

Wohnsituation von Menschen mit Behinderung im LWL-Gebiet

erstellt vom



Hannover, im März 2023

Auftraggeberin:

Selbstständiges Wohnen gGmbH

An den Speichern 6

Telefon (0251) 591-4442 oder 591-4443

48157 Münster

E-Mail: sewo@lwl.org

Internet: www.sewo.lwl.org

www.ideenschmiede.inklusives-wohnen.lwl.de

Verfasser:

Pestel Institut e.V.

Dipl.-Oek. Matthias Günther

Dipl. Sozialwirt Jonas Abraham

Gretchenstr. 7, 30161 Hannover

Telefon (0511) 99 0 94-0

Telefax (0511) 99 0 94-30

E-Mail: info@pestel-institut.de

Internet: www.pestel-institut.de

HINWEIS: Ausschließlich einer leichteren Lesbarkeit willen, wird in der Dokumentation der Studie lediglich die männliche Form verwendet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Ausgangslage, Zielsetzung	1
2	Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	2
2.1	Klassische Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung	2
2.2	Auswirkungen der Corona-Pandemie	3
2.3	Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine	4
3	Die Wohnungsmarktsituation im LWL-Gebiet	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Private Haushalte	10
3.3	Wohnungsbau	12
3.4	Wohnungsmarktsituation	15
4	Leistungsberechtigte der Eingliederungshilfe im LWL-Gebiet	24
5	Befragung der Trägerorganisationen der Behindertenhilfe im LWL-Gebiet	31
6	Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen	52
7	Ausblick	55
7.1	Bevölkerung	55
7.2	Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen	60
7.3	Entwicklung der Anzahl von beeinträchtigten Leistungsberechtigten von Eingliederungshilfe	61
7.4	Private Haushalte	63
7.5	Wohnungsbedarf	68
7.6	Wohnungsbedarf für Leistungsberechtigte der Eingliederungshilfe	71
8	Fazit und Zusammenfassung	73

Abbildungen und Tabellen

	Seite
Abbildung 1: Bevölkerungsstand, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssalden im LWL-Gebiet von 1995 bis 2021	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im LWL-Gebiet von 2010 bis 2021	7
Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im LWL-Gebiet 1987	9
Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im LWL-Gebiet 2021	9
Abbildung 5: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt im LWL-Gebiet von 1995 bis 2021	11
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl privater Haushalte im LWL-Gebiet von 2010 bis 2021	12
Abbildung 7: Wohnungsbau und Wanderungssaldo im LWL-Gebiet von 1996 bis 2021	13
Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Gebietes von 2010 bis 2021	14
Abbildung 9: Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Gebietes Ende 2021	16
Abbildung 10: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen sowie an armutsgefährdeter Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen von 2006 bis 2020	21
Abbildung 11: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im LWL-Gebiet von 2007 bis 2021	22
Abbildung 12: Beeinträchtigte Leistungsberechtigte nach SGB IX im LWL-Geschäftsbereich 2019 bis 2021	24
Abbildung 13: Beeinträchtigte Leistungsberechtigte nach SGB IX je 1.000 Einwohner außerhalb von besonderen Wohnformen in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches im Jahr 2021	27
Abbildung 14: Anteil der beeinträchtigten Leistungsberechtigten außerhalb von besonderen Wohnformen an allen beeinträchtigten Leistungsberechtigten in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches im Jahr 2021	28
Abbildung 15: Entwicklung des Anteils der beeinträchtigten Leistungsberechtigten außerhalb von besonderen Wohnformen an allen beeinträchtigten Leistungsberechtigten in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches 2015 bis 2021	30
Abbildung 16: Bewertung des Angebotes an geeignetem Wohnraum	36
Abbildung 17: Dauer der Suche nach geeignetem Wohnraum (alle Beeinträchtigungen kumuliert)	37
Abbildung 18: Dauer der Suche nach geeignetem Wohnraum (nach Art der Beeinträchtigung)	38
Abbildung 19: Tätigkeitsbereich der antwortenden Institutionen	47
Abbildung 20: Anteil der Klienten nach Betreuungsform und Pflegegrad/Unterstützungsbedarf in v.H.	47

	<u>Seite</u>
Abbildung 21: Angebot an barrierefreien oder -armen Sozialwohnungen bzw. an bezahlbaren barrierefreien -oder armen Wohnungen	48
Abbildung 22: Einschätzung der Änderungen auf dem inklusiven Wohnungsmarkt durch die Corona-Pandemie	49
Abbildung 23: Bevölkerungsstand, Geburten und Sterbefälle im LWL-Gebiet bis 2021/2022 und in der Modellrechnung bis 2040	56
Abbildung 24: Modellrechnung zur regionalen Bevölkerungsentwicklung im LWL-Gebiet von 2021 bis 2040	57
Abbildung 25: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen des LWL-Gebietes in den Jahren 2021 und 2040)	58
Abbildung 26: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im LWL-Gebiet bis 2021 und in der Modellrechnung bis 2040	59
Abbildung 27: Entwicklung der Anteile von fünf Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im LWL-Gebiet	60
Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl von Leistungsberechtigten nach Altersgruppen im LWL-Geschäftsbereich 2022 bis 2040	62
Abbildung 29: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im LWL-Gebiet bis 2021 und in den Szenarien „niedrige Singularisierung“ und „hohe Singularisierung“ bis 2040	65
Abbildung 30: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „niedrige Singularisierung“	66
Abbildung 31: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „hohe Singularisierung“	67
Abbildung 32: Wohnungsbedarf im LWL-Gebiet in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2040	68
Abbildung 33: Regionaler Wohnungsbedarf im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „niedrige Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes	69
Abbildung 34: Regionaler Wohnungsbedarf im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „hohe Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes	70
Tabelle 1: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2021 in Nordrhein-Westfalen sowie in den übrigen Bundesländern	17
Tabelle 2: Hochrechnung der Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2022 in Nordrhein-Westfalen sowie in den übrigen Bundesländern	18
Tabelle 3: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen von 1990 bis 2021	19
Tabelle 4: Entwicklung des Fördervolumens im sozialen Wohnungsbau im Nordrhein-Westfalen von 2017 bis 2020	20
Tabelle 5: Anerkannte Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten im Januar 2015 und im November 2022	23
Tabelle 6: Beeinträchtigte Leistungsberechtigte innerhalb und außerhalb besonderer Wohnformen in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches 2019 bis 2021	26

Tabelle 7:	Entwicklung der Anzahl von beeinträchtigten Leistungsberechtigten nach SGB IX über 18 Jahren in den Regierungsbezirken Münster, Detmold und Arnsberg bis 2040	61
Tabelle 8:	Zusätzlicher Wohnungsbedarf nach Anteil der Leistungsberechtigten im selbstständigen Wohnen bis zum Jahr 2040	72

Wohnsituation von Menschen mit Behinderung im LWL-Gebiet

1 Ausgangslage, Zielsetzung

Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention erkennt das Recht von Menschen mit Behinderungen an, mit den gleichen Wahlmöglichkeiten wie andere Menschen in der Gemeinschaft zu leben. Dabei ist unabhängige Lebensführung im Sinne von selbstbestimmter Lebensführung zu verstehen.

Gleichzeitig erlegt die UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) den Staaten die Verpflichtung auf, für die Verwirklichung dieses Rechts und die volle Einbeziehung in die Gemeinschaft und Teilhabe an der Gemeinschaft wirksame und geeignete Maßnahmen zu treffen. Diese Maßnahmen sollen unter anderem gewährleisten, dass Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen. Sie sollen weiterhin entscheiden dürfen, wo und mit wem sie leben und sind nicht verpflichtet, in besonderen Wohnformen zu leben. Mit dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) wird das deutsche Recht in Bezug auf die UN-BRK weiterentwickelt.

Bezüglich des Wohnens werden in § 1 des Wohnraumförderungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen Menschen mit Behinderungen als Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung explizit genannt.

Die neue aktuelle Wohnungsnot beeinträchtigt die Umsetzung von Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention und des BTHG insbesondere in deutschen Groß- und Universitätsstädten sowie den daran unmittelbar angrenzenden Gebieten. Wohnungsknappheit verschärft die Ausgrenzung so genannter „benachteiligter Gruppen“, zu denen auch Menschen mit Behinderung zählen. Dies gilt umso mehr, als auch in vermeintlich ländlichen Regionen Wohnungen wieder knapp werden. Denn bei dem hohen Anteil an Altbausubstanz ist die Zahl der für Menschen mit Behinderung geeigneten Wohnungen dort ohnehin sehr begrenzt.

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der aktuellen Wohnsituation von Menschen mit Behinderung vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung im LWL-Gebiet insgesamt und regional auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Aus dieser aktuellen Wohnsituation werden wohnungspolitische Handlungsansätze abgeleitet. Im Rahmen eines vorsichtigen Ausblicks wird auf die Wohnungsbedarfsentwicklung im LWL-Gebiet und die darin enthaltenen speziellen Bedarfe für Menschen mit Behinderung eingegangen. Zu dem Überbegriff „Menschen mit Behinderung“ zählen Menschen mit psychischen, körperlichen und kognitiven Beeinträchtigungen.

Das Pestel Institut hat in den vergangenen Jahren mit einer bundesweiten Definition verschiedener Bedarfe (Sozialwohnungen, barrierearme Wohnungen, bezahlbarer

Mietwohnraum, neue Wohneigentumspolitik) und der anschließenden Regionalisierung dieser Bedarfe auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bereits eine entsprechende Methodik entwickelt, die als Vorarbeit für die Erstellung der Untersuchung dient.

Neben der Analyse durch die Auswertung statistischer Daten wurden zahlreiche Trägerorganisationen und Verbände der Behindertenhilfe im LWL-Gebiet interviewt. Dabei wurde vor allem die Fachebene in den Blick genommen, um konkrete Auskünfte über die Wohnsituation von Menschen mit Behinderung zu gewinnen. Selbstkritisch wird angemerkt, dass bei den Befragungen die Eigenperspektive der Menschen mit Behinderung zu kurz gekommen ist. Eine repräsentative Befragung der enorm heterogenen Zielgruppe der Menschen mit Behinderung benötigt große Ressourcen und Kapazitäten, die der Gesetzgeber oder auch Forschungsinstitute aufwenden sollten, um die hier von LWL und SeWo vorgelegten Ergebnisse zu spiegeln. Auch sollten bei der Bewertung der hier vorgelegten Ergebnisse die Forschungsberichte der bundesweiten Repräsentativbefragung der Bundesregierung zur Teilhabe von Menschen mit Behinderung hinzugezogen werden.¹

Als Zeithorizont für den Ausblick wird das Jahr 2040 gewählt, weil zu diesem Zeitpunkt die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre vollständig das Ruhestandsalter erreicht haben und die absehbare Spitze der Belastung der sozialen Sicherungssysteme einen vorläufigen Höhepunkt erreichen wird. Dies wird nicht ohne Einfluss auf Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bleiben.

2 Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

2.1 Klassische Einflussfaktoren auf die Wohnungsversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, selbst in Phasen erhöhten Leerstands, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum „versorgt“ werden.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird dagegen von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das – kurzfristig meist kaum steigerungsfähige – Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig eine Angebotserhöhung auslösen sollen. Anhand dieser Ausführungen wird bereits deutlich, dass es „den deutschen Wohnungsmarkt“ nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in

¹ [BMAS - Repräsentativbefragung zur Teilhabe von Menschen mit Behinderung - 3. Zwischenbericht](#)

unterschiedlichste Segmente aufspalten. So steht z.B. eine exklusive Penthousewohnung in der Dortmunder City in keinerlei Konkurrenz zu Bauten des sozialen Wohnungsbaus der 1960er-Jahre.

Im Bereich der staatlichen Wohnungsversorgung müssen das angestrebte Versorgungsniveau (Fläche, Ausstattung) und Einkommensgrenzen definiert werden. Anschließend sind die wesentlichen Einflussfaktoren für das quantitative Ausmaß der zu versorgenden Haushalte zu bestimmen. Dabei sind insbesondere die Entwicklungen am Arbeitsmarkt und der Eintritt von Jahrgängen mit gebrochenen Arbeitsbiographien in den Rentenbezug relevant.

Für die Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demographischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser „Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte“ in hohem Maße abhängig von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitsmarktsituation. Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich die ländlichen Bereiche weiter ausdünnen. Diese und weitere Verhaltensänderungen haben vielerorts einen neuen Wohnungsmangel entstehen lassen.

Die Angebotsausweitung ist häufig mangels Flächen limitiert. Wie in einer Marktwirtschaft zu erwarten, steigen bei wachsender potenzieller Nachfrage die Preise, um einen Ausgleich mit dem begrenzten Angebot herbeizuführen.

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

2.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie

Nachdem Deutschland während der vom Frühjahr 2020 bis Ende 2022 laufenden Corona-Pandemie mehrere teils länger andauernde Einschränkungen insbesondere in Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und Handel wirtschaftlich recht gut überstanden hat, scheinen die wesentlichen langfristigen Wirkungen in einer erheblichen Ausweitung der Homeoffice-Angebote zu liegen. Diese wiederum ermöglichen zum einen eine räumliche Entzerrung der Wohnungsmärkte, da eine geringere Büropräsenz den Suchradius für den Wohnstandort erweitert. Zum anderen werden genau dort, wo

gegenwärtig am meisten Wohnungen fehlen, Büroflächen frei. Teile dieser Büroflächen kommen für eine Umnutzung als Wohnungen infrage². Bei insgesamt rund 380 Millionen m² Bürofläche in Deutschland kann eine Umnutzung von Teilen dieser Flächen zu Wohnungen zur Entlastung städtischer Wohnungsmärkte beitragen.

In der Realität zählte der Bau zu den Branchen, die nahezu ohne Einschränkungen weiter produziert haben. Insofern war der Wohnungsbauhöchststand im Jahr 2020 auch nicht überraschend. Im Jahr 2021 konnte dieses Niveau nicht ganz gehalten werden.

Mit der Pandemie waren die Zuwanderungen auf ein sehr niedriges Niveau von gut 200.000 Personen im Jahr 2020 zurückgefallen. Im Jahr 2021 war dann bereits wieder ein Nettozuzug von über 300.000 Personen zu verzeichnen und im Januar 2022 erreichte der Wanderungsgewinn mit über 30.000 Personen etwa eine Verdopplung gegenüber dem Januar 2021.

2.3 Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine. Bisher haben mehrere Millionen Ukrainer als Flüchtlinge ihr Land verlassen und bis zum Jahresende 2022 lag der Nettozuzug nach Deutschland bei 962.000 Personen. Durch die starke Zerstörung von Infrastruktur ist eine kurzfristige Rückkehr der Flüchtlinge nicht zu erwarten. In der Vergangenheit hat etwa nach den Kriegen im ehemaligen Jugoslawien ein Zeitraum von rund sechs Jahren zwischen der Zuwanderung nach Deutschland und der Rückkehr in die Heimat gelegen. Viele der damaligen Flüchtlinge sind dauerhaft in Deutschland geblieben. Nachdem die Flüchtlinge aus der Ukraine zunächst die schnellstmögliche Rückkehr in ihre Heimat anstrebten, können sich inzwischen viele auch einen längeren Aufenthalt oder die dauerhafte Verlegung ihres Wohnsitzes nach Deutschland vorstellen.

Die Wirkungen auf die Wohnungsmärkte liegen unmittelbar in der zusätzlichen Nachfrage durch stark anziehende Zuwanderungen. Bis Ende November 2022 lag der Wanderungssaldo insgesamt bei gut 1,4 Millionen Personen und für das Gesamtjahr erwartete das Statistische Bundesamt 1,42 bis 1,45 Millionen Nettozuwanderer³.

Gleichzeitig sind die negativen Wirkungen auf den Bau nach den bisherigen Erkenntnissen erheblich stärker als die Corona-Pandemie. Die Lieferketten waren beeinträchtigt, da Material teils nicht lieferbar war und etwa 100.000 LKW-Fahrer aus der Ukraine für Transporte nicht verfügbar waren. Die Energiepreise sind stark gestiegen und haben die Inflationsrate auf den höchsten Stand seit 50 Jahren getrieben. In der Konsequenz werden die privaten Haushalte im Jahr 2022 reale Einkommensverluste hinnehmen müssen und die deutlich angezogenen Hypothekenzinsen sorgen zusammen mit

² Tichelmann, K. T.; Blome, D.; Ringwald, T.; Groß, K.; Günther, M.: Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden; Darmstadt und Hannover, 2019

³ Pressemitteilung Nr. 026 vom 19. Januar 2023

den starken Materialpreissteigerungen für eine weitere Erhöhung der notwendigen Mieten und Kaufpreise im Neubau.

Wachsende demografisch bedingte Nachfrage bei sinkender Zahlungsfähigkeit der privaten Haushalte und weiter steigenden Neubau- und Finanzierungskosten lassen ein Anhalten des Wohnungsbaus auf dem Niveau der Jahre 2020 und 2021 kaum zu. Während die Schätzungen noch von rund 280.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022 ausgehen, sind die Erwartungen für das laufende Jahr mit 240.000 bis 250.000 Wohnungen bereits deutlich schlechter und für 2024 droht mit nur noch 200.000 bis 214.000 Wohnungen ein scharfer Einbruch.

In der Konsequenz werden vor allem die Mieterhaushalte in Deutschland zusammenrücken und im Extremfall die Wohnfläche reduzieren. Die Eigentümerhaushalte dagegen haben ihre Immobilie meist weitgehend abbezahlt oder langfristig finanziert, so dass sie ihren Wohnkonsum - abgesehen von den erhöhten Energiekosten - ohne weitere Einschränkungen auf dem bisherigen Niveau belassen können.

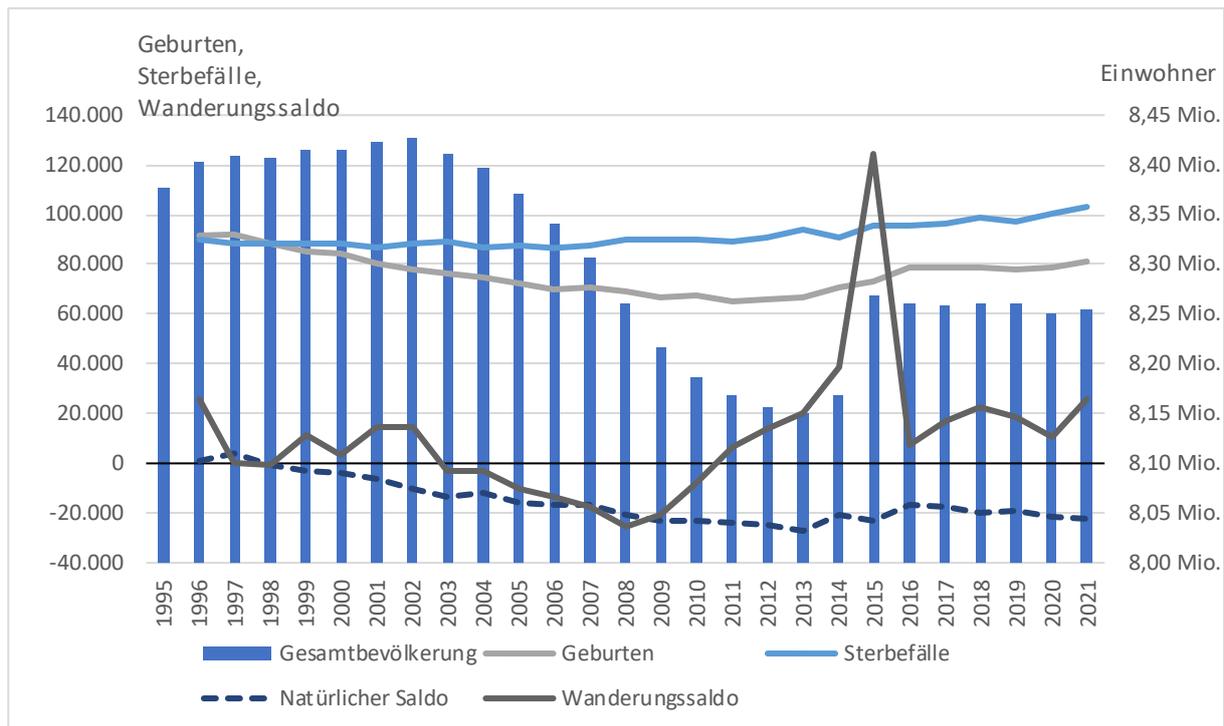
3 Die Wohnungsmarktsituation im LWL-Gebiet

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im LWL-Gebiet zeigt **Abbildung 1**. Der Saldo von Geburten und Sterbefällen, der bis 1997 noch positiv war, ist seit 1998 durchgehend negativ. Durch den Sterbeüberschuss verlor das LWL-Gebiet von 1995 bis 2021 gut 396.000 Einwohner. Der Wanderungsgewinn in Höhe von rund 273.000 Personen reichte nicht, um den negativen natürlichen Saldo zu kompensieren, so dass die Zahl der Einwohner im LWL-Gebiet von 1995 bis 2021 um 123.000 Personen oder 1,5 Prozent abnahm.

Bis November 2022 stieg die Einwohnerzahl dann um gut 99.000 Personen oder 1,2 Prozent an, d. h. der gesamte seit 1995 aufgelaufene Einwohnerverlust wurde durch die hohen Zuwanderungen von Januar bis November 2022 nahezu ausgeglichen. Denn der natürliche Saldo war von Januar bis November 2022 nach den vorläufigen Zahlen mit einem Sterbeüberschuss in Höhe von rund 28.000 Personen deutlich negativ.

Abbildung 1: Bevölkerungsstand, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssalden im LWL-Gebiet von 1995 bis 2021



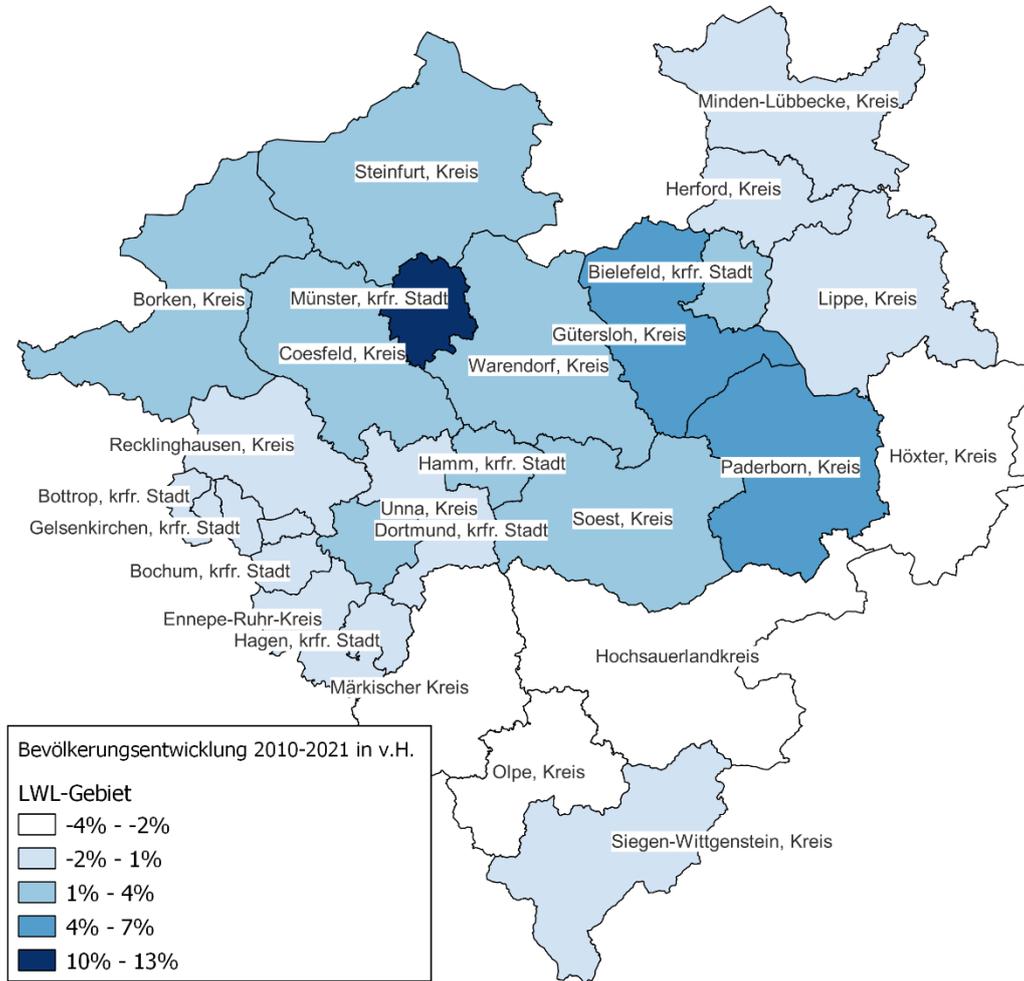
Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Deutlich zu erkennen ist die Zuwanderungsspitze um 2015 (hohe Zuwanderung aus der übrigen EU und starke Flüchtlingszuwanderungen aus Syrien, Afghanistan, Irak und weiteren instabilen Ländern).

Die Veränderung der Einwohnerzahl auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von 2010 bis 2021 ist in **Abbildung 2** dargestellt. Die Werte reichen von +12,8 Prozent in der kreisfreien Stadt Münster bis -4,4 Prozent im Märkischen Kreis. Zu den Kreisen mit besonders hoher Einwohnerzunahme zählen weiterhin Gütersloh und Paderborn mit 5,6 Prozent bzw. 5,0 Prozent Bevölkerungswachstum. Während in der Summe der kreisfreien Städte die Bevölkerung um 2,2 Prozent zunahm, stagnierte die Einwohnerzahl in den Kreisen (-0,04 Prozent oder 3.600 Personen). Die Bevölkerung im LWL-Gebiet insgesamt stagnierte (Zuwachs von 0,01 Prozent).

Die Zuwächse des Jahres 2022 reichen von 0,5 Prozent in der Stadt Hagen bis 1,6 Prozent im Kreis Minden-Lübbecke. Insgesamt waren 2022 die Zuwächse in den Kreisen mit gut 1,3 Prozent stärker als in den kreisfreien Städten, die eine Bevölkerungszunahme von knapp 1 Prozent erreichten.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im LWL-Gebiet von 2010 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt

Deutlich werden die Unterschiede bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen. Einzig die kreisfreie Stadt Münster sowie der Kreis Paderborn hatten in der Summe der Jahre 2011 bis 2021 einen Geburtenüberschuss von 4.155 bzw. 2.695 Personen (1,5 bzw. 0,9 Prozent der Ausgangsbevölkerung). Demgegenüber hatten die übrigen Kreise und kreisfreien Städte einen Sterbeüberschuss von zusammen 244.000 Personen (3,2 Prozent der Ausgangsbevölkerung). Der Wanderungsgewinn fiel im LWL-Gebiet mit 3,7 Prozent (304.300 Personen) deutlich geringer aus als im übrigen Nordrhein-Westfalen (5,5 Prozent).

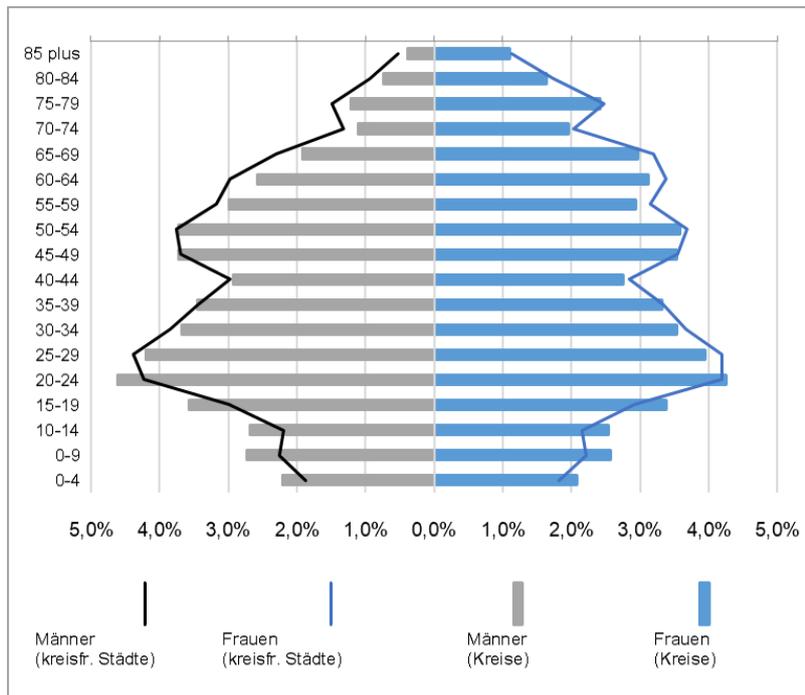
Bundesweit hat sich etwa ab dem Jahr 2005 eine Tendenz stärkeren Bevölkerungswachstums in den Städten entwickelt. Dies ist im LWL-Gebiet nur für die Städte Münster, Bielefeld und Dortmund festzustellen und setzte zudem etwas später ein. Die übrigen kreisfreien Ruhrgebietsstädte leiden noch immer unter dem Strukturwandel, haben sich aber in den vergangenen 10 Jahren stabilisiert. Bis 2005 und auch wieder seit etwa 2018/2019 dominierte in vielen Regionen die so genannte Stadt-Umland-

Abwanderung. Vor allem Haushalte mit Kindern zogen und ziehen ins Umland der großen Städte, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Von 1995 bis 2005 verloren die kreisfreien Städte im LWL-Gebiet 3 Prozent ihrer Bevölkerung, während die Kreise 1,2 Prozent hinzugewannen.

In den vergangenen fünf Jahren lagen die Wanderungsgewinne im LWL-Gebiet bei durchschnittlich 0,23 Prozent je Jahr. Bis November 2022 verzeichneten die Kreise und kreisfreien Städte dagegen bereits Wanderungsgewinne in Höhe gut 1,2 Prozent (125.500 Personen). Dies zeigt die besondere Situation vor allem durch den starken Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine.

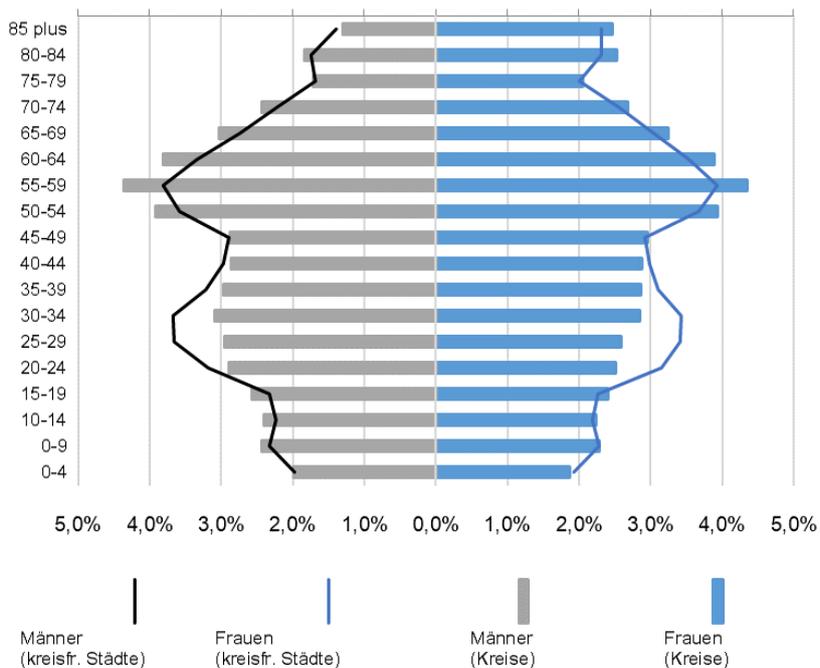
Die Veränderungen der Altersstruktur zeigen die **Abbildungen 3 und 4**. Gezeigt wird dort die Altersstruktur in den kreisfreien Städten und den Kreisen für die Jahre 1987 und 2021. Im Jahr 1987 zeigte sich ein Bild mit einem etwas höheren Anteil an Kindern und jungen Menschen im Ausbildungsalter in den Kreisen als in den kreisfreien Städten. Oberhalb des 30. Lebensjahres waren die Unterschiede dagegen sehr gering. Im Jahr 2020 war in den kreisfreien Städten der erhöhte Besatz in den Ausbildungsjahren zwischen 20 und 30 Jahren wesentlich stärker ausgeprägt, der geringere Besatz bei Kindern und Jugendlichen nur noch gering, aber oberhalb des 45. Lebensjahres war ein erheblich höherer Bevölkerungsbesatz in den Kreisen zu erkennen.

Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im LWL-Gebiet 1987 in v. H. der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistisches Landesamt

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten im LWL-Gebiet 2021 in v. H. der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Diese Veränderungen in der Altersstruktur spiegeln das Wanderungsverhalten der Bevölkerung. Die von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Abwanderung vor allem von Familien mit mittleren und höheren Einkommen war zwar zwischenzeitlich nahezu zum Erliegen gekommen, ist aber seit einigen Jahren wieder feststellbar und sorgt inzwischen für eine durchschnittlich ältere Bevölkerung in den Kreisen. Einen zusätzlichen Verjüngungsschub erhielten die Städte durch die zunehmende Akademisierung der Ausbildung mit einem bundesweiten Anstieg der Zahl an Studierenden um fast 52 Prozent von 2007 bis 2021, die den Fortzug junger Menschen aus den Kreisen in die Hochschulstädte nach sich zieht.

Angesichts erheblich gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hatte das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben von Familien in den Städten, den erhöhten Zuzug junger Menschen und die wieder erhöhte Auslandszuwanderung wuchsen bis etwa 2017 insbesondere die Universitätsstädte, während sich ländliche Bereiche weiter ausdünnten. Durch die gestiegene Differenz bei Kauf- und Mietpreisen ist inzwischen aber ein Wiederaufleben der Abwanderung aus den Städten festzustellen. Die in der Corona-Pandemie geschaffenen Homeoffice-Lösungen ermöglichen heute auch weitere Pendelentfernungen zum Arbeitsplatz – der oft nur noch ein- oder zweimal pro Woche angefahren wird – und könnten diese Abwanderungen weiter verstärken.

3.2 Private Haushalte

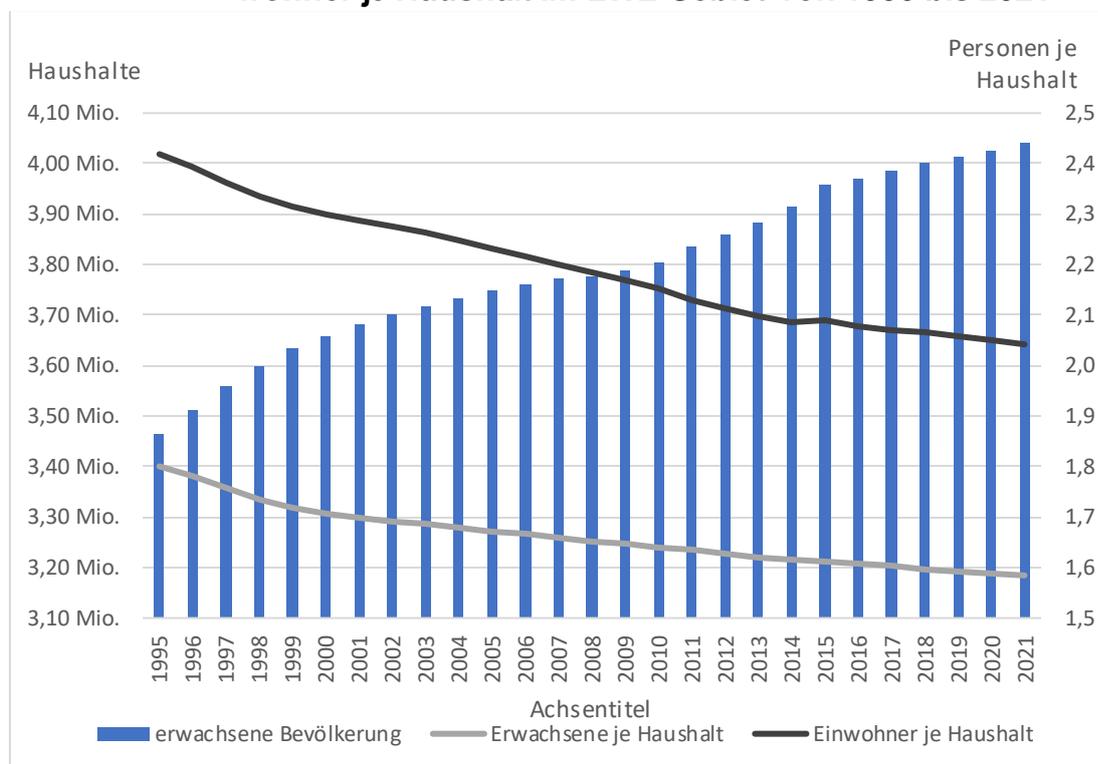
Die Zahl der privaten Haushalte wird von den laufenden Fortschreibungen der statistischen Ämter nicht erfasst. Kleinräumige Daten werden ausschließlich in den Großzählungen (Volkszählung, Zensus) ermittelt. Darüber hinaus kann die Entwicklung auf Länderebene über Daten der im vierjährigen Turnus stattfindenden „Mikrozensus-Zusatzerhebung-Wohnen“ (früher „Wohnungstichprobe“) abgeschätzt werden. Der jährliche Mikrozensus führt aus methodischen Gründen zu einer deutlichen Überschätzung der Einpersonenhaushalte⁴, so dass auf die bis auf die Kreisebene veröffentlichten Daten nicht zurückgegriffen werden kann. Die ausgewiesene Haushaltsentwicklung basiert auf den „gezählten“ Daten 1987 und 2011. Die übrigen Werte sind unter Berücksichtigung von Bautätigkeit und Bevölkerungsentwicklung interpoliert bzw. (ab Ende 2011) als Modellrechnung extrapoliert. In der Zeit von 1987 bis 2011 setzte sich die Tendenz zur weiteren „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) fort. Unterbrochen wurde diese Entwicklung kurzzeitig durch den Wohnungsmangel zu Beginn der 1990er Jahre. Ursächlich für den stetigen Rückgang der durchschnittlichen Anzahl an Personen je Haushalt (Singularisierung) sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl älterer Menschen mit typischerweise sehr geringer durchschnittlicher Haushaltsgröße. Verbunden war die seit den 1950er Jahren zu beobachtende Singularisierung mit einer stetigen Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzungen für die

⁴ Der jährliche Mikrozensus definiert den Haushalt über das eigenständige Wirtschaften. Dadurch zählen etwa berufstätige Kinder, die noch im Haushalt der Eltern leben, als eigener Haushalt. Ebenso werden die Mitglieder von Wohngemeinschaften als eigenständige Haushalte gezählt. Wohnungswirtschaftlich definieren sich Haushalte dagegen über das gemeinschaftliche Wohnen.

Haushaltsverkleinerung sind stetige Einkommensverbesserungen und die Verfügbarkeit von Wohnungen.

Seit 1995 hat sich nach diesen Berechnungen die Zahl der Haushalte im LWL-Gebiet um 16,7 Prozent auf gut 4 Millionen erhöht (vgl. **Abbildung 5**). Für das Jahr 2015 gilt es zu bedenken, dass ein Teil der zugewanderten Menschen zum Jahresende noch in Übergangs- und Behelfsunterkünften untergebracht war und den Wohnungsmarkt nicht belastete. Mittelfristig sollten allerdings alle Geflüchteten dezentral in Wohnungen untergebracht werden, was wiederum die Verfügbarkeit von Wohnungen erforderlich macht.

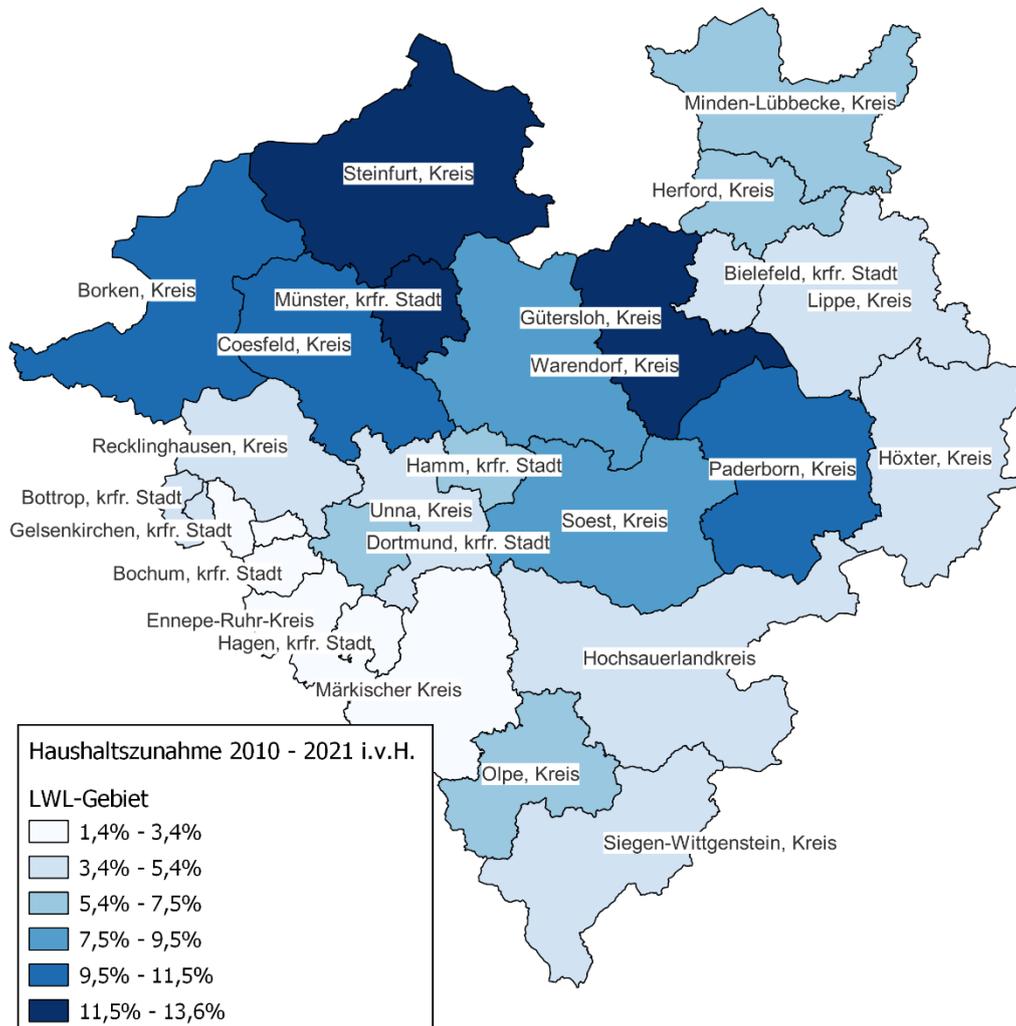
Abbildung 5: Entwicklung der Zahl privater Haushalte sowie der Zahl der Einwohner je Haushalt im LWL-Gebiet von 1995 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Die regionale Veränderung der Anzahl privater Haushalte seit 2010 zeigt **Abbildung 6**. In allen Kreisen und kreisfreien Städten ist die Zahl der Haushalte seit 2011 angestiegen. Die kreisfreie Stadt Münster wies mit knapp 13,6 Prozent den höchsten Wert auf. Zu den Kreisen mit den stärksten Zunahmen an privaten Haushalten gehören Borken, Steinfurt, Gütersloh und Paderborn (jeweils über 11 Prozent). Auch in Coesfeld lag der Zuwachs noch bei über 10 Prozent. Das untere Ende der Skala markieren die kreisfreie Stadt Gelsenkirchen und der Märkische Kreis mit einer Zunahme von unter 1,5 Prozent.

