

Aktualisierung der Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung in der am 03.03.2020 beschlossenen Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) für die Gemeinde Wustermark

Stand März 2022

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

1. Hintergrund und Vorgehen
2. Ergebnisse

1. Hintergrund und Vorgehen

GEWOS wurde beauftragt, die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung aus der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) für die Gemeinde Wustermark zu aktualisieren.

Ergänzend zu der Abgrenzung der Nachfrage und des Angebots gemäß sozialer Wohnraumförderung wie in der WUS, wurden im Rahmen der Aktualisierung Analysen zu weiteren Einkommensgrenzen und Mietobergrenzen durchgeführt, um sich der Fragestellung, wie die aktuelle Situation im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnraums in der Gemeinde zu bewerten ist, zu nähern:

- Sozialer Wohnungsbau; 1. Einkommensgrenze gem. BbgWoFG (Wohnraumförderungsgesetz)
- Sozialer Wohnungsbau; 2. Einkommensgrenze gem. BbgWoFEGV (Wohnraumförderungseinkommensgrenzenverordnung)
- Bezahlbarer Wohnraum: Bruttowarmmiete < 1/3 Netto-HH-Einkommen; Einkommensgrenze knapp über 2. Einkommensgrenze gem. BbgWoFEGVK
- Bezahlbarer Wohnraum: min. jährliches HH-Gesamteinkommen, wenn bei einer Nettokaltmiete von 10,50 €/m² nicht mehr als 1/3 des HH-Einkommens ausgegeben werden soll

Als weitere Ergänzung zur Analyse in der WUS wurden, basierend auf der Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur (vgl. dazu Bericht „Aktualisierung der demografischen Prognosen“) sowie des geförderten Wohnungsbestandes, Hinweise hinsichtlich der zukünftigen Bedarfsentwicklung im Segment der sozialen Wohnraumversorgung für die Gemeinde Wustermark abgeleitet.

- Zur Berechnung der Nachfrage wurde zunächst die abgeleitete **Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2021** in der Gemeinde Wustermark (vgl. dazu Bericht „Aktualisierung der demografischen Prognosen“) zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden die Ergebnisse des Mikrozensus für Brandenburg zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und basierend auf Auswertungen der Bertelsmann Stiftung gemäß den lokalen Verhältnissen in der Gemeinde Wustermark gewichtet.
- Um einen aktuellen Überblick über den Wohnungsbestand in der Gemeinde Wustermark zu erhalten, wurde eine **Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft** durchgeführt (Dezember 2021/Januar 2022). Wohnungsunternehmen mit Beständen in der Gemeinde wurden angeschrieben und gebeten, Informationen zu ihren Wohnungsbeständen hinsichtlich Mietniveau bereitzustellen. Insgesamt konnten Informationen von rund 1.100 Mietwohnungen in die Analyse einbezogen werden. Zudem wurde für Wustermark eine **Auswertung der Wohnungsangebote auf ImmobilienScout24** (Jahr 2021) durchgeführt.
- Nach der Plausibilisierung standen für die Auswertung rund 1.200 Datensätze von Mietwohnungen zur Verfügung. Die Daten wurden abschließend anhand der Eigentumsform der Wohnungen (Kommunales Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, private Vermieter) **auf Basis des Zensus 2011 gewichtet**. Weiterhin wurde der **Bestand an öffentlich geförderten Wohnraum** in der Gemeinde berücksichtigt.

- Bei der Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung handelt es sich um eine **Modellrechnung**, der verschiedene Annahmen zugrunde gelegt werden.
 - Es wird ein ausgeglichener Markt angestrebt, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte.
 - Kleine Haushalte fragen kleine Wohnungen und große Haushalte fragen große Wohnungen nach (entsprechend der definierten Wohnungsgrößenklassen).
- **Nachfrage im Jahr 2021:** Es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der definierten Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres eine neue Wohnung suchen, da insbesondere diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen aktuell mit angemessenem Wohnraum versorgt sind oder eine höhere Wohnkostenbelastung zugunsten anderer Faktoren (mehr Wohnfläche, höherwertige Ausstattung, Lage) in Kauf nehmen.
- Bei der **Interpretation der Ergebnisse** ist zu berücksichtigen, dass bezahlbare Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese **Konkurrenzsituation**, die mithilfe von Sekundärdaten **nicht beziffert** werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte weniger verfügbar sind als für einkommensstarke Haushalte. Ebenso werden Fehlbelegungen durch kleine Haushalte, die große Wohnungen belegen, nicht abgebildet.

Zu Veranschaulichung welche Berufsgruppen in die definierten Einkommensgrenzen fallen können, wurden Abfragen beim online Gehaltsrechner des Statistischen Bundesamtes durchgeführt.¹ Dabei wurden unterschiedliche Berufe sowie Ausbildungslevels und Altersgruppen berücksichtigt. Diese werden in der nachfolgenden Folie dargestellt. Ziel war es nicht eine umfängliche oder gar repräsentative Auflistung aller Berufsgruppen in der Gemeinde Wustermark zu erhalten, sondern die dargestellten Werte sollen eine erste Orientierung über Berufs- und Einkommensgruppen geben und sind als Schätzwerte zu verstehen.

Im Rahmen des online Gehaltsrechners des Statistischen Bundesamtes konnte Brandenburg als Region spezifiziert werden, kleinräumigere Auswertungen sind jedoch nicht möglich. Der Gehaltsrechner gibt einen geschätzten Bruttoverdienst wieder, dieser musste zur Vergleichbarkeit mit den definierten Einkommensgrenzen in einen Nettobetrag umgerechnet werden.² Basierend auf der Modellrechnung für Nettoverdienste des Statistischen Bundesamtes wurde angenommen, dass der Nettoverdienst etwa 64 % bis 70 % des Bruttoeinkommens ausmacht.³ Als betrachteter Musterhaushalt dient dabei ein Einpersonenhaushalt ohne Kinder.

¹ <https://service.destatis.de/DE/gehaltsvergleich/>

² Die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung beziehen sich auf ein "anrechenbares Jahreseinkommen", das nach den §§ 14 bis 16 des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), das zuletzt durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500, 2515) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen ist. Die Gegenüberstellung mit dem Nettoverdienst stellt eine Annäherung dar.

³ Destatis (2018): Verdienste und Arbeitskosten. Fachserie 16 Reihe 2.5

In der Tabelle werden die geschätzten Brutto- und Nettoverdienste mit den definierten Einkommensgrenzen für ein Einpersonenhaushalt in den verschiedenen Varianten gegenübergestellt. Fällt der Nettoverdienst pro Jahr niedriger aus als die Einkommensgrenze wird dies in grün markiert.

| | Geschätzter Bruttoverdienst | | Geschätzter Nettoverdienst | | definierte Einkommensgrenzen für 1-PHH | | | |
|--|-----------------------------|---------|----------------------------|-----------------|--|------------|------------|------------|
| | Frauen | Männer | Durchschnitt | pro Jahr | Variante 1 | Variante 2 | Variante 3 | Variante 4 |
| Busfahrer/in, ohne Ausbildung, 25 Jahre | 1.954 € | 2.176 € | 1.434 € | 17.204 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Busfahrer/in, ohne Ausbildung, 40 Jahre | 2.169 € | 2.416 € | 1.592 € | 19.099 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Grundschullehrer/in, mit Ausbildung, 25 Jahre | 2.578 € | 2.871 € | 1.721 € | 20.657 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Krankenschwester/-pfleger, mit Ausbildung, 25 Jahre | 2.608 € | 2.904 € | 1.741 € | 20.896 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Krankenschwester/-pfleger, ohne Ausbildung, 25 Jahre | 2.492 € | 2.774 € | 1.828 € | 21.936 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Kfz-Schlosser/in, mit Ausbildung, 25 Jahre | 2.256 € | 2.512 € | 1.506 € | 18.076 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Kfz-Schlosser/in, ohne Ausbildung, 40 Jahre | 2.392 € | 2.664 € | 1.755 € | 21.061 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Physiotherapeut/in, mit Ausbildung, 30 Jahre | 2.418 € | 2.692 € | 1.614 € | 19.372 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Verkaufskassierer/in, ohne Ausbildung, 20 Jahre | 1.853 € | 2.063 € | 1.359 € | 16.312 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Verkaufskassierer/in, mit Ausbildung, 40 Jahre | 2.351 € | 2.618 € | 1.570 € | 18.838 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Gärtner/in, ohne Ausbildung, 20 Jahre | 1.905 € | 2.122 € | 1.398 € | 16.775 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Gärtner/in, ohne Ausbildung, 50 Jahre | 2.252 € | 2.508 € | 1.652 € | 19.828 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Kellner/in, ohne Ausbildung, 20 Jahre | 1.834 € | 2.042 € | 1.345 € | 16.146 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Kellner/in, ohne Ausbildung, 40 Jahre | 2.036 € | 2.267 € | 1.494 € | 17.924 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Friseur/in, mit Ausbildung, 25 Jahre | 1.768 € | 1.968 € | 1.180 € | 14.163 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Friseur/in, mit Ausbildung, 50 Jahre | 2.046 € | 2.278 € | 1.366 € | 16.392 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Tischler/in, mit Ausbildung, 25 Jahre | 2.095 € | 2.333 € | 1.399 € | 16.787 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |
| Tischler/in, Meister, 50 Jahre | 2.671 € | 2.974 € | 1.783 € | 21.400 € | 15.600 € | 18.720 € | 18.800 € | 22.860 € |

Quelle: Statistisches Bundesamt für Bruttoverdienste, Umrechnung in Nettoverdienste GEWOS

1. Ergebnisse

Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wustermark

Variante 1: Einkommensgrenzen und Mietobergrenzen gemäß sozialer Wohnungsbau

(1. Einkommensgrenze gem. BbgWoFG bezogen auf ein "anrechenbares Jahreseinkommen")

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze | Wohnungsgröße | Mietobergrenze | Nachfrage | Angebot | Bilanz |
|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------|-----------|---------|------------|
| 1 | 15.600 € | bis 50 m ² | 275 € | 70 | 20 | -50 |
| 2 | 22.000 € ¹⁾ | bis 65 m ² | 358 € | 20 | 20 | 0 |
| 3 | 28.900 € ²⁾ | bis 80 m ² | 440 € | 10 | 10 | 0 |
| 4+ ^{**)} | 39.250 € + ³⁾ | über 80 m ² | 523 € | 0 | 0 | 0 |

¹⁾ Einkommensgrenze bei HH mit 2 erwachsenen Personen; ²⁾ Einkommensgrenze bei HH mit 2 erwachsenen Personen und 1 Kind; ³⁾ Einkommensgrenze bei HH mit 2 erwachsenen Personen und 2 bzw. 3 Kindern ^{**)} Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten ; Quelle: Berechnungen GEWOS

Lesehilfe:

In der ersten untersuchten Variante ergibt sich auf Basis der Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen in der Größenklasse bis 50 m² (negative Bilanz von 50 Wohneinheiten). Für die Nachfrage der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte wäre bei optimaler Verteilung ein Angebot von gleicher Größenordnung an bezahlbaren Wohnungen (gemäß definierter Einkommens- und Mietobergrenzen) vorhanden (ausgeglichene Bilanz).

Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wustermark

Variante 1: Einkommensgrenzen und Mietobergrenzen gemäß sozialer Wohnungsbau

(2. Einkommensgrenze gem. BbgWoFG bezogen auf ein "anrechenbares Jahreseinkommen")

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze | Wohnungsgröße | Mietobergrenze | Nachfrage | Angebot | Bilanz |
|-------------------|--------------------------|------------------------|----------------|-----------|---------|------------|
| 1 | 18.720 € | bis 50 m ² | 350 € | 100 | 40 | -60 |
| 2 | 26.400 € ¹⁾ | bis 65 m ² | 455 € | 30 | 30 | 0 |
| 3 | 34.680 € ²⁾ | bis 80 m ² | 560 € | 10 | 30 | 20 |
| 4+ ^{**)} | 47.100 € + ³⁾ | über 80 m ² | 665+ € | 10 | 0 | -10 |

¹⁾ Einkommensgrenze bei HH mit 2 erwachsenen Personen; ²⁾ Einkommensgrenze bei HH mit 2 erwachsenen Personen und 1 Kind; ³⁾ Einkommensgrenze bei HH mit 2 erwachsenen Personen und 2 bzw. 3 Kindern ^{**)} Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten ; Quelle: Berechnungen GEWOS

Lesehilfe:

In der zweiten untersuchten Variante ergibt sich auf Basis der Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen in der Größenklasse bis 50 m² (negative Bilanz von 60 Wohneinheiten). Bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten ergibt sich ebenfalls ein Defizit, für diese Haushaltsgröße werden gemäß den analysierten Daten kaum bezahlbare Wohnungen (gemäß definierter Einkommens- und Mietobergrenze) angeboten (negative Bilanz von 10 Wohneinheiten).

Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wustermark

**Variante 3: Bezahlbarer Wohnraum: Bruttowarmmiete < 1/3 Netto-HH-Einkommen;
Einkommensgrenze knapp über 2. Einkommensgrenze gem. BbgWoFEGVK**

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze | Wohnungsgröße | Mietobergrenze (bruttowarm) | Nachfrage | Angebot | Bilanz |
|--------------------|------------------|------------------------|--------------------------------|-----------|---------|------------|
| 1 | 18.800 € | bis 50 m ² | 522 € | 100 | 40 | -60 |
| 2 | 26.500 € | bis 65 m ² | 736 € | 30 | 40 | 10 |
| 3 | 34.700 € | bis 80 m ² | 964 € | 10 | 40 | 30 |
| 4+ ^{**}) | 47.150 € + | über 80 m ² | 1.310+ € | 10 | 10 | 0 |

***) Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten*

Quelle: Berechnungen GEWOS

Lesehilfe:

In der dritten untersuchten Variante ergibt sich auf Basis der Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen in der Größenklasse bis 50 m² (negative Bilanz von 60 Wohneinheiten). Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte wären bei optimaler Verteilung ein ausreichender Bestand an bezahlbaren Wohnungen (gemäß definierter Einkommens- und Mietobergrenzen) vorhanden.

Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Gemeinde Wustermark

Variante 4: Bezahlbarer Wohnraum: min. jährliches HH-Gesamteinkommen, wenn bei einer Nettokaltmiete von 10,50 €/m² nicht mehr als 1/3 des HH-Einkommens ausgegeben werden sollen

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenze | Wohnungsgröße | Mietobergrenze | Nachfrage | Angebot | Bilanz |
|--------------------|------------------|------------------------|----------------|-----------|---------|------------|
| 1 | 22.860 € | bis 50 m ² | 525 € | 120 | 70 | -50 |
| 2 | 29.718 € | bis 65 m ² | 682 € | 40 | 50 | 10 |
| 3 | 36.576 € | bis 80 m ² | 840 € | 20 | 50 | 30 |
| 4+ ^{**}) | 43.434 € + | über 80 m ² | 998+ € | 10 | 10 | 0 |

***) Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte; Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten*

Quelle: Berechnungen GEWOS

Lesehilfe:

In der vierten untersuchten Variante ergibt sich auf Basis der Modellrechnung ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen in der Größenklasse bis 50 m² (negative Bilanz von 50 Wohneinheiten). Für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte wären bei optimaler Verteilung ein ausreichender Bestand an bezahlbaren Wohnungen (gemäß definierter Einkommens- und Mietobergrenzen) vorhanden.

- Auf Basis der definierten Einkommens- und Mietobergrenzen konnte für die Gemeinde Wustermark ein **Defizit insbesondere bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen** festgestellt werden. Über alle untersuchten Varianten hinweg, sind Einpersonenhaushalte von der Knappheit des Angebots im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment betroffen. Für diese Zielgruppe besteht gegenwärtig ein Defizit von rund 50 bis 60 bezahlbaren Wohnungen mit bis zu 50 m².
- Das Defizit begründet sich dabei **primär auf eine Lücke zwischen Nachfrage und Angebot gemäß 1. Einkommensgrenzen bzw. Mietobergrenzen des sozialen Wohnungsbaus (Variante 1)**. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl insgesamt an kleinen Wohnungen (mit bis zu 50 m²) ist in der Gemeinde auch von einem strukturellen Defizit auszugehen.
- Muss auf eine größere Wohnung ausgewichen werden steigt in der Regel die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an. Bezahlbarkeit ist immer als Relation von Einkommen und Wohnkosten zu sehen. Ein Teil der Haushalte kann höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche gegenübersteht.

- Bei einer Bilanzierung von Angebot und Nachfrage beider zugangsberechtigter Einkommensklassen gemäß Wohnraumförderung (Variante 2) fällt der Nachfrageüberhang am größten aus. Dies liegt an einer erhöhten Nachfrage bei den Einpersonenhaushalten sowie bei den Vier- und Mehrpersonenhaushalten.
- **Für Vier- und Mehrpersonenhaushalte** besteht über alle untersuchten Varianten hinweg **kaum ein Angebot** in den definierten bezahlbaren Mietobergrenzen. Auch eine rechnerisch ausgeglichene Bilanz kann für die Anmietung einer Wohnung problematisch sein, da kein zusätzlicher Wohnraum (im Sinne einer Fluktuationsreserve) zur Verfügung steht (Lock-In-Effekt).
- Bei diesen rechnerischen Bilanzierungen ist weiterhin zu berücksichtigen, dass auch **Haushalte mit einem höheren Einkommen** auf dem Wohnungsmarkt **als Konkurrenten** auftreten und bezahlbaren Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist erfahrungsgemäß, insbesondere bei größeren Wohnungen, der Fall.

Hinweise zur zukünftigen Bedarfsentwicklung

- Wie sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zukünftig entwickelt, hängt von einer Vielzahl an Faktoren ab, wie bspw. die Entwicklung der Einkommen, die Entwicklung der Mieterquote oder die Entwicklung der Wohnkosten, die valide kaum zu prognostizieren sind.
- Um eine Orientierung für den Neubau bzw. die Neuschaffung belegungsgebundener Wohnungen in der Gemeinde Wustermark zu geben, wird die Nachfrage von preissensiblen Nachfragern (Einkommensbereich gemäß sozialer Wohnungsbau [1. Einkommensgrenze gem. BbgWoFG]) anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2035 geschätzt.
- Sofern die Mieterquote nach Einkommensstruktur sowie der Anteil an preissensiblen Haushalten zukünftig konstant bleiben, **könnte es 2035 rund 1.620 preissensible Nachfrager** in der Gemeinde Wustermark geben, die Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben.
- **Um zumindest die gegenwärtige Angebotsquote von mietpreisgebundenem Wohnraum für diese Nachfragegruppe zu halten, müsste es 2035 rund 190 preisgebundene Wohnungen in der Gemeinde Wustermark geben.** Die daraus resultierende jährliche Bautätigkeit in diesem Segment läge im Durchschnitt bis 2035 bei etwa 5 preisgebundenen Wohnungen.

Ableitung:

Im Jahr 2021 gab es rund 1.020 preissensible Nachfrager und rund 120 geförderte Wohnungen, das ergibt eine Quote von rund 12 %. Für das Jahr 2035 wird eine Nachfrage von rund 1.620 preissensiblen Haushalten abgeschätzt. Um die gegenwärtige Angebotsquote von rund 12 % sicherzustellen, müsste es 2035 rund 190 geförderte Wohnungen in der Gemeinde Wustermark geben.

- Nach Informationen der ILB entfallen bis 2035 keine mietpreisgebundenen Wohnungen durch Bindungsausläufe. Gemäß Informationen der Gemeinde sind rund 40 Wohneinheiten mit Belegungsbindungen im Zeitraum 2022 bis 2025 in der Rosa-Luxemburg-Allee geplant, weitere belegungsgebundene Wohneinheiten sind im Olympischen Dorf geplant, hierbei ist die Anzahl gegenwärtig allerdings noch nicht abschätzbar.
- Die vorliegende Untersuchung hat aufgezeigt, dass die **Nachfrage der preissensiblen Haushalte bereits gegenwärtig das Angebot** an bezahlbaren Wohnungen **übersteigt**. Um eine angemessene Versorgung der preissensiblen Nachfrager sicherzustellen, müsste das Angebot an mietpreisgebundenen Wohnungen ausgeweitet werden.
- Unter der Annahme, dass zukünftig zumindest eine **Angebotsquote von rund 17 %** an geförderten Wohnungen für preissensible Nachfrager sicherzustellen ist, müsste **es 2035 rund 270 preisgebundene Wohnungen in der Gemeinde Wustermark geben**. Die daraus resultierende jährliche Bautätigkeit in diesem Segment läge im Durchschnitt bis 2035 bei etwa 11 preisgebundenen Wohnungen.

Ableitung einer Angebotsquote von 17 %:

Gemäß Variante 1 der durchgeführten Analyse der sozialen Wohnraumversorgung gab es im Jahr 2021 zumindest ein Defizit von rund 50 bezahlbaren Wohnungen gemäß Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung. Addiert man diese Anzahl zu der Zahl der geförderten Wohnungen ergibt sich bei rund 1.020 preissensiblen Nachfragern im Jahr 2021 eine theoretische Angebotsquote von 17 %.

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7, 20354 Hamburg

Dircksenstraße 50, 10178 Berlin

+49 40 69712-0

+49 30 2123379-25

info@gewos.de

www.gewos.de