



Beratungsgegenstand:

**Sozialer Wohnraum**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Sozialamt

Datum

30.08.2017

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Sozialausschuss (Entscheidung)

Sozialausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.09.2017

15.02.2018

Status

Ö

Ö

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 13.05.2017 hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen um die Beratung eines Antrages „Sozialer Wohnraum“ in den zuständigen Gremien gebeten. Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 06.06.2017 den Antrag zur weiteren Beratung in den Sozialausschuss verwiesen.

Im Zuge der jüngsten Zuwanderung in den Landkreis Uelzen und der Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen ist der Eindruck entstanden, dass Transferleistungsempfänger, Menschen mit niedrigem Einkommen und große Familien auch im Landkreis Uelzen zunehmend Probleme haben, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum anzumieten. Besonders betroffen davon ist die Hansestadt Uelzen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich zunächst die Frage, in welchem Umfang Wohnraum im niedrigpreisigen Bereich im Landkreis vorhanden ist und wie sich aktuell der Bedarf an Wohnungen in diesem Preissegment darstellt. Aus einer solchen Analyse kann dann möglicher Handlungsbedarf abgeleitet werden.

### **Angebot von Wohnraum im niedrigpreisigen Bereich im Landkreis Uelzen**

Der aktuelle Bericht der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland bestätigt, dass die regionale Betrachtung die Wohnungsmarktlage zu unterschiedlichen Ergebnissen führt. Den wachstumsstarken Regionen mit Wohnungsknappheit stehen Regionen mit Leerstand und ausgeglichenen Wohnungsmärkten in ländlichen, peripheren oder strukturschwachen Gebieten gegenüber, in denen die Mieten und Preise stagnieren oder sogar sinken.

Aus dem aktuellen niedersächsischen Wohnungsmarktbericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 – Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015-2035“ ergibt sich, dass der Landkreis Uelzen zu den zehn niedersächsischen Landkreisen mit den höchsten Wohnungsüberhängen gehört, wenngleich es einen geringen Wohnungsneubaubedarf gibt. Das nebeneinander von Überhängen und Neubaubedarmen ergibt sich dabei aus der regional unterschiedlichen Verteilung von Wohnangebot und – nachfrage. Neubaubedarf besteht laut Bericht im Landkreis Uelzen ausschließlich in der Gemeinde Bienenbüttel und im Einfamilienhausbereich auch in der Hansestadt Uelzen. Wohnungsüberhänge bestehen in den Samtgemeinden Aue, Rosche und Suderburg. Der Bericht beschreibt weiterhin, dass es teils erhebliche qualitative Zusatzbedarfe auch in den Schrumpfungsregionen in Niedersachsen gibt. Diskrepanzen bestehen vor allem bei

Wohnflächen, Zimmerzahl, Modernisierungsstand, Barrierefreiheit oder räumlicher Lage. Dies macht – auch in Schrumpfungsbereichen mit Wohnungsüberhängen – u.U. in geringem Maße gesteuerten Neubau notwendig, um den qualitativen Zusatzbedarf zu decken, aber nicht gleichzeitig ein Überangebot zu schaffen.

Bezüglich der Bezahlbarkeit des vorhandenen Wohnraums vergleicht der niedersächsische Wohnungsmarktbericht die durchschnittlichen Angebotsmieten. Mit 5,20 Euro (nettokalt pro qm) liegt der Landkreis im Niedersachsenvergleich im unteren Mittelfeld. Die Nachbarlandkreise Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Harburg und der Heidekreis liegen bei 4,20 Euro, 7,40 Euro, 7,50 Euro und 5,00 Euro (nettokalt pro qm). In der Wohngeldtabelle des Bundes befindet sich der Landkreis Uelzen, ebenso, wie der Heidekreis und Lüchow-Dannenberg auf der niedrigsten Stufe, die Landkreise Lüneburg und Harburg befinden sich in den Stufen drei und vier zum Teil auf Großstadtniveau.

