

# BERICHTSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr. M 02/0254</b>	
502 - Wohngeldabteilung			Datum: 07.05.2002	
Bearb.	:Herr Holstein	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
AZ.	:		X	

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Sozialausschuss

23.05.2002

**Bedarfsprüfung für den geförderten Wohnungsbau in Norderstedt**

Eine Einschätzung, in welchem Umfang künftig öffentlich geförderter Wohnungsbau in Norderstedt erforderlich sein wird, ist sehr schwierig. Eine verlässliche Prognose kann nicht abgegeben werden, weil anhand einiger Indikatoren lediglich eine Beobachtung des Wohnungsmarktes möglich ist. Diese Indikatoren sind für die Vergangenheit bekannt, wie sie sich jedoch künftig genau entwickeln werden, vermag heute niemand einzuschätzen.

Es kann daher nur die Frage dahingehend beantwortet werden, ob auch zukünftig öffentlich geförderter Wohnungsbau erfolgen sollte.

Zunächst war einmal festzustellen, wie groß der Bestand an geförderten Wohnungen überhaupt ist. Hierbei muß eine Differenzierung erfolgen, da die Wohnungen in unterschiedlichen Förderwegen errichtet wurden. Dies bedeutet zum einen Unterschiede für den berechtigten Personenkreis hinsichtlich der Einkommensverhältnisse sowie in der Höhe der Mieten.

Der Bestand stellt sich zum 31.12.2001 wie folgt dar:

<b>I. Förderweg</b>	<b>2.316 WE</b>
<b>II. Förderweg</b>	<b>234 WE</b>
<b>III. Förderweg</b>	<b>331 WE</b>
<b>Bestand gesamt</b>	<b>2.881 WE</b>

Schwierigkeiten bereitete nach wie vor die Ermittlung des Altbestandes (Ende der 60er/Anfang der 70er gefördert) wegen teilweise fehlender Unterlagen. Aufgrund von Informationen, die durch die I-Bank zur Verfügung gestellt wurden, konnte dieser fast genau ermittelt werden. Die seit Anfang der 80er Jahre geförderten Wohnungen (Neubestand) konnten jedoch vollständig ermittelt werden.

Die unterschiedlichen Förderwege bedeuten hinsichtlich der Belegung mit den berechtigten Personenkreisen folgendes:

<b>I. Förderweg</b>	<b>Klassischer Sozialer Wohnungsbau</b>	<b>§-5-Schein erforderlich</b>
<b>II. Förderweg</b>	<b>Steuerbegünstigte Wohnungen</b>	<b>Einkommensgrenze des § 5 Schein darf um 60 % überschritten werden</b>

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

III. Förderweg	Förderung aus dem Sonderprogramm für Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage (ab 1992)	Einkommensgrenze des § 5 Schein darf um 40 % überschritten werden
----------------	--	---

Die Mieten im II. und III. Förderweg liegen höher als im I. Förderweg, teilweise schon vergleichbar mit dem Norderstedter Mietenspiegel für freifinanzierten Wohnraum.

Ein Objekt im B-202 mit 68 Wohnungen wurde in der seit 1997 geltenden vereinbarten Förderung gefördert. Hier dürfen die Einkommensgrenzen des §-5-Scheins um 10 % überschritten werden. Die Zweckbindung für diese Wohnungen entfällt im Jahr 2026. Zum Zwecke einer einfacheren Darstellung wurden diese Wohnungen dem Bestand des reinen sozialen Wohnungsbaus zugeordnet.