Abbildung 6: Entwicklung der Zahl privater Haushalte im LWL-Gebiet von 2010 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

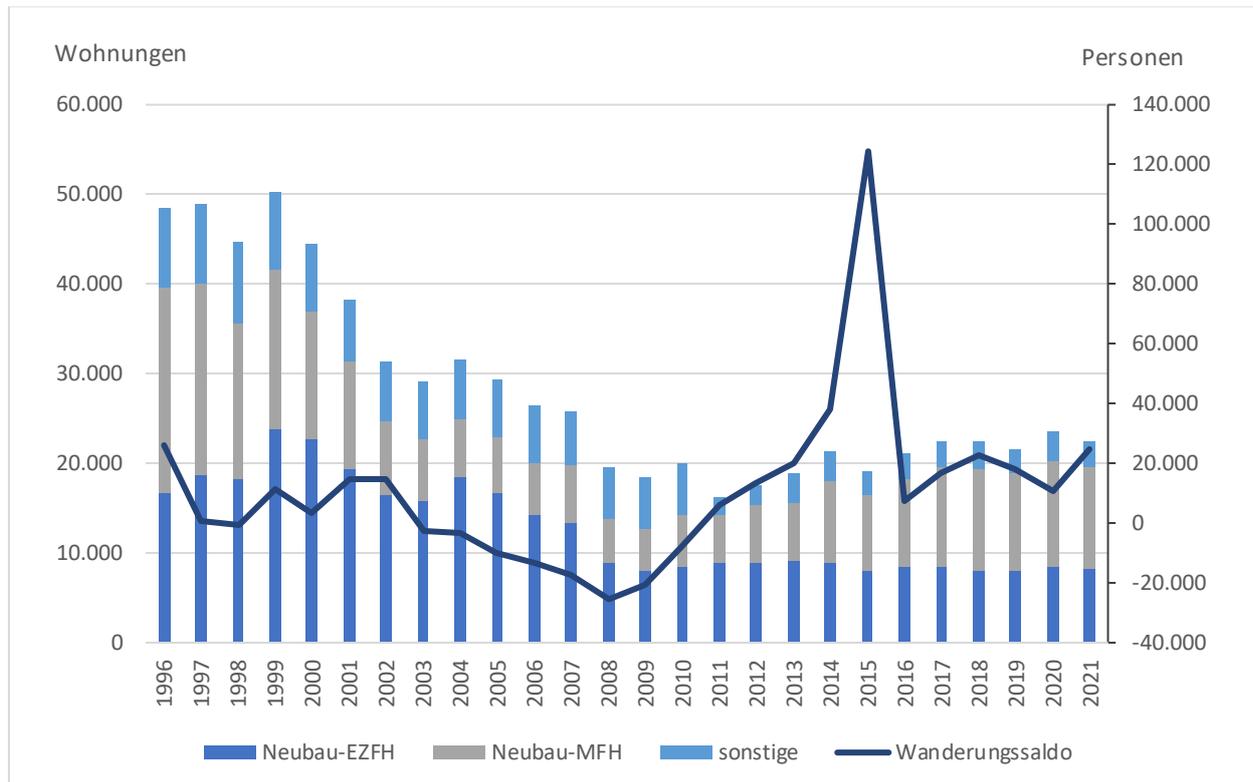
Limitierender Faktor des Zuzugs und der Haushaltsbildung ist in den wirtschaftlich attraktiven Regionen in der Regel der Wohnungsbau. Als Puffer zur Aufnahme der Zuwanderung dienen vor allem die Bildung von Wohngemeinschaften und der verzögerte Auszug von Kindern aus dem Haushalt der Eltern.

3.3 Wohnungsbau

Auch im LWL-Gebiet hatte der Wohnungsbau in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre einen ersten Tiefpunkt mit rund 17.000 fertig gestellten Wohnungen. Zeitverzögert zu den starken Zuwanderungen um 1990 zog auch der Wohnungsneubau an und erreichte fünf Jahre nach den stärksten Zuwanderungen mit gut 52.000 Wohnungen einen Höchststand. Wie **Abbildung 7** zeigt, verminderte sich der Wohnungsbau anschließend kontinuierlich und in den Jahren 2008 bis 2013 wurde mit Fertigstellungen

von jeweils unter 20.000 Wohnungen ein neuer Tiefpunkt erreicht. Auch der absolute Tiefstand des Jahres 1988 wurde in den Jahren 2008 bis 2011 unterschritten. Bis zum Jahr 2021 wurde der Wohnungsbau auf knapp 24.000 Wohnungen gesteigert. Wenn berücksichtigt wird, dass die Nettozuwanderung seit 2011 mit 303.000 Personen um rund 290.000 Personen über dem Wert des Zeitraums von 1995 bis 2010 – in dem im Mittel 31.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden - lag, so ist die aktuelle Bautätigkeit unzureichend.

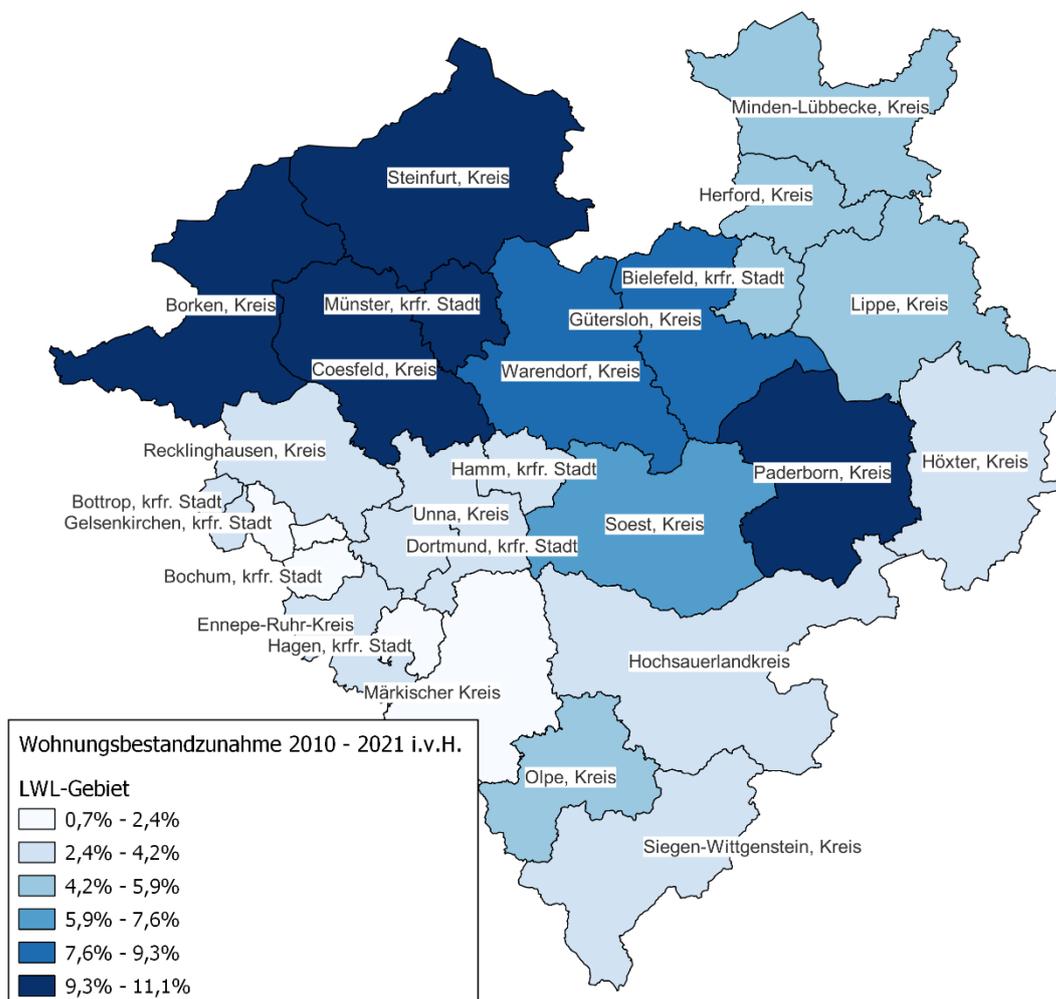
Abbildung 7: Wohnungsbau und Wanderungssaldo im LWL-Gebiet von 1996 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Die regionale Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2011 ist in **Abbildung 8** visualisiert. Im Wesentlichen folgt die Wohnungsbestandsentwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Nicht vergessen werden darf bei einem Abgleich von Wohnungsbestandszunahme und Haushaltszunahme die Tatsache, dass in den Kreisen und Städten im Jahr 2011 knapp 4 Prozent des Wohnungsbestandes leer stand und mit der Ausweitung der Zuzüge teilweise wieder bezogen wurde. Die Spanne des Leerstands reichte dabei von rund 2 Prozent im Kreis Borken und der Stadt Münster bis 7 Prozent in der Stadt Hagen.

Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsbestandes im LWL-Gebiet von 2010 bis 2021



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

3.4 Wohnungsmarktsituation

Ein zentraler Indikator für die Konstellation auf den Wohnungsmärkten ist der Leerstand. Zwar kann die Situation in einzelnen Marktsegmenten durchaus unterschiedlich ausfallen, doch stellt dies die Eignung des Indikators nicht infrage. Auch für diesen wichtigen Indikator gibt es seitens der Statistischen Landesämter keine jährliche Fortschreibung. Kleinräumige Daten werden nur aus den Großzählungen gewonnen und aus der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen stehen Daten auf der Länderebene zur Verfügung. Wenngleich beim Mikrozensus methodische Probleme der Erhebung auftraten⁵, so wird in der Zeitreihe doch ein plausibles Bild der Entwicklung aufgezeigt. Für ein problemloses Umziehen wurde vom Pestel Institut früher eine notwendige Mobilitätsreserve von 2 Prozent des Wohnungsbestandes als angemessen angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d.h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unvermietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern lediglich um die kurzfristigen Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Da in den vergangenen Jahren insbesondere die Aktivitäten der energetischen Sanierung deutlich verstärkt wurden, ist heute von einem erhöhten Sanierungsleerstand auszugehen, so dass heute Leerstände um 3 Prozent ausgeglichene Märkte signalisieren. Erst wenn der Leerstand deutlich über 3 Prozent hinausgeht, muss von Vermarktungsproblemen ausgegangen werden.

Die Wohnungsmarktsituation am Ende des Jahres 2021 zeigt **Abbildung 9**. Basis der Einschätzung ist die Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbau der Jahre 2011 bis 2021.

Die Städte Gelsenkirchen und Hagen sowie der Märkische Kreis wiesen Ende 2021 deutliche Wohnungsüberhänge auf. Die größten rechnerischen Defizite finden sich in den Kreisen Gütersloh und Paderborn. Aber auch im gesamten Münsterland fehlen noch immer Wohnungen. Insgesamt fehlten im LWL-Gebiet noch rund 19.000 Wohnungen, während die Überhänge inzwischen auf fast 26.000 Wohnungen angewachsen sind. Die Defizite lagen damit zwar unter einer Jahresbauleistung, waren aber lokal noch deutlich spürbar. Allerdings ist für das Jahr 2022 wieder mit einem Anstieg des Defizits zu rechnen, da der bundesweite Wanderungsgewinn mit knapp 1,16 Millionen Personen bereits Ende August den Zuzug des Jahres 2015 überschritten hatte. Für das Gesamtjahr 2022 ist von einem bundesweiten Wanderungsgewinn zwischen 1,4 und 1,5 Millionen Personen auszugehen. Im ersten Halbjahr lag der Wanderungsgewinn im LWL-Gebiet bereits etwa beim vierfachen der Vorjahre. Bei einem Wohnungsbau auf dem Niveau der Vorjahre und einem demografischen Wohnungsbedarf in einer

⁵ die Mikrozensuszusatzenerhebungen Wohnen scheinen die Leerstandszahlen systematisch zu überzeichnen

ausgegangen werden, da in dieser Phase der größte Teil der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Elternhaus auszog. Da die Eltern in der Regel ihre Wohnsituation nicht verändern, steigt die pro-Kopf-Wohnfläche der Eltern mit dem Auszug der Kinder sprunghaft an.

Um eine Einordnung der Situation im LWL-Gebiet zu ermöglichen, wurden die auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berechneten Defizite und Überhänge aufsummiert und in **Tabelle 1** für die Bundesländer ausgewiesen.

Tabelle 1: Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2021 in Nordrhein-Westfalen sowie in den übrigen Bundesländern

Regierungsbezirk	Defizite		Überhänge	
	absolut	je 100 Whg.	absolut	je 100 Whg.
Münster	10.000	0,8	7.000	0,5
Detmold	4.000	0,4	7.000	0,7
Arnsberg	2.000	0,1	18.000	1,0
LWL-Gebiet gesamt	16.000	0,4	32.000	0,8
Nordrhein-Westfalen	57.000	0,6	37.000	0,4
übrige Bundesländer 2021				
Schleswig-Holstein	13.000	0,8	3.000	0,2
Hamburg	12.000	1,2	0	0,0
Niedersachsen	18.000	0,4	26.000	0,6
Bremen	0	0,0	6.000	1,6
Hessen	37.000	1,2	10.000	0,3
Rheinland-Pfalz	7.000	0,3	20.000	0,9
Baden-Württemberg	105.000	1,9	10.000	0,2
Bayern	93.000	1,4	41.000	0,6
Saarland	0	0,0	15.000	2,9
Berlin	57.000	2,9	0	0,0
Brandenburg	1.000	0,1	48.000	3,5
Mecklenburg-Vorpommern	0	0,0	26.000	2,8
Sachsen	2.000	0,1	167.000	7,0
Sachsen-Anhalt	0	0,0	98.000	7,5
Thüringen	2.000	0,2	77.000	6,4
Deutschland	404.000	0,9	584.000	1,4

eigene Berechnungen

Insgesamt zeigte das LWL-Gebiet Ende 2021 mit 0,4 fehlenden Wohnungen je 100 Bestandswohnungen im Vergleich zu den Flächenländern Baden-Württemberg, Bayern und Hessen noch gemäßigttes Wohnungsdefizit. Auch die Wohnungsüberhänge lagen im Vergleich zum Saarland und den ostdeutschen Bundesländern auf einem niedrigen Niveau.

Eine Hochrechnung auf der Basis der Bevölkerungsdaten zum 30.9.2022 zeigt **Tabelle 2**. Als Wohnungsfertigstellungen 2022 wurde der Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 angesetzt.

Tabelle 2: Hochrechnung der Wohnungsdefizite und Wohnungsüberhänge Ende 2022 in Nordrhein-Westfalen sowie in den übrigen Bundesländern

Regierungsbezirk	Defizite		Überhänge	
	absolut	je 100 Whg.	absolut	je 100 Whg.
Münster	24.000	1,8	4.100	0,3
Detmold	12.000	1,2	0	0,0
Arnsberg	11.300	0,6	6.200	0,3
LWL-Gebiet gesamt	47.200	1,1	10.300	0,2
Nordrhein-Westfalen	145.700	1,6	11.700	0,1
übrige Bundesländer 2022				
Schleswig-Holstein	25.500	1,7	0	0,0
Hamburg	26.400	2,7	0	0,0
Niedersachsen	65.100	1,6	10.100	0,2
Bremen	200	0,1	4.000	1,1
Hessen	75.700	2,4	2.100	0,1
Rheinland-Pfalz	23.200	1,1	9.700	0,4
Baden-Württemberg	125.700	2,3	1.800	0,0
Bayern	104.700	1,6	20.500	0,3
Saarland	0	0,0	7.900	1,5
Berlin	82.000	4,1	0	0,0
Brandenburg	6.500	0,5	35.900	2,6
Mecklenburg-Vorpommern	2.500	0,3	14.400	1,6
Sachsen	15.400	0,6	149.200	6,2
Sachsen-Anhalt	0	0,0	81.800	6,3
Thüringen	4.300	0,4	64.200	5,3
Deutschland	703.000	1,6	413.400	1,0

eigene Berechnungen

Insgesamt sind die Defizite auf gut 700.000 Wohnungen bundesweit angestiegen. Auch im LWL-Gebiet überwiegen jetzt deutlich die Wohnungsdefizite. Ein kurzfristiger Abbau der Wohnungsdefizite scheint kaum erreichbar, zumal für den Wohnungsbau 2023 und 2024 erhebliche Rückgänge erwartet werden.

Die Relevanz der Wohnungsdefizite wurde Anfang der 1990er Jahre durch einen umfangreichen Sozialwohnungsbestand noch gemildert, wobei Daten hier in der Regel nur für Nordrhein-Westfalen insgesamt vorliegen. Bei rund 4,9 Millionen Mietwohnungen lag 1990 der Anteil der Sozialwohnungen mit mehr als 1,3 Mio. Wohnungen bei über 27 Prozent. Da vor allem in der Anfangsphase des sozialen Wohnungsbaus in den 1950-er und 1960-er-Jahren Sozialwohnungen mit sehr langen Bindungsfristen von bis zu 80 Jahren geschaffen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass

1990 fast alle bis zu diesem Zeitpunkt errichteten Sozialwohnungen noch in der Bindung waren. Bis zum Jahr 2020 ist der Mietwohnungsbestand auf gut 5,3 Millionen angestiegen, während sich der Sozialwohnungsbestand auf nur noch 0,44 Mio. Wohnungen vermindert hat. Die auslaufenden Bindungen wurden nicht oder nicht vollständig durch neue Sozialwohnungen oder die Schaffung von Belegrechten und Mietpreisbindungen über den Ankauf oder die Modernisierungsförderung ersetzt. Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen zeigt **Tabelle 3**. Insgesamt hat sich der Bestand an Sozialwohnungen seit 1990 um zwei Drittel reduziert.

Tabelle 3: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Nordrhein-Westfalen von 1990 bis 2021

Jahr	Sozialwohnungsbestand	
	NRW	LWL-Gebiet
1990	1.334.445	k.A.
1995	1.087.163	k.A.
2000	971.534	k.A.
2005	830.427	k.A.
2010	543.983	k.A.
2015	476.699	k.A.
2016	467.356	k.A.
2017	460.671	k.A.
2018	457.563	k.A.
2019	456.783	197.728
2020	451.662	194.809
2021	442.295	k.A.

Quellen: Verschiedene Bundestagsdrucksachen; Land Nordrhein-Westfalen; NRW-Bank

Im Jahr 2020 lag der Sozialwohnungsbestand im LWL-Gebiet bei knapp 195.000 Wohnungen. Die Entwicklung dürfte ähnlich der im gesamten Bundesland gewesen sein, sodass von einem Ausgangsbestand im LWL-Gebiet von über 550.000 Sozialwohnungen im Jahr 1990 ausgegangen werden kann.

Obwohl die Förderung im sozialen Wohnungsbau in den letzten drei Jahren deutlich ausgeweitet wurde (vgl. **Tabelle 4**), konnte das weitere Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen nicht verhindert werden.