Trotz dieser Prognosen und Schätzungen des niedersächsischen Wohnungsmarktberichtes gibt es für den Landkreis Uelzen, die Stadt Uelzen und die (Samt-)Gemeinden keine aktuellen Wohnungsraum-Leerstandskataster, keine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und kein daraus resultierendes aktuelles Wohnraumversorgungskonzept. Letzteres ist zwingende Grundlage für die Förderung von (sozialem) Mietwohnungsneubau durch die NBank. Alle Schätzungen und Prognosen des niedersächsischen Wohnungsmarktberichtes sind zudem ohne die Berücksichtigung des Zuzuges von Flüchtlingen und Asylbewerbern entstanden. Aktuell können deshalb keine validen, aktuellen Aussagen zum verfügbaren Wohnraum, der Größe des verfügbaren Wohnraums und den entsprechenden Preissegmenten gemacht werden. Lediglich zu sozial gebundenen Wohnungen liegt eine Übersicht vor:

Geförderte Wohnungen – sogenannte Sozialwohnungen – sind bestimmt für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen. Diese erhalten auf Antrag einen Wohnungsberechtigungsschein. Zum Personenkreis der Berechtigten zählen auch Geflüchtete. Nach Auskunft der Wohnraumförderstellen im Bauamt gibt es im Kreisgebiet 236 und in der Stadt Uelzen 590 Sozialwohnungen. Überwiegend sind diese der GWK zuzuordnen. Ein Großteil der Sozialwohnungen im Kreisgebiet wird mit Ende des Jahres 2019 aus der Bindung fallen. In der Hansestadt Uelzen werden 2017, 2020 und 2025 etliche Wohnungen in den allgemeinen Wohnungsmarkt übergehen. In den Jahren 2016 und 2017(bis dato) wurden von der Stadt Uelzen 43 / 29 Wohnungsberechtigungsscheine und vom Landkreis Uelzen 35 / 29 Wohnungsberechtigungsscheine ausgestellt.

### **Bedarf an Wohnraum im niedrigpreisigen Bereich im Landkreis Uelzen**

Die Bevölkerungsprognosen der NBank gehen für den Landkreis Uelzen davon aus, dass die Bevölkerung von 93.131 (2015) auf 85.336 (2035) deutlich schrumpfen wird. Auch die Anzahl der Haushalte wird sich im gleichen Zeitraum von 46.173 auf 43.255 verringern. Es wird zudem deutlich mehr Menschen über 60 Jahren und Hochaltrige geben. Daraus resultiert auch eine Zunahme von kleineren Haushalten von ein bis zwei Personen.

Betrachtet man die Sozialstruktur des Landkreises lässt sich festhalten, dass die Kaufkraft je Haushalt 2015 bei 39.798 Euro und damit im niedersächsischen Mittelfeld lag. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg dabei in den letzten Jahren auf 28.798 (2016) an. Die Arbeitslosenquote lag 2016 bei 6,1 Prozent ebenfalls im niedersächsischen Durchschnitt und ist fallend. 6071 Personen erhielten im Landkreis SGB II Leistungen (Juli 2017). 483 Haushalte beziehen aktuell im Landkreis Uelzen Wohngeld, etwa 650 in der Hansestadt Uelzen. Im Rechtskreis Asylbewerberleistungsgesetz leben im Landkreis Uelzen derzeit 433 Personen (Stand: 7.8.2017), ein Familiennachzug von 124 Personen ist angemeldet. Immer mehr Menschen, die als Flüchtlinge nach Uelzen kamen, gehen aktuell in den Rechtsbereich des SGB II über, müssen also eigenverantwortlich eine Wohnung suchen.

Eine detaillierte an Sozialdaten orientierte Analyse zur Bevölkerung im Landkreis liegt aktuell nicht vor. Es gibt keine Berechnungen bzgl. der Sozialstruktur des Landkreises und keine vollständige Erhebung über Menschen, die Transferleistungen erhalten, oder sich knapp oberhalb der Grenze des Transferleistungsbezuges befinden.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der fehlenden Bestandsdaten zu Angebot und Bedarf an geeigneten Wohnraum im niedrigpreisigen Segment ein externes Unternehmen zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes zu beauftragen. Nach Abfrage der Kosten, die in anderen Landkreisen für solche Gutachten entstanden sind, ist mit Kosten zwischen 30.000 und 50.000 Euro zu rechnen, die in die Haushaltsplanung 2018 eingestellt wurden.

Die Verwaltung hält die Erstellung einer Sozialraumplanung für grundsätzlich sinnvoll.

Der Landkreis Uelzen hat jedoch für 2018 keine Haushaltsmittel für eine Sozialraumanalyse eingeplant. Auch eröffnet der Ergebnishaushalt 2018 gegenwärtig keinen Spielraum für eine überplanmäßige Aufwendung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Sozialausschuss empfiehlt dem Kreisausschuss zu beschließen ein externes Unternehmen mit der Erstellung einer sozialräumlichen Wohnungsmarktbeobachtung und eines Wohnraumversorgungskonzeptes zu beauftragen.

**Anlagen:**

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Dr. Blume