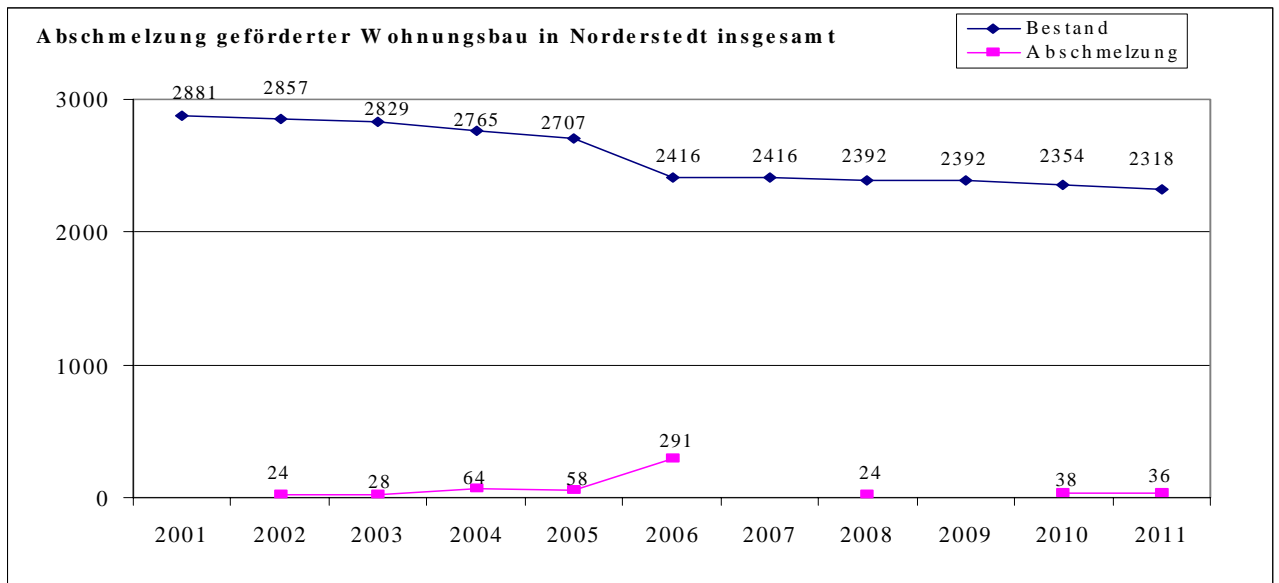
Aufgrund planmäßiger Tilgung oder auch vorzeitig zurückgezahlter Darlehen wird sich der Altbestand auch in den nächsten Jahren verringern, bis zum Jahr 2011 um 563 WE (Abschmelzungsprozess). Die meisten Wohnungen werden bis zum Jahr 2006 (465 WE) aus der Zweckbindung fallen. Der Altbestand wird sich dann von derzeit 1034 WE auf 471 im Jahre 2011 verringern.

Seit Anfang der 80er Jahre wurden insgesamt 1847 WE hauptsächlich in Norderstedt-Mitte sowie zuletzt im B-202 errichtet. Durch die Laufzeit der gewährten Landesdarlehen enden die Mietpreis- und Belegungsbindungen zum größten Teil erst zwischen 2063 und 2083. Bei 29 Objekten (von insgesamt 38) erfolgte eine Mitfinanzierung durch die Stadt Norderstedt. Diese Darlehensverträge sehen eine geringere Laufzeit vor (Nur bei zwei Objekten wurde eine Laufzeit analog des Landesdarlehens vereinbart). Bei älteren Verträgen 31 Jahre (Aufwendungsbeihilfe), später wurde eine Laufzeit von 20 Jahren vereinbart, wobei dann die Darlehen in einer Summe an die Stadt Norderstedt zurückzuzahlen sind. Dies wird sich auf die Dauer der Zweckbindung nicht auswirken. Da in den Verträgen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen aber vereinbart wurde, dass die Belegung im gegenseitigen Einvernehmen erfolgt, verliert die Stadt hier ihre Einflussmöglichkeit auf die Vergabe der Wohnungen. Die Bescheide über die Landesdarlehen sehen in der Regel eine Beteiligung der Stadt nur bei der Erstvermietung vor. Zwischen den Jahren 2013 und 2020 sind die Restsummen an die Stadt Norderstedt zurückzuzahlen. (Für ein Objekt - Aussiedler - wurde eine Laufzeit von nur 10 Jahren vereinbart, hier wird die Restsumme bereits 2002 fällig)

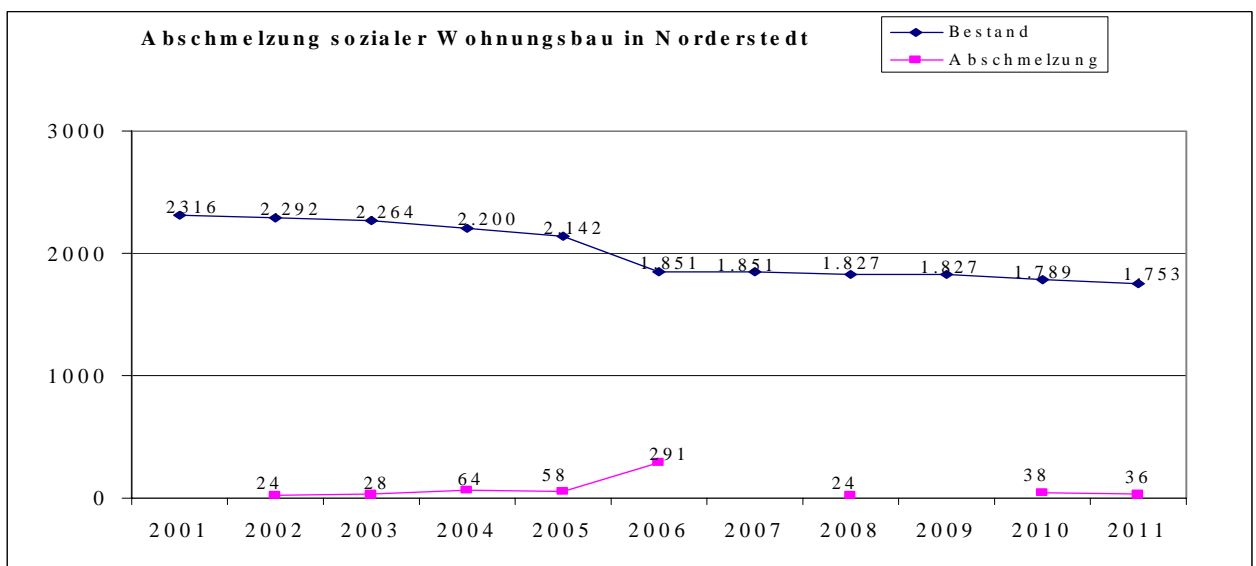
Auch wenn durch die Laufzeit der Landesdarlehen die Zweckbindung der meisten dieser Wohnungen noch weit über das Jahr 2050 gelten wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese auch verkürzt. Dies kann zum einen durch eine vorzeitige Ablösung der Darlehen erfolgen. Für die Dauer von 10 Jahren nach der Rückzahlung des Darlehens würde die Zweckbindung noch gelten. Zum anderen ist nicht ausgeschlossen, dass wie bereits in den Jahren 1968, 1975, 1982, 1993 geschehen, eine gesetzliche Zinsanhebung erfolgt. Diese würde zu einer Erhöhung der Tilgung (progressive Tilgung) und somit zu einer früheren Entschuldung der Darlehensnehmer führen. Die Laufzeiten der Darlehen könnten sich um bis zu 50 Jahre verringern, d. h. in den Jahren 2013 bis 2033 wäre eine weitere Abschmelzung des geförderten Wohnungsbestandes möglich. Da der Zeitpunkt einer neuerlichen Zinsanhebung noch nicht feststeht, ist in den nachfolgenden Diagrammen nur der Ablauf der Zweckbindungen bis 2011 dargestellt.

In diesem Diagramm ist die Anzahl der Wohnungen, bei denen die Zweckbindung bis zum Jahr 2011 ausläuft (Abschmelzung) sowie die daraus resultierende Verringerung des gesamten geförderten Wohnungsbestandes (Bestand) dargestellt:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

