Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf mit dem verfügbaren Wohnungsbestand ist erforderlich, um Wohnungsüberhänge oder Nachfrageüberhänge im Ausgangsjahr zu bestimmen

Nach der Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf wird nun im zweiten Schritt der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Bei der Einschätzung des zur Verfügung stehenden Wohnungsbestands sind folgende Komponenten zu berücksichtigen:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind und dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Laut Zensus haben Freizeitwohnungen in Witten jedoch kaum Relevanz. Abzüglich der 30 Freizeitwohnungen verbleibt ein Wohnungsbestand in Höhe von 52.497 Wohnungen zum 31.12.2014.
- Wohnungsleerstand: Ende des 2014 bestand in Witten ein über die Stromzählermethode ermittelter struktureller Leerstand von rund 3.300 Wohnungen. Es kann angenommen werden, dass rund 550 Wohneinheiten für die Flüchtlingsunterbringung der Jahre 2015 und 2016 genutzt wurden und 50 Prozent der verbleibenden leerstehenden Wohnungen für eine Nutzung aktiviert werden können. Dies entspricht einem Wohnungsüberhang in Höhe von 1.366 Wohneinheiten im Ausgangsjahr der Prognose (31.12.2014).
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf entsteht also nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem Bestand heraus und ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in der Stadt Witten ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,25 Prozent pro Jahr, dies entspricht ca. 130 Wohnungen pro Jahr.

Aus den im ersten Schritt ermittelten demografischen Bedarfen und im zweiten Schritt erfassten zur Verfügungen stehenden Beständen wird schließlich im dritten Schritt der Wohnungsbedarf ermittelt.

Sinkt die Einwohnerzahl auf 95.000 bis 93.000 Einwohner, reicht das derzeitige Wohnungsangebot rein quantitativ aus, um jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen – es entstehen weitere Wohnungsüberhänge

Auf Basis beider städtischen Varianten der Bevölkerungsprognose ergibt sich bis 2025 unter Berücksichtigung der rückläufigen Haushaltszahl ein Wohnungsüberhang zwischen 500 und 1.500 Wohnungen. Der Ersatzbedarf führt in diesen beiden Varianten somit ebenfalls zu keinem quantitativen Wohnungsbedarf. In der Folge würde der derzeit in Witten zur Verfügung stehende Wohnungsbestand rein rechnerisch und quantitativ ausreichen, um jeden Haushalt in Witten bis 2025 mit einer Wohnung zu versorgen. Hierbei noch nicht berücksichtigt sind qualitative Bedarfe, die aus individuellen Wohnwünschen der nachfragenden Haushalte entstehen. Auch auf schrumpfenden Wohnungsmärkten sollte daher ein moderater Neubau stattfinden, um moderne Wohnqualitäten am Markt zu schaffen und weitere Abwanderung zu verhindern.

Sinkt die Einwohnerzahl auf rd. 95.700 Einwohner, entwickelt sich Ersatzbedarf zur tragenden Säule des quantitativen Wohnungsbedarfs

Auf Grundlage der Prognose von IT.NRW ergibt sich bis 2030 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 600 Wohneinheiten. Dieser Bedarf resultiert jedoch vor dem Hintergrund der stabilen Haushaltszahl und bestehenden Wohnungsüberhängen im Ausgangsjahr aus dem Ersatzbedarf, der in dieser Variante zur tragenden Säule des Wohnungsbedarfs in Witten wird.

Bleibt die Einwohnerzahl langfristig stabil bei 98.000 Einwohnern, entstehen Wohnungsbedarfe in Höhe von rd. 1.800 Wohnungen

Folgt man der Zielprognose, also einer zukünftig konstanten Bevölkerungszahl über alle Altersgruppen, ergibt sich ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von rund 1.800 Wohneinheiten bis 2030. Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Bautätigkeit per anno der vergangenen fünf Jahre hochgerechnet auf die Jahre bis 2030.

Tabelle 39: Quantitative Wohnungsbedarfe bis 31.12.2014 bis 31.12.2030

Jahr	Entwicklung Wohnungsbedarf (Neubedarf + Ersatzbedarf) in Anzahl Wohneinheiten			
	Variante 2 (Stadt Witten)	Variante 3 (Stadt Witten)	IT.NRW	Zielprognose
31.12.2014	-1.366	-1.366	-1.366	-1.366
31.12.2020	-949	-325	-69	360
31.12.2025	-1.580	-492	400	1.167
31.12.2030	k.A.	k.A.	599	1.817

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Witten, IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Ermittelte Wohnungsbedarfe der Jahre 2014 bis 2030 werden um die Bautätigkeit der vergangenen zwei Jahre reduziert

Bei diesen ermittelten Bedarfen handelt es sich um den erforderlichen Neubau im Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2017. Um den noch erforderlichen Neubau ab dem Jahr 2017 zu ermitteln, muss in einem weiteren Schritt die Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 abgezogen werden, da diese bereits zur Bedarfsdeckung in der jüngsten Vergangenheit beigetragen hat.

Da nur in den Varianten „IT.NRW" und „Zielprognose" bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf entsteht, resultiert auch nur aus diesen beiden Varianten ein quantitativ erforderlicher Wohnungsneubau. Zu beachten ist an dieser Stelle allerdings Folgendes: Falls es langfristig zu weiteren Bevölkerungsverlusten kommen sollte, wie in den Prognosen der Stadt Witten vorausgeschätzt, entsteht der Neubedarf nur aus den gewünschten Qualitäten und dem Ersatzbedarf heraus, da es immer Zielgruppen geben wird, die den Wohnungsneubau präferieren.

Nach Angabe der Stadt Witten wurden in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt 222 Wohneinheiten im Neubau (ohne Modernisierungen, d.h. Maßnahmen im Bestand) fertiggestellt. Werden diese von den ermittelten Wohnungsbedarfen der Jahre 2014 bis 2030 abgezogen, verbleibt in der Variante „IT.NRW" ein Wohnungsbedarf in Höhe von 377 Wohneinheiten, in der Zielprognose verbleibt ein Bedarf in Höhe von rd. 1.600 Wohneinheiten.

Diese Zielwerte liegen zwar deutlich auseinander, aber: Für den kurzfristigen Zeithorizont bis 2020 ist es hinsichtlich der anzustrebenden Bautätigkeit zunächst unerheblich, welche Entwicklung eintreffen wird. Insofern in den kommenden vier Jahren zunächst eine Bautätigkeit von rd. 100 Wohneinheiten pro Jahr verfolgt wird, werden damit auch bei leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung keine Überkapazitäten am Wohnungsmarkt geschaffen. Falls sich ab 2020 erneut eine rückläufige Bevölke-

rungsentwicklung abzeichnet, kann ab diesem Zeitpunkt der Entwicklung gegengesteuert und der Neubau verringert werden.

Tabelle 40: Quantitative Wohnungsbedarfe bis 31.12.2016 bis 31.12.2030

	Basis IT.NRW	Zielprognose
Wohnungsbedarf 2014-2030	599	1.817
Baufertigstellungen (nur Neubau)	222	222
Wohnungsbedarf 2017-2030	377 (27 WE p.a.)	1.595 (114 WE p.a.)

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Witten, IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

5.4. Erforderlicher Wohnungsneubau in den Teilsegmenten

Der ermittelte Bedarf wird im Folgenden auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes aufgeteilt. Herangezogen wird nur die Zielprognose, da diese den derzeit oberen Rand des Wohnungsbedarfs markiert.

Ermittlung der Mehrbedarfe im preisgünstigen Segment mithilfe des Anteils einkommensschwacher Haushalte in Witten

Der reine Mehrbedarf an preisgünstigem Wohnraum bis zum Jahr 2030 kann mithilfe der Bestimmung des Anteils der einkommensschwachen Haushalte im Ausgangsjahr und die Übertragung dieses Anteils auf das Zieljahr näherungsweise bestimmt werden. Zu den einkommensschwachen Haushalten, die in besonderem Maße auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, zählen neben den Beziehern von Mindestsicherung (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) auch Bezieher von Wohngeld. Hinzu kommen diejenigen, die keine Transferleistungen erhalten und einer geregelten Arbeit nachgehen, bei denen jedoch das Einkommen im Niedrigeinkommensbereich anzusiedeln ist. Während die Zahl der Haushalte in der Mindestsicherung und im Bezug von Wohngeld für Witten aus der Statistik ablesbar ist, existiert für die Niedrigeinkommensbezieher keine konkrete und verfügbare Statistik. Ihr Anteil wird auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen" des BMVBS auf sieben Prozent aller Haushalte geschätzt. Zusammen genommen zählen 24 Prozent aller Haushalte in Witten zu einkommensschwachen Haushalten. Dies entspricht jedem vierten Haushalt.

Für die Ableitung des Bedarfs preisgünstiger Wohnungen (realisierbar insbesondere durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau) wird angenommen, dass dieser Anteil bis zum Jahr 2030 mindestens konstant bleibt. Ggf. kann sich der Anteil sogar vor dem Hintergrund einer zunehmenden Altersarmut weiter erhöhen. Empfehlenswert ist daher eine stetige Beobachtung der Zahl der SGB XII-Haushalte, unter denen sich u.a. ältere Haushalte in der Grundsicherung befinden. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass sich das Angebot preisgebundener Wohnungen durch auslaufende Bindungen stetig verringert. Solange diese Wohnungen nicht umfangreich mit freien Geldmitteln modernisiert und im Preis angehoben werden, stehen sie auch weiterhin der Zielgruppe zur Verfügung. Problematisch ist eine entsprechende Preiserhöhung, da sich damit das Angebot tatsächlich verringern würde. Für die weiteren Berechnungen wird angenommen, dass etwa jede fünfte derzeit noch preisgebundene Wohnung im Rahmen der auslaufenden Bindungen im Preis angehoben wird.

Der künftige Bedarf an preisgünstigem Wohnraum setzt sich somit aus dem Mehrbedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung und der entstehenden Ersatzbedarfe durch auslaufende Bindungen zusammen. Marktakteure konstatieren des Weiteren, dass bereits im Ausgangsjahr Versorgungsproblematiken bei einkommensschwachen Haushalten bestehen. Diese aktuellen Nachholbedarfe lassen sich jedoch aus folgenden Gründen nur schwer quantifizieren: