paare, Familien mit Kindern) als dauerhafter Wohnungsbedarf für die Stadt Warendorf angesehen werden können.

Wohngeldbeziehende Haushalte

Nach Auskunft des Sachgebietes Soziales und Wohnen der Stadt Warendorf wurde zum Stand 31.12.2015 **180 Haushalten** in der Stadt Warendorf Wohngeld gewährt (vgl. Stadt Warendorf 2016a).

Haushalte unterhalb der Armutsgrenze ohne Leistungsbezug

Nach veröffentlichten Datenauswertungen des *Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)* besteht ein nennenswerter Anteil von Haushalten, die zwar dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen sind, die jedoch keine Transferleistungen beziehen. Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil nach den Daten der *Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)* bei 9,7 % (2008), nach den Daten des *Sozioökonomischen Panels (SOEP)* bei 7,7 % (2011; vgl. BBSR 2015: S. 34). Für die Stadt Warendorf als kreisangehörige Stadt mittlerer Größe wird von einem unterdurchschnittlichen Wert in Höhe von 6,5 % ausgegangen.

Gesamtanzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich in Warendorf

Folgende Abbildung 6 fasst alle Haushalte zusammen, die mit und ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich in der Stadt Warendorf zugerechnet werden können. Die Ableitung der relativen Anteile an allen Haushalten erfolgte auf Basis der vorliegenden Haushaltsprognose der Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (2015: S. 45) nach Variante 1 Trend (2015: 18.218 Haushalte).

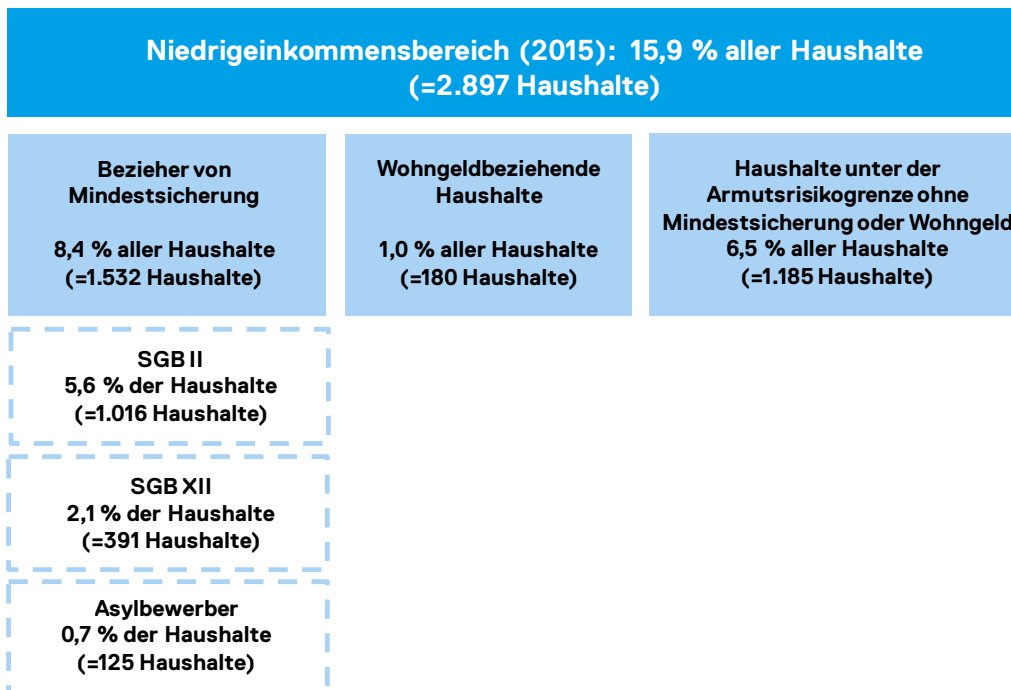


Abb. 6: Haushalte im Niedrigeinkommensbereich in der Stadt Warendorf 2015 (eigene Berechnung)

Wohnungssuchende Haushalte

Neben der rechnerischen Ableitung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich geben Daten zu registrierten wohnungssuchenden Haushalten Aufschluss über Versorgungslage und Haushaltsgröße der Haushalte, die bei der Bedarfsdeckung mit preisgünstigem Wohnraum anderweitig nicht zum Zuge kommen (die durchschnittliche jährliche Anzahl wohnungssuchender Haushalte ist dabei nicht identisch mit der jährlichen (Neu)beantragung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS); eine WBS-Beantragung kann, muss aber nicht immer mit einer Meldung als wohnungssuchender Haushalt zusammenfallen). Abbildung 7 ordnet die Anzahl wohnungssuchender Haushalte (Durchschnittswert 2011-2014) je 1.000 Einwohner im Kreisvergleich ein. Mit durchschnittlich 102 wohnungssuchenden Haushalten im Jahr liegt die Stadt Warendorf zwar über den kleineren Gemeinden im Kreis,

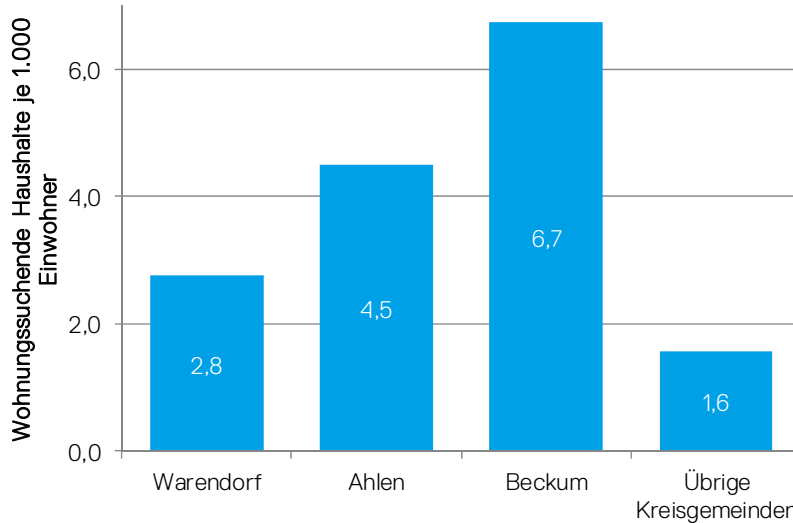


Abb. 7: Wohnungssuchende Haushalte je 1.000 Einwohner im Kreis Warendorf (Durchschnitt der Jahre 2011-2014)
(Daten: NRW.Bank 2012a, 2013a, 2014a, 2015b; IT.NRW)

aber erkennbar unter den Werten für die Stadt Ahlen (durchschnittlich 234 wohnungssuchende Haushalte im Jahr) und die Stadt Beckum (durchschnittlich 243 wohnungssuchende Haushalte im Jahr). Auffällig für die Stadt Warendorf sind zudem rückläufige Zahlen der wohnungssuchenden Haushalte (2011: 116; 2014: 87). Ein unmittelbarer Rückschluss auf eine Entspannung der Nachfragesituation nach günstigem Wohnraum kann daraus jedoch nicht gezogen werden. Hierfür müssten Daten zu tatsächlichen Vermittlungserfolgen bzw. zur erfolgreichen Verwendung von ausgestellten WBS herangezogen werden.

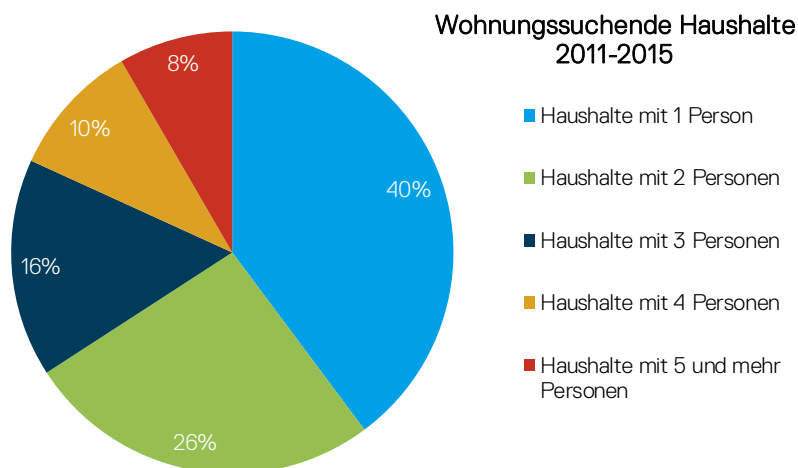


Abb. 8: Wohnungssuchende Haushalte in der Stadt Warendorf 2011-2015
(Daten: Stadt Warendorf 2016b)

Die Verteilung der Haushaltsgrößen in der Summe der wohnungssuchenden Haushalte der Jahre 2011 bis 2015 ergibt ein ähnliches Bild wie die erforderlichen Wohnungsgrößen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Vgl. Abb. 8 u. 4). Es dürfte sich daher bei der darge-

stellten Verteilung der wohnungssuchenden Haushalte größtenteils um ein verkleinertes Abbild der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II handeln. Wiederum stellen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte knapp zwei Drittel aller Haushalte.

Zwischenfazit

- Die Anzahl von Haushalten, die dem Niedrigeinkommensbereich zugerechnet werden können, machen nach zurückhaltender Einschätzung (insbesondere zur Entwicklung von dauerhaft bleibenden Flüchtlingshaushalten und zum Anteil von Niedrigeinkommenshaushalten ohne Transferbezug) in der Stadt Warendorf heute knapp 16 % aller Haushalte aus (2015: 2.897 Haushalte).
- Die künftige Veränderung dieser Quote lässt sich nur schwer prognostizieren. Während in den vergangenen Jahren bei Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ein Anstieg zu beobachten war, ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte rückläufig.
- Da keine Informationen darüber vorliegen, wie viele Haushalte insgesamt berechtigt (= keine Fehlbelegung) von einem WBS Gebrauch machen, sondern nur Daten zu den jährlich registrierten wohnungssuchenden Haushalten verfügbar sind, könnte deren rückläufige Zahl auch ein Hinweis auf ein geringer werdendes Angebot freier mietpreisgebundener Wohnungen sein. Es ist durchaus plausibel anzunehmen, dass sich Haushalte nur dann als wohnungssuchend melden, wenn tatsächlich die Aussicht auf eine beziehbare Wohnung besteht.
- Die Anzahl von nur 180 wohngeldbeziehenden Haushalten ist für eine kreisangehörige Stadt mittlerer Größe eher niedrig. Es ist davon auszugehen, dass in der Stadt Warendorf deutlich mehr Haushalte auf Grundlage ihrer Einkommenssituation Anspruch auf Wohngeldleistung hätten.
- Da sowohl die künftige Entwicklung der Flüchtlingszuströme als auch die dadurch ausgelösten dauerhaften Wohnungsbedarfe nicht kalkulierbar sind, wird die heute bestehende Haushaltsanzahl der asylbeantragenden Personen auch für die Zukunft als dauerhafte Bedarfshaushalte unverändert fortgeschrieben.
- Insgesamt sind keine zuverlässigen Hinweise auf eine sinkende oder steigende Quote der Niedrigeinkommenshaushalte erkennbar. Der Anteil von 15,9 % Haushalte im Niedrigeinkommensbereich für die Stadt Warendorf wird daher als konstant angenommen.
- Auch wenn aus den verfügbaren Daten keine gesicherten Aussagen zur Altersverteilung bzw. zur Lebensphase der betroffenen Haushalte gemacht werden können, lässt sich anhand der Angaben zu erforderlichen Wohnungsgrößen und zur Haushaltsgröße wohnungssuchender Haushalte sagen: Haushalte mit einer und zwei Personen stellen das Gros der betroffenen Haushalte. In der Gesamteinschätzung aller Haushalte des Niedrigeinkommensbereichs dürften etwa 42 % Ein-Personen-Haushalte (überwiegend alleinstehende ältere Personen und junge Erwachsene), etwa 28 % Zwei-Personen-Haushalte (darunter alleinerziehende Personen), etwa 15 % Drei-Personen-Haushalte sowie 15 % Vier- und mehr Personen-Haushalte sein.

4 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTES WOHNUNGSANGEBOT

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Warendorf konzentrieren sich auf die

- aktuelle Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen,
- die Wohnungsneubautätigkeit in diesem Angebotssegment der letzten Jahre
- sowie auf den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

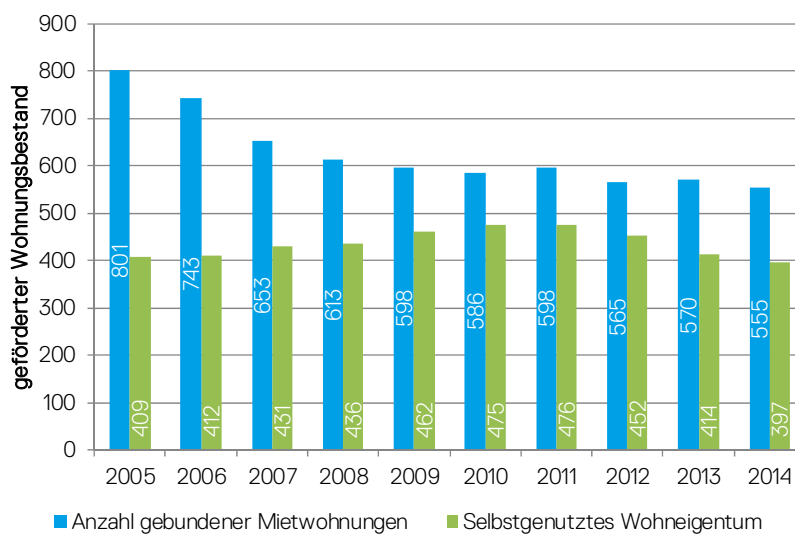


Abb. 9: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in der Stadt Warendorf
(Daten: NRW.Bank 2012a, 2013a, 2014a, 2015b)

Der Blick auf die langjährige Entwicklung mietpreisgebundenen Wohnraums (Mietwohnungen = Mietwohnungen als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Mieteinfamilienhäuser; selbstgenutztes Wohneigentum als einkommensabhängige öffentliche Förderung der Eigentumsbildung) in Abbildung 9 zeigt einen erkennbaren Rückgang der Mietpreisbindungen bis 2009, der bis 2014 insgesamt abgeschwächt fortschreitet. Die übermittelten Angaben des Sachgebietes Soziales und Wohnen der Stadt Warendorf beinhalten eine leicht höhere Anzahl mietpreisgebundener Wohnungen (582 Mietwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern; vgl. Stadt Warendorf o. J.). Auch wenn die Angaben vermutlich aufgrund noch nicht erfolgter Streichung bereits weggefallener Mietpreisbindungen gegenüber den Daten der NRW.Bank abweichen, können sie Aufschluss geben über das Verhältnis von Mieteinfamilienhäusern zu Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

So besteht ein relativ hoher Anteil von 11,5 % der mietpreisgebundenen Wohnungen als Mieteinfamilienhäuser (öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser stellen in vielen Kommunen ein deutlich geringer ausgeprägtes Angebotssegment dar).

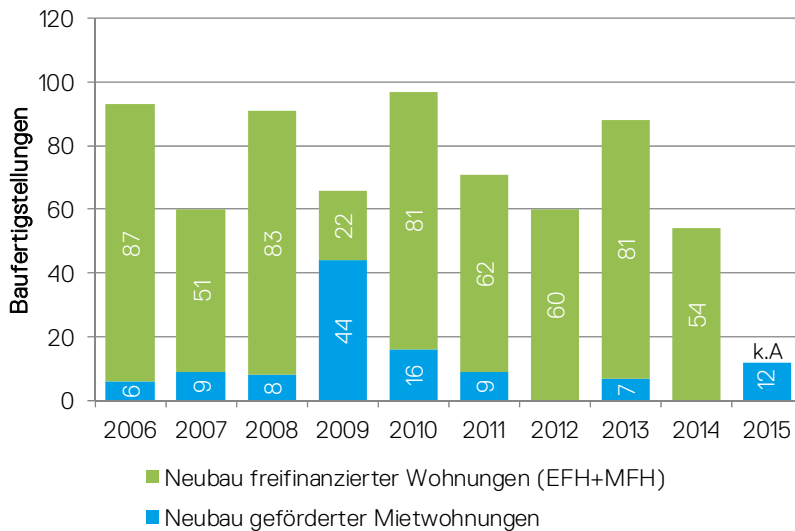


Abb. 10: Baufertigstellungen in der Stadt Warendorf
(Daten: IT.NRW; Stadt Warendorf 2016c; Kreis Warendorf 2016)

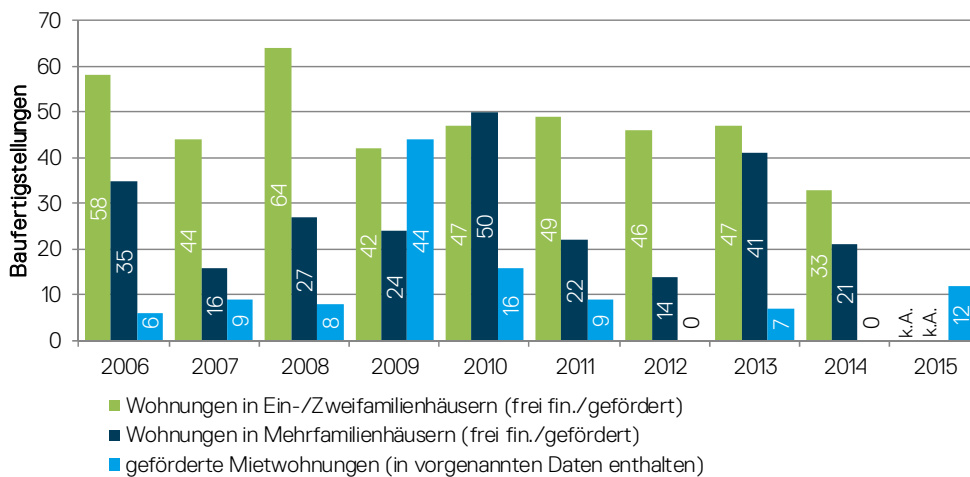


Abb. 11: Baufertigstellungen in der Stadt Warendorf nach Gebäudetyp
(Daten: IT.NRW; Stadt Warendorf 2016c; Kreis Warendorf 2016)

Die Zahlen der baufertiggestellten Wohneinheiten (in Abb. 10 jeweils im Ein- und Mehrfamilienhausbau zusammen) verweisen darauf, dass der öffentlich geförderte Wohnungsneubau seit 2011 nur sehr untergeordnet realisiert wurde. Obwohl gerade in den Jahre 2013 und 2014 der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sehr dynamisch ausfiel (2013: 41

von 88 Wohnungen; 2014: 21 von 54 Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau), konnte der öffentlich geförderte Wohnungsneubau daran kaum partizipieren (durchschnittlich baufertiggestellte öffentlich geförderte Wohnungen 2011-2015: 5,6; 2006-2010: 16,6; vgl. Abb. 11). Die seit 2011 erstellten 28 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau entfallen nach Mitteilung des Sachgebietes Soziales und Wohnen der Stadt Warendorf lediglich auf drei Vorhaben (vgl. Stadt Warendorf 2016c; Kreis Warendorf 2016):

- 2011: 9 Wohneinheiten, barrierefreie Zweiraumwohnungen (49,38-65,80 qm Wohnflächen); privater Investor
- 2013: 7 Wohneinheiten, barrierefreie Zwei- und Dreiraumwohnungen (60,48-77,00 qm Wohnflächen); Wohnungsbaugenossenschaft
- 2015: 12 Wohneinheiten (noch nicht realisiert, Förderzusage in 2015 erteilt), barrierefreie Wohnungen (54,04-76,85 qm Wohnflächen); privater Investor

Die genannten Wohnungsgrößen richten sich damit überwiegend auf die Kernnachfrage der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Zur vergleichenden Einordnung zeigt Abbildung 12 die Neubautintensität für öffentlich geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die Stadt Warendorf liegt danach für die Jahre 2011-2014 unter der Neubautintensität des Gesamtkreises und deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

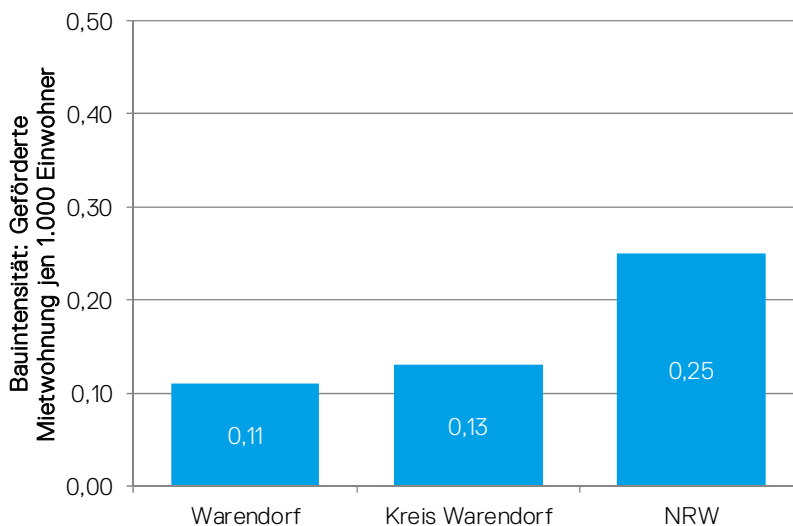


Abb. 12: Neubautensität für öffentlich geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Mittelwerte 2011-2014)
(Daten: NRW.Bank 2012b, 2013b, 2014b, 2015c; IT.NRW)

Städte / Kommunen in Nordrhein-Westfalen in Gemeindegrößenklasse	Jährlicher Neubau geförderter Mietwohnungen je Gemeinde (Mittelwert 2011-2014)
Stadt Warendorf	4
<10.000 Einwohner	1
10.000 bis 19.999 Einwohner	2
20.000 bis 49.999 Einwohner	7
50.000 bis 99.999 Einwohner	15
100.000 bis 199.999 Einwohner	41
200.000 bis 499.999 Einwohner	102
500.000 Einwohner und mehr	236

**Tab. 4: Durchschnittlicher jährlicher Neubau öffentlich geförderter Wohnungen in Städten und Gemeinden im Zeitraum 2011-2014
(Daten: NRW.Bank 2012b, 2013b, 2014b, 2015c; IT.NRW)**

Auch die Einordnung des durchschnittlichen Neubauvolumens öffentlich geförderter Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2014 differenziert nach Gemeindegrößen belegt, dass in der Stadt Warendorf zwar mehr Wohnungen realisiert werden konnten als in kleineren Gemeinden bis unter 20.000 Einwohner, in der Gemeindegrößenklasse, der die Stadt Warendorf zuzuordnen ist, jedoch auf die durchschnittliche Gemeinde nahezu doppelt so viele öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr entfallen (vgl. Tab. 4).

Auf Grundlage der heute bestehenden Bindungsfristen für öffentlich geförderte Wohnungen lässt sich der mietpreisgebundene Wohnungsbestand (ohne künftigen öffentlich geförderten Wohnungsneubau oder zusätzliche Belegungsrechte im Wohnungsbestand) für die Zukunft ablesen. Abbildung 13 stellt dies auf der Basis des mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes im Jahr 2014 für die Jahre 2020, 2025 und 2030 für die Stadt Warendorf dar.