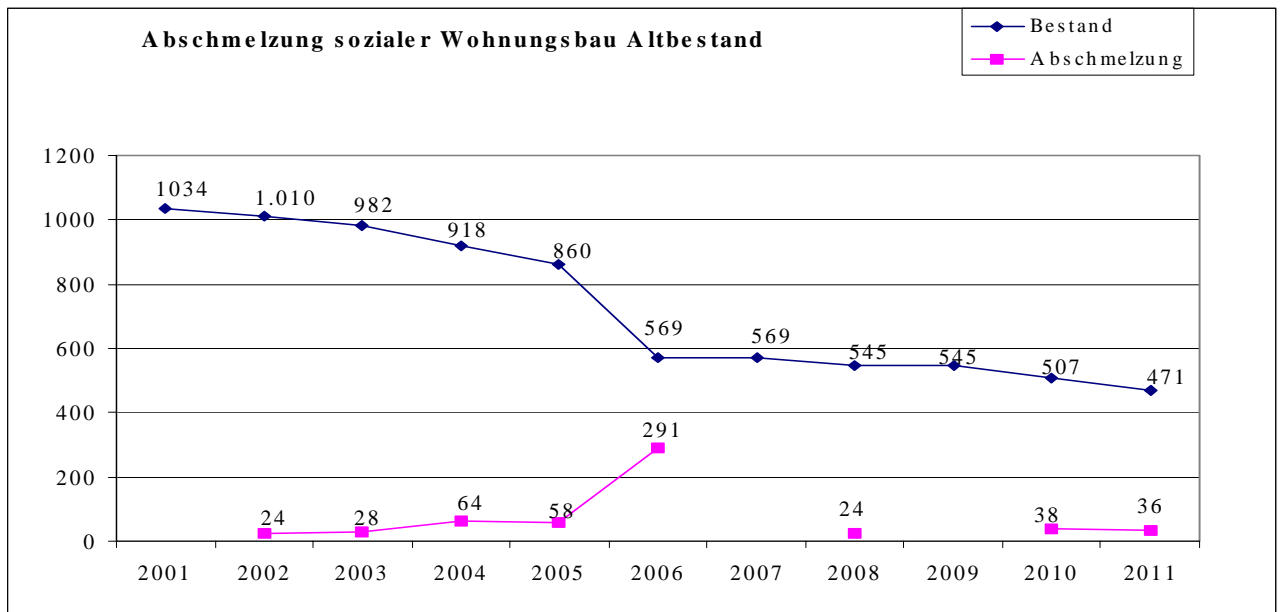


**Im folgenden Diagramm ist die Abschmelzung im Verhältnis zum dann verringerten Bestand des reinen sozialen Wohnungsbaus dargestellt:**



**Im folgenden Diagramm ist die Abschmelzung im Verhältnis zum dann verringerten Bestand des Altbestandes (vor 1980) des sozialen Wohnungsbaus dargestellt:**

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in



**Dieses Diagramm zeigt, dass sich ohne die seit den 80er Jahren in Norderstedt-Mitte sowie B-202 geförderten Objekte der Bestand bereits bis zum Jahr 2006 erheblich reduzieren würde.**

**Landesweit waren seit 1995 Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. In einigen Kommunen war ein zunehmender Leerstand zu verzeichnen. Die landesdurchschnittliche Leerstandsquote ist aber von 2,7 % im Jahr 1999 auf 2,2 % im Jahr 2000 gesunken. Dies und andere Indikatoren zeigen nun wieder landesweit eine Entwicklung, die Ähnlichkeit mit derjenigen Mitte der 80er Jahre aufweist, als eine weitgehende Marktanspannung eingeleitet wurde.**