Tabelle 4: Entwicklung des Fördervolumens im sozialen Wohnungsbau im Nordrhein-Westfalen von 2017 bis 2020

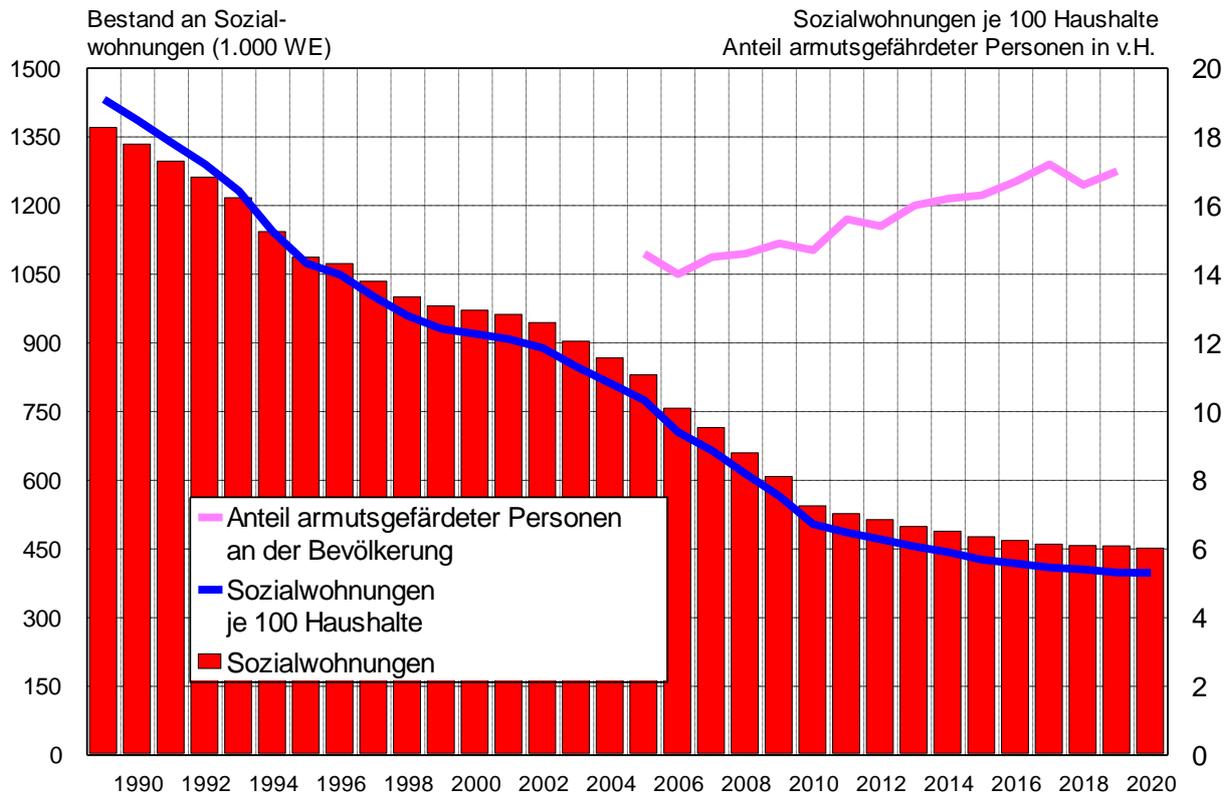
	Zuschuss- förderung	Zinssub- vention	empfangene Kompensa- tionsmittel	eigener Mit- teleinsatz	insgesamt bewil- ligtes Darlehens- volumen
Jahr	Millionen €				
2017	323,7	187,8	296,5	215,0	906,6
2018	299,0	187,0	296,5	189,5	923,4
2019	243,0	194,5	296,2	141,2	937,9
2020	223,3	117,8	217,2	123,9	698,2

Quellen: Bundestagsdrucksachen 19/3500, 19/10220 und 19/19960

Bei planmäßigem Auslauf der Bindungen würde sich nach Berechnungen der NRW-Bank die Zahl der Sozialwohnungen bis 2035 in Nordrhein-Westfalen insgesamt etwa halbieren, wenn keine neuen Bindungen durch Neubau, Modernisierung oder den Ankauf von Belegrechten geschaffen werden. Wenn konstant Wohnungen mit Sozialbindungen auf dem Niveau des Jahres 2020 (7.400 Wohnungen) geschaffen werden, würde der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes bis 2035 mit einem Viertel erheblich geringer ausfallen. Angesichts der aktuellen Lage mit einem Wohnungsdefizit von rund 150.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, den zusätzlichen Belastungen gerade der Haushalte mit niedrigem Einkommen durch erhöhte Energie- und Lebensmittelkosten erscheint dies nicht ausreichend.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre mit dem Aufbau des neuen Wohnungsmangels bei gleichzeitigem Rückgang des Bestandes an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist für die Randgruppen der Wohnungsnachfrage fatal. Für Menschen, die sich auch bei ausgeglichenen Wohnungsmärkten nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können – dazu zählen auch Menschen mit Behinderung – sinken die Chancen, eine eigene Wohnung zu finden oder die Wohnung wechseln zu können, noch weiter ab. Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes und eine Abschätzung der Zahl armutsgefährdeter Haushalte im LWL-Gebiet zeigt **Abbildung 10**.

Abbildung 10: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen sowie an armutsgefährdeter Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen von 2006 bis 2020



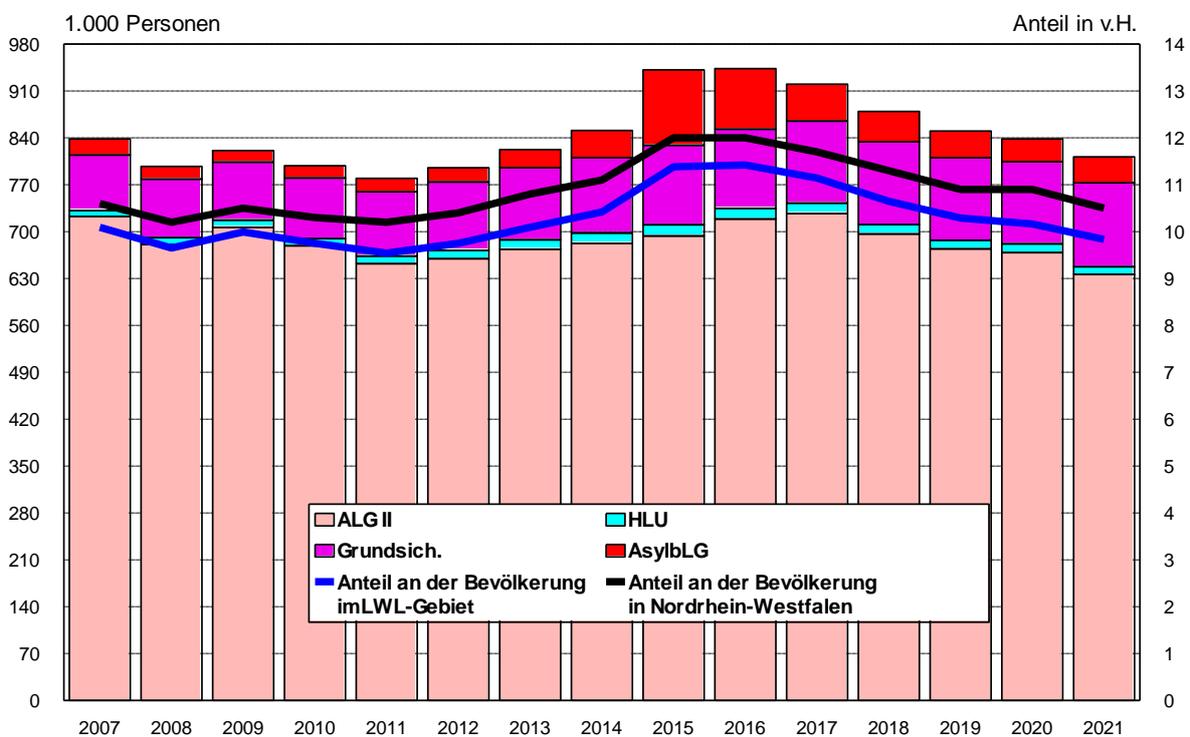
Quellen: Statistisches Bundesamt; IT.NRW; verschiedene Bundestagsdrucksachen; Land Nordrhein-Westfalen

Sinkende Sozialwohnungsbestände treffen in Nordrhein-Westfalen (und damit auch im LWL-Gebiet) auf eine zunehmende Zahl armutsgefährdeter Haushalte. Hatte das Land noch 2006 eine Zahl von rund 60 Sozialwohnungen je 100 armutsgefährdete Haushalte, so gab es 2019 nur noch 30 Sozialwohnungen je 100 armutsgefährdete Haushalte. Da mit zunehmender Wohnungsknappheit die Ausgrenzung von Randgruppen des Wohnungsmarkts zunimmt und die zum Bezug einer Sozialwohnung gesetzten Einkommensgrenzen noch immer auf breite Schichten der Bevölkerung abzielen, sinken die Chancen für Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen und/oder weiteren Einschränkungen immer weiter, tatsächlich eine Sozialwohnung zu bekommen.

Die Entwicklung der Zahl und des Anteils an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen zeigt **Abbildung 11**. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II sank von 723.000 im Jahr 2007 auf einen niedrigsten Stand von 652.000 im Jahr 2011. Anschließend lagen die Zahlen bis 2020 in einem Korridor zwischen 660.000 und 730.000 Personen. Im Jahr 2021 wurde mit 636.000 Personen ein neuer Tiefstand erreicht. Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) erhielten im Jahr 2021 mit rund 11.600 Personen zwar gut 30 Prozent mehr Menschen als im Jahr 2007, diese Leistung spielt aber quantitativ nur eine untergeordnete Rolle. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung wegen Erwerbsunfähigkeit oder im Alter hat sich bis 2021 um 51 Prozent auf 125.300 Personen erhöht. Die Zahl Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewer-

berleistungsgesetz spiegelt die besondere Zuwanderung in den Jahren ab 2013. Bereits im Jahr 2013 war ein Anstieg der Empfängerzahl festzustellen und im Jahr 2015 wurde mit gut 112.000 Personen (damals knapp 12 Prozent aller Empfänger von Mindestsicherungsleistungen) ein vorläufiger Höchststand erreicht. Anschließend sanken die Zahlen wieder. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung, dass die Empfänger nach Erlangung eines Aufenthaltsstatus in der Regel in den Bezug von Leistungen nach dem SGB II überführt werden, was für den leichten Anstieg der Empfänger dieser Leistungen in den Jahren 2016 und 2017 verantwortlich sein dürfte. Erst im Jahr 2021 erfolgte wieder ein leichter Anstieg auf knapp 39.000 Personen.

Abbildung 11: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im LWL-Gebiet von 2007 bis 2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

Der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung bewegte sich im betrachteten Zeitraum im LWL-Gebiet zwischen 9,5 Prozent im Jahr 2011 und gut 11 Prozent in den Jahren 2015 bis 2017. In Nordrhein-Westfalen insgesamt lag der Anteil an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Durchschnitt 0,6 Prozentpunkte höher. Insgesamt ist unmittelbare Armut im LWL-Gebiet etwas weniger stark ausgeprägt als in Nordrhein-Westfalen insgesamt. Allerdings ist das Niveau deutlich höher als etwa in den süddeutschen Flächenländern Bayern und Baden-Württemberg, die bei Vollbeschäftigung erheblich weniger Empfänger von Leistungen nach dem SGB II aufweisen. Als Maßstab für die Entwicklung der Mieten im qualitativ unteren Segment sind die von den Job-Centern übernommenen Kosten der Unterkunft im Rahmen der SGB-II-Leistungen, da definitionsgemäß Wohnungen einfachen Standards finanziert werden. Die Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft für

Single-Haushalte im LWL-Gebiet zeigt **Tabelle 5** für den Zeitraum von Januar 2015 bis November 2022.

Tabelle 5: Anerkannte Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten im Januar 2015 und im November 2022

Region	Kosten der Unterkunft in €/m ² netto-kalt		Veränderung in v. H.
	2015 Januar	2022 November	
Bottrop	4,94	5,84	18,2
Gelsenkirchen	4,62	5,33	15,4
Münster	7,01	8,42	20,1
Borken	5,28	5,47	3,6
Coesfeld	4,93	6,35	28,8
Recklinghausen	4,79	5,69	18,8
Steinfurt	4,79	6,17	28,8
Warendorf	4,83	6,06	25,5
Bielefeld	5,28	6,95	31,6
Gütersloh	5,01	6,44	28,5
Herford	4,73	6,08	28,5
Höxter	4,01	5,02	25,2
Lippe	4,83	5,83	20,7
Minden-Lübbecke	4,98	6,28	26,1
Paderborn	5,62	7,09	26,2
Bochum	5,31	6,43	21,1
Dortmund	5,12	6,59	28,7
Hagen	4,48	5,38	20,1
Hamm	4,90	5,85	19,4
Herne	4,82	5,81	20,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	5,12	5,80	13,3
Hochsauerlandkreis	4,42	5,04	14,0
Märkischer Kreis	4,81	5,57	15,8
Olpe	4,67	5,59	19,7
Siegen-Wittgenstein	5,28	6,93	31,3
Soest	4,66	6,16	32,2
Unna	4,84	5,68	17,4
Lebenshaltungskosten			22,4

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Insgesamt lagen die Steigerungen in vielen Kreisen und kreisfreien Städten im Bereich der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+22,4 Prozent) insgesamt. Steigerungen jenseits der 30 Prozent weisen nur die Stadt Bielefeld und die Kreise Siegen-Wittgenstein und Soest auf. Während mit der Stadt Münster und dem Kreis Paderborn nur zwei Regionen im November 2022 Kosten der Unterkunft von mehr als 7 Euro aufwiesen, lagen noch 14 Regionen des LWL-Gebietes unter 6 Euro je m². Zum Vergleich: In der Stadt München lagen die durchschnittlichen reinen Unterkunfts-kosten bei 18,07 Euro je m² und im Kreis München bei 12,33 Euro.

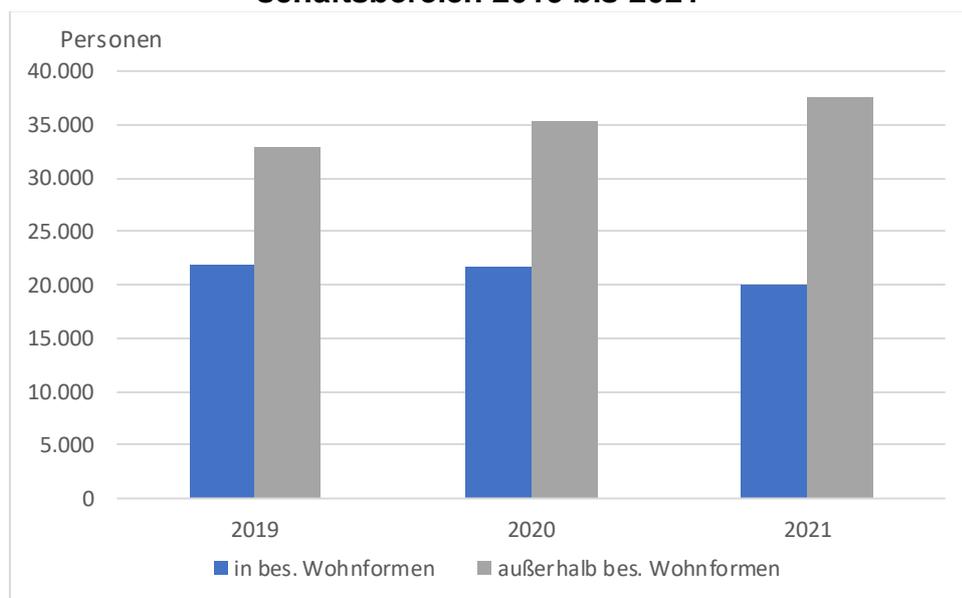
Trotzdem führten auch im LWL-Gebiet in den letzten Jahren gestiegenen Wohnkosten und vor allem die abnehmende Verfügbarkeit von geförderten Wohnungen zu einer schwieriger werdenden Wohnungsversorgung für die Bezieher niedriger Einkommen.

4 Leistungsberechtigte der Eingliederungshilfe im LWL-Gebiet

Zu den Beziehern von Mindestsicherungsleistungen zählen die Leistungsberechtigten der Eingliederungshilfe wie sie seit dem Jahr 2019 durch das SGB IX geregelt ist. Leistungsberechtigte sind Personen mit geistigen, körperlichen, psychischen Beeinträchtigungen oder Suchterkrankungen, die einer gleichberechtigten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben entgegenstehen. Sie sind häufig dauerhaft auf Assistenzleistungen und finanzielle Grundsicherung ebenso angewiesen wie auf geeigneten Wohnraum, der selbstständiges Leben erst ermöglicht. Zugleich ist diese Personengruppe, wie unten in Kapitel 5 ausgeführt, mit verschiedenen Hindernissen und Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Zur besseren Einordnung der Befunde aus Kapitel 5 erfolgt in diesem Abschnitt zunächst eine Darstellung der zahlenmäßigen Entwicklung der Leistungsberechtigten im LWL-Gebiet.

Da die gesetzliche Grundlage zur Eingliederungshilfe nach SGB IX erst seit 2019 besteht ist eine Darstellung der langfristigen Entwicklung nicht möglich, zumal sich der Personenkreis der Leistungsberechtigten im Vergleich zur zuvor gültigen Regelung nach SGB XII verändert hat. Die Entwicklung der Leistungsberechtigten mit Beeinträchtigung in den Regierungsbezirken Arnsberg, Münster und Detmold, differenziert nach Wohnform, zeigt für die Jahre 2019 bis 2021 folgende **Abbildung 12**. Grundlage der Darstellung sind die bewilligten Anträge auf Leistungen zum jeweiligen Jahresende.

Abbildung 12: Beeinträchtigte Leistungsberechtigte nach SGB IX im LWL-Geschäftsbereich 2019 bis 2021



Quelle: LWL; bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe zum 31.12. des Jahres

In Summe stieg die Zahl aller Leistungsberechtigten um 5,3 Prozent von knapp 54.750 im Jahr 2019 auf 57.630 Personen im Jahr 2021 an. Die Anzahl der Leistungsberechtigten, die in besonderen Wohnformen leben, verringerte sich um -8,7 Prozent von 21.900 Personen auf noch knapp 20.000; während im gleichen Zeitraum die Anzahl der Leistungsberechtigten außerhalb besonderer Wohnformen deutlich um 14,6 Prozent von 32.830 auf knapp 37.640 Personen zunimmt.

Die große Differenz zwischen der Zunahme der Leistungsberechtigten außerhalb besonderer Wohnformen und der geringeren Abnahme derjenigen innerhalb besonderer Wohnformen weist darauf hin, dass die Entwicklung nicht (allein) auf Fortschritte bei der Ambulantisierung bzw. der Inklusion der Leistungsberechtigten in den Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. So stieg die Anzahl aller Leistungsberechtigten nach SGB IX im Jahresvergleich 2020 / 2021 um 6,1 Prozent an; bei den Personen mit Beeinträchtigung lag die Zunahme nur geringfügig höher bei 6,4 Prozent. Eine Ausweitung der Leistungsberechtigten und eine andere Zuordnung sowohl von Leistungsberechtigten als auch der von ihnen genutzten Wohnungen sind als Gründe für den Anstieg naheliegend.

Gleichwohl verweist die Zunahme der selbstständig lebenden Leistungsberechtigten auf einen steigenden Bedarf an geeigneten Wohnungen; insbesondere wenn die Inklusion der in besonderen Wohnformen lebenden Leistungsberechtigten weiter vorangetrieben werden soll.

Die Zahl der beeinträchtigten Leistungsberechtigten innerhalb und außerhalb besonderer Wohnformen in den Jahren 2019 bis 2021 in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches zeigt **Tabelle 6**. Grundlage dieser Tabelle (wie auch von **Abbildung 12**) bilden ausschließlich die bewilligten Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe zum Wohnen innerhalb und außerhalb besonderer Wohnformen von beeinträchtigten Leistungsberechtigten. Die Zahlen weichen aus diesem Grund von der Gesamtzahl der Empfänger von Eingliederungshilfe nach SGB-IX – wie sie etwa vom Landesamt für Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen ausgewiesen wird – teils erheblich ab. Da die Eingliederungshilfe nach SGB-IX vielfältige Leistungen umfasst, diese Studie aber den Schwerpunkt auf die Wohnsituation von Menschen mit Behinderung legt, sind die genannten bewilligten Anträge die präzisere Datengrundlage.

Tabelle 6 Beeinträchtigte Leistungsberechtigte innerhalb und außerhalb besonderer Wohnformen in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches 2019 bis 2021

Region	2019		2020		2021	
	innerhalb	außerhalb	innerhalb	außerhalb	innerhalb	außerhalb
Bottrop	292	461	282	527	222	523
Gelsenkirchen	806	875	779	913	737	945
Münster	847	1.567	827	1.731	916	1.948
Borken	1143	1.285	1077	1418	1.234	1498
Coesfeld	698	643	698	724	1.039	791
Recklinghausen	1759	2.311	1754	2.408	1.231	2.455
Steinfurt	1170	2.025	1131	2.158	930	2.336
Warendorf	848	990	851	1104	689	1115
Bielefeld	1083	2.781	1087	3.007	1.239	3.409
Gütersloh	761	1.268	749	1349	671	1340
Herford	568	747	569	841	515	896
Höxter	447	409	447	436	457	535
Lippe	914	918	917	968	1.106	1021
Minden-Lübbecke	935	1.116	949	1167	1.204	1.324
Paderborn	650	889	664	946	445	1038
Bochum	851	1.506	847	1648	539	1.611
Dortmund	1447	2.497	1421	2.728	924	2.996
Hagen	526	720	506	747	354	814
Hamm	479	727	469	811	319	913
Herne	430	535	416	573	319	583
Ennepe-Ruhr-Kreis	793	1.450	792	1521	773	1.554
Hochsauerlandkreis	783	869	799	935	1.200	1.075
Märkischer Kreis	925	2.381	922	2498	741	2475
Olpe	320	499	325	553	252	581
Siegen-Wittgenstein	730	862	715	947	531	977
Soest	807	1.122	814	1.193	940	1.380
Unna	899	1.379	910	1.508	470	1.504

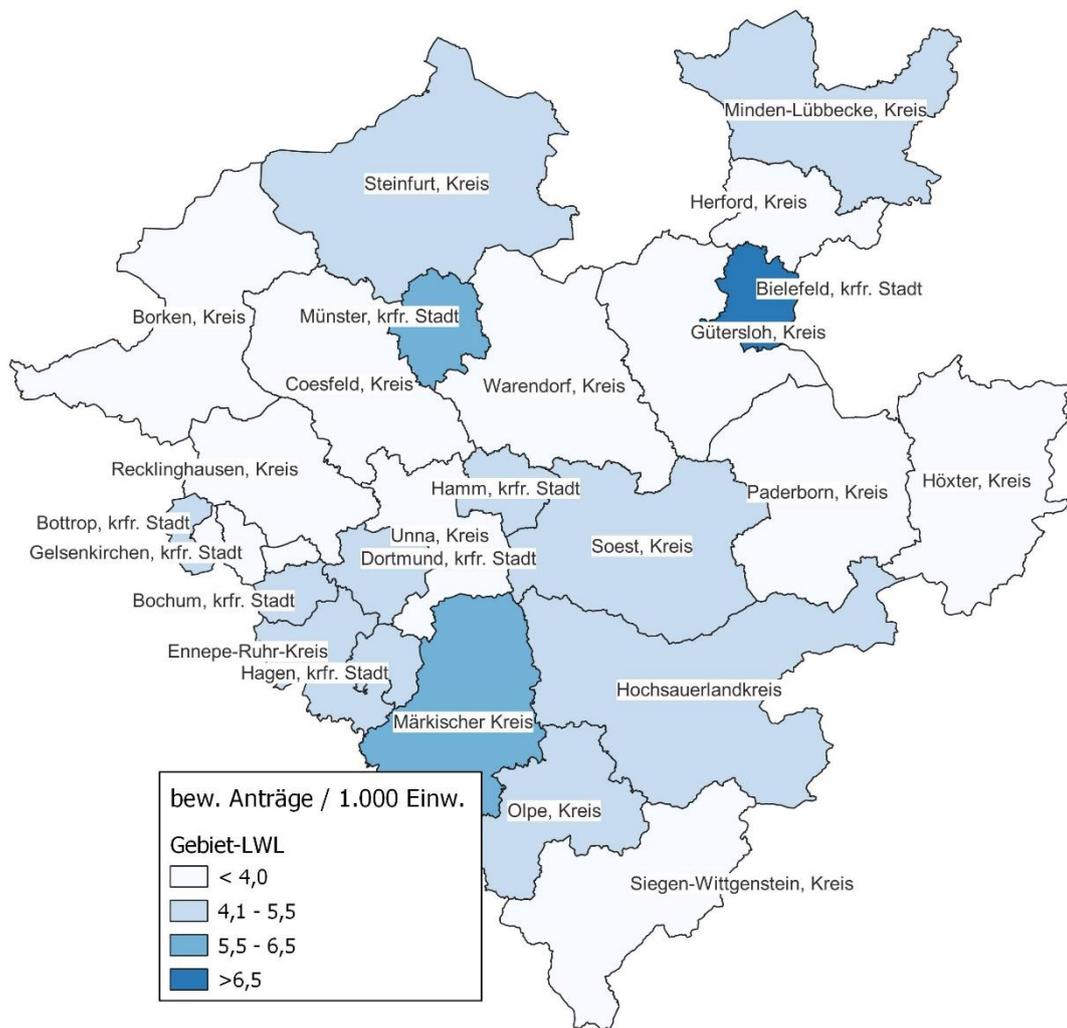
Quelle: LWL; bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe zum 31.12. des Jahres

Vom Jahr 2020 bis 2021 ist in 22 der 27 Kreise und kreisfreien Städte des LWL-Geschäftsgebietes die Anzahl der bewilligten Anträge zur Eingliederungshilfe außerhalb besonderer Wohnformen gestiegen – am deutlichsten in den Kreisen Höxter und Hochsauerland mit 22,7 Prozent bzw. 14,9 Prozent.

