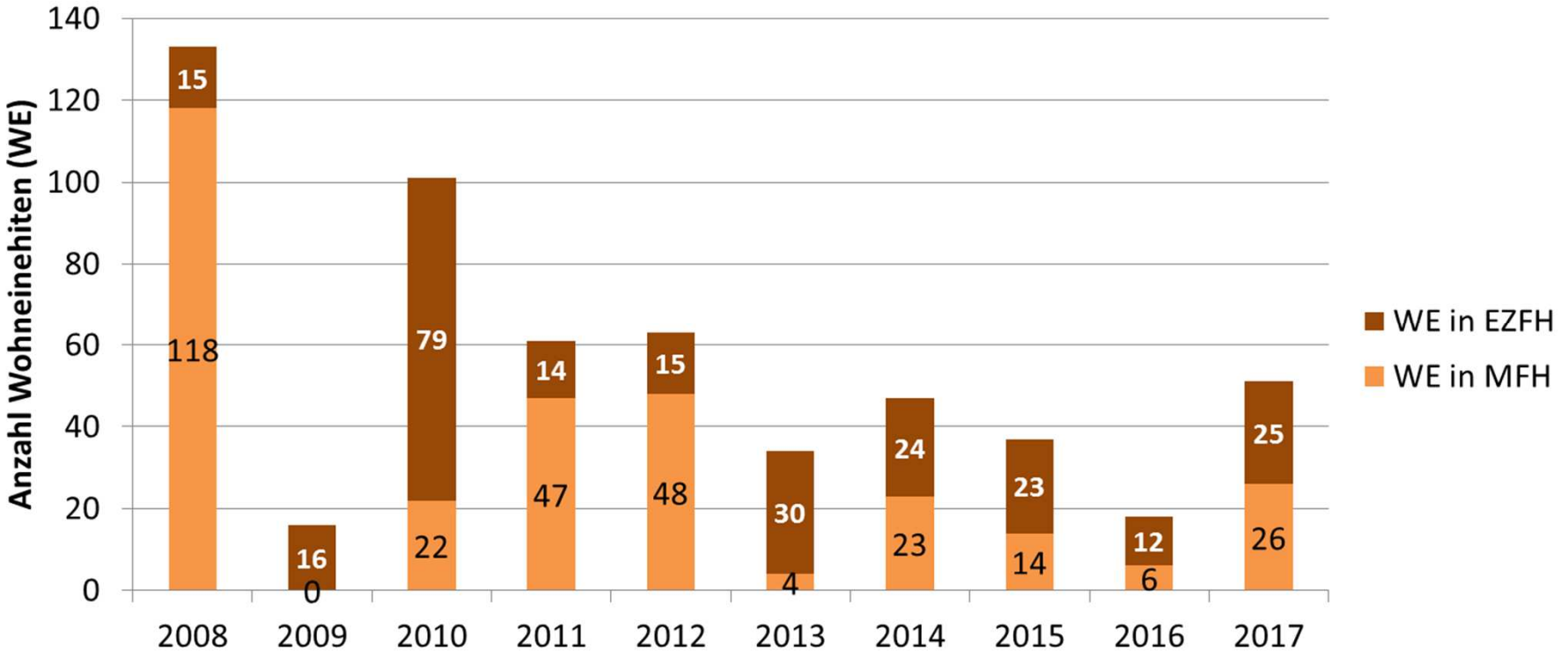
empirica

Altersgerechtes und preiswertes Wohnungs-segment in Lüdenscheid

Ausschusses für Soziales, Demografie und Senioren
Lüdenscheid, 11.09.2018

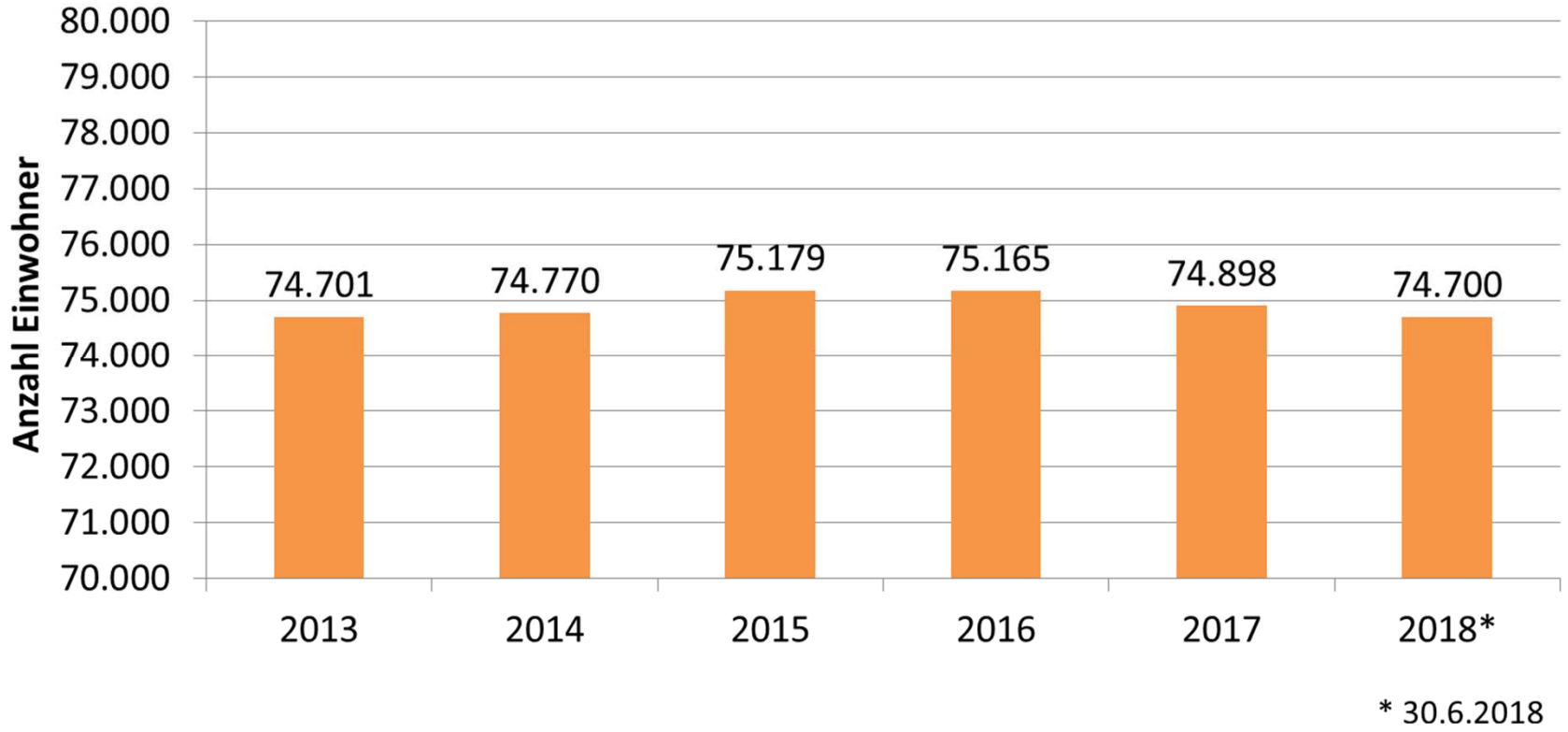
Thomas Abraham

Wohnungsneubau in Lüdenscheid, 2008-2017



 | Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW

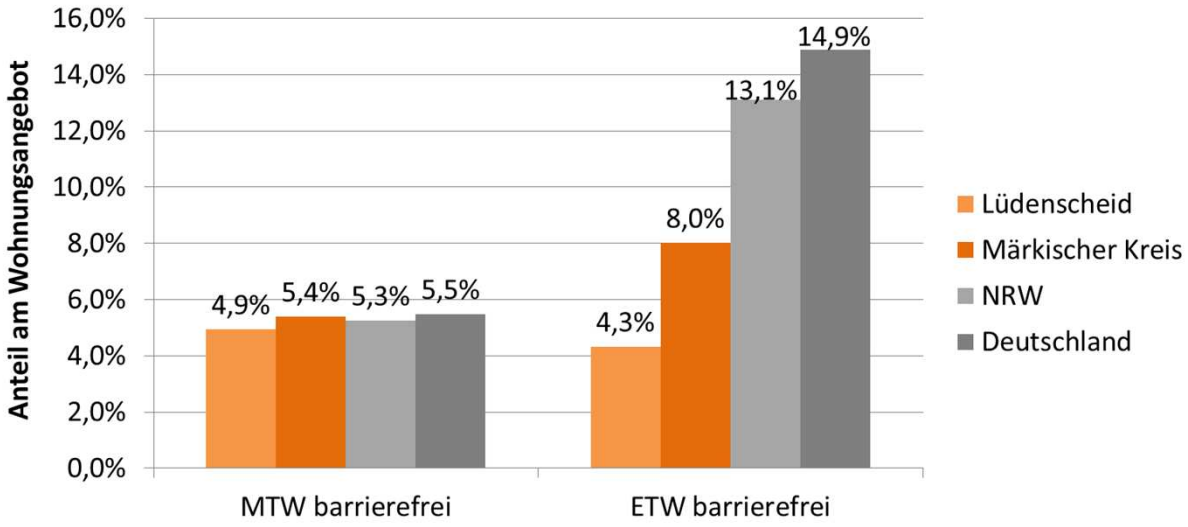
Einwohnerentwicklung der Stadt Lüdenscheid



Ältere Haushalte in barrierefreiem Wohnraum - Lüdenscheid

- Rd. 11.000 65+ Haushalte in Lüdenscheid (lt. Zensus 2011)
- Übertragung bundesweiter Quoten (BMUB, 2009) auf Lüdenscheid
  - 5,2% der Haushalte ab 65 Jahren in altersgerechten Wohnungen
    ➔ rd. 600 Haushalte in Lüdenscheid
  - in 22,6 % der Seniorenhaushalte leben mobilitätseingeschränkte Menschen
    ➔ rd. 2.500 Haushalte in Lüdenscheid
  - 7 % der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte wohnen in Wohnungen mit erheblichen Barrieren ➔ rd. 200 Haushalte in Lüdenscheid
- Mögl. Ziel: die 200 mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte in nicht altersgerechten Wohnungen mit altersgerechtem Wohnraum versorgen

Barrierefreies Wohnungsangebot in Lüdenscheid, 2016-2018



- rd. 1.600 Miet-wohnungswechsel
- rd. 200 Eigentums-wohnungsverkäufe
- d.h. 70-80 barriere-freie Wohnungen p.a.

* Vom 1.1.2016 – 16.8.2018 inserierte Mietwohnungen (MTW) und Eigentumswohnungen (ETW)

Nachfrager preiswerter Wohnungen (I): Märkischer Kreis

Tab. 10 Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)

Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II[1]	9.230	3.610	2.170	1.340	1.140	**17.490**
Wohngeldempfänger-Haushalte[2]	970	240	150	260	350	**1.970**
Empfänger nach SGB XII[3]	3.010	1.130	680	470	440	**5.730**
Geringverdiener ohne Leistungsbezug[4]	10.190	3.840	2.320	1.600	1.490	**19.440**
Leistungsempfänger AsylbLG[3]	1.410	530	320	220	210	**2.690**
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	**24.810**	**9.350**	**5.640**	**3.890**	**3.630**	**47.320**
Haushalte insgesamt[5]	**67.600**	**65.980**	**27.590**	**20.800**	**9.930**	**191.900**
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	**37%**	**14%**	**20%**	**19%**	**37%**	**25%**

[1] Bundesagentur für Arbeit, Juni 2017

[2] Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Dezember 2015

[3] Märkischer Kreis, Fachdienst Soziales, August 2017

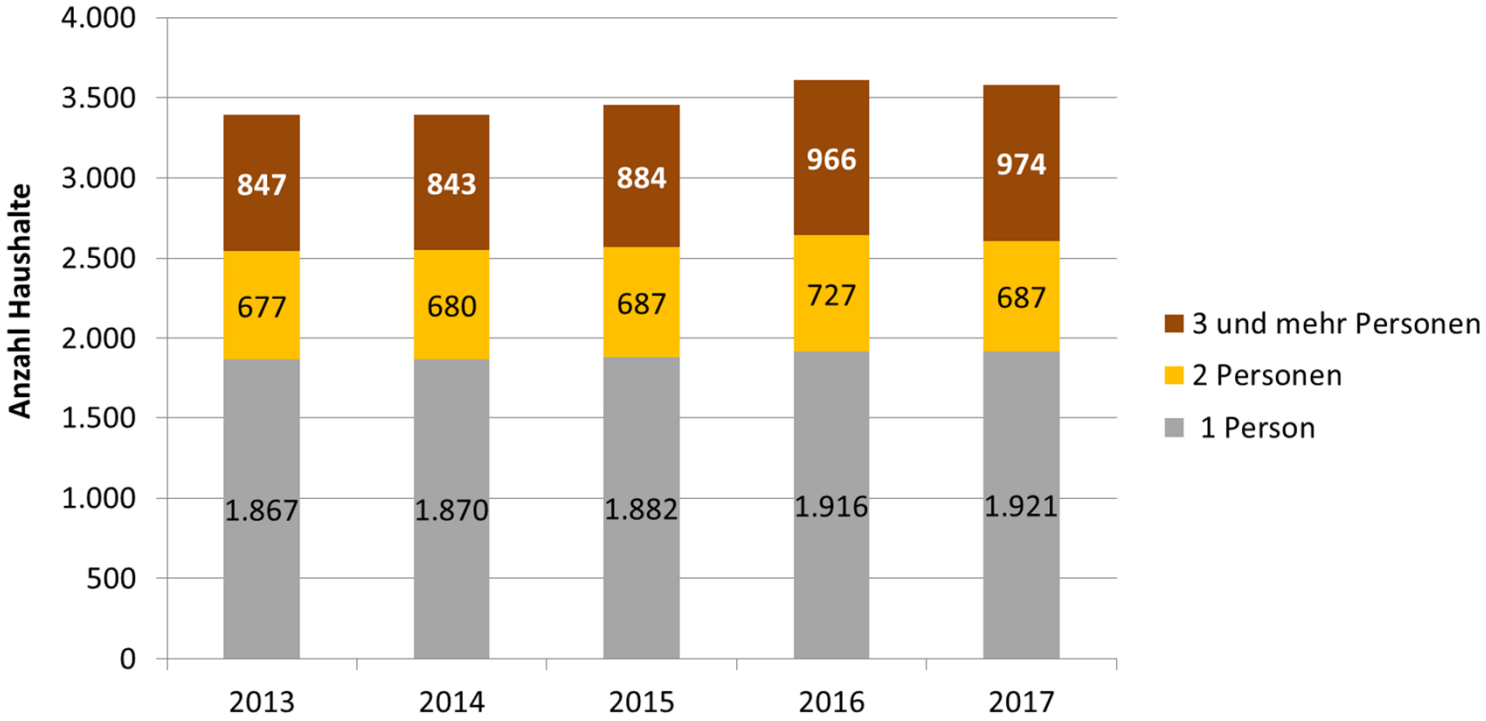
[4] Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Dezember 2015