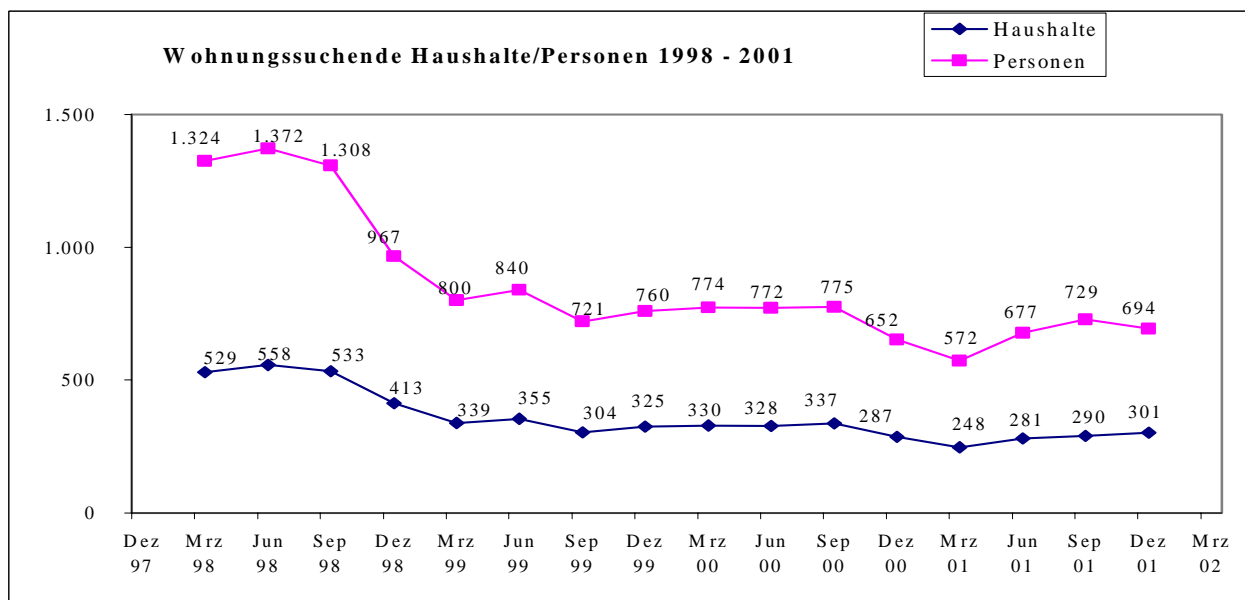
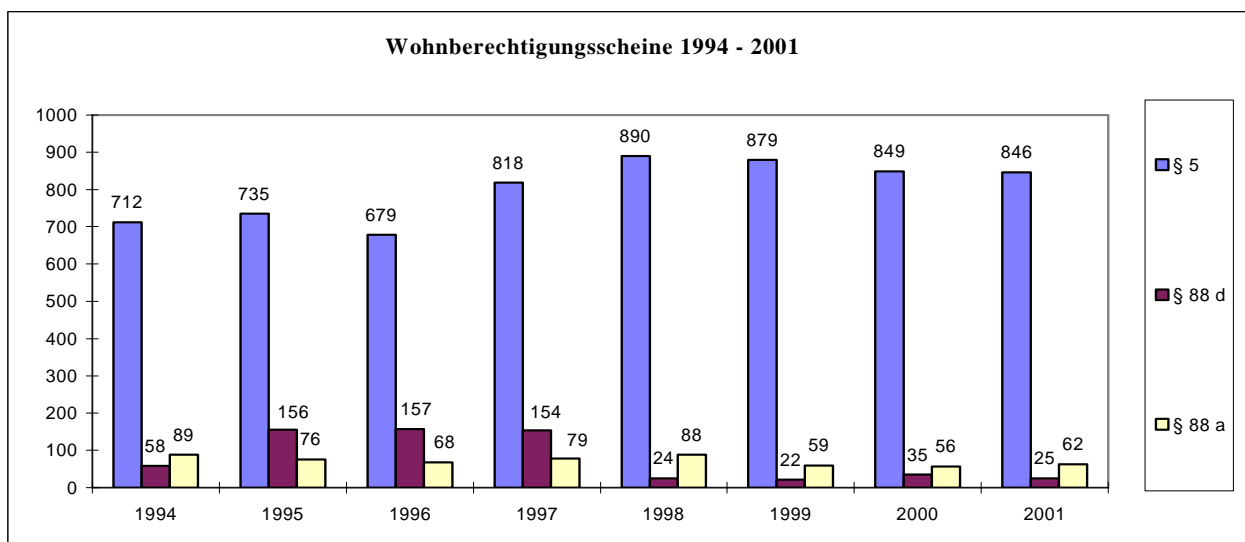
**Die Entspannungstendenzen waren auch zum Teil in Norderstedt spürbar. Als ein Indikator hierfür kann der Norderstedter Mietenspiegel genannt werden, der in den vergangenen Jahren bei einigen Preissegmenten, insbesondere in den neueren Baualtersklassen, niedrigere Werte enthielt. Im vergangenen Jahr war aber bei den älteren Baualtersklassen wieder ein Anstieg zu bemerken.**

**Desweiteren registrierten die Wohnungsunternehmen eine höhere Auszugsquote aus dem geförderten in den freifinanzierten Bestand bzw. einen Wechsel zum Eigentum.**

**Leerstände von gefördertem Wohnraum, wie z. B. in den kreisfreien Städten, waren aber in Norderstedt bisher nicht zu verzeichnen. Dies hängt sicherlich mit der Randlage zu Hamburg sowie dem Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre zusammen.**

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Weitere Indikatoren für eine Entspannung auf dem Norderstedter Wohnungsmarkt sind die tendenziell gleichgebliebenen Zahlen der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine sowie der Haushalte, die sich bei der Stadt Norderstedt als wohnungssuchend registrieren lassen.

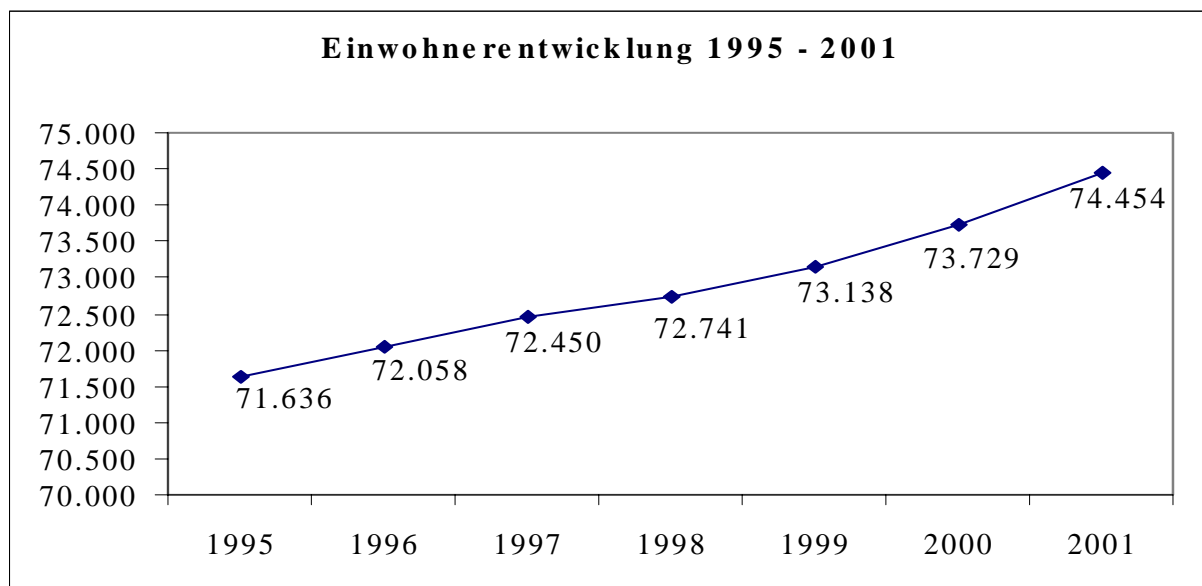


Dies bedeutet aber nicht, dass es in Norderstedt keine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum mehr gibt. Die Versorgung mit solchem Wohnraum kann günstigenfalls als gerade ausreichend bezeichnet werden. 933 ausgestellte Wohnberechtigungsscheine sowie davon 301 als wohnungssuchend registrierte Haushalte belegen auch, dass noch weiterer Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besteht. 122 Haushalte lebten am 31.12.01 in den städtischen Notunterkünften.

Wie sich der Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren entwickeln wird, vermag zum jetzigen Zeitpunkt niemand zu sagen. Wenn der Mietenspiegel 2002 ausgewertet ist, könnte zumindestens eine Aussage zur weiteren Entwicklung der Mietwerte getroffen werden.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsentwicklung liegen natürlich keine gesicherten Zahlen für die Zukunft vor. Für das Stadtentwicklungsprogramm 2010 geht man von einem Zuwachs in einer Größenordnung von 9.000 Einwohnern aus (s. Stadtentwicklungskonzept), für den FNP von 80.000 Einwohnern bis zum Jahr 2020. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung seit 1995 stellt sich wie folgt dar:



Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von 2.818 Einwohnern seit 1995, im Durchschnitt ca. 402 Einwohner pro Jahr. Generell ist in Schleswig-Holstein ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der zum überwiegenden Teil durch Zuwanderungen aus Hamburg und anderen Bundesländern verursacht wird. Er hat sich aber gegenüber den Jahren zwischen 1989 und 1992 abgeschwächt. Das Hamburger Umland steht zwar auch in den letzten Jahren an der Spitze des Bevölkerungszuwachses. Im Jahr 2000 war dieser jedoch auch wie in allen anderen Teilen Schleswig-Holsteins niedriger als zuvor. Das gilt natürlich auch für Norderstedt. Legt man den Bevölkerungszuwachs seit 1995 zugrunde, wäre im Jahr 2011 mit ca. 78.000 Einwohnern zu rechnen.

Fazit:

Auf den ersten Blick erscheint der Bestand an gefördertem Wohnraum im Verhältnis zum abschmelzenden Bestand bis zum Jahr 2011 in Norderstedt noch recht hoch. Auch scheint sich der Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2010 nicht ganz so zu entwickeln wie geplant. Dies darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass sich sowohl Wohnungsmarkt als auch Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren wieder anders entwickeln können. Auf Zeiten der Entspannung folgten bisher immer wieder Jahre mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die rege Bautätigkeit in Norderstedt wird auch mehr Zuwachs von außerhalb bedeuten. Ein nicht unwesentlicher Faktor ist ferner die künftige wirtschaftliche Entwicklung. Verläuft sie in den nächsten Jahren weiterhin so negativ wie bisher, ist mit einem Anstieg derjenigen Haushalte zu rechnen, die sich die teureren Neubauten nicht mehr leisten können und preisgünstigeren Wohnraum benötigen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass ab 2011 ein weiterer Abschmelzprozess im alten sozialen Wohnungsbestand auf jeden Fall zu erwarten ist (Dieser könnte sich bis 2015 auf null reduziert haben). Im neuen gefördertem Wohnungsbestand könnte er ab 2013 einsetzen.

Es wäre falsch, sich erst dann mit der Planung und Errichtung von gefördertem Wohnraum zu beschäftigen, wenn ein Großteil der gefördertem Wohnungen nicht mehr der Zweckbindung unterliegt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass zwischen Planung und Fertigstellung eines Objektes durchaus mehrere Jahre liegen. Richtiger ist es, kontinuierlich, wenn auch nicht jährlich, den Bestand an gefördertem Wohnraum wieder aufzufüllen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

Bis zum Jahr 2005 werden 174 WE, im Jahr 2006 noch mal 291 WE aus der Zweckbindung fallen, insgesamt 465 WE. Das bedeutet, dass die Vermieter von den Mietern die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen können. Dies Mieterhöhungsverlangen kann schon während der Preisbindung ausgesprochen werden, die Mieterhöhung wird dann nach Ablauf der Bindung wirksam. Die Miete darf sich aber innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % (Kappungsgrenze) erhöhen. Damit wird ein allmählicher Anstieg auf die ortsübliche Vergleichsmiete bewirkt. Diese Kappungsgrenze ist aber nicht auf Haushalte anzuwenden, die bisher Fehlbelegungsabgabe entrichtet und die Erhöhung den Betrag der zuletzt entrichteten Ausgleichszahlungen nicht übersteigt.

Durch diesen allmählichen Anstieg der Miete ist nicht zu erwarten, dass gleich sämtliche Haushalte aus den Wohnungen ausziehen und auf den Wohnungsmarkt drängen. Außerdem werden aufgrund veränderter Einkommensverhältnisse seit Einzug in die Wohnungen mit Sicherheit bereits einige MieterInnen zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen und auch weiterhin in den Wohnungen verbleiben. Viele Mieter werden dann vielleicht Wohngeld beantragen, so dass hier mit einem Anstieg der Fallzahlen gerechnet werden kann. Trotzdem wird eine Zunahme der wohnungssuchenden Haushalte zu registrieren sein. Im welchem Masse dies eintreten wird, läßt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Dies ist auch abhängig von der Entwicklung der Mieten.

Nach einer vorsichtigen Einschätzung könnten die drei geplanten Objekte mit 120 WE bis Ende 2003/2004 fertiggestellt sein (sofern die Problematik der Grundstücksbewertung geklärt ist). Durch die Belegung dieser Objekte sowie die Fluktuation im bereits vorhandenen Bestand könnte der Wegfall der Zweckbindungen aufgefangen werden.

Aber auch danach sollte in einem gewissen Umfang (z. B. bis 2007 evtl. weitere 40 bis 50 WE) geförderter Wohnungsbau weiter betrieben werden, um den künftigen Abschmelzungsprozess zu mildern. Es stellt sich dann aber auch die Frage, wo künftig geförderte Wohnungen errichtet werden sollten. Zur Zeit konzentriert sich der geförderte Wohnungsbau hauptsächlich in Norderstedt-Mitte, nur vereinzelt gibt es Objekte in Friedrichsgabe (2 LEG, 2 Plambeck), Harksheide (Hochhäuser Falkenhorst, B-202), Glashütte (BVE aber hauptsächlich Postwohnungen) und Garstedt (3 Plambeck).

Letztendlich müssen dann auch noch die Investoren gefunden werden, die bereit sind öffentlich geförderten Wohnungsbau zu betreiben. Ebenfalls eine grosse Rolle spielen natürlich auch die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Norderstedt.

## Anlage(n)

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------