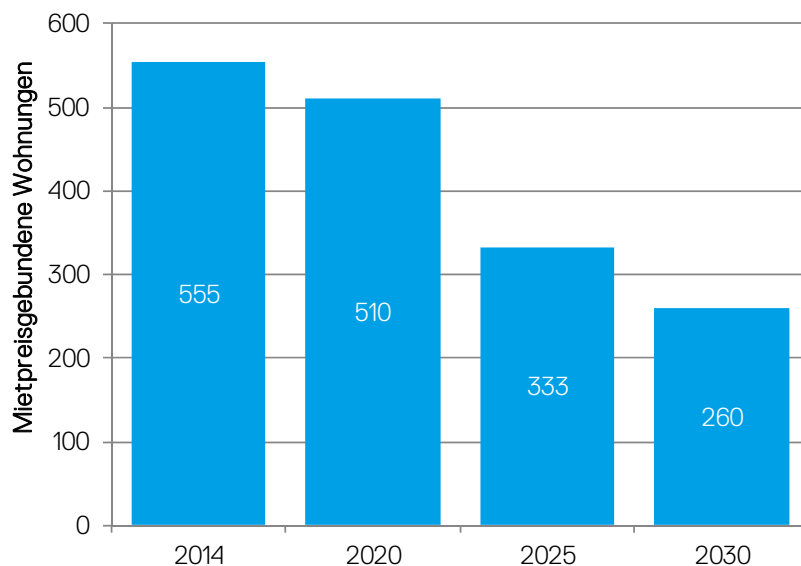


Abb. 13: Entwicklung der Mietpreisbindungen in Warendorf bis 2020, 2025 und 2030
(Daten: NRW.Bank 2015a, 2015b)

Danach entfallen bis 2020 gut 8 % (45 Wohnungen), bis 2025 bereits 40 % (= 222 Wohnungen) und bis 2030 gut 53 % (= 295 Wohnungen) der im Jahr 2014 bestehenden Mietpreisbindungen. Auch hier zeigt die vergleichende Einordnung dieser Dynamik im Verhältnis zu allen nordrhein-westfälischen Kommunen zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner, zum Gesamtkreis und zu allen Städten und Gemeinden (= NRW), dass der Wegfall von Mietpreisbindungen in der Stadt Warendorf wesentlich stärker ausfällt (vgl. Abb. 14). Dies ist vor allem als Resultat aus einem deutlichen Bindungswegfall seit 2005 (vgl. Abb. 9) bei einem zu geringem Volumen an nachrückenden Mietpreisbindungen zu verstehen.

Eine weiter beschleunigte Entwicklung der wegfallenden Mietpreisbindungen aufgrund von Sondertilgungen der vermietenden Eigentümer ist gerade angesichts der derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen grundsätzlich vorhanden. In der Stadt Warendorf erfolgte eine solche Sondertilgung, die zu verkürzten Bindungsfristen führte, im Jahr 2015 für 30 Wohneinheiten. Nach Auskunft der Stadt Warendorf Sachgebiet Soziales und Wohnen handelte es sich hierbei um 30 Mieteinfamilienhäuser (Wohnflächen zwischen 107 und 122 qm).

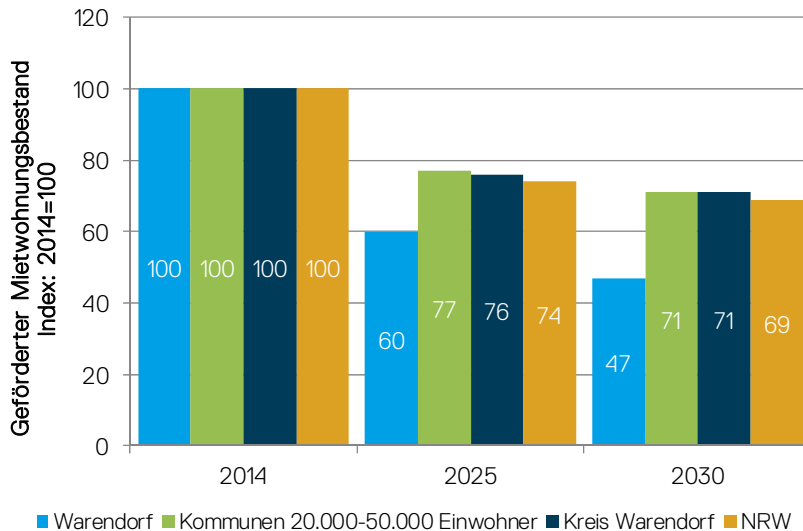


Abb. 14: Entwicklung Mietpreisbindungen bis 2030 – regionaler Vergleich
(Daten: NRW.Bank 2015b)

Zwischenfazit

- Die Anzahl mietpreisgebundener Wohnungen ist seit 2005 bis 2014 von 801 Wohnungen bereits um gut 30 % auf 555 Wohnungen gesunken. Im gleichen Zeitraum hat sich der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen weiter abgeschwächt.
- Damit würden bezogen auf den preisgebundenen Bestand im Jahr 2014 bis 2025 weitere 40 % an gebundenen Wohnungen entfallen, bis 2030 bereits über die Hälfte der heute bestehenden Mietpreisbindungen.
- Der Vergleich von Neubauintensität und Prognose der wegfallenden Bindungen mit der durchschnittlichen Dynamik in nordrhein-westfälischen Städten ähnlicher Größe zeigt für die Stadt Warendorf einen erhöhten Nachholbedarf im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau an. Die Stadt Warendorf liegt beim relativen Vergleich der Neubauintensität für öffentlich geförderte Wohnungen (je 1.000 Einwohner) innerhalb der vergangenen vier Jahre sogar unter dem Kreisdurchschnitt:
Im Zeitraum 2011 bis 2014 wurden in Warendorf lediglich 16 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt (Kreis Warendorf: 109 Mietwohnungen). Das entspricht einer durchschnittlichen Neubautätigkeit von 4 öffentlich geförderten Mietwohnungen pro Jahr in Warendorf (gut 27 Mietwohnungen pro Jahr im Kreis Warendorf). Im Durchschnitt aller Kommunen mit einer Einwohnerzahl von 20.000 bis unter 50.000 wurden 7 öffentlich geförderte Mietwohnungen pro Jahr realisiert.

5 NACHFRAGE-ANGEBOTS- ABGLEICH UND VERSOR- GUNGSSITUATION

Der abschließende Schritt des Gutachtens rückt die Ableitung einer realistischen Bandbreite des künftig erforderlichen Zusatzbedarfs für preisgebundene Wohnungen in den Mittelpunkt. Die zahlenmäßigen Ergebnisse stellen eine fundierte Orientierung für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen oder die Schaffung von Belegungsrechten im Wohnungsbestand (z. B. durch Ankauf von Belegungsrechten und Mietpreisbindungen). Der in den folgenden Übersichten dargelegte Bedarf an zusätzlichen mietpreisgebundenen Wohnungen wird folgendermaßen ermittelt:

Nachfrage-Angebots-Abgleich in Szenarien

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2015 = 15,9 % aller Haushalte = 2.897 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung nach Variante Trend (vgl. Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf 2015: S. 45) für das Jahr 2025 und 2030 (= 18.021 bzw. 17.831 Haushalte; 15,9 % = 2.865 bzw. 2.835 Haushalte) hochgerechnet. Mit der Variante Trend wird eine zurückhaltende Bevölkerungsentwicklung unterstellt. Eine durch verhinderte Nahabwanderung mögliche positivere Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird auch deswegen nicht verwendet, weil die dann durch Baulandbereitstellung generierten zusätzlichen Haushalte nicht dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen wären (Haushalte mit mittleren bis gehobenen Einkommen und Eigentumsbildung).
- Der Anzahl der Bedarfshaushalte 2015 und 2030 wird jeweils dem mietpreisgebundenen Wohnungsbestand 2015 (= Bestand 2014: 555 Wohnungen zzgl. 12 bereits projektierte Wohnungen; vgl. Abb. 9, 10) sowie 2025 (nach Prognose des Bindungswegfalls = 333 zzgl. 12 in der Prognose noch nicht berücksichtigte Wohnungen aus 2015; vgl. Abb. 13) und 2030 (nach Prognose des Bindungswegfalls = 260 zzgl. 12 in der Prognose noch nicht berücksichtigte Wohnungen aus 2015; vgl. Abb. 13) gegenübergestellt.
- Für 2015 bis 2025 und 2030 ist die Veränderung der Versorgungsquote (= Verhältnis von preisgebundenen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) ablesbar.
- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, welche zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen 2016 bis 2025 und 2026 bis 2030 erforderlich wären, um eine definierte Ziel-Versorgungsquote zu erreichen.
- Die Berechnungen erfolgen in fünf Szenarien. Die jeweils unterschiedlichen Annahmen für einzelne Berechnungsgrößen beziehen sich auf die zugrunde gelegte künftige Veränderung der Bedarfshaushalte und die anzustrebende Versorgungsquote.

Szenario 1:
Absolut gleichbleibende Bedarfshaushalte, Kompensation Bindungswegfall

Annahme: Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich bleibt bis 2030 absolut konstant, es erfolgt keine relative Veränderung im Verhältnis zu allen Haushalten. Die Versorgungsquote 2015 soll auch 2030 erreicht werden.

	2015	2025	2030
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2.897	2.897	2.897
preisgebundener Bestand (WE)	567	345	272
Versorgungsquote IST	19,6 %	11,9 %	9,4 %
Versorgungsquote SOLL (2025/2030 = 2015)		19,6 %	19,6 %
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030 insgesamt (jährlich)		+222 (+22)	+73 (+15)

Schlussfolgerung: Im Ergebnis bedeutet Szenario 1, dass allein die Aufrechterhaltung der heutigen Versorgungssituation bis 2030 insgesamt 295 zusätzliche mietpreisgebundene Wohnungen erfordern würde, also 22 bzw. 15 Wohnungen pro Jahr

Szenario 2:
Veränderung Bedarfshaushalte, Kompensation Bindungswegfall

Annahme: Unter der Annahme einer leicht zurückgehenden Haushaltszahl insgesamt (18.021 Haushalte in 2025; 17.831 Haushalte in 2030) wird auch der Rückgang der Zahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich angenommen (2.866 Haushalte in 2025; 2.835 Haushalte in 2030). Der relative Anteil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich in Bezug auf die Gesamthaushaltszahlen bleibt dabei unverändert bei 15,9%. Die Versorgungsquote des Jahres 2015 in Höhe von 19,6% soll auch in den Folgejahren erreicht werden.

	2015	2025	2030
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2.897	2.866	2.835
preisgebundener Bestand (WE)	567	345	272
Versorgungsquote IST	19,6 %	12,0 %	9,6 %
Versorgungsquote SOLL (2025/2030 = 2015)		19,6 %	19,6 %
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030 insgesamt (jährlich)		+216 (+22)	+67 (+13)

Schlussfolgerung: Die Berücksichtigung der für die Stadt Warendorf prognostizierten Entwicklung der privaten Haushalte zeigt nur geringe Effekte. Bei einer leicht rückläufigen Haushaltsentwicklung erfordert die Aufrechterhaltung der heutigen Versorgungsquote immer noch 283 zusätzliche mietpreisgebundene Wohnungen bis 2030.

**Szenario 3:
Absolut gleichbleibende Bedarfshaushalte, Anhebung Versorgungsquote**

Annahme: wie Szenario 1, jedoch mit angehobener Versorgungsquote (+ 3 %-Punkte bis 2025; + 5 %-Punkte bis 2030).

	2015	2025	2030
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2.897	2.897	2.897
preisgebundener Bestand (WE)	567	345	272
Versorgungsquote IST	19,6 %	11,9 %	9,4 %
Versorgungsquote SOLL (2025/2030 = 22,6 %/24,6 %)		22,6 %	24,6 %
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030 insgesamt (jährlich)		+310 (+31)	+131 (+26)

Schlussfolgerung: Eine noch moderate schrittweise Anhebung der heute bestehenden Versorgungsquote zeigt spürbare Wirkungen auf die Anzahl der zusätzlich erforderlichen mietpreisgebundenen Wohnungen. Im Vergleich zu Szenario 1 würden weitere 146 Mietwohnungen benötigt (insgesamt 441 WE), dann also 31 bzw. 26 WE p. a.

**Szenario 4:
Veränderung Bedarfshaushalte, Anhebung Versorgungsquote**

Annahme: wie Szenario 2, jedoch mit angehobener Versorgungsquote (+ 3 %-Punkte bis 2025; + 5 %-Punkte bis 2030).

	2015	2025	2030
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2.897	2.866	2.835
preisgebundener Bestand (WE)	567	345	272
Versorgungsquote IST	19,6 %	12,0 %	9,6 %
Versorgungsquote SOLL (2025/2030 = 22,6 %/24,6 %)		22,6 %	24,6 %
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030 insgesamt (jährlich)		+303 (+30)	+123 (+25)

Schlussfolgerung: Analog zu Szenario 1/2 fällt die Entlastung durch die Berücksichtigung rückläufiger Haushaltszahlen kaum merklich aus. Insgesamt liegt der Unterschied von Szenario 4 zu Szenario 3 bei nur 15 Wohnungen in 15 Jahren, also 1 Wohnung p. a.

**Szenario 5:
Veränderung Bedarfshaushalte, Anhebung Versorgungsquote, Berücksichtigung Neubauvolumen 2011-2015**

Annahme: wie Szenario 4, allerdings wird nun davon ausgegangen, dass die durchschnittliche jährliche Anzahl (2011-2015) neu gebauter öffentlich geförderter Wohnungen (= 6 Wohnungen p. a.) konstant weiterhin entsteht. Das Szenario errechnet also das über dem Niveau der letzten Jahre erforderliche zusätzliche Volumen preisgebundener Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030.

	2015	2025	2030
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2.897	2.866	2.835
preisgebundener Bestand (WE)	567	345	272
Versorgungsquote IST	19,6 %	12,0 %	9,6 %
Versorgungsquote IST nach Fortschreibung Neubautätigkeit 2011-2015 (= bis 2025 60 WE; bis 2030 weitere 30 WE)		14,1 %	12,8 %
Versorgungsquote SOLL (2025/2030 = 22,6 %/24,6 %)		22,6 %	24,6 %
Über das Niveau 2011-2015 zusätzlich erforderliche Neubauvolumen preisgebundener Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030 insgesamt (jährlich)		+243 (+24)	+93 (+19)

Schlussfolgerung: Das letzte Szenario 5 überprüft unter den Rahmenbedingungen von Szenario 4, wie viele mietpreisgebundene Wohnungen noch erforderlich wären, wenn die Neubautätigkeit öffentlich geförderter Wohnungen der letzten 5 Jahre (= 28 WE) in die Zukunft fortgeschrieben wird. Bei durchschnittlich 6 Neubauwohnungen, die gleichsam das Marktgeschehen erzeugt, fehlen weiterhin jährlich 24 bzw. 19 mietpreisgebundene Wohnungen, um eine leichte Anhebung des Versorgungsgrades zu erreichen.