[5] Zensus 2011

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017

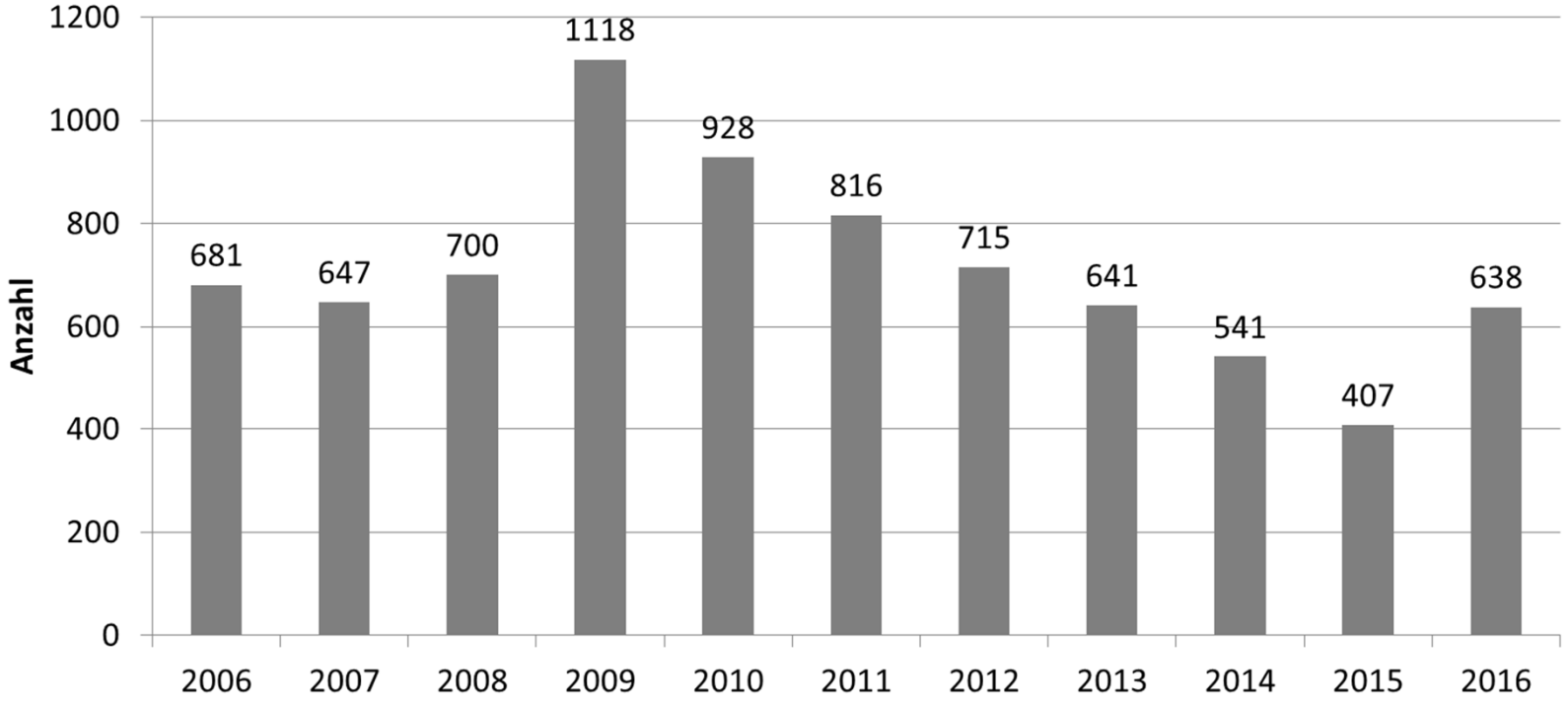
ANALYSE & KONZEPTE

Nachfrager preiswerter Wohnungen (II): Bedarfsgemeinschaften in Lüdenscheid

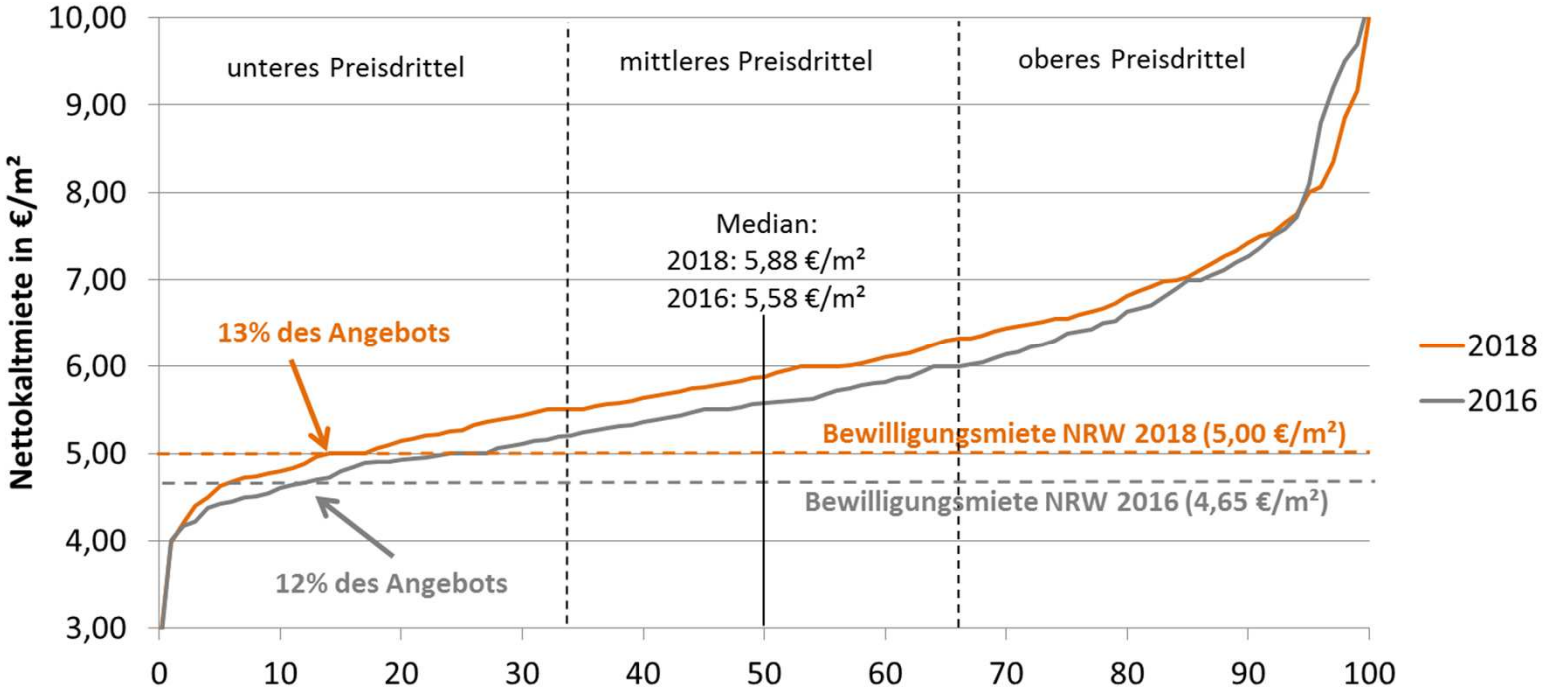


 | Quelle: Arbeitsagentur

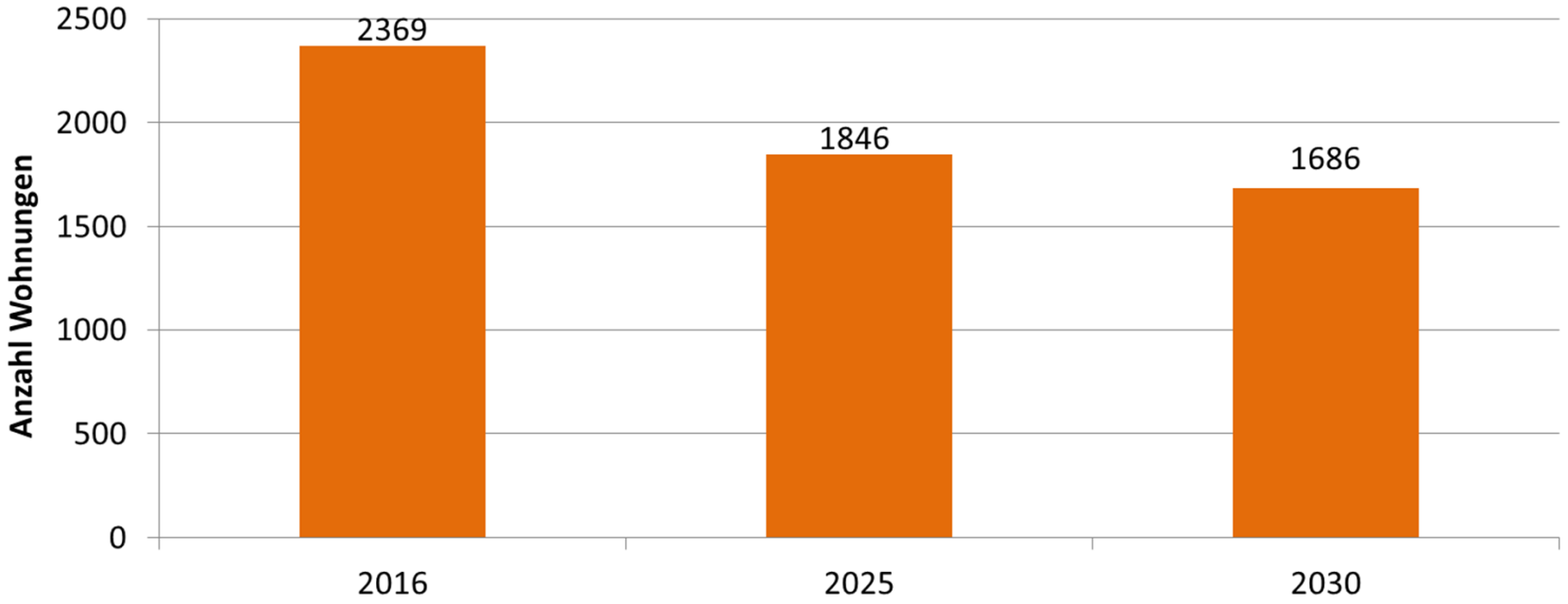
Nachfrager preiswerter