

Sozialen Wohnungsbau ermöglichen - Potenziale für Soziale Wohnraumförderung in Fürstenwalde

- Bericht -

Überblick

- 1 Wohnraumförderung des Landes Brandenburg
- 2 Datenlage in Fürstenwalde
- 3 Schlussfolgerungen
- 4 Empfehlungen

1 Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

Soziale Wohnraumförderung ist in der Bundesrepublik Deutschland Sache der Länder, unterstützt durch Kompensationsmittel des Bundes. Im Land Brandenburg soll der soziale Wohnungsbau in den kommenden vier Jahren mit insgesamt 100 Mio. Euro jährlich gefördert werden, wobei 70 Mio. vom Land Brandenburg und 30 Mio. Euro seitens des Bundes zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund ihrer Lage höchste Priorität haben insbesondere die Städte des Berliner Umlands (vgl. Anlage 3 der MietwohnungsbauförderungsR), so dass „in den kommenden Jahren mindestens 2000 Sozialwohnungen gebaut werden“ können. Mit höchster Priorität gefördert werden darüber hinaus Mietwohngebäude im innerstädtischen Sanierungsgebiet/„Vorranggebiet Wohnen“.

Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie: Bestandsanpassung und –modernisierung und Neubau

Die Richtlinie ermöglicht im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Wohnungsneubau und Bestandsanpassung für Innenstädte und Stadtquartiere innerhalb zusammenhängender Siedlungsstrukturen. Sie wurde vom MIL rückwirkend zum 01.01.2016 in Kraft gesetzt.

Besonders gefördert werden Bestandsentwicklungen

- a) im Rahmen der 1. (Wohnberechtigungsschein) und 2. (WBS + 40 %) Einkommensgrenze sowie
- b) barrierefreie Zugänge zu Wohnraum und energetische Anpassung.

Gefördert wird Mehrfamilienhausneubau mit Belegungsbindung für mind. 75 % der Wohneinheiten; zu einer Nettokaltmiete von 4,90 €/qm Wohnfläche für die erste Einkommensgrenze und 6,00 €/qm Wohnfläche für die zweite Einkommensgrenze. Die Modernisierungsumlage im Bestand darf nicht mehr als 1,53 €/qm Wohnfläche nettokalt betragen. Gefördert werden im Neubau die Kostengruppen 100 bis 700 der DIN 276, das heißt inklusive der Grundstücksbeschaffung und -erschließung.

Die Finanzierung erfolgt mittels Darlehen für 20 Jahre zinsfrei mit einem Entgelt von 1 %. Das Darlehen beträgt für Bestandsanpassung max. 1.100 €/qm und für den Neubau max. 1.800 €/qm. Die Eigenleistungen betragen im Neubau mind. 20 % und in der Bestandsanpassung mind. 15 % der Kosten. Die Mittel des Bundes werden als Zuschüsse ausgereicht. Zuwendungsempfänger sind alle Wohnungseigentümer.

Vorausgesetzte Gebietskulissen für die Förderung sind Sanierungsgebiete, Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus (in Fürstenwalde: siehe Anlage 3). Eine Kulissenerweiterung oder Neuauflage ist auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) möglich.

Landesaufnahmegesetz (LAufnG)

Das Gesetz sieht vor, dass mit in Kraft treten am 01.04.2016 für Asylsuchende die Möglichkeit der Unterbringung in Wohnungen erleichtert wird. Die hierfür vorgesehene Investitionspauschale galt bis zu diesem Zeitpunkt nur für die Errichtung und Einrichtung von Gemeinschaftsunterkünften. Mit der Gleichsetzung strebt das Land einen finanziellen Anreiz für die Unterbringung in Wohnungen an.

„§6 LAufnG, zuletzt geändert 13.03.2012:

(1) Zum Ausgleich aller durch die Aufgabenwahrnehmung nach § 1 entstehenden Kosten erhalten die Landkreise und kreisfreien Städte durch das Land jeweils für den Personenkreis nach § 2 Nr. 1 und 2 pro aufgenommene Person und für den Personenkreis nach § 2 Nr. 3 bis 5 pro leistungsbeziehende Person nach dem Asylbewerberleistungsgesetz eine jährliche Pauschale. Die Pauschale beträgt 90 vom Hundert für den Personenkreis nach § 2 Nr. 1 und 2 und 100 vom Hundert für den Personenkreis nach § 2 Nr. 3 bis 5 der landesdurchschnittlich im Jahr 1997 erstatteten Gesamtkosten abzüglich der für überregionale soziale Betreuungsaufgaben und der für Sicherheitsmaßnahmen für die Gemeinschaftsunterkünfte erstatteten Kosten.[...]“

2 Datenlage in Fürstenwalde

Die Bevölkerungszahl in Fürstenwalde wächst – seit dem Jahr 2012 in kleinen Schritten, aber dennoch stetig. Die vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnnutzung werden damit sukzessive aufgebraucht. Immobilienmarktbeobachter wie Wohnungsverwaltungen und Mieterverein konstatieren eine zunehmende Verknappung im Segment bezahlbarer Mietwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte. Der Märkische Mieterverein Fürstenwalde wies in diesem Zusammenhang bereits 2014 darauf hin, dass der Mietzins für Neuvermietungen kontinuierlich ansteigt und sich damit das Wohnraumangebot für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen verringert.

Vor dem Hintergrund des Rückbaus von leerstehenden und unrentablen, weil nicht vermietbaren, Wohngebäuden in den letzten Jahren stellt sich u.a. die Frage, inwieweit über die mögliche Reaktivierung der 5. Etagen in den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus hinaus perspektivisch Potenziale für bezahlbaren Wohnungsneubau bestehen.

- Welche Trends sind also auf dem Wohnimmobilienmarkt in Fürstenwalde zu beobachten?
- Welche möglichen Bedarfe für Flächenaktivierung und sozialorientierten Wohnungsneubau entstehen hieraus?
- Wie hoch sind ggf. die Bedarfe, sowohl quantitativ als auch qualitativ?
- In welchem (Miet)preissegment werden Wohnungen spezifisch nachgefragt?

Demografische Entwicklung der Wohnbevölkerung

Aktuelle Bevölkerungszahlen für die Stadt Fürstenwalde (32.337 Einwohner, Stand 31.12.2015) und den Landkreis Oder-Spree (ca. 177.000 Einwohner, Stand 31.12.2015) liegen auf dem Niveau der Bevölkerungsstagnation (+/- 3 %), wobei gegenwärtig eine konstante Bevölkerungszunahme

auf bislang geringem Niveau zu beobachten ist. Die von der Stadtverwaltung anhand des Melderegisters ermittelten Zahlen zeigen deutlich: seit 2012 ist die Stadtbevölkerung um 848 Personen gewachsen (vgl. Anlage 4 Statistische Auswertungen, Grafik 1 – Bevölkerungsentwicklung 1998-2015). Auch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg kommt zu ähnlichen Wachstumswerten. Die prognostizierte Schrumpfung der Einwohnerzahl gegenüber dem Jahr 2000 hat sich damit in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt (Prognose LBV 2014 zu 2000: -8,2 %, 2014 zu 2010: -3,8 %, inkl. Zensuskorrektur 2011). Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung im Berliner Umland aktuell erhobene Daten zeigen für die reale Bevölkerungszahl im Vergleich eine deutlich positivere Entwicklung, d.h. Zuwachs.

Der Altersquotient hingegen steigt im selben Zeitraum 2000-2014 von 23,7 auf 35,8. Bevölkerungsvorausschätzungen des LBV prognostizieren, dass es vor allem die Älteren sein werden, die nach Fürstenwalde ziehen. Die Zahl der über 65-Jährigen wird perspektivisch bis 2030 (gegenüber 2013) um ein Drittel zunehmen. Begründen lässt sich die Entwicklung nicht nur in der natürlichen Alterung der Bevölkerung mit den geburtenstarken Jahrgängen, sondern darüber hinaus in der Zuwanderung in dieser Altersgruppe. Herkunftsorte sind sowohl der umliegende Landkreis Oder-Spree als auch entferntere Gemeinden bis nach Berlin. Hohe Bevölkerungseinbußen prognostiziert das LBV vor allem in der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen mit einem Verlust von 13 %.

Der bereits länger anhaltende Trend einer alternden Bevölkerungszusammensetzung soll sich also fortsetzen. Die in der Region überdurchschnittliche Geburtenrate (2013: ca. 1,72 Kinder je Frau; Landesdurchschnitt: 1,48) führt gleichzeitig in der Fortschreibung zu einer Bevölkerungszunahme von 6 % in der Altersgruppe der unter 15-Jährigen.

Das Bevölkerungsplus insgesamt entsteht trotz der immer noch vergleichsweise geringen Geburtenrate vorrangig aus der Zuwanderung – vor allem von älteren Menschen. Der Umzug in dieser Lebensphase begründet sich häufig im nicht mehr als angemessen empfundenen Wohnstandort. Sei es die Größe – nach Auszug des Nachwuchses – oder die Erreichbarkeit aufgrund zunehmender Mobilitätseinschränkung.

Integration und Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete

Mit Stand vom 31.12.2015 lebten in Fürstenwalde 759 Personen in Flüchtlingsunterkünften. Davon waren in den Übergangwohnheimen „Haus Hoffnung I + II“ an der Langewahler Straße und im Tränkeweg 548 Personen untergebracht. In Wohnungen im Stadtgebiet lebten Ende 2015 132 Personen (17,4 %). Die Zahl unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge betrug 79.

Haushaltsgrößen und Haushaltsnettoeinkommen

In der Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen und dem prognostizierten Wachstum in der Altersgruppe 65+ ergeben sich aus Binnen- und Zuwanderung zukünftige Bedarfe für 1- und 2-Personenhaushalte für Fürstenwalde. Die wohnungspolitische Kompass 2015 des Landes Brandenburg stellt bis 2030 eine stark heterogene Haushaltsentwicklung fest, wobei trotz Bevölkerungsverlusten aufgrund steigender Haushaltszahlen eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße pro Wohnung lag 2014 bei 1,78 Personen und ist damit tendenziell schrumpfend.

² Personen ab 65 Jahre je 100 im Alter 20 bis 65 Jahre

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Oder-Spree beträgt ca. 1.700 Euro. Eingedenk der Drittel-Regel (1/3 Wohnkosten, 1/3 Lebensmittel, 1/3 Sonstiges) sollte der Anteil der gesamten Wohnkosten (Bruttowarmmiete, Stromkosten, Telefon/Internet usw.) am Haushaltsnettoeinkommen daher nicht mehr als 570 Euro betragen.

Wohnraumangebote und Mietspiegel

Der strategische Rückbau des leerstehenden und strukturell nicht-nachgefragten Wohnungsbestandes in Fürstenwalde um 769 Wohneinheiten führte zusammen mit der sinkenden Haushaltsgröße zu einer Reduzierung des Wohnungsleerstandes. Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) ermittelt für Fürstenwalde 2014 einen Bestand von 17.517 Wohnungen, davon 11.770 im Mehrfamilienhaus (= 67 %). Wohnungswirtschaft GmbH und Fürstenwalder Wohnungsbaugenossenschaft eG halten ca. die Hälfte des Bestandes im Geschosswohnungsbau. Im Bestand der Wohnungswirtschaft GmbH befanden sich 2013 2.760 Wohnungen, bei einer Leerstandsquote von 12,54 %. Die Leerstandsquote für Nord, Mitte und Süd zusammengenommen belief sich 2014 auf 6,2 %. Im Verhältnis zu 2003, dem Beginn der großen Stadtumbauphase, hat sich die Leerstandsquote damit innerhalb von elf Jahren nahezu halbiert. Mit der Unterbringung von Geflüchteten in Wohnquartieren außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften werden die bestehenden Flächenreserven zunehmend schwinden.

Die Wohnungswirtschaft realisiert derzeit an der Karl-Marx-Straße 37 Wohneinheiten im Neubau. Geplant sind kurzfristig Investitionen in die Anpassung des Altbaubestands an der Kehr wiederstraße sowie in die Bestandsentwicklung im Stadtteil Nord mit dem Anbau von Aufzügen. Maßnahmen im Mietwohnungsneubau sind gegenwärtig nicht Teil der Planungen.

Belegungsbindungen in gefördertem Wohnraum (Stand: 01/2016)

In den Wohnraumbeständen der kommunalen Wohnungswirtschaft GmbH bestehen Bindungen für insgesamt 359 Wohnungen (davon 1- bis 2-Raumwohnungen: 60 %). Aufgrund abgeschlossener Kooperationsverträge mit dem Wohnungsunternehmen besteht bis auf weiteres für die Stadt ein Zuweisungsrecht.

Im privaten geförderten Wohnungsbau bestehen derzeit Belegungsbindungen für insgesamt 203 Wohneinheiten (vgl. Anlage 4, Statistische Auswertungen, Grafik 2), wobei davon 137 bis Mai 2017 auslaufen werden. Nach Mai 2017 bestehen dann Belegungsrechte seitens der Kommune für 425 der derzeit 17.517 Wohnungen in Fürstenwalde (2,4 %).

Mietzins

Schon der Mietspiegel von 2005 zeigt: Der Quadratmeterpreis ist für kleine Wohnungen im Verhältnis verschiedener Wohnungsgrößen am höchsten. Dieser Schnitt gilt sowohl für Alt- als auch Neubauten sowie modernisierte und nicht-modernisierte Wohnungen. Ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis über alle Mietwohnungssegmente hinweg wurde nicht ermittelt.

Der Fürstenwalder Mieterverein gibt die durchschnittliche Miete in 2014 mit 5,90 €/qm an. Der Mietspiegel des Immobilienportals www.immowelt.de stellt für Fürstenwalde einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis der angebotenen und nachgefragten Wohnungen von 6,33 € fest (02/2015 bis 01/2016; siehe Anlage 4 - Grafik 3). Im Immobilienkompass der Zeitschrift Capital wird für

Bestandswohnungen derzeit ein Mietpreis von 5,94 €/qm (Bestand) bzw. 6,90 €/qm (Neubau) angegeben (Stand: 03/2015).

Aktueller Wohnungsneubau: Flächen und Wohneinheiten

Neubau im Geschosswohnungsbau ist nach aktuellem INSEK zur städtebaulichen Arrondierung vorgesehen. Das INSEK 2007 (im Stand seiner Fortschreibung 2012) geht von einem Bedarf von ca. 50 Neubauwohnungen in 1- und 2-Familienhäusern pro Jahr aus. Im Zeitraum 2011-2014 wurden 93 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet (siehe Anlage 4 – Grafik 4).

Ausgewiesene Wohnbauflächen für den Mehrfamilienhausneubau bestehen derzeit kurz- und mittelfristig für insgesamt 163 Wohneinheiten (Stand 09/2015; Darstellung siehe Anlage 3). In Fürstenwalde/Mitte sind dies im Rahmen des B-Plans 18 „Wohnen am Spreebogen“ 27 WE und an der Karl-Marx-Str. 37 WE. Im Stadtteil Süd stehen im B-Plan 93 „AWO-Neubau Lotichiusstraße“ Flächen für ca. 40 WE, in der Spreevorstadt ca. 42 WE und im Rahmen der Planungen „Ketschendorfer Feldmark II“ für ca. 24 WE (bei Anpassung des Rahmenplans von 2013) potenziell zur Verfügung.

3 Schlussfolgerungen

Fürstenwalde ist als Mittelstadt attraktiv für Bevölkerungsgruppen, die kurze Wege und eine gute Infrastruktur nachfragen bzw. benötigen. Die raumordnerische Bedeutung als Mittelzentrum im Landkreis erfordert eine Versorgungssicherung nicht nur für die eigene Wohnbevölkerung sondern darüber hinaus bezüglich z.B. Einzelhandels- und Gesundheitsinfrastruktur für das Umland.

Bedarfe der Wohnraumversorgung bestehen in allen Haushaltsgrößen und -formen gleichermaßen. Die quantitative Datenanalyse liefert einen ersten Hinweis auf mittelfristig (ca. 5 Jahre) auftretende Bedarfe, langfristig insbesondere für die Altersgruppe 65+. Das positive Bevölkerungswachstum, steigende Mieten im Nachfragesegment für 1- bis 2-Personenhaushalte und der derzeit hohe Unsicherheitsfaktor der Wohnstandortentscheidung von Asylbewerbern mit Aufenthaltsstatus verweisen auf entstehende bzw. sich verschärfende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Während aufgrund der Baulandpolitik der letzten Jahre für die Eigentumsbildung im 1- und 2-Familienhaussegment Potenziale für ca. 580 WE zur Verfügung stehen, sind lediglich ein Fünftel der Gesamtpotenzialflächen für den Mehrfamilienhausbau ausgewiesen.

Wegfallende Belegungsbindungen und ein im Verhältnis zu den Mietkosten niedriges Nettohaushaltseinkommen schränken die Wahlmöglichkeiten des Wohnortes für einkommensschwache Haushalte zunehmend ein. Der Fürstenwalder Eigentums- und Mietimmobilienmarkt ist damit herausgefordert, auf die bestehende und zukünftige Nachfrage über die verfügbaren Flächen hinaus zu reagieren. Hier kann perspektivisch eine Angebotsausweitung jenseits der Eigentumsbildung notwendig werden, um auf dem Mietwohnungsmarkt z.B. durch Neubau von sozial gebundenen Wohnungen keinen Nachfragedruck zu entwickeln.

Ein „Überschwapp-Effekt“, wie er sich möglicherweise aus der in den letzten zwei Jahren deutlich nach oben korrigierten Bevölkerungsprognose für das Land Berlin ergibt, wird für Fürstenwalde perspektivisch eher moderat ausfallen. Hier stehen vor allem die noch vorhandenen Flächenreserven in Berlin und im direkten Umland (vor allem der Siedlungsstern entlang der S-Bahnen), die kurzfristig entwickelt werden.

³ Erfasst sind Neubaupotenziale mit > 24 Wohneinheiten.

Die zusammengestellten Zahlen lassen sich jedoch nicht in einen direkten Zusammenhang zu einander stellen. Ein akuter Bedarf in Segment des bezahlbaren Wohnraums zeichnet sich nicht ab. Der erwartbare Anstieg von Zuwanderung insbesondere in der Gruppe der „Ruhestandswanderer“ wird jedoch mittelfristig zu einer entsprechenden Verknappung führen, wenn auf dem Fürstenwalder Wohnungsmarkt kein nachfrageorientiertes Angebot besteht. Auf Grundlage eines Zusammenhangs zwischen Alterung, Nachfrage für bestimmte Wohnungsgrößen und geringem Einkommen ist für eine zukünftige Steuerung die integrierte Betrachtung (Lebensphase, Einkommen, Haushaltsgröße, Mietwohnung) notwendig.

4 Empfehlungen

- 1) Angebote für altersgerechtes Wohnen (z.B. Bestandsanpassung, Kooperation mit Betreuungseinrichtungen) verbessern.
- 2) Angebote für Ein- bis Zweipersonenhaushalte verbessern, das heißt insbesondere Mehrfamilienhausbau. Dies kann auch das Marktsegment „bezahlbarer Wohnraum“ entlasten.
- 3) Baulandpolitik und Flächenausweisungen daraufhin ausrichten, z.B. Überarbeitung des Rahmenplans für die Neue Spreevorstadt mit derzeit Einfamilienhausbebauung.
- 4) Strategien gezielt kommunizieren, um in Branchen Aufmerksamkeit zu erwecken, die ihre Standortwahl auf dieser Basis treffen (z.B. Ärzte).
- 5) Öffentlichen Personennahverkehr für mobilitätseingeschränkte Personen stärken.
- 6) Fördermittel, z.B. aus Soziale Stadt, nutzen, um Gebiete weiter zu stabilisieren.
- 7) Die gegebenen Jahre mittel- bis langfristig nutzen, um sich strategisch auf die geburtenstarken Jahrgänge (1955-1969) im Ruhestand einzustellen.

Quellen

- Stadt Fürstenwalde/Spree, Mietspiegel, 2005.
- MIL Brandenburg, Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie, 2016.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Wohnungsmarktprognose 2030, 2015.
- MIL Brandenburg, Wohnungspolitischer Kompass 2015.
- Daten des Amtes für Statistik für Berlin-Brandenburg.
- Immowelt AG, Mietspiegel Fürstenwalde/Spree, 2016.
- Wohnungswirtschaft GmbH, Geschäftsbericht 2013, 2015.
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Im Osten auf Wanderschaft, 2016.
- LBV Brandenburg, Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, 2015.
- Stadt Fürstenwalde/Spree, Eigene Datenerhebung.