Im Ergebnis der Szenarien zeigt sich:

- Soll die heute bestehende Versorgungsquote von knapp unter 20 % konstant gehalten werden, so entsteht bis 2025 eine Lücke von etwa 220 preisgebundenen Wohnungen. Die damit verbundene erforderliche jährliche Bautätigkeit von 22 Wohnungen liegt über dem Niveau der Baufertigstellungen seit 2006 und belegt den Nachholbedarf.
- Eine sukzessive Erhöhung der angestrebten Versorgungsquote auf knapp unter 25 % bis 2030 ergäbe bereits eine Lücke von gut 300 Wohnungen bis 2025 und weiteren 120-130 Wohnungen bis 2030.
- Angesichts der eher geringen heutigen Versorgungsquote von knapp unter 20 % ist eine kontinuierliche Angebotsentwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau von jährlich 20 bis 30 Wohnungen anzustreben.

Ergänzendes Gespräch Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e. G.

Zur Einschätzung der Versorgungssituation im preisgünstigen Mietwohnungssegment wurde ergänzend zur oben dargelegten quantitativen Bedarfsprognose ein Gespräch mit dem größten Mietwohnungsbestandshalter in Warendorf, der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e. G., geführt. Kernfragen des Gesprächs waren:

- In welchem Umfang hält die Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf Mietwohnungen in Warendorf, die dem preisgünstigen Angebotssegment zugeordnet werden können (Orientierung an Kosten der Unterkunft nach dem **Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** des Kreises Warendorf)? Wieviel davon ist nicht mietpreisgebunden? Bestehen vergleichbare Wohnungsbestände in nennenswertem Umfang bei anderen Wohnungsanbietern?
- Ist für Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft seit 2005 die Mietpreisbindung durch Fristablauf oder aus anderen Gründen entfallen? Wurden nach Bindungswegfall Mieterhöhungen vorgenommen? Welche Einschätzung bestehen zu dieser Frage für Bestände anderer Wohnungsanbieter?

Als zentrale Gesprächsergebnisse lassen sich festhalten:

- Die Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf sieht sich der Schaffung bezahlbaren Wohnraums verpflichtet (Genossenschaftsgedanke) und hält in Warendorf 465 Wohnungen (darunter 179 mietpreisgebundene Wohnungen). Sämtliche Wohnungen können dem preisgünstigen Angebotssegment zugeordnet werden. Die Miethöhe bewegt sich auch bei den nicht mietpreisgebundenen Wohnungen im Bereich der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem **Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** des Kreises.
- Bei einer deutlichen Zahl von Wohnungen ist die Mietpreisbindung in den letzten 10 Jahren entfallen. Die Wohnungsgenossenschaft nimmt in solchen Fällen moderate Mietpreissteigerungen vor, bleibt dabei jedoch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete und orientiert sich an den angemessenen Kosten der Unterkunft.
- Als zentrale Versorgungsengpässe wurden genannt: Nachfrage und lange Wartelisten für alle Wohnungsgrößen; Nachfrage wird sich v. a. für kleine Haushalte (Seniorenhaushalte mit Wohnflächenbedarfen 60-75 qm) ausweiten; Haushalte, die keine Transferleistungen beziehen, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, gibt es in deutlichem Umfang (v. a. ältere Personen mit geringen Renteneinkommen);
- Private Vermieter von mietpreisgebundenen Wohnen nehmen bei Wegfall der Bindung Instandhaltungsmaßnahmen vor (keine Luxussanierung, aber dennoch vermarktungsfördernde Substanzverbesserungen) und realisieren die gesetzlich möglichen Mietpreiserhöhungen von 20 % in drei Jahren. Es ist davon auszugehen, dass gerade kleinere Eigentümer von aus der Mietpreisbindung herausgefallenen Wohnungen (typisch für Warendorf sind Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 6 Wohnungen) anstreben, die Miethöhe an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen.

- Gerade die Situation, dass die Bewilligungsmiete teilweise unter den angemessenen Kosten der Unterkunft liegt, bietet keine Anreize für Investitionen in öffentlich geförderten Wohnungsneubau. Auch die verbesserten Förderkonditionen (insbes. Tilgungsnachlässe) bewirken keine interessanten Renditen, sondern garantieren lediglich eine schwarze Null bei öffentlich geförderten Neubauvorhaben.
- Insgesamt bestätigt das Gespräch einen hohen Nachfragedruck nach preisgünstigen Mietwohnungen in Warendorf und einen Ersatz- und Erweiterungsbedarf für öffentlich geförderte Wohnungen. Allerdings wurde auch die Einschätzung getroffen, dass sich für ein öffentlich gefördertes Wohnungsneubauvolumen von 20 Wohneinheiten p. a. kaum Investoren finden lassen werden. Eine solche Zielgröße wäre unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht zu stemmen.

Aus den Aussagen der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf lässt sich der in Szenarien durchgeführte Nachfrage-Angebots-Abgleich erweitern (vgl. insbes. Szenario 1):

Analog Szenario 1	2015	2025	2030
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	2.897	2.897	2.897
Angebot preisgünstiger Wohnraum			
preisgebundene Wohnungen (ohne Wohnungsbaugenossenschaft); Bindungswegfall anteilig wie in Szenario 1	388	236	186
preisgebundene Wohnungen (Wohnungsbaugenossenschaft) = dauerhaft preisgünstig, auch bei Bindungswegfall	179	179	179
nicht preisgebundene Wohnungen (Wohnungsbaugenossenschaft) = dauerhaft preisgünstig	286	286	286
gesamt	853	701	651
Versorgungsquote IST	29,4 %	24,2 %	22,5 %
Versorgungsquote SOLL (2025/2030 = 2015)		29,4 %	29,4 %
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2016-2025 und 2026-2030 insgesamt (jährlich)		+151 (+15)	+50 (+10)

Geht man davon aus, dass der nicht mietpreisgebundene Wohnungsbestand der Wohnungsbaugenossenschaft vollständig dem preisgünstigen Angebotssegment zuzurechnen ist, ergibt sich eine aktuelle Versorgungsquote von knapp unter 30 %. Damit gelingt es immer noch nicht, mit den mietpreisgebundenen Wohnungen sowie dem nicht gebundenen Wohnungsangebot der Wohnungsbaugenossenschaft ein Drittel der Haushalte des Niedrigeinkommensbereiches abzudecken. Die langfristige Aufrechterhaltung dieses Versorgungsgrades müsste die heute noch gebundenen Wohnungen ersetzen, die außerhalb der Wohnungsbaugenossenschaft aus der Mietpreisbindung herausfallen. Dazu wären noch immer 15 bzw. 10 (statt 22 bzw. 15; vgl. Szenario 1) zusätzliche Wohnungen im preisgünstigen Angebotssegment, idealerweise als öffentlich geförderte Mietwohnungen im Neubau, erforderlich.

Auch nach den Angaben des geführten Gesprächs lässt sich nicht zuverlässig einschätzen, in welchem Umfang preisgünstiger Mietwohnraum außerhalb öffentlich geförderter Wohnungen in Warendorf besteht. Der oben erfolgte Nachfrage-Angebots-Abgleich unter Berücksichtigung der Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf e. G. verweist auf folgende Zusammenhänge:

- Die Summe aus derzeit mietpreisgebundenen Wohnungen sowie weiteren nicht mietpreisgebundenen Wohnungen des größten Bestandshalters in Warendorf, der sich zudem der Schaffung preisgünstigen Wohnraums verpflichtet sieht, deckt weniger als 30 % der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ab.
- Damit ist anzunehmen, dass im sonstigen Mietwohnungsbestand in Warendorf ebenfalls preisgünstiger Wohnraum in nennenswertem Umfang vorhanden ist. Über Substanz- und Ausstattungsqualität (etwa hinsichtlich Modernisierungsstand, Barrierefreiheit) lassen sich keine abgesicherten Aussagen treffen. Es kann aber vermutet werden, dass ein Teil nicht mietpreisgebundener und preisgünstiger Wohnungen im älteren Wohnungsbestand mit Neigung zu Substandardwohnungen zu finden ist.
- Es ist aber ebenfalls zu erwarten, dass sich eine Teil der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich bereits heute nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann, d. h.: Haushalte leben im Verhältnis zur Anzahl der Haushaltsmitglieder in Wohnungen mit zu geringer Wohnfläche (unterhalb der Angemessenheitsgrenzen der Wohnraumförderung bzw. der Regelungen zur Kosten der Unterkunft); Haushalte leben im Verhältnis zu ihrem Haushaltseinkommen in zu teuren Wohnungen und sind aufgrund der Wohnkostenbelastung gezwungen, sich in anderen Bereichen einzuschränken.

Neben institutionellen Wohnungsanbietern wie der Wohnungsbaugenossenschaft und privaten Kleinvermietern engagiert sich derzeit auch die Stadt Warendorf selbst im Mietwohnungsbau. Gerade auch Wohnungen, welche die Stadt Warendorf unter öffentlichem Fördermitteleinsatz nach den Richtlinien zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü) erstellt, können künftig als preisgünstiger Wohnraum auch für andere Personenkreise zur Verfügung stehen. Folgende Neubauvorhaben der Stadt Warendorf bestehen:

- Vorhaben über RL Flü (tlw. rollstuhlgerecht):
 - 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ca. 60-62 qm Wohnfläche);
 - 6 Drei-Zimmer-Wohnungen (ca. 75-77 qm Wohnfläche);
 - 4 Appartements (ca. 36 qm Wohnfläche);
- Vorhaben über RL Flü (tlw. rollstuhlgerecht):
 - 4 Appartements (ca. 38-44 qm Wohnfläche);
 - 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ca. 57-58 qm Wohnfläche);
 - 1 Drei-Zimmer-Wohnung (ca. 69 qm Wohnfläche);
- Vorhaben:
 - 4 Appartements (ca. 19 qm Wohnfläche);
 - 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ca. 55 qm Wohnfläche);
 - 8 Drei-Zimmer-Wohnungen (ca. 73-74 qm Wohnfläche);

6 FAZIT: BEDARF FÜR ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAU

Die zentralen Aussagen der Analyse und Prognose des Bedarfs für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Warendorf sind:

Schwach ausgeprägtes Mietwohnungsangebot: Im Verhältnis zur Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum besteht ein zu geringes Angebot. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind mit nur 27 % an allen Wohnungen in allen Gebäudetypen angesichts der Funktion Warendorfs unterentwickelt. Damit bestehen bereits angebotsseitig klare Engpassfaktoren für preisgünstiges Wohnen.

Geringe Marktanreize für Investitionen im Mietwohnungsbau: Auch weiterhin wird die Marktentwicklung kaum günstigen Wohnraum erzeugen und Angebotsengpässe beheben, da die aktuellen Marktbedingungen kaum Anreize für Investitionen in preisgünstige Mietwohnungen bieten. Für Investoren und Anleger ist die Vermarktung von Eigentumswohnungen angesichts hoher Preiszuwächse deutlich attraktiver.

Preisniveau nach Wohnungsgrößen spiegelt Nachfrage wieder: In Warendorf ist die preissteigernde Wirkung von Angebotsknappheit und Nachfrageüberhang deutlich spürbar. Kleine Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte liegen bereits bei den angemessenen Kosten der Unterkunft nahe an der Durchschnittsmiete und klar über der Bewilligungsmiete. Wohnungen bis etwa 65 qm Wohnfläche für Zwei-Personen-Haushalte stellen einen zweiten Nachfrageschwerpunkt dar. Der Bedarf für größere familienorientierte Mietwohnungen wird heute zwar auch durch den überdurchschnittlich ausgeprägten Bestand öffentlich geförderter Mieteinfamilienhäuser gedeckt. Dennoch haben Drei- und Vier-Personen-Haushalte angesichts eines steigenden generellen Mietniveaus Probleme, mietpreisgebundene (zu wenig Angebote) oder nicht gebundene Wohnungen (zu hohe Mietpreise) zu beziehen. Zusätzliche Bedarfe könnten sich durch dauerhaft bleibende Flüchtlingsfamilien ergeben.

Niedrigeinkommensbereich von 16 % aller Haushalte: Heute können 2.900 Haushalte in Warendorf dem Bedarf für preisgünstiges Wohnen zugerechnet werden (= moderater Anteil von 16 % Bedarfshaushalte an allen Haushalten). Zuletzt rückläufige Zahlen registrierter wohnungssuchender Haushalte verweisen eher auf fehlende verfügbare mietpreisgebundene Wohnungsangebote, da Haushalte ohne Aussicht auf eine beziehbare Wohnung von einer Registrierung als wohnungssuchender Haushalt absehen. Die Haushalte des Niedrigeinkommensbereichs bestehen insgesamt überwiegend aus Ein- (etwa 42 %) und Zwei-Personen-Haushalten (etwa 28 %). Angesichts einer zunehmend angespannten Marktsituation im preisgünstigen Mietwohnungssegment ist davon auszugehen, dass ein Teil der Haushalte des Niedrigeinkommensbereichs nicht angemessen mit Wohnraum

versorgt werden kann (Haushalte bewohnen zu kleine Wohnungen; Haushalte bezahlen Mieten, die nicht ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen und müssen sich daher in anderen Bereichen einschränken).

Stadt Warendorf schneidet bei Vergleichen zum öffentlich geförderten Wohnungsneubau auffallend schlecht ab: Vor allem Vergleiche mit Städten ähnlicher Größenordnung, aber auch der Vergleich mit dem Kreis- und Landesdurchschnitt zeigen die unterdurchschnittliche Neubautätigkeit für geförderten Wohnungsbau in Warendorf.

Reduzierung mietpreisgebundener Bestände kann nicht aufgehalten werden: Mit weitergehendem Bindungswegfall steigt die Gefahr, dass nicht angemessen versorgte Haushalte zunehmen. Durch den bereits seit gut 10 Jahren sichtbaren Bindungswegfall ist die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen von ehemals über 800 Wohnungen (2005) auf unter 570 Wohnungen (2015) gesunken. Weitere bereits absehbare auslaufende Bindungsfristen werden den Bestand bis 2025/2030 wiederum deutlich reduzieren. Die Neubautätigkeit der letzten 5-10 Jahre konnte dies nicht auffangen. Hier besteht erheblicher und kurzfristiger Handlungsdruck.

Bereits das Halten der heutigen Versorgungsquote wäre ein ambitioniertes Ziel: Können heute knapp 20 % der Haushalte des Niedrigeinkommensbereichs mit mietpreisgebundenen Wohnungen versorgt werden (d. h. 80 % der Bedarfshaushalte kann/muss sich außerhalb des geförderten Wohnraums versorgen), so würde ohne weiteren Neubau diese Quote bereits innerhalb der nächsten zehn Jahre auf 12 % absinken. Allein die Aufrechterhaltung der heutigen Versorgungsquote hätte zur Folge, dass jedes Jahr 14 öffentlich geförderte Wohnungen über dem Niveau der letzten fünf Jahre (= 6 WE p. a.) erstellt werden müssten. Eine sukzessive Steigerung der Versorgungsquote auf knapp 25 % würde insgesamt ein jährliches Neubausvolumen von 30 Wohnungen erfordern. Auch die Berücksichtigung der Wohnungsbestände der Wohnungsbaugenossenschaft Warendorf ergeben noch einen Bedarf an 15 zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen p. a. bis 2025.

Angebotsentwicklung im preisgünstigen Segment ist kontinuierlich auszurichten: Die Studie Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (2015) sieht im Bereich der qualitativ bedingten Angebotsentwicklung eine kurzfristig erforderliche Marktentspannung von 45 preisgünstigen Wohnungen für Familien und ältere Personen. Nach der vertiefenden Auswertung zeigt sich, dass der Rückzug von Mietpreisbindungen nur durch eine kontinuierliche Angebotsentwicklung von mindestens 12 bis 15 zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen kompensiert werden kann. Hier stehen vor allem kleinere Haushalte (ältere Personen, Ein-Elternteil-Familien, junge Erwachsene, gerade auch die Gruppe junger Erwachsener mit Behinderungen) als Zielgruppe im Vordergrund.

Das Versorgungsniveau preisgebundener Wohnungen sollte möglichst konstant bleiben, um Handlungsspielräume der Kommune bei der Belegung von wohnungssuchenden Haushalten (WBS) zu erhalten (sonst wäre die Kommune zu stark vom kaum beeinflussbaren nicht gebundenen Marktgeschehen abhängig).

Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gezielt unterstützen: Die Studie zur Wohnungsmarktentwicklung sieht im Angebotssegment Einfamilienhausbau eine angestaute Nachfrage und Potenziale, abwandernde Familienhaushalte an Warendorf zu binden. Die vertiefende Auswertung des Angebotssegments im Mehrfamilienhausbau (Eigentum und Miete) macht allerdings auch klar, dass sich der Mehrfamilienhausbau als Anteil von etwa 30 % am Neubauvolumen weiterhin vor allem im Eigentum- und hochpreisigen Mietwohnungsbau bewegen wird. Gerade aus Sicht der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum besteht jedoch ein grundsätzlicher und dringlicher Bedarf nach einer Ausweitung des Mietwohnungssegmentes, insbesondere für kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Wohnungsneubau in verdichteter Bauweise kann damit mit einem Anteil am Wohnungsneubau von bis zu 40 % gesehen werden (bei geringerem Anteil bezogen auf die fertiggestellte Wohnfläche). Damit wäre eine auch bewusst gesteuerte und sukzessive Verschiebung des Neubauvolumens zwischen Einfamilienhausbau und Mehrfamilienhausbau verbunden.

Schlussfolgerungen aus Sicht der gesamten Wohnungsangebotsentwicklung: Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose innerhalb der Studie Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (2015) berechnet den Wohnungsbedarf 2014 bis 2021 auf insgesamt 792 Wohnungen (572 Wohnungen in Einfamilienhäusern, 220 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Von den 792 Wohnungen sind 716 Wohnungen als zusätzlicher Neubau, 76 Wohnungen Ersatzneubau. Nach der Bedarfseinordnung für preisgünstige und öffentlich geförderte Wohnungsangebote sollten folgende Zielwerte zu Grunde gelegt werden:

- Es sollte davon ausgegangen werden, dass der Nachholbedarf für familienorientierten Einfamilienhausbau und für preisgünstigen Wohnraum innerhalb des bisherigen Nettoneubauvolumens von gut 700 Wohnungen realistisch umzusetzen ist.
- Dabei wäre anzustreben, dass gerade im Zuge des Ersatzneubaus (rd. 80 WE) eine Nachverdichtung im Bestand und eine Verlagerung von Einfamilienhaus (Abriss) hin zu Mietwohnungsbau in integrierten Lagen (Ersatzneubau) stattfinden.
- Im Verhältnis zu den Aussagen der Studie Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (2015: S. 77) würde eine stärkere Verschiebung der Wohnungsneubautätigkeit hin zu verdichteten Gebäudetypen bedeuten:
 Statt 220 WE im Mehrfamilienhausbau (bis 2021) sollte eine Realisierung von 320 WE angestrebt werden (davon 80 WE als Ersatzneubau, 240 WE als zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Dies entspräche einem erhöhten Anteil des Mehrfamilienhausbaus am Wohnungsneubau von 40 % (in den vergangenen Jahren gut 34 %).
 Von den anzustrebenden 320 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau sollten bis 2021 70-90 WE auf die Angebotsentwicklung im preisgünstigen Segment entfallen (öffentlich geförderter Wohnungsneubau).
 Für den familienorientierten Einfamilienhausbau zur Bindung ortsansässiger Haushalte stehen bis 2021 dann noch 472 WE zur Verfügung. Hierbei wäre ein untergeordneter Teil von 30 bis 40 WE durchaus auch als öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser vorstellbar.

- Gleichzeitig sind Kooperationsmodelle im Bestand zu entwickeln, um preisgünstigen Wohnraum im Bestand zu erhalten und idealerweise auch hinzuzugewinnen:
 - Verlängerung auslaufender Bindungen** (nach Auskunft des Sachgebietes Soziales und Wohnen der Stadt Warendorf werden Verlängerungen auslaufender Bindungen erst in den nächsten Jahren möglich sein); Die Verlängerung auslaufender Mietpreisbindungen entspricht im Wesentlichen dem Ankauf von Belegungsrechten. Die Kommune verhandelt mit Wohnungsvermietern über die Verlängerung von Preisbindungen. Die Gegenleistung der Kommune besteht üblicherweise in Ausgleichszahlungen oder auch Vereinbarungen im Rahmen einer Städtebauförderungsmaßnahme oder zur Bereitstellung von Bauland (Beispielstädte: Frankfurt am Main, Darmstadt).
 - Ankauf von Belegungsrechten** (bislang keine Anwendung): Ankauf von Belegungsrechten durch die Kommune werden bislang v. a. in Großstädten wie München, Hamburg, Leipzig praktiziert;
 - Modelle mittelbarer Belegungsbindung** (nach Einschätzung des Sachgebietes Soziales und Wohnen der Stadt Warendorf kaum nachgefragt, da wenig attraktiv): Im Rahmen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist die mittelbare Belegungsbindung eine Möglichkeit für größere Wohnungsbestandshalter, ältere nicht (mehr) preisgebundene Wohnungen einzubringen und damit gleichzeitig Wohnraumfördermittel für Neubaumaßnahmen zu erhalten. Das Wohnungsunternehmen erreicht so eine Förderung für Neubauwohnungen, die jedoch nicht preisgebunden vermietet werden können. Im Gegenzug verpflichtet sich das Wohnungsunternehmen, nicht gebundene Wohnungen aus dem eigenen Bestand in eine Mietpreisbindung zu überführen. Das Instrument wird von langfristig orientierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereits langjährig verwendet (z. B. in Aachen).

7 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Angebotsmieten in der Stadt Warendorf 2006-2014 (EUR/qm Wohnfläche; nettokalt).....	10
Abb. 2: Mietpreishöhen im Vergleich	11
Abb. 3: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in der Stadt Warendorf.....	15
Abb. 4: Erforderliche Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in der Stadt Warendorf 2013.....	15
Abb. 5: Erforderliche Wohnungsgrößen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in der Stadt Warendorf 2013.....	16
Abb. 6: Haushalte im Niedrigeinkommensbereich in der Stadt Warendorf 2015.....	18
Abb. 7: Wohnungssuchende Haushalte je 1.000 Einwohner im Kreis Warendorf (Durchschnitt der Jahre 2011-2014).....	19
Abb. 8: Wohnungssuchende Haushalte in der Stadt Warendorf 2011-2015.....	19
Abb. 9: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in der Stadt Warendorf.....	21
Abb. 10: Baufertigstellungen in der Stadt Warendorf.....	22
Abb. 11: Baufertigstellungen in der Stadt Warendorf nach Gebäudetyp	22
Abb. 12: Neubautintensität für öffentlich geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Mittelwerte 2011-2014).....	23
Abb. 13: Entwicklung der Mietpreisbindungen in Warendorf bis 2020, 2025 und 2030.....	25
Abb. 14: Entwicklung Mietpreisbindungen bis 2030 – regionaler Vergleich.....	26

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wohnungen nach Nutzungs- und Gebäudearten für die Städte Warendorf, Ahlen, Beckum und den Kreis Warendorf	7
Tab. 2: Kosten der Unterkunft und Basismiete nach Mietspiegel in Warendorf	8/9
Tab. 3: Durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Warendorf.....	12
Tab. 4: Durchschnittlicher jährlicher Neubau öffentlich geförderter Wohnungen in Städten und Gemeinden im Zeitraum 2011-2014	24

**Vielen
Dank**