Wohnungen (IV): Wohngeldhaushalte in Lüdenscheid



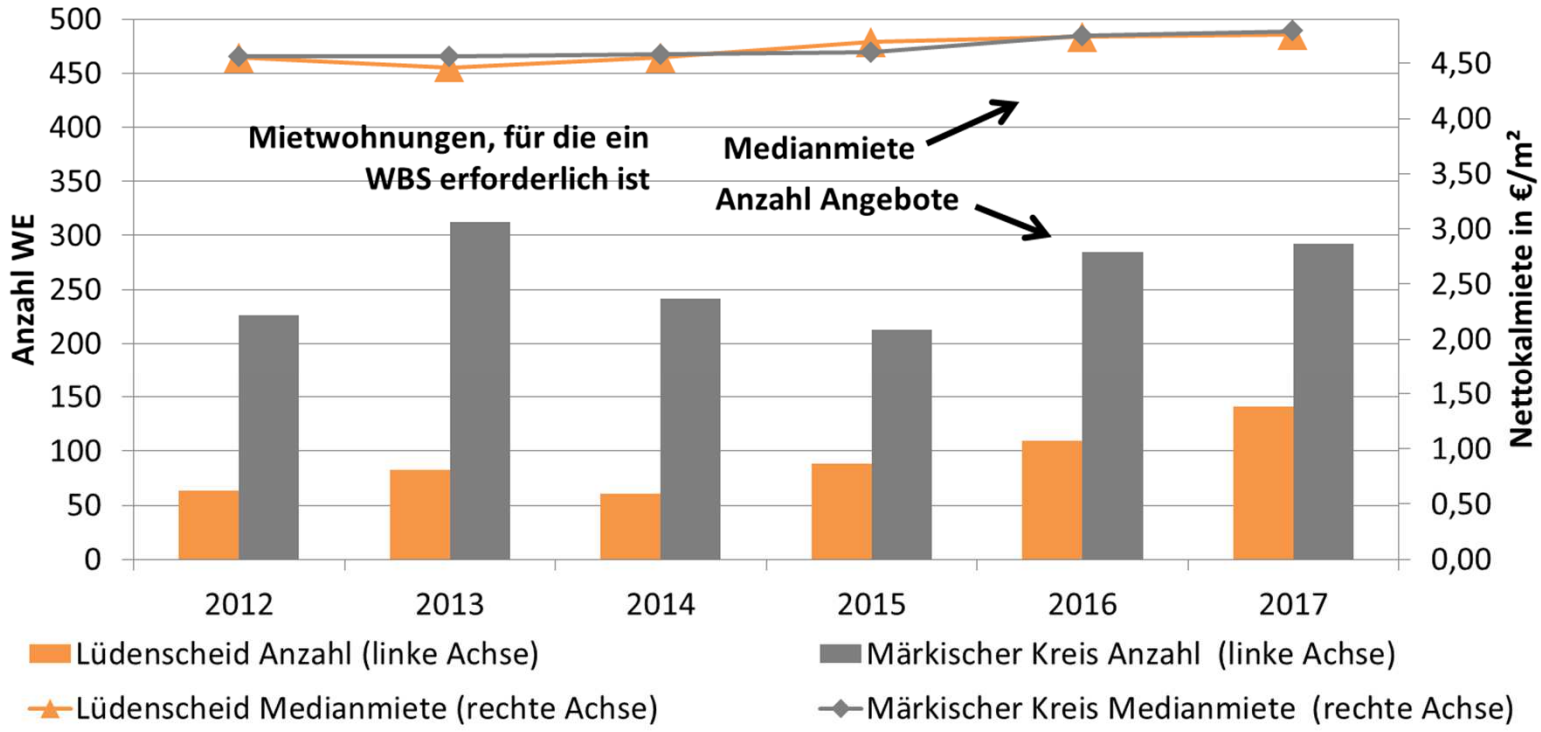
Angebot an preiswerten Wohnungen (I): freifinanzierte Mietwohnungen in Lüdenscheid



Angebot an preiswerten Wohnungen (II): Geförderter Mietwohnungsbestand in Lüdenscheid



Angebot an preiswerten Wohnungen (III): Geförderte Mietwohnungsangebote in Lüdenscheid, 2012-2017



Angebot an preiswerten Wohnungen (IV): Kosten der Unterkunft - Nettokaltmieten

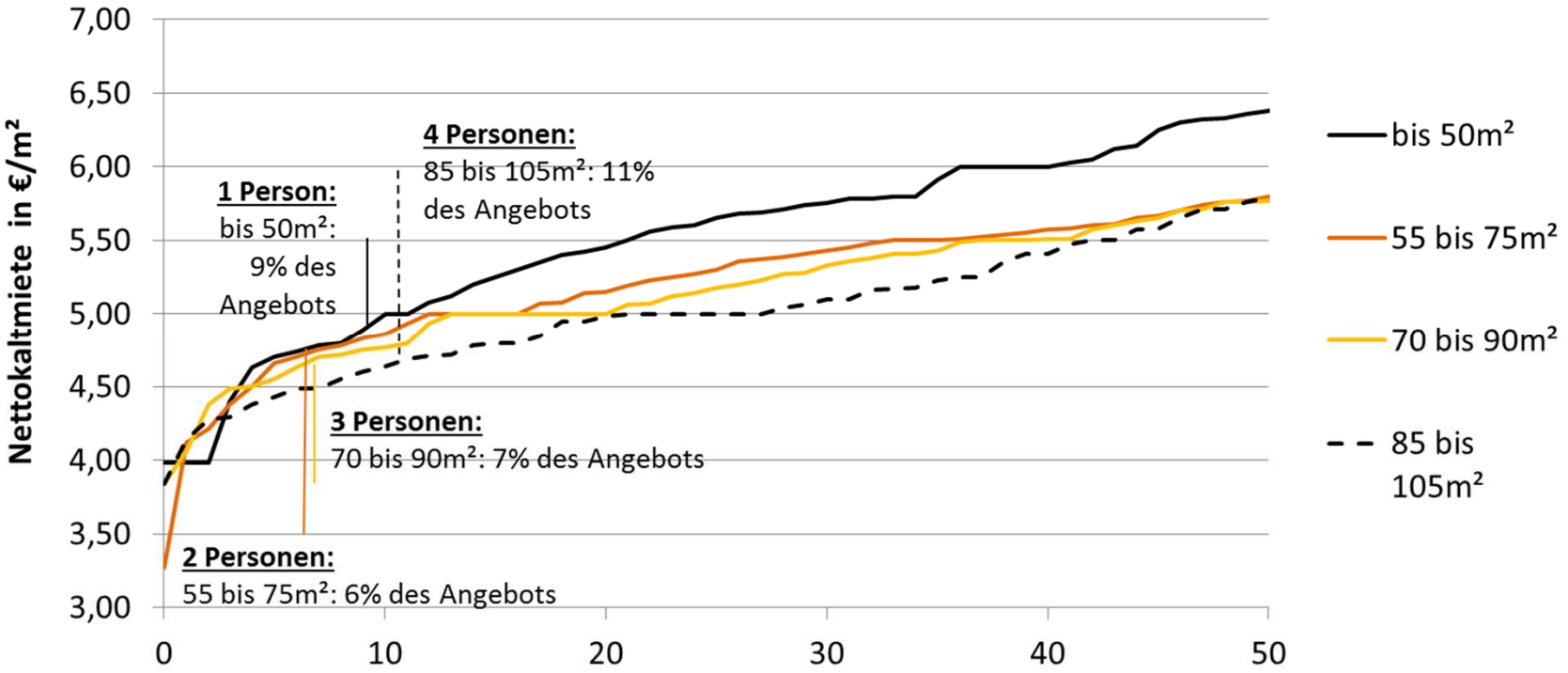
Tab. 13 Netto-Kaltmieten in €/m²

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m²	> 50 bis ≤ 65 m²	> 65 bis ≤ 80 m²	> 80 bis ≤ 95 m²	> 95 m²
Mietkategorie I	4,40	4,30	4,26	4,24	4,20
Mietkategorie II	4,69	4,65	4,68	4,72	4,42
Mietkategorie III	4,88	4,70	4,70	4,69	4,65

Quelle: Mietwerterhebung Märkischer Kreis 2017

ANALYSE & KONZEPTE

Angebot an preiswerten Wohnungen (V): Preisspannen unterschiedlicher Wohnungsgrößen und KdU, 2018



Fazit (I): Gesamtmarkt

- Bautätigkeit auf geringem Niveau
- Einwohnerzahl wieder leicht rückläufig
- Mietniveau in Lüdenscheid moderat gestiegen (geringer als im Märkischen Kreis und in NRW)

Fazit (II): Altersgerechtes Wohnen

- Angesichts des baulich alten Gebäudebestands in Lüdenscheid in Verbindung mit der besondere Topografie ist zu vermuten, dass viele Wohnungen nicht altersgerecht sind
- Dringendster Bedarf besteht bei rd. 200 älteren Haushalten, die in Wohnungen mit erheblichen Barrieren wohnen

Fazit (III): Haushalte mit geringen Einkommen

- Verschiedene Nachfragegruppen (SGB II, SGB XII, Wohngeld, AsylbLG, Niedrigeinkommensbezieher)
- Zahl der Transferleistungsempfänger (SGB II, SGB XII) in den letzten Jahren leicht gestiegen
- Anstieg der Wohngeldhaushalte durch Reform

Fazit (IV): Wohnungsangebot für Haushalte mit geringen Einkommen

- Sozial geförderte Wohnungen
  - 13% der freifinanzierten Bestandsangebote in 2018 im Rahmen der Bewilligungsmiete nach Landeswohnraumförderung – mittlere Anspannung
  - Anteil seit 2016 unverändert ➔ keine zusätzliche Anspannung von 2016 bis 2018
  - 2.369 mietpreisgebundene Wohnungen in Lüdenscheid – Abbau auf ca. 1.850 WE in 2025
  - Stadt Lüdenscheid bewertet die Situation bei gebundenen Wohnungen (WBS erforderlich) derzeit als entspannt.

Fazit (V): Mietangebote für Transferleistungsempfänger

- Kosten der Unterkunft
  - 6-11% der Mietangebote sind im Rahmen der festgelegten Mietpreis-obergrenzen (Kosten der Unterkunft) – stärkere Anspannung als bei geförderten Wohnungen
  - Relativ größte Anspannung bei kleinen Haushalten (relativ geringes Angebot bei gleichzeitig relativ großem Anteil an wohnungssuchenden Haushalten)
  - Stadt berichtet davon, dass Transferleistungshaushalte aus (geförderten) Wohnungen ausziehen müssen, da die KdU-Mietobergrenzen überschritten sind

Fazit (VI): Handlungsansätze

- Altersgerechtes Wohnen – Fokus auf Haushalte mit größtem Bedarf
  - Erster Ansatz: bauliche Anpassungsmaßnahmen im Bestand (z.B. KfW-Fördermittel für altersgerechten Umbau)
  - Umzug in eine barrierefreie Wohnung / Neubauwohnung
- Preiswertes Wohnen
  - Neubau v. Sozialwohnungen häufig nicht wirtschaftlich, da Bewilligungsmiete von 5,00 €/m² zu gering
  - Lüwo als kommunaler Partner: Noch stärkeres Engagement im preiswerten Segment
  - Anpassung der Mietobergrenzen bei den Kosten der Unterkunft (KdU)
- Mehr Neubau insgesamt: Entspannung für preisgünstiges Segment + Schaffung barrierefreien Wohnraums

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de