Es muss davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil der Leistungsberechtigten im selbstständigen Wohnen mit anderen in Wohngemeinschaften lebt, die Anzahl der Anträge demnach nicht 1:1 der Anzahl an tatsächlich bewohnten Wohnungen entspricht. Andererseits warten beeinträchtigte Personen in besonderen Wohnformen teils bereits seit längerer Zeit auf den Umzug ins selbstständige Wohnen – siehe dazu Kapitel 5. Die Bewilligung von Leistungen der Eingliederungshilfe außerhalb besonderer Wohnformen hat die erfolgreiche Anmietung geeigneten Wohnraums als Voraussetzung. Die Zahlen geben mithin nicht den Bedarf wieder sondern zeigen im Jahresvergleich allenfalls in welchen Kreisen viele oder wenige Leistungsberechtigte in selbstständige Wohnen wechseln konnten.

Die absoluten Zahlen allein lassen zudem keine Rückschlüsse über den Anteil der selbstständig wohnenden Leistungsberechtigten zu. Die folgende **Abbildung 13** setzt die Anzahl der Leistungsberechtigten über 18, mit Beeinträchtigung, außerhalb von besonderen Wohnformen, ins Verhältnis zu je 1.000 Einwohnern des Kreises oder der kreisfreien Stadt.

Abbildung 13: Beeinträchtigte Leistungsberechtigte nach SGB IX je 1.000 Einwohner außerhalb von besonderen Wohnformen in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches im Jahr 2021

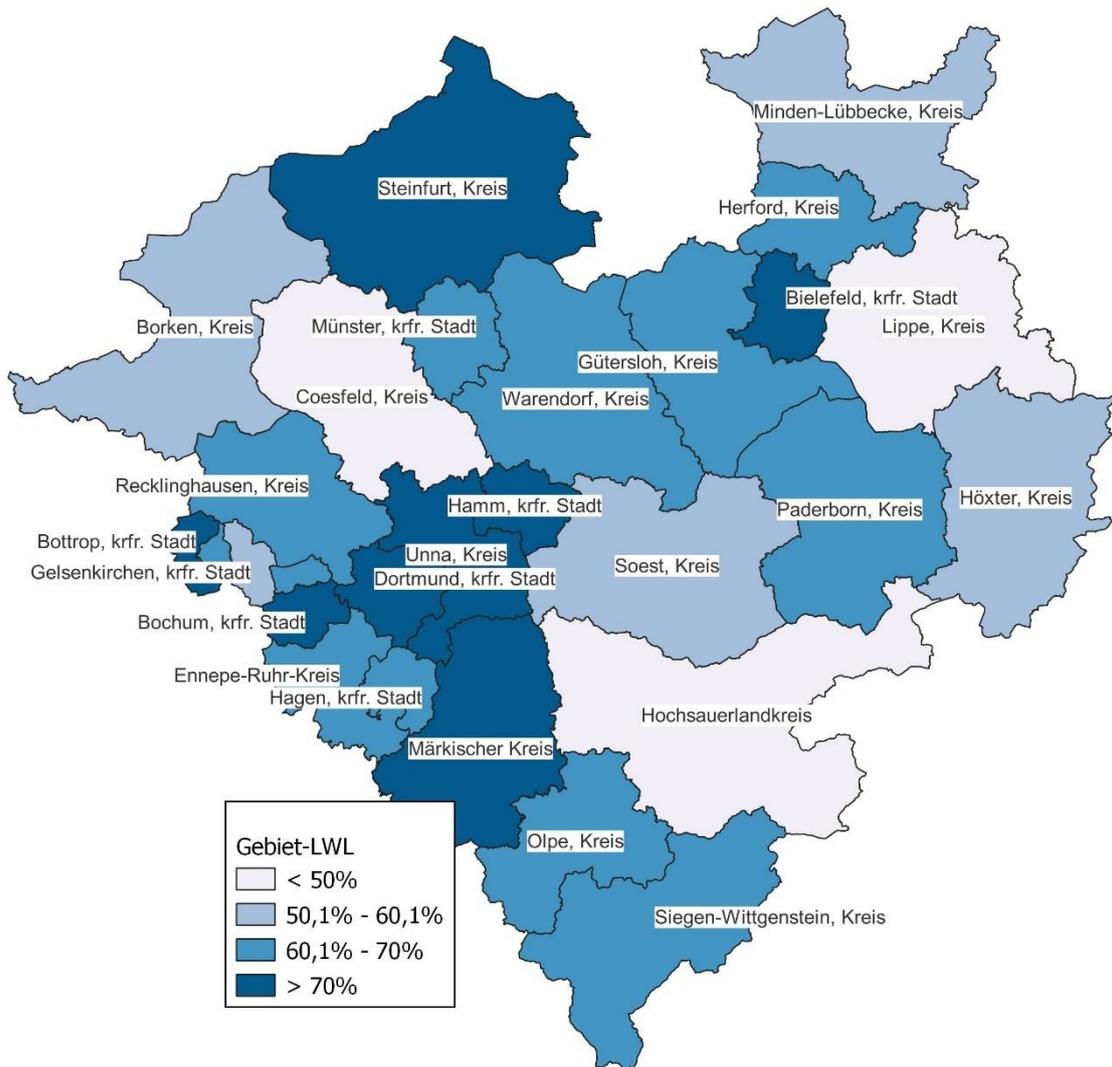


Quelle: LWL, *bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe zum 31.12. des Jahres 2021*

Einen besonders hohen Wert weisen nur die beiden kreisfreien Städte Bielefeld und Münster sowie der Märkische Kreis auf. Der Wert wird teils durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Leistungsberechtigten nach SGB IX verzerrt: So gehören in Bielefeld über 2 Prozent der gesamten Einwohner zu den Leistungsberechtigten, während der Durchschnittswert des LWL-Geschäftsbereiches bei nur 1,35 Prozent liegt. Resultat ist ein höherer Anteil Beeinträchtigter im selbstständigen Wohnen.

Um eine präzisere Darstellung der Ambulantisierungsquote in den Kreisen zu erzielen zeigt **Abbildung 14** deshalb den Anteil der Leistungsberechtigten außerhalb besonderer Wohnformen an der Gesamtzahl aller beeinträchtigten SGBIX-Leistungsberechtigten im jeweiligen Kreis.

Abbildung 14: Anteil der beeinträchtigten Leistungsberechtigten außerhalb von besonderen Wohnformen an allen beeinträchtigten Leistungsberechtigten in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches im Jahr 2021



Quelle: LWL, bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe zum 31.12. des Jahres 2021

In insgesamt acht Kreisen und kreisfreien Städten lag die Quote der Leistungsberechtigten außerhalb besonderer Wohnformen im Jahr 2021 bei über 70 Prozent. Neben den kreisfreien Städten Bielefeld, Hamm, Dortmund, Bochum und Bottrop erreichen auch der Märkische Kreis, der Kreis Steinfurt sowie der Kreis Unna diese Werte. Die Inklusion der Leistungsberechtigten in den Wohnungsmarkt ist dort vergleichsweise weiter vorangeschritten als in ländlich geprägten Kreisen. Die kreisfreien Städte Hagen und Münster liegen mit 68 Prozent bzw. 69,8 Prozent nahe am Schwellwert. Ausnahme

unter den kreisfreien Städten, die sonst überdurchschnittliche Quoten aufweisen, ist die Stadt Gelsenkirchen mit nur 56,2 Prozent.

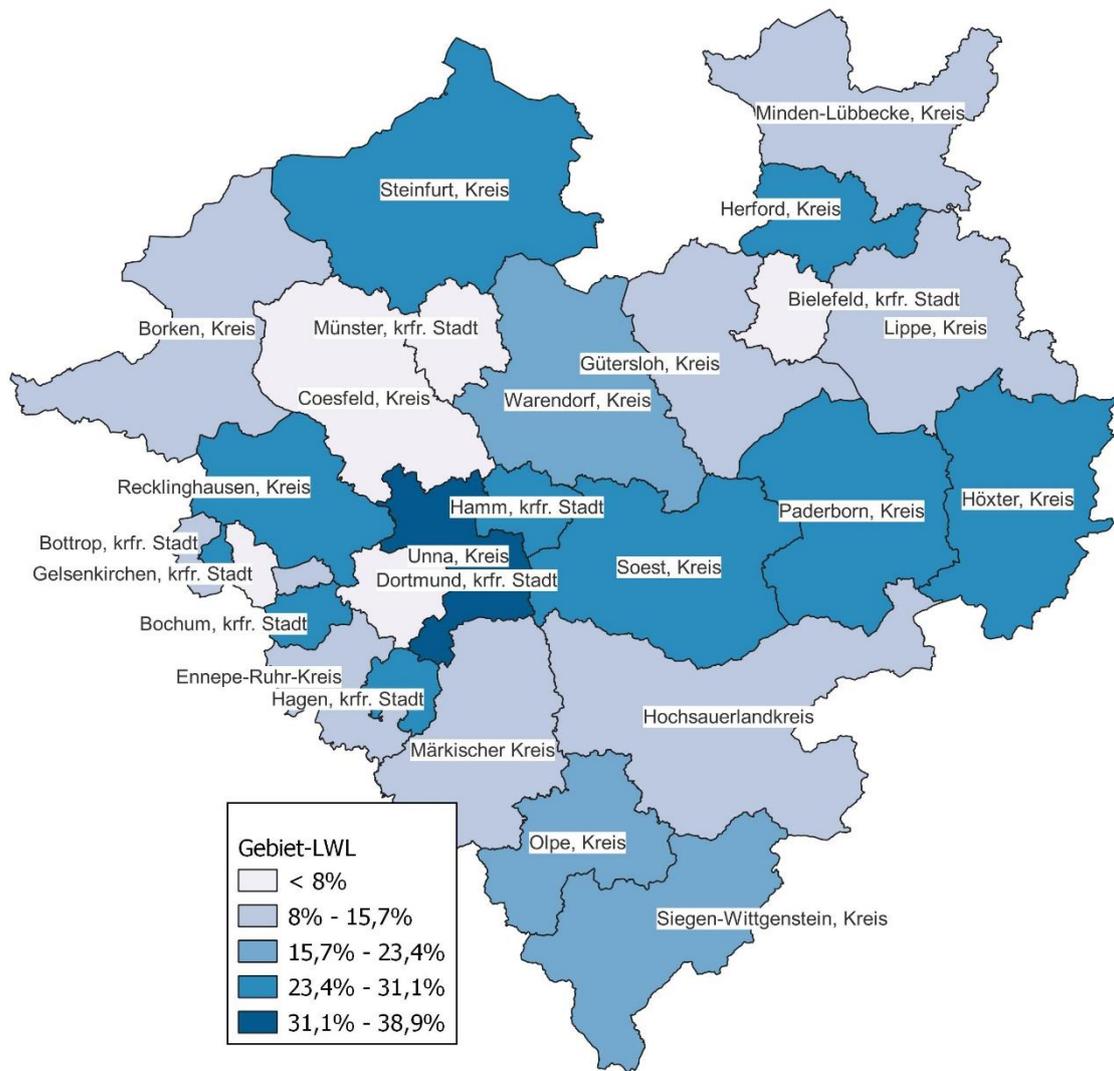
Der höhere Anteil in den kreisfreien Städten Dortmund, Hagen und Bochum dürfte teils auch auf den höheren Anteil an suchterkrankten Personen zurückzuführen sein – im Schnitt entfällt dort ein knappes Fünftel der bewilligten Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe auf Personen mit dieser Beeinträchtigung. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Suchterkrankten bereits in einer eigenen Wohnung leben und nicht aus einem stationären Setting wechseln. Der Anteil von Personen mit Suchterkrankung in besonderen Wohnformen belegt diese Annahme: nur durchschnittlich 8,0 Prozent der suchterkrankten Leistungsberechtigten wohnen in den drei genannten Städten in besonderen Wohnformen.

Besonders niedrig liegt die Quote der Leistungsberechtigten außerhalb besonderer Wohnformen in den Kreisen Lippe, Coesfeld und dem Hochsauerlandkreis mit Werten von jeweils unter 50 Prozent. Minden-Lübbecke und der Kreis Höxter liegen nur knapp über der 50 Prozent-Marke. Wie aus vorangegangenen Studien bekannt ist das eigenständige Wohnen mit ambulanter Assistenz in ländlichen Regionen zudem mit besonderen Herausforderungen verbunden, etwa dem höheren Risiko der Vereinsamung und höherem Aufwand durch lange Anfahrtswege. Passende kleine Wohneinheiten in annehmbarer Lage mit ausreichender Infrastruktur sind zudem in ländlichen Regionen seltener zu finden als in Ballungsgebieten. Ein weiterer Faktor ist das Vorhandensein von großen, ortszentrierten Großeinrichtungen der stationären Unterbringung, die die Umstrukturierung hin zu selbstständigen Wohnformen zusätzlich erschweren. Beispiele hierfür sind die Kreise Coesfeld und der Hochsauerlandkreis: Beide Kreise weisen im Jahr 2021 die meisten Plätze in besonderen Wohnformen je 1.000 Einwohner auf (6,6 und 6,3 Plätze).

Dass sich eine hohe Anzahl an stationären Plätzen bei einer gleichzeitig hohen Quote an Leistungsempfängern außerhalb besonderer Wohnformen nicht ausschließen zeigt wiederum Bielefeld: Die kreisfreie Stadt zählt im Jahr 2021 mit 6,21 stationäre Plätze je 1.000 Einwohner einen ebenfalls sehr hohen Wert; zugleich entfallen über 73 Prozent aller bewilligten Anträge auf Leistungsberechtigte außerhalb besonderer Wohnformen.

Um die jüngere Entwicklung der letzten Jahre bewerten zu können zeigt **Abbildung 15** die Differenz zwischen dem prozentualen Anteil der Leistungsberechtigten außerhalb besonderer Wohnformen im Jahr 2021 und dem Anteil von beeinträchtigten Leistungsberechtigten nach SGB XII Kap. 5 – 9 in ambulanten Settings im Jahr 2015.

Abbildung 15: Entwicklung des Anteils der beeinträchtigten Leistungsberechtigten außerhalb von besonderen Wohnformen an allen beeinträchtigten Leistungsberechtigten in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Geschäftsbereiches 2015 bis 2021



Quelle: LWL, *bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe zum 31.12. des Jahres 2021*; IT-NRW, *Leistungsempfänger SGBIX 5-9 nach Ort der Leistungserbringung 2015*

Im Durchschnitt des gesamten LWL-Geschäftsbereiches erhöhte sich die Quote seit dem Jahr 2015 um knapp 17 Prozent. Die Entwicklung fällt dabei höchst heterogen aus: Bielefeld, Münster und Dortmund wiesen bereits im Jahr 2015 einen ähnlich hohen Anteil an ambulant assistierten Leistungsberechtigten auf wie im Jahr 2021. Dortmund und Münster weisen, zusammen mit Gelsenkirchen, dabei die niedrigsten Zuwächse von unter 2 Prozent auf. In der kreisfreien Stadt Bielefeld fällt die Anzahl der Leistungsberechtigten im eigenen Wohnraum um 6,9 Prozent größer aus als noch 2015.

Zu den Kreisen mit den mithin größten Differenzen, entsprechend auch den größten Erfolgen bei der Inklusion von beeinträchtigten Personen in den Wohnungsmarkt, zählen Unna, Paderborn, Höxter und Soest sowie die kreisfreie Stadt Hamm mit Differenzen der Anteile um 30 Prozentpunkte. In Unna und Paderborn stieg der Anteil binnen sechs Jahren von knapp unter 40 Prozent auf über 70 Prozent an. Höxter weist einen der geringsten Ausgangswerte von knapp 26 Prozent im Jahr 2015 auf, der im Jahr 2021 auf immerhin 54 Prozent anstieg – dabei aber unter dem Durchschnittswert des LWL-Geschäftsgebietes bleibt. Im Kreis Soest erhöhte sich der Anteil der Beeinträchtigten außerhalb besonderer Wohnformen fast ebenso stark – von 32,3 Prozent im Jahr 2015 auf überdurchschnittliche 59,5 Prozent im Jahr 2021.

Der Kreis Coesfeld stagnierte und weist dabei die geringste Differenz aller Kreise auf: Der Anteil liegt zu beiden Zeitpunkten stabil bei rund 43 Prozent. Eine wenig dynamische Entwicklung zeigen auch der Hochsauerlandkreis (von 33,6 Prozent auf 47,3 Prozent) und der Kreis Lippe (von 36,3 Prozent auf 48 Prozent).

Den erzielten Fortschritten in vielen Kreisen zum Trotz besteht, wie **Abbildung 14** zeigt, weiterhin Handlungsbedarf um das selbstständige Wohnen für mehr Menschen mit Beeinträchtigung zu ermöglichen. Über die Wohnsituation und die Suche nach sowie die Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum für beeinträchtigte Personen informiert das folgende Kapitel anhand der Befragung der Trägerorganisation der Behindertenhilfe.

5 Befragung der Trägerorganisationen der Behindertenhilfe im LWL-Gebiet

Befragung der Leistungserbringer in den Regierungsbezirken Münster, Arnsberg und Detmold

Zur Beschreibung der wohnungsmarktbezogenen Lage von beeinträchtigten Menschen wurden leitfadensbasierte Telefon-Interviews mit leitenden Personen der leistungserbringenden Einrichtungen geführt. Die Mehrheit der Einrichtungen bieten sowohl Assistenzleitungen (im Wohnraum des Leistungsberechtigten) als auch besondere Wohnformen an. Die qualitativen Angaben werden von einer parallel durchgeführten Online-Befragung ergänzt, mit der quantitative Angaben, etwa zur Art der Beeinträchtigung, dem Grad der Höhe des Unterstützungsbedarfes und der Suchdauer nach geeignetem Wohnraum zur Verselbstständigung der Leistungsberechtigten.

Ziel der Interviews war die qualitative Erfassung der Situation bei der Wohnungssuche sowie der Lage auf dem Wohnungsmarkt für Menschen mit Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sollten Informationen zu den vorhandenen und genutzten Fördermöglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen gewonnen werden. Zusätzlich wurde nach besonders gelungenen Beispielen selbstbestimmten Wohnens für Menschen mit Behinderung gefragt. In den abschließenden Fragen wurde nach den Erfahrungen mit

technischen oder digitalen Unterstützungssystemen im Bereich eigenständiges Wohnen der Klienten und nach der Veränderung des Betreuungsbedarfes nach Bezug einer eigenen Wohnung gefragt.

Zielgruppe der Interviews waren Trägerorganisationen der Leistungserbringer in den Regierungsbezirken Münster, Arnsberg und Detmold. Im Regelfall wurden die Gespräche mit Personen der Fachebene geführt, die Auskunft über die wohnungsmarktbezogene Lage von beeinträchtigten Menschen geben konnten (meist Personen aus der Geschäftsführung bzw. der Einrichtungsleitung oder gesonderten, ausschließlich mit Wohnungsfragen befassten Fachstellen). Räumliche Analyseebene war die Situation in den Kreisen und Stadtkreisen bzw. die siedlungsstrukturelle Gliederung des Raumes in städtische Kreise und kreisfreie Städte. Fragen bspw. nach der allgemeinen Wohnungsmarktsituation für beeinträchtigte Menschen zielten auf den oder die Kreise ab, in dem oder denen die jeweiligen Einrichtungen tätig sind.

Für die Interviews wurde ein Leitfaden (s. Anhang) erstellt, der sich bereits in einer vorangegangenen Studie aus den Jahren 2018⁶ und 2020⁷ bewährt hatte und hinsichtlich einiger Ergänzungen und Änderungen des Fragenkatalogs mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde. Von den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Kontaktadressen konnten 61 Personen für Interviews gewonnen werden. Angaben zum prozentualen Anteil der zustande gekommenen Interviews an der Gesamtzahl der Kontaktadressen sind aufgrund der Zugehörigkeit vieler Einzeleinrichtungen zu übergeordneten Organisationswesen nicht möglich. Da die übergeordneten Trägerorganisationen meist kreisbezogen arbeiten reduzierte dies zudem die Anzahl potentieller Ansprechpartner.

Andere Gründe für das Nicht-Zustandekommen der Telefoninterviews sind:

- Vereinzelt wurde die Mitwirkung an der Befragung verweigert; teils, weil die Teilnahme an derartigen Befragungen generell abgelehnt wird; teils, weil die Abstimmung auf der Leitungsebene über die Teilnahme nicht im für die Befragung vorgesehenen Zeitrahmen erfolgen konnte
- Mit einigen Einrichtungen konnte, trotz mehrmaliger Kontaktversuche und dem Versenden weiteren Informationen per Mail, kein Kontakt zu den potentiellen Interviewpartnern hergestellt werden.
- Einige, wenige Einrichtungen waren zwar zur Mitwirkung bereit, allerdings passte ihr schwerpunktmäßiger Arbeitsbereich nicht zur Zielsetzung der Studie

⁶ Pestel Institut, *Wohnsituation von Menschen mit kognitiven und körperlichen Beeinträchtigungen in Hessen*, September 2018

⁷ Pestel Institut, *Wohnsituation von Menschen mit Beeinträchtigungen in Baden-Württemberg*, Oktober 2020

Auswertung der qualitativen Befragung in den Regierungsbezirken Münster, Arnsberg und Detmold

Wohnungssuche und Wohnungsvermittlung

Die meisten der befragten Leistungserbringer bieten, in unterschiedlichen Größen und Anteilen, sowohl Unterstützung und Wohnen in besonderen Wohnformen als auch Assistenzleistungen in der Wohnung des Klienten an. Über eigene Immobilien verfügen so gut wie alle Anbieter besonderer Wohnformen; die Anzahl an Wohnungen für die ambulante Assistenz fällt im Vergleich geringer aus. Die Anmietung von kompletten Immobilien stellt eine seltene Ausnahme dar, zumal diese Praxis nicht den gesetzlichen Vorgaben zur Trennung von Unterbringung und Assistenzleistungen entspricht.

So zeigt sich im Vergleich mit den beiden erwähnten „Vorgängerstudien“ aus den Jahren 2018 und 2020, dass die Funktion der leistungserbringenden Einrichtungen als Hauptmieter bzw. Zwischenmieter für ihre Klienten inzwischen nicht mehr eine häufig gebrauchte Notlösung, sondern nur noch eine Ausnahme oder ein noch nicht behobenes „Überbleibsel“ einer inzwischen eingestellten Praxis ist. Maßgeblicher Grund hierfür ist die ab dem Jahr 2020 umgesetzte, dritte Reformstufe des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) sein, als deren Folge zwischen Eingliederungsleistungen und Leistungen zur Existenzsicherung getrennt wird. Eine Koppelung von Verträgen zu Assistenzleistungen und zur Unterbringung ist nicht mehr möglich. Die überwiegende Mehrheit der befragten Einrichtungen setzt den Auftrag des BTHG durch entsprechende Änderungen in der Praxis von Assistenz und Wohnraumvermittlung um: Sei es durch Ausgründung von Tochterunternehmen, die die vormalig bei dem Leistungserbringer organisierte Wohnungsbewirtschaftung übernehmen oder strikt getrennte Verträge bezüglich Assistenz und Unterbringung. Im Falle vormals organisations-eigener Immobilien führt diese Trennung dann mitunter zu Problemen, wenn nach gelungener Verselbstständigung und Wechsel der Assistenzeinrichtung die Leistungsberechtigten in Wohnungen verbleiben, die, so der O-Ton eines Interviewpartners, für andere Leistungsberechtigte eigentlich dringender benötigt würden.

Ausnahme bilden neben den erwähnten „Überbleibseln“ vor allem Übergangslösungen im Prozess der Verselbstständigung der Leistungsberechtigten, wenn diese aus besonderen Wohnformen perspektivisch in die eigene Wohnung wechseln möchten: Für vorbereitende Schritte wie Trainingswohnen oder Verselbstständigungstrainings werden vom Leistungserbringer Wohneinheiten angemietet und an die Klienten weitergegeben, was angesichts der zeitlichen Begrenzung dieser Schritte (meist bis sechs und unter zwölf Monate) kaum anders zu handhaben sein dürfte.

Als Fazit lässt sich festhalten: Die vom Gesetzgeber erwünschte Wechsel ins selbstständige Wohnen mit ambulanter Assistenz und die Erhöhung der Entscheidungsfreiheit der beeinträchtigten Personen über die Verwendung der ihnen zur Verfügung stehenden Mittel führte dazu, dass die Leistungsberechtigten nun im Normalfall direkte Hauptmieter von Wohnraum sind – nicht nur im Fall des selbstständigen Wohnen, sondern auch im vormals stationären Bereich.

Wie die Expertengespräche gezeigt haben entbinden diese gesetzlichen Änderungen die Leistungserbringer allerdings nicht von der Aufgabe, für ihre Klienten weiterhin bei der Wohnungssuche und -vermittlung tätig zu sein. Eher kann von einem umgekehrten Effekt gesprochen werden: Wenn Vermieter an die beeinträchtigten Personen direkt vermieten sollen erhöht die Mitwirkung der Leistungserbringer die Chancen auf den Abschluss des Mietvertrages.

Suchstrategien

Die Strategien zur Suche von geeignetem Wohnraum für die Klienten fallen unterschiedlich aus und unterscheiden sich, unter anderem, gemäß dem Selbstverständnis der jeweiligen Einrichtungen. Die Spanne reicht von großen Organisationen, die für Wohnungsbeschaffung- und bewirtschaftung über entsprechende Stellen verfügen, bis hin zu jenen, die besonderen Wert auf die Selbstständigkeit des Leistungsberechtigten bei der Wohnungssuche legen und „*mit ihm* suchen – nicht *für* ihn“ (O-Ton eines Interviewten). Den am häufigsten geschilderten Normalfall stellt die Unterstützung des Leistungsberechtigten bei der Wohnungssuche im zeitlichen Rahmen der gewährleisteten Assistenzstunden dar und orientiert sich weitenteils an der üblichen Vorgehensweise, die sich kaum von der nicht-beeinträchtigter Wohnungssuchender unterscheidet. Diese umfasst die Sichtung von Annoncen in Zeitungen und den gängigen Internetportalen; Schalten von eigenen Suchannoncen; Verfassen von Bewerbungen und Begleitung zu Besichtigungsterminen. Kritisch angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass diese Unterstützung bei sich länger hinziehender Suche zu Lasten der sonstigen, im Rahmen der Assistenz anfallenden Leistungen gehen kann. Insbesondere Leistungsberechtigte mit Sucherkrankungen oder psychischen Beeinträchtigungen verfügten häufig nicht über einen Laptop, Tablet oder PC, über den die Suche erfolgen und Bewerbungsschreiben verfasst werden könnten.

Betont wird von vielen Befragten die Eintragung auf Wartelisten der öffentlichen Wohnungsunternehmen oder Baugenossenschaften, da diese erfahrungsgemäß über einen größeren Pool an sozial geförderten Wohnungen verfügten. In vielen Fällen pflegt die Einrichtung oder die Trägerorganisation bereits Kontakt zu den genannten Wohnungsunternehmen, kennt die Ansprechpartner und kann direkt Anfragen nach Wohnraum stellen. Einzelne Einrichtungen pflegen zudem langjährige Kontakte zu einigen (wenigen) privaten Vermietern mit ausgeprägter sozialer Orientierung.

Diejenigen Träger und Einrichtungen, deren Größe die Einrichtung von ausschließlich mit Wohnfragen befassten Fachstellen erlaubt, geben die Suche und Vermittlung von Wohnraum an diese ab. Die Wohnwünsche und -vorstellungen des Klienten werden von diesen Stellen aufgenommen, um anschließend die Möglichkeit der Unterbringung in Eigentum des Trägers oder in bereits bestehenden Wohngemeinschaften zu prüfen oder um über die dem Träger zur Verfügung stehenden Kanäle nach geeignetem Wohnraum zu suchen.

Einige Einrichtungen bieten Wohntrainings oder Verselbständigungstrainings von unterschiedlicher Dauer (maximal zwei Jahre) an, die als Teil der Eingliederungshilfe von den Trägern finanziert werden. Diese Programme richten sich insbesondere an junge

Klienten, die bis dato im Elternhaus lebten, sowie an Klienten die in die ambulante Betreuung wechseln möchten. Das „Probewohnen“, meistens in Wohngemeinschaften und seltener in Wohnungen für Einzelpersonen, dient auch der weiteren Herausarbeitung der genauen Wohnwünsche des Klienten, die erst im Anschluss an das Wohntraining umgesetzt werden.

Die große Mehrheit der Personen mit Behinderung ist, als Empfänger von Transfergeldern wie der Grundsicherung, auf eine Sozialwohnung bzw. eine Wohnung, die hinsichtlich Größe und Preis den Angemessenheitsregeln einer Sozialwohnung entspricht, angewiesen. Die Beantragung auf Übernahme der Kosten der Unterkunft ist in diesen Fällen obligatorisch. Keiner der Interviewpartner gab an, dass die öffentlichen Stellen die Wohnungssuche, oder Wohnsituation der Klienten im weiteren Sinne, unterstützen würden. Erinnerung waren nur vereinzelte, bereits wieder eingestellte Programme, die vor allem der Verhinderung von Obdachlosigkeit dienten.

Hindernisse und Schwierigkeiten

Wohnungsknappheit und -preise

Mit wenigen Ausnahmen benannten alle Interviewpartner die generelle Knappheit auf den örtlichen Wohnungsmärkten als zentrales Hindernis bei der Wohnungssuche für beeinträchtigte Personen. Je nach Standort und räumlicher Ausprägung des jeweiligen Kreises – ländlich, städtisch, nahe der Oberzentren – führten die Interviewpartner verschiedene Gründe für das knappe Angebot an.

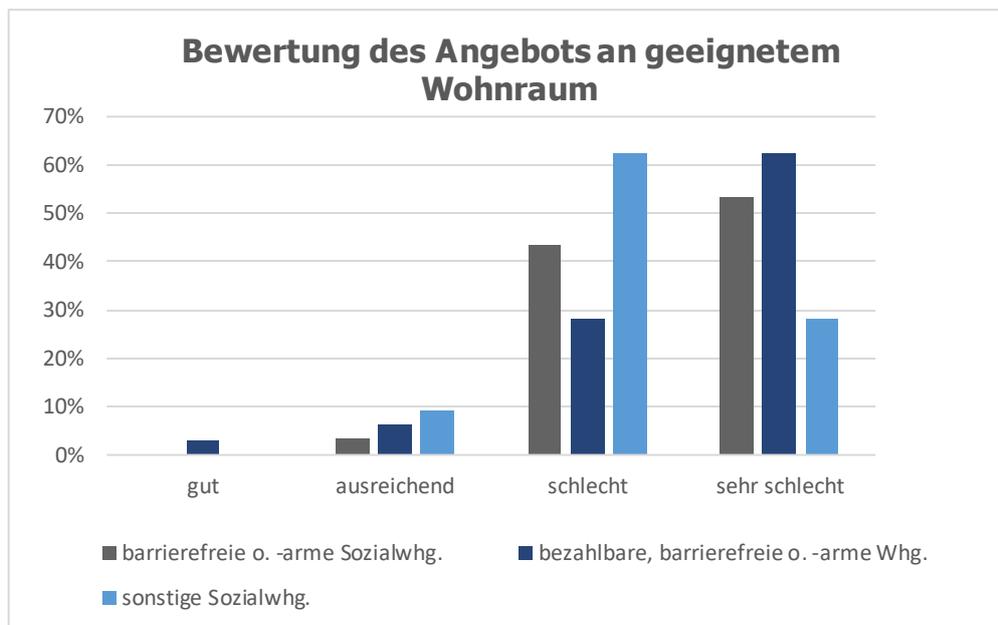
- Die Leistungsberechtigten stehen in Konkurrenz zu anderen Personen (Kreisen), die gleichfalls auf günstige, kleine Wohneinheiten angewiesen sind: Singlehaushalte, Studenten und Seniorenhaushalte. Dies betrifft insbesondere Stadtkreise und dichter besiedelte Kreise.
- In eher ländlichen (Flächen-)Kreisen ist die Knappheit durch ein zu geringes Angebot an kleinen Wohnungen bedingt, die den Angemessenheitsgrenzen nach Maßgabe der jeweiligen Sozialämter entsprechen.
- Bemängelt wird eine „inklusions-ungeeignete“ Lage: In ländlichen Kreisen bezieht sich dies auf eine schlechte ÖPNV-Anbindung oder eine mangelhafte, fußläufig zu erreichende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken usw.). In Oberzentren mit angespanntem Mietmarkt wird teils die schlechte Lage der Wohnungen bemängelt – das heißt, die räumliche Konzentration vieler sozial geförderter Wohnungen in wenigen Stadtteilen – und in seltenen Fällen die Qualität des Wohnraums
- Sofern barrierefreier oder rollstuhlgeeigneter Wohnraum benötigt wird fällt das Angebot laut den Interviewpartnern nochmals knapper aus

Die meisten Interviewpartner wiesen zudem darauf hin, dass die Knappheit an geeignetem Wohnraum preisbedingt ist. Da die meisten Leistungsberechtigten Transfergeldempfänger sind, müssen die Wohnungen hinsichtlich des Quadratmetermietpreises bzw. des Gesamtmiete den Angemessenheitskriterien entsprechen, die kreisspezifisch von den Sozialämtern festgelegt werden. Die Anzahl der in Frage kommenden Wohnungen werde auf diese Weise verringert. Gerade in den Oberzentren sei es

äußerst schwierig, überhaupt Wohnungen zu finden, deren aufgerufene Miete sich innerhalb der Angemessenheitskriterien bewege.

Die Angaben aus der Online-Befragung bestätigen die Angaben der Interviewpartner. **Abbildung 16** zeigt die Bewertung der örtlichen Wohnungsmärkte, untergliedert in die gezeigten Marktsegmente.

Abbildung 16: Bewertung des Angebotes an geeignetem Wohnraum



Erwartungsgemäß fällt in der Online-Befragung die Bewertung des Angebots an barrierefreiem oder zumindest -armem Wohnraum – in Sozialbindung oder frei vermietet – schlechter aus als von sonstigen Sozialwohnungen oder anderen kleinen, preisgünstigen Einheiten. Lediglich knapp 5 Prozent der Befragten halten das derzeitige Angebot an barrierefreien- oder armen Wohnungen für ausreichend. Bei den frei vermieteten, preisgünstigen Wohnungen sind es immerhin 15 Prozent.

Suchdauer

Die Knappheit an geeignetem Wohnraum schlägt sich zudem auch in der Zeitdauer nieder, die es braucht, bis Leistungsberechtigte mit Verselbstständigungswunsch eine passende Wohnung gefunden haben. Die Online-Befragung ergab in nur knapp 6 Prozent der Fälle eine Suchdauer von weniger als sechs Monaten. Rund 27 Prozent suchen bis zu einem Jahr, weitere 41,4 Prozent zwischen einem und unter zwei Jahren nach einer passenden Wohnung. Die Verteilung zeigt **Abbildung 17** akkumuliert für sämtliche Arten der Beeinträchtigung.

Mithin die längste Suchdauer müssen mehrfach-beeinträchtigte Personen in Kauf nehmen – nur 15 Prozent der Befragten gaben an, dass die Suche weniger als ein Jahr in Anspruch nehme, während knapp 39 Prozent eine Suchdauer von ein bis unter zwei Jahren und weitere 31 Prozent sogar 3 bis unter 4 Jahre nannten (Resultat der Online-Befragung). Als Grund wurden in den Expertengespräche die nochmals erhöhten

Ansprüche an den Wohnraum genannt; außerdem werde barrierefreier Wohnraum eher an ausschließlich körperlich beeinträchtigte Personen vermietet.

Körperlich beeinträchtigte Personen müssen allerdings ebenfalls mit einer überdurchschnittlich langen Suchdauer rechnen. Die geringe Verfügbarkeit von barrierefreiem oder gar Rollstuhl-gerechtem Wohnraum zeigt sich in deutlich längeren Suchzeiten: Fast 38 Prozent der Befragten gaben eine Suchdauer von mehr als sechs Monaten bis unter einem Jahr an; knapp 44 Prozent sogar von einem Jahr bis unter 2 Jahre. Die angegebenen Suchzeiten, unterschieden nach der Art der Behinderung, zeigt **Abbildung 18**. Zur besseren Einordnung sollten zudem die Anteile der verschiedenen Beeinträchtigungen von Personen in besonderen Wohnformen mit bedacht werden. Im Jahr 2021 wiesen im LWL-Geschäftsbereich über zwei Drittel dieser Leistungsberechtigten eine kognitive Beeinträchtigung auf; zweitgrößte Gruppe sind Personen mit psychischer Beeinträchtigung mit knapp 23 Prozent. Der Anteil der körperlich beeinträchtigten Leistungsempfänger hingegen liegt bei nur knapp 3 Prozent.

Die Corona-Pandemie hat die Aussichten von Menschen mit Behinderungen auf dem Wohnungsmarkt eher negativ beeinflusst. Knapp 60 Prozent der Befragten sehen keine Veränderungen, 40 Prozent geht eher von einer Verschlechterung für die Leistungsberechtigten aus. Als Gründe werden insgesamt weniger Bewegung auf dem Wohnungsmarkt und entfallene oder durch Videotelefonie ersetzte Vorstellungsgespräche angeführt; Vermieter verhielten sich vorsichtiger als vor der Pandemie.

Abbildung 17: Dauer der Suche nach geeignetem Wohnraum (alle Beeinträchtigungen kumuliert)

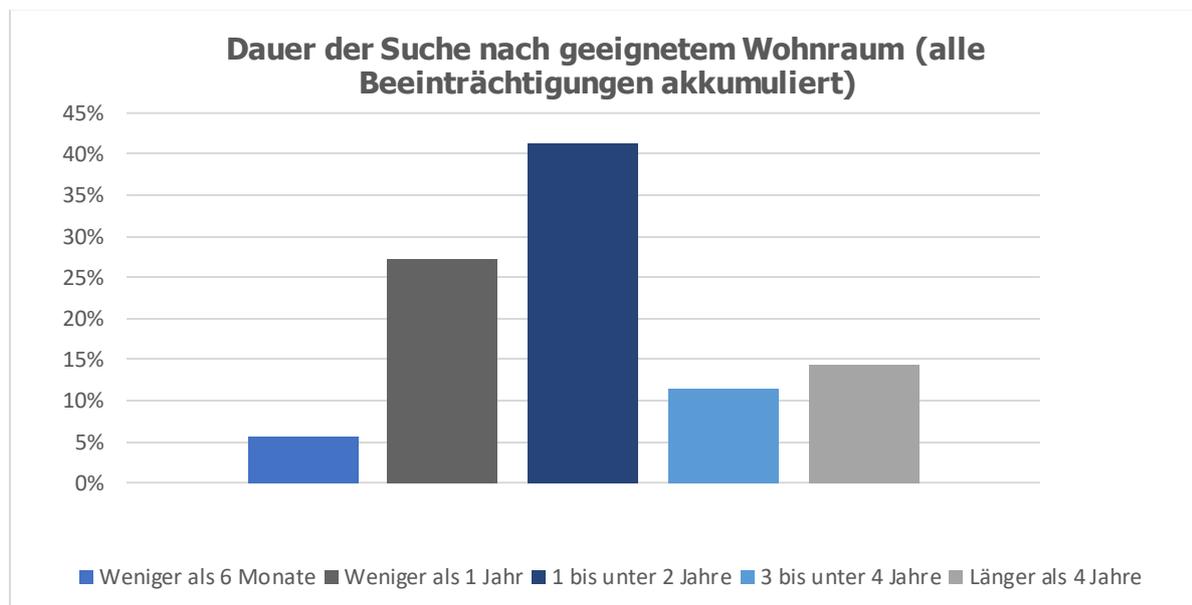
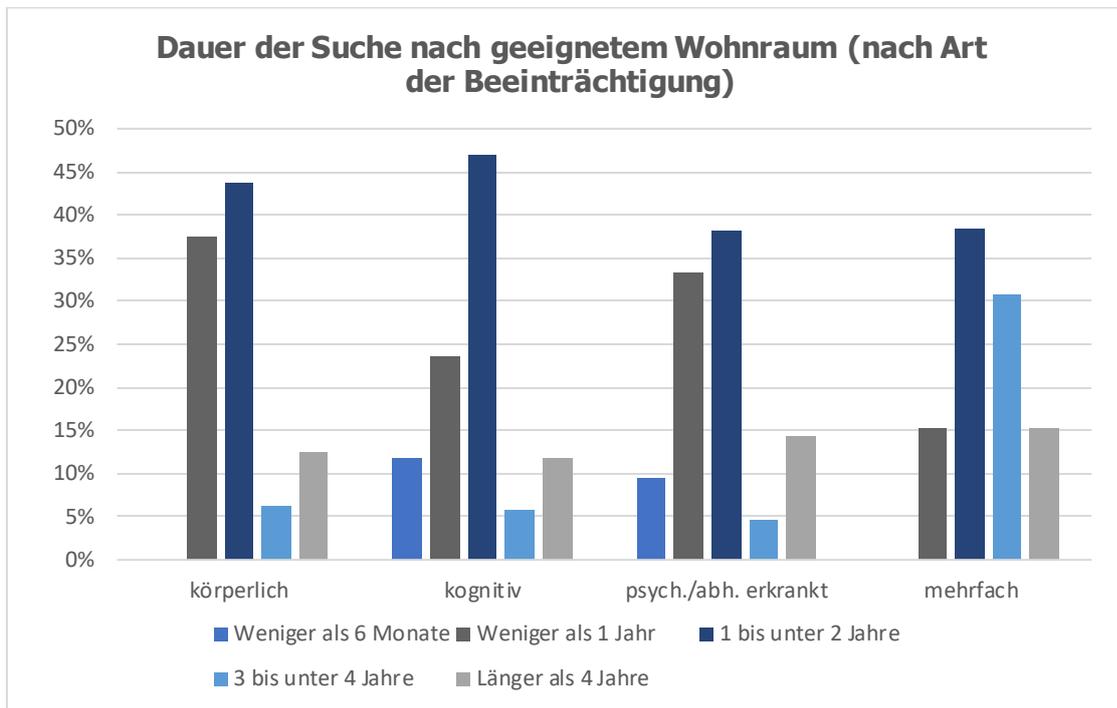


Abbildung 18: Dauer der Suche nach geeignetem Wohnraum (nach Art der Beeinträchtigung)



Die teils überaus langen Wartezeiten bis zum Bezug einer passenden Wohnung wird in den Expertengesprächen auch direkt als Grund für fehlschlagende Ambulantisierung angeführt. Fitte und bereits auf das selbstständige Wohnen durch entsprechende Trainings gut vorbereitete Menschen müssten in den besonderen Wohnformen verbleiben, bedingt durch die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten.

Die Knappheit auf den Wohnungsmärkten zeigt sich auch an der Anzahl der beeinträchtigten Personen, die laut Auskunft der Leistungserbringer in den letzten 5 Jahren von einer besonderen Wohnform oder dem Elternhaus in ambulant betreutes Wohnen in der eigenen Wohnung gewechselt sind und der aktuellen Anzahl an Leistungsberechtigten, die derzeit eine Wohnung suchen. In rund 40 Prozent der Fälle übersteigt die Anzahl der derzeit Suchenden die Anzahl derjenigen, die in den letzten 5 Jahren ins ambulant betreute Wohnen gewechselt sind.

Akzeptanz und Vorbehalte

Vorbehalte auf Seiten der Vermieter wurden von den meisten Interviewten bei Nennung der Hindernisse unmittelbar nach dem Verweis auf die allgemeine Wohnungsmarktsituation angeführt. Diese Vorbehalte beziehen sich aber nicht notwendigerweise und primär auf die Behinderungen der Klienten.

Prinzipiell stehen die meisten Klienten bzw. Personen mit Beeinträchtigungen in Konkurrenz mit anderen Personen, die, etwa als B-Schein berechnete Haushalte, gleichfalls Anspruch auf sozial geförderten Wohnraum haben. Singlehaushalte mit geringem Einkommen und Studenten treten zudem als Konkurrenten um günstigen Wohnraum ohne Sozialbindung auf. Gerade private Vermieter, so die Auskunft vieler

Interviewpartner, vermieteten nurungen an Transfergeldempfänger, da sie finanzielle Probleme befürchteten. Als weiteres Hindernis wurden SchuFa-Einträge bzw. Mietschulden angeführt, die bei Personen mit Suchterkrankung oder psychischen Problemen häufiger vorkämen. Diese führten häufig und auch bei größeren Wohnungsunternehmen, die über mehr passenden Wohnraum (in Sozialbindung) verfügten, zu einem automatischen Ausschluss der Bewerber.

Interviewpartner, die vermehrt Personen mit geistigen oder psychischen Behinderungen oder mit Suchterkrankungen betreuen, berichten zudem von diesbezüglichen Vorbehalten seitens der Eigentümer und Vermieter. Nach wie vor überwiege bei vielen Vermietern die Sorge um den Umgang mit der Wohnimmobilie oder das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft bzw. der Umgang mit anderen Mietparteien. Beschädigung der Ausstattung, Lärmbelästigung oder Streitereien würden immer noch befürchtet. Da viele der Leistungsberechtigten wenig dazu in der Lage seien, sich bei Vorstellungsterminen selbst als verlässlichen Mieter zu präsentieren, sondern sich eher unsicher und ängstlich verhielten, hätten sie bei der Wohnungsvergabe von vornherein schlechtere Chancen. Hilfreich, und von den Vermietern geschätzt, sei in diesem Fall die Begleitung und Unterstützung durch die Leistungserbringer. Voraussetzung dafür, und von den Klienten teils gar nicht erwünscht, sei aber die Preisgabe der eigenen psychischen oder geistigen Beeinträchtigung.

Der Tendenz nach wissen viele Interviewte in dieser Hinsicht von einer Verbesserung in den letzten Jahren zu berichten – das Thema Inklusion von Menschen mit Beeinträchtigungen komme vermehrt in der Mitte der Gesellschaft an. Oder, wie es ein Interviewter formulierte: Es sei weniger bewusste Diskriminierung, sondern die Sorgen und Ängste seien eher das Resultat mangelnden Wissens und einem falschen Bild über Menschen mit Behinderungen. Derartige Vorbehalte gäbe es auch unter den übrigen Mietern – besonders dann, wenn Wohngemeinschaften eingerichtet werden sollen.

Auf der positiven Seite wussten einige Gesprächspartner, nach Positivbeispielen gefragt, von Eigentümern zu berichten, die den Trägern von sich aus Wohnraum anbieten. In einigen Fällen existierte die Zusammenarbeit bereits seit vielen Jahren.

Ausstattung und Eignung

Wie bereits erwähnt eignen sich Wohnungen mit schlechter ÖPNV-Anbindung nicht oder kaum für Menschen mit Beeinträchtigungen, da diese häufig mobilitätseingeschränkt sind. Wie ein Gesprächspartner in diesem Zusammenhang betonte begünstigt die Verteilung der Klienten „in der Fläche“ zudem die Vereinsamung/Isolation dieser Personen: Abends oder am Wochenende fehle die Interaktion und Zugangsmöglichkeiten zu kulturellen oder Freizeitangeboten.

Der Standort der Wohnungen ist mitunter auch in den Städten ein Problem: So wurde darauf hingewiesen, dass Sozialwohnungen häufig in „abgehängten“ Stadtteilen liegen, die als Wohnort für die Klienten der Einrichtung wenig geeignet seien.

Die Qualität der Wohnungen wurde hingegen nur sehr selten kritisiert. Nur in zwei Gesprächen machen die Interviewpartner darauf aufmerksam, dass sich günstiger Wohnraum häufig in Sub-Standardgebäuden befindet, bei denen sich die Eigentümer wenig um die Instandhaltung kümmern.

Weitere Kosten

Für gewöhnlich wird bei der Anmietung einer Wohnung eine Kautions, meist in Höhe mehrerer Monatskaltmieten, verlangt. Insbesondere bei den Klienten kleinerer Einrichtungen oder solcher, die (bevorzugt) nicht als Zwischenmieter auftreten, führt dies immer wieder zu Problemen. Die Kautions wird erfahrungsgemäß in manchen Fällen vom Leistungsträger übernommen, teilweise sollen aber auch der gesetzliche Betreuer für die Kautions aufkommen. Kritisiert wurde, dass die Übernahme der Kautionskosten immer Zeit für Verhandlungen mit dem Sozialamt erfordere, mithin also arbeitsintensiv sei.

Erfahrungen mit den Leistungsträgern

Wie oben bereits erwähnt stellen die Angemessenheitsregeln die Leistungsberechtigten sowie die Leistungserbringer bei der Wohnungssuche vor Schwierigkeiten. Beeinträchtigte Personen stehen in Konkurrenz zu einem weiten Personenkreis mit geringem Einkommen, die ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, von den Vermietern aber – siehe den Punkt Akzeptanz und Vorbehalte – in vielen Fällen als Mieter bevorzugt werden.

Sind die Klienten Transfergeldempfänger, etwa als Bezieher der Grundsicherung oder einer Erwerbsminderungsrente, müssen vor Mietvertragsabschluss die Kosten der Unterkunft vom Leistungsträger genehmigt werden. Wird eine Wohnung für einen Klienten gefunden, deren Miete oberhalb der vom Kreis festgelegten Grenzen liegt, oder deren Wohnfläche zu groß ausfällt, muss mit den Leistungsträgern aufgrund des knappen Wohnungsangebots über eine Ausnahmeregelung verhandelt werden. Die Erfahrungen der Interviewpartner fallen dabei recht unterschiedlich aus.

Zwar gibt die Mehrheit der Befragten an, dass Verhandlungen zur Übernahme höherer Mietkosten prinzipiell möglich sind, die meisten betonen dabei, dass die Auslegung der Angemessenheitskriterien streng gehandhabt wird und Abweichungen nur in geringem Ausmaß toleriert wird. Bezogen auf die Größe werden Abweichungen von etwa 5 m² toleriert; bezogen auf den Mietpreis bewegen sich die mitgetragenen Abweichungen im unteren zweistelligen Bereich (10 bis maximal 40 €). In den Interviews wurden mehrere Faktoren genannt, die die Bereitschaft zur Abweichung positiv beeinflussten: Mehr Kulanz sei erfahrungsgemäß bei bereits längerer Suchdauer und bei Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, bedingt durch das geringe Angebot an barrierefreiem Wohnraum. Eine höhere Miete werde zudem bei der Neubesetzung von Wohnplätzen in Wohngemeinschaften mitgetragen, sofern diese temporär begrenzt sei. Auch zeitlicher Druck, etwa aufgrund der Aufnahme einer Arbeit oder Ausbildung, wurde als Faktor genannt. Häufig genannt wurde zudem die grundsätzliche Einstellung des jeweiligen Sachbearbeiters.

Aufgrund der strengen Auslegung und der arbeitsintensiven Verhandlungen gaben einige Interviewpartner an, bevorzugt mit den Vermietern über die Miethöhe zu sprechen – etwa mit dem Ziel, die Kaltmiete auf das erforderliche Niveau abzusenken und gegebenenfalls als Ausgleich die Mietnebenkosten anzuheben.

Anhebung der Angemessenheitsgrenzen als Lösung?

Danach befragt, welche Änderungen bei den Angemessenheitsregeln die Möglichkeit, eine Wohnung zu finden, unmittelbar verbessern würden, nannte wie zu erwarten eine große Mehrheit der Interviewten eine Anhebung der Angemessenheitskriterien. Eine höherer Mietpreis würde das Angebot für beeinträchtigte Personen merklich vergrößern. Insbesondere der Konzentration von preisgünstigen Wohnungen in teils schlechtem Zustand in einigen, wenigen Stadtteilen könne so effektiv entgegengewirkt werden.

Zugleich führten die Interviewpartner verschiedene Gründe an, weshalb die Anhebung der Angemessenheitsgrenzen allein kaum die Lösung bestehender Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sei. Zum einen sei die Lösung nur temporär, da davon auszugehen sei, dass die Eigentümer die Preise für die Wohnungen im unteren Marktsegment rasch den neuen Preiskriterien anpassen würden. Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum knapp oberhalb der gegenwärtig bestehenden Angemessenheitsgrenzen sei ebenfalls knapp, was als Argument für vermehrten Wohnungsbau angeführt wurde. Als dritte Einschränkung wurde das Ende der zeitlich festgeschriebenen Sozialbindung vieler Wohnungen angeführt, ohne dass der Wegfall durch Neuschaffung sozial geförderter Wohnraums kompensiert würde. Auch das Problem von umfassenden Sanierungen, verbunden mit Mieterhöhungen und dem damit einhergehenden Zwang zum Umzug, könne auf diese Weise nicht adressiert werden.

Förderung von selbstständigem Wohnen von Menschen mit Behinderung

Fördermöglichkeiten auf individuellem Level

Fördermöglichkeiten für selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigungen entstammen überwiegend dem öffentlichen Unterstützungssystem aus Sozialhilfeträgern (Sozialamt der Gemeinde oder des Kreises) sowie zusätzlich der Kranken- und Pflegekassen, sofern eine Pflegestufe für die Person gegeben ist. Am häufigsten wurden nur die üblichen Leistungen, etwa die Kostenzuschüsse für Umzüge oder die Finanzierung der Erstausrüstung der Wohnung, genannt. Auch die Finanzierung von Umbauten in der Wohnung durch die Krankenkassen (mit Anerkennung auf Pflegestufe als Voraussetzung) wurde in diesem Zusammenhang aufgeführt.

Außerhalb des Unterstützungssystems wurden in den Interviews nur in einzelnen Fällen die Förderungen und Zuschüsse durch private Stiftungen angeführt, die für den jeweiligen Beeinträchtigungen angepasste Sonderausstattungen verausgabt werden.

Teilweise unterstützen die Assistenzkräfte die Leistungsberechtigten bei der Suche nach passendem, preisgünstigem Mobiliar.

In diesem Zusammenhang wurde in einigen Fällen auch die Anerkennung von „Wohntrainings“ als Eingliederungshilfe, die dem Einzug in eine Einzelwohnung oder in eine Wohngemeinschaft vorausgehen. Derartige Programme wurden in den Gesprächen sehr positiv bewertet.

Unterstützung durch Kommune oder Kreis

Ernüchternd fielen hingegen die Antworten auf die Frage nach weiteren Programmen von Kreis oder Kommune, die das (eigenständige) Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigungen förderten oder unterstützten. Die wenigen angeführten Beispiele waren eher dem Bereich der Obdachlosenhilfe oder, vorgelagert, der Verhinderung von Wohnungslosigkeit zuzuordnen.

Zwar wissen viele der Interviewten von regelmäßigem Austausch zwischen kommunaler Politik, Verwaltung und den die Interessen von beeinträchtigten Menschen wahrnehmenden Sozialverbänden; ebenso sei das Thema der Unterbringung bzw. die Versorgung mit Wohnraum von einkommensschwachen Haushalten durchaus auf der Tagesordnung. Konkrete Programme oder Vorhaben, die daraus hervorgegangen wären, konnte aber keiner der Interviewpartner benennen. Der Neu- oder Umbau von barrierefreien (Sozial)Wohnungen in der Bau- oder Sozialplanung besondere Berücksichtigung finde.

Einige Gesprächspartner führten an dieser Stelle aktuelle Bauprojekte mit inklusivem Charakter als Beispiele an, die allerdings nicht auf Sonderprogramme der öffentlichen Stellen zurückzuführen waren. Vielmehr waren diese auf Initiative von Sozialverbänden, teils in Zusammenarbeit mit Bauinvestoren, initiiert worden, wobei die Kommune eine unterstützende Rolle einnahm.

Einige Interviewpartner stellten aus ihrer beruflichen Perspektive in einigen Fällen eine augenfällige Diskrepanz zwischen den erklärten Zielen in der Sozialplanung und dem tatsächlichen Baugeschehen fest. Die Wohnbedarfe von Menschen mit Behinderungen oder einkommensschwachen Haushalten sei durchaus berechnet und bekannt, auch gehöre die vermehrte Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum zu „jeder politischen Agenda“ - der Neubau von Sozialwohnungen falle im Vergleich dazu aber zu gering aus.

Weitere Akteure

Am häufigsten werden als weitere Akteure, die das eigenständige Wohnen von Menschen mit Beeinträchtigungen unterstützen, die städtischen Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften genannt. Die Mehrheit der befragten Einrichtungen gab an, Wohnungsanfragen gezielt an diese Unternehmen zu richten und bereits langjährig mit ihnen zusammenzuarbeiten. Punktuell bestehen ähnliche Kooperationen mit privaten Vermietern, die ebenfalls bereits langjährig in der Vermietung mit den Leistungserbringern zusammenarbeiten.

Aufwand der Betreuung in der eigenen Wohnung

Zum Abschluss des Gesprächs wurden die Interviewpartner gebeten, ihre Einschätzung zur Veränderung des Betreuungsaufwandes nach einem Wechsel von einer (stationären) Wohngruppe in die ambulante Betreuung in der eigenen Wohnung, abzugeben.

Häufige Reaktion war zunächst die Ablehnung einer pauschalen Einschätzung, da die Entwicklung des Bedarfs zu sehr von den individuellen Gegebenheiten, etwa der Art der Behinderung, abhängig sei. In den meisten Fällen wurde nach diesem einleitenden Hinweis dennoch eine vorsichtige Einschätzung gegeben. Zusammengefasst läuft die Erfahrung der meisten Interviewpartner auf folgende Entwicklung hinaus:

Der Betreuungsaufwand nimmt in der Zeit nach dem Umzug zunächst zu. Die Klienten müssten sich auf die neue Umgebung und die veränderte Betreuungssituation einstellen, damit verbundene Ängste überwinden und eigene, neue Fähigkeiten zur Alltagsbewältigung entwickeln. In dieser Zeit hätten die Klienten häufig den Wunsch nach Kontakt in engerer, zeitlicher Taktung, was für die Leistungserbringer nicht zuletzt einen erhöhten logistischen Aufwand bedeutet. Im eigenen Wohnraum fehlten, wie viele Interviewte ausführten, die Synergieeffekte, die sich bei räumlicher Nähe mehrerer Klienten von allein einstellten. Ein erhöhter administrativer Aufwand, etwa bei der Abstimmung und Koordination verschiedener Hilfsangebote oder beim Aufbau von unterstützenden Netzwerken im Quartier, sowie die längeren Anfahrtswege, tragen dazu bei, dass der Betreuungsaufwand nicht niedriger ausfalle.

Wichtig sei in der ersten Phase, dem Risiko der Vereinsamung entgegenzuwirken und eine eventuelle Verschlechterung des psychischen Zustands zu verhindern. Gelingt dem Leistungsberechtigten die Umstellung, nehme nach einem Zeitraum von drei bis zwölf Monaten der Assistenzaufwand ab und bewege sich meist auf ein etwas niedrigeren Niveau als im vorherigen Setting. In günstigen Fällen sei auch eine weitere Reduzierung möglich.

Hervorgehoben wurde in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung der Wohntrainings. Wie einige Interviewpartner angaben, fehle insbesondere jüngeren Leistungsberechtigten, die bislang im familiären Setting wohnten, das notwendige Wissen zur Alltagsbewältigung – etwa zur Bedienung von Haustechnikgeräten.

Teilweise wurde auch eine eher qualitative Verschiebung in der Betreuung festgestellt. Probleme, die es in Wohnheimgruppen nicht gibt, stellten sich erst nach Umzug in die eigene Wohnung ein. Beispielhaft wurde hier das Thema Finanzen angeführt: Erhielten die Klienten vorher nur ein „Taschengeld“, seien sie nach dem Umzug für ihr Geld komplett selbst verantwortlich und müssten erst einen Umgang damit finden.

Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass der zeitliche Aufwand eher keine Frage der Wohnform sei, sondern eher vom Alter der betreuten Personen abhängen. Jüngere Klienten zeigten einen höheren Bedarf, Neues zu erlernen – Ältere seien hingegen gruppenbezogenen Angeboten gegenüber aufgeschlossener.

Unabhängig vom Betreuungsaufwand wurde die ambulante Betreuung und die Unterbringung in der eigenen Wohnung von den meisten Interviewten als positive Veränderung für die Leistungsberechtigten beschrieben. Die Erfahrung zeige, dass viele Menschen mit Behinderungen nach Bezug der eigenen Wohnung Fähigkeiten entwickelten und „fitter“ würden als dies anfänglich angenommen worden war.

Nur sehr wenige Interviewte äußerten sich generell skeptisch zur Frage nach ambulanter Betreuung und Arbeitsaufwand. Es käme zu Trugschlüssen über die Selbstständigkeit der Klienten und somit auch über deren Unterstützungsbedarf. Überforderung mit der Alltagsbewältigung und psychische Probleme machten in Einzelfällen eine Rückkehr in die besondere Wohnform notwendig.

Technische und digitale Unterstützungssysteme

Die Nutzung von und Erfahrungen mit technischen und digitalen Unterstützungssystemen sind noch nicht weit verbreitet – zumindest wenn die Frage auf die Anwendung durch die Leistungsberechtigten eingeschränkt wird. Ob derartige Systeme genutzt werden ist dabei stark abhängig von den Klienten und deren Behinderung: Im Bereich Barrierefreiheit für Menschen mit körperlichen Behinderungen sind technische Hilfsmittel verbreitet. In den Interviews bezogen sich die meisten Gesprächspartner in der ersten Reaktion auf diesen Bereich. In den Gesprächen wurde die Verwendung von Systemen zur Verletzungsprävention, Bedienung der Wohnungseinrichtung (etwa zum Öffnen von Fenstern), angepasste Bedienelemente, Sprachcomputer und Notrufsysteme genannt. Auch jene Einrichtungen, die solche Systeme bislang wenig nutzten, gaben an, im Neubau oder bei Umbauten auf eine entsprechende Ausstattung der Wohnungen zu achten, um später neue Geräte und Systeme aufschalten zu können. Kritik hingegen wurde zur unsicheren Finanzierung derartiger Hardware geäußert: im Neubau, bei Vermietung zu Preisen innerhalb der Angemessenheitskriterien, seien derartige Einbauten nicht zu refinanzieren. Auch die Notwendigkeit von jeweils an die Bedürfnisse der beeinträchtigten Personen angepassten Elemente erzeuge mitunter neue Probleme: Spracherkennungssoftware, Smartspeaker und Bedienung per Tablet nützten im Einzelfall wenig, wenn in der Nachfolge ein Mieter einzöge, der aufgrund seiner Beeinträchtigung auf eine Bedienung per Mund-Joystick angewiesen sei. Auf der anderen Seite stünde ein klar feststellbarer Zugewinn an Lebensqualität und Autonomie der Leistungsberechtigten, sobald etwa Techniksteuerungen per Smartspeaker installiert seien.

Digitale Endgeräte finden laut der Interviewpartner ansonsten vor allem in den Bereichen Kontaktpflege zwischen Leistungsberechtigten und Assistenzkräften und Dokumentation geleisteter Assistenz- oder Fachstunden Verwendung. Insbesondere in der Pandemiesituation ersetzte der Kontakt per Messenger und Videotelefonie teilweise den persönlichen Kontakt. Weit verbreitet ist der Kontakt zwischen meist jüngeren Klienten und deren Betreuern mittels Messengerdiensten, wobei vermehrt der Datenschutz Beachtung findet und deshalb zu datenschutz-freundlicheren Anbietern gewechselt wird. Die Messengerdienste würden von den Klienten in ambulanter Betreuung auch genutzt, um sich untereinander oder mit den Nachbarn im Wohnblock oder innerhalb inklusiver Wohnprojekte zu vernetzen. Dies sei gerade während der Corona-

Pandemie vorgekommen. Viele der Interviewpartner weisen in diesem Zusammenhang zugleich daraufhin, dass die genannten Dienste den persönlichen Kontakt in keiner Weise ersetzen könnten.

Ältere Klienten und Personen mit geistiger Behinderung hingegen zeigten wenig Interesse an der Benutzung digitaler Medien bzw. seien von deren Funktionsumfang schnell überfordert.

Vereinzelt wurden auch negative Erfahrungen mit technischen und digitalen Hilfsmitteln zu Protokoll gegeben. So seien die Wartungskosten von Bedienhilfen teils sehr hoch. Der Kontakt über Messengerdienste führe zudem mitunter zu einer „ständigen Bereitschaft“ der Assistenzkräfte oder auch zu deren Inanspruchnahme bei Fragen und Anliegen, die in den Arbeitsbereich von Fachkräften fielen (etwa psychische Probleme).

Politische Forderungen

Die Online-Befragung enthielt, als Abschluss, zwei Items, die die Forderungen der Teilnehmer bezüglich der Wohnsituation von Menschen mit Beeinträchtigungen abfragten, gerichtet jeweils an Kreis, in dem die Einrichtung der Befragten maßgeblich tätig ist, sowie an das Land Nordrhein-Westfalen.

Wie bereits bei den Punkten zu den Angemessenheitsregeln sowie zur Unterstützung durch Kommune und Kreis ausgeführt vermissen viele der Interviewten einen tatsächlich wirksamen Neubau von Sozialwohnungen. Zur Entspannung der Wohnungsmärkte müssten mehr günstige, kleine Wohneinheiten geschaffen werden, auch müsse der weitere Wegfall von Wohnungen aus der Sozialbindung unterbunden werden. Zur Verwirklichung brauche es entsprechende Förderungen sowie Anreize für Immobilieneigentümer, Bestandsimmobilien in Sozialbindung zu überführen.

Von den Kreisen und kreisfreien Städten wird zum einen die Unterstützung eines solchen wohnungspolitischen Kurses gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen gefordert. Andererseits formulieren Interviewpartner und Umfrageteilnehmer auch konkrete Schritte, wie etwa die stärkere Verpflichtung öffentlicher Wohnungsunternehmen auf die Schaffung kleiner, preisgünstiger Wohnungen oder höhere, verpflichtende Anteile an barrierefreien, sozial geförderten Wohnungen im Neubau sowie passende Förderungen. Dies wurde auch in der Online-Befragung entsprechend häufig genannt. Sinnvoll sei es, Wohnungen im Bestand wieder in Sozialbindung zu überführen. Dasselbe gelte für notwendige Umbauten, um langjährigen Mietern ein barrierearmes Wohnumfeld zu schaffen. Der Wohnungsmarkt dürfe nicht allein privaten Anbietern überlassen werden.

Die Ausweitung des Angebots allein stelle jedoch keine Lösung dar. Gefragt sei vielmehr eine „Durchmischung“ der Wohnangebote um das Ziel der Inklusion von Menschen mit Beeinträchtigungen zu erreichen. Sozial geförderter Wohnraum dürfe sich nicht auf bestimmte Stadtteile und Viertel beschränken. Es sei sinnvoller, verschiedene Wohnangebote in einem Gebäude bzw. Wohnblock anzubieten, als Gebäudekom-

plexe mit ausschließ Ein-Zimmer-Appartements zu errichten – auch um die Entstehung sozialer Brennpunkte zu verhindern.

Gefordert wurde auch die Schaffung von Wohnraum, der ausschließlich Menschen mit Beeinträchtigungen zur Verfügung stehe, um bestehenden Vorbehalten auf Seiten der Vermieter und der Chancenlosigkeit von Menschen mit Beeinträchtigungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu begegnen.

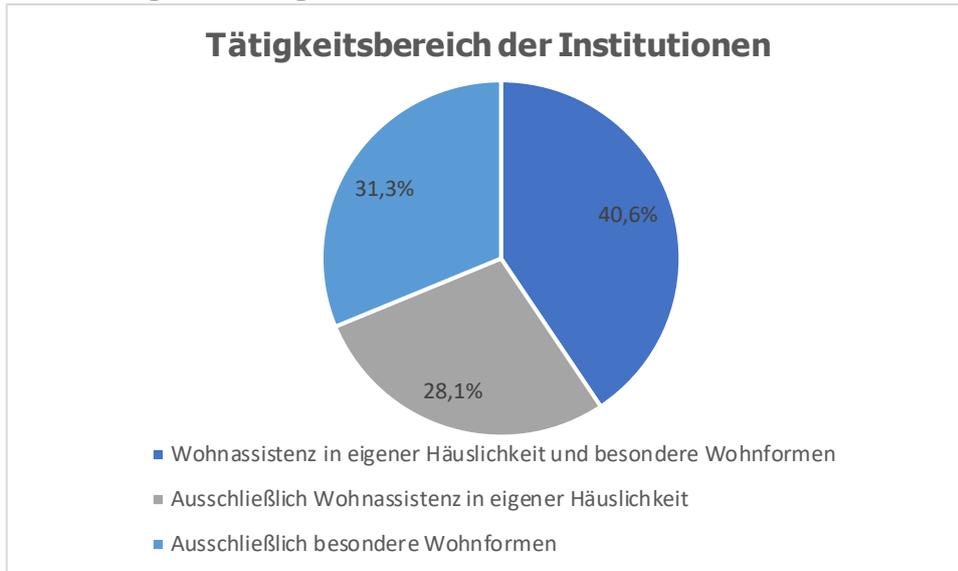
Kritisiert wurden zudem die Regelungen zu Fördermitteln für den barrierefreien Umbau: Hier wurde eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der bestehenden Regeln gewünscht.

Weitere Auswertung der quantitativen Online-Befragung

Zusätzlich zu den telefonischen Interviews wurde ein standardisierter Online-Fragebogen entwickelt, um quantitative Informationen zur (Wohn-)Situation zu generieren. Der Zugang zum Fragebogen wurde als Web-Link per Email vom Auftraggeber der Studie per Mail versandt; zudem wurde auf die Online-Befragung aufmerksam gemacht, wenn die Einrichtungen weitere Informationen per Mail wünschten. Der mit einer kommerziellen Software erstellte Fragebogen erlaubte die Übernahme der Ergebnisse in Standardsoftware (Microsoft Excel). Die insgesamt 14 Fragen verteilen sich auf drei Frageblöcke zur aktuellen Situation der Institution vor Ort, zur Wohnungsmarktsituation und zur Wohnungssuche sowie zur zukünftigen Entwicklung. Bei der Konstruktion wurde auf geschlossene Fragen mit Antwortvorgaben gesetzt, lediglich zwei Fragen wiesen einen offenen Charakter auf, indem sie ein Feld zum freien Eintrag für Informationen bereitstellten. Die Teilnahme war freiwillig und die Antworten wurden anonymisiert. Der Fragebogen wurde von 102 Personen beantwortet, davon wurden 33 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Nach der Auswertung und der Qualitätskontrolle wurden die Ursprungsdaten gelöscht. Die Gliederung der Auswertung orientiert sich am Aufbau des Fragebogens.

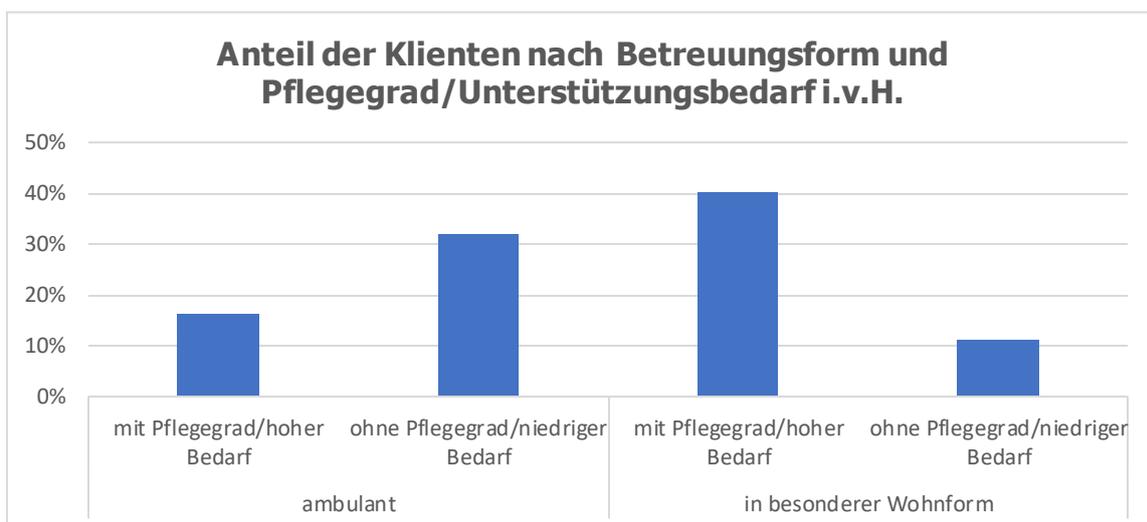
Wie **Abbildung 19** zeigt, bieten rund 40 Prozent der Institutionen sowohl ambulante Assistenz als auch besondere Wohnformen an; 28 Prozent sind reine Assistenzdienste und weitere 31 Prozent sind ausschließlich im Bereich der besonderen Wohnformen tätig.

Abbildung 19: Tätigkeitsbereich der antwortenden Institutionen



Die angegebene Anzahl an betreuten Personen liegt bei rund 3.600 Personen, wobei die Personen in besonderen Wohnformen und im ambulant assistierten Setting fast gleich verteilt ist (49 zu 51 Prozent). Die Anzahl ergibt sich aus der Summe der Klienten mit verschiedenen Hilfebedarfen im jeweils ambulanten und stationären Setting. Da hier nur 78 Einrichtungen vollständige Angaben machten, muss von einem höheren Wert ausgegangen werden. Die Anteile der Klienten nach Betreuungsform und Unterstützungsbedarf ist deshalb in **Abbildung 20** in relativen Werten wiedergegeben.

Abbildung 20: Anteil der Klienten nach Betreuungsform und Pflegegrad/Unterstützungsbedarf in v.H.



Vor dem Hintergrund des Wunsches nach selbstständigen Wohnmöglichkeiten wurde nach der Anzahl an betreuten Menschen mit Beeinträchtigung gefragt, die im Zeitraum von Anfang 2015 bis zum Zeitpunkt der Befragung in eine Wohnung umgezogen sind und selbstständig leben. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Personen in eine Wohngemeinschaft, zusammen mit der Partnerin / dem Partner oder auch alleine in eine Wohnung gezogen sein können. Der Begriff „Selbstbestimmt“ beinhaltet ebenso

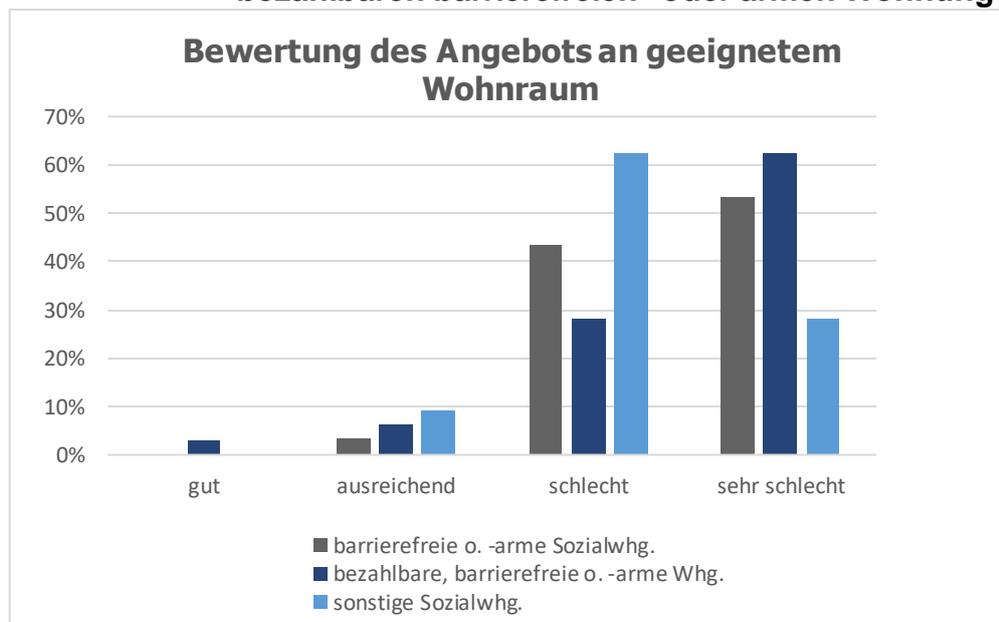
Formen des betreuten Wohnens oder sogenannte Apartmenthäuser. In diesem Zeitraum sind insgesamt 516 Menschen mit Beeinträchtigung in ein selbstbestimmtes Wohnen nach obenstehender Definition gezogen.

Bei rund 3.600 Menschen mit Assistenzbedarf (untere Grenze) der Auskunft gegebenen Trägerorganisationen errechnet sich ein Anteil von 14,1 Prozent über den Gesamtzeitraum oder knapp 2 Prozent der Personen jährlich, die den Übergang in selbstbestimmtes Wohnen erreichten. Aufgrund des Mangels an geeignetem Wohnraum sind davon knapp 9 Prozent in eine Wohnung außerhalb des Handlungsgebiets des bisherigen Leistungserbringers gezogen.

Nach Angaben der Befragten würde rund ein knappes Fünftel (19,7 Prozent) der zum Befragungszeitpunkt in besonderen Wohnformen lebenden Menschen gerne in eine eigene Wohnung ziehen. In Summe sind dies mit 710 Personen deutlich mehr als in den vergangenen sieben Jahren in eigenen Wohnraum gewechselt haben. Sollen alle 710 Personen innerhalb der nächsten 5 Jahren in eigene Wohnungen wechseln, müsste die jährliche Quote, bezogen auf alle betreuten Menschen, von 2 Prozent auf 4 Prozent steigen.

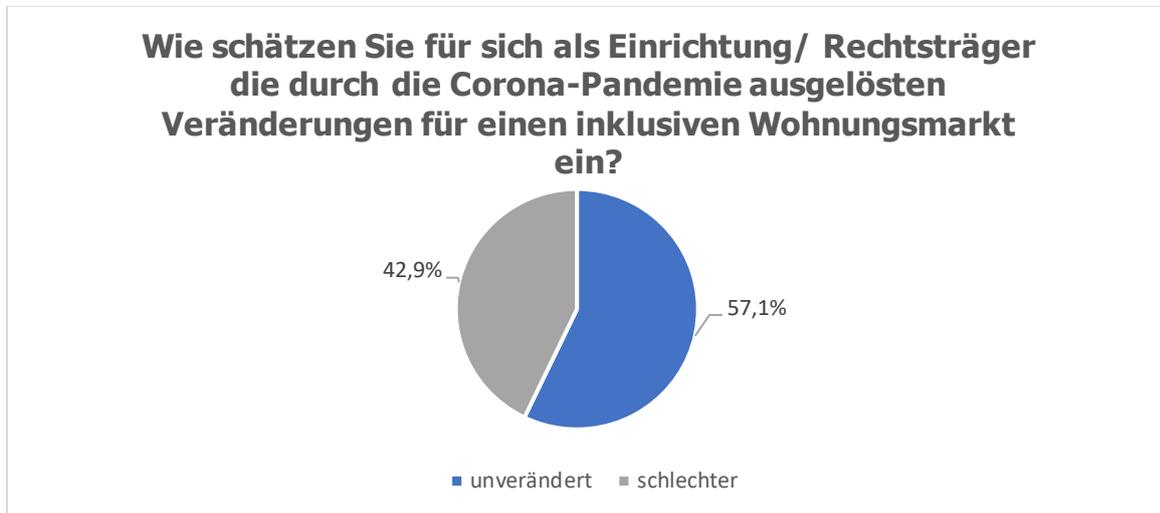
Über 40 Prozent der Befragten gab an, im Schnitt zwischen 1 und 2 Jahren für die Suche nach geeignetem Wohnraum zu benötigen. Entsprechend schlecht fiel auch die Bewertung des Angebots an barrierefreien oder -armen Wohnungen, entweder als sozial geförderter Wohnraum oder als bezahlbarer Wohnraum von anderen Anbietern, aus (**Abbildung 21**). Nur knapp 15 Prozent bewerteten das vorhandene Angebot als „ausreichend“, der Rest votierte mit „schlecht“ oder gar „sehr schlecht“.

Abbildung 21: Angebot an barrierefreien oder -armen Sozialwohnungen bzw. an bezahlbaren barrierefreien -oder armen Wohnungen



Die Befragten gehen in der Mehrheit nicht davon aus, dass die Corona-Pandemie Änderungen auf dem inklusiven Wohnmarkt mit sich bringen wird, wie **Abbildung 22** zeigt.

Abbildung 22: Einschätzung der Änderungen auf dem inklusiven Wohnungsmarkt durch die Corona-Pandemie



Bei diesem Frageitem wurde um Kommentierung der Einschätzung gebeten. Als Gründe für eine Verschlechterung wurden angeführt:

- Eine generelle Verlangsamung der Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt, dadurch weniger freiwerdende Wohnungen
- Generell mehr Vorsicht unter Vermietern, deshalb eher Vorzug anderer Mietkandidaten
- Onlinekontakt und Videotelefonie ersetzen die persönliche Vorstellung, was beeinträchtigte Personen vor Probleme stellt
- Höherer Bedarf an ambulanter Betreuung und Wohnraum nach der stressigen „Lockdown“-Zeit

Befragte, die von keinen Veränderungen ausgingen, begründeten dies meist damit, dass die gegenwärtigen Probleme auf dem Wohnungsmarkt in dieser Form bereits vor der Pandemie bestanden hätten und sich in dieser Hinsicht keine qualitativen Veränderungen ergeben hätten. Dies könne allenfalls durch ein höheres Bauaufkommen in diesem Marktsegment geschehen.

Befragung von Wohnungsunternehmen

Ergänzend zu den Befragungen von Einrichtungen aus dem Bereich Unterbringung von und Assistenz für beeinträchtigte Menschen wurden zudem Wohnungsunternehmen mit Sitz und Tätigkeitsfeld in den Regierungsbezirken Arnsberg, Münster und Detmold befragt. Die Befragung wurde gleichfalls per Telefon durchgeführt, wobei den Teilnehmern freigestellt wurde, einen identisch zum Interviewfragenkatalog angelegten Online-Fragebogen auszufüllen. Abgefragt wurden neben quantitativen Angaben

auch frei zu formulierende Bewertungen der Wohnbauförderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen in der Vermietung von Wohnraum an beeinträchtigte Menschen.

An der Befragung beteiligten sich größtenteils öffentliche oder genossenschaftliche organisierte Wohnungsunternehmen mittlerer Größe, die über einen Gesamtbestand zwischen 1.000 und 5.000 Wohneinheiten verfügen. Es konnten die Angaben von insgesamt 43 Wohnungsunternehmen eingeholt werden.

Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Die Frage nach Wohnraum für Personen mit Behinderung wird von den Wohnungsunternehmen gemeinhin mit der demographischen Entwicklung, also einer alternden Gesellschaft und damit einhergehend einem steigenden Bedarf an barrierefreiem- oder armem Wohnraum in Verbindung gebracht. Sämtliche Gesprächspartner gehen von einem zukünftig höheren Bedarf aus. Abhängig von der altersmäßigen Mieterstruktur wird von den Teilnehmern der Anteil der Miethaushalte, die bereits gegenwärtig oder perspektivisch innerhalb der nächsten Jahre barrierearmen Wohnraum benötigen, beziffert. Die angegebenen Werte variieren zwischen 5 Prozent und 30 Prozent aller Miethaushalte – öffentlich und genossenschaftlich organisierte Unternehmen verwiesen an dieser Stelle darauf, dass Wohnungsunternehmen dieser Rechtsform häufig eine ältere Mieterschaft aufwiesen. Im Schnitt wird bei jedem zehnten Mieterhaushalt entsprechender Bedarf festgestellt.

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungsunternehmen bietet Mietern den Umbau der langjährig bewohnten Wohnung an, sofern die der Bedarf über Vorliegen einer Pflegestufe anerkannt und die entstehenden Kosten von der Krankenkasse übernommen wird. Ein Fünftel der Unternehmen bietet die Schaffung von barrierearmem Wohnraum auch ohne Vorbedingung an. Zu den Angeboten gehören auch Umzugsangebote, um das Verbleiben der Mieter im langjährigen Wohnumfeld zu gewährleisten.

Die Herstellung von Barrierefreiheit, die über die durch niederschwellige Maßnahmen erfolgende Anpassung des Wohnraums hinausgeht, ist, so die Auskunft der Interviewpartner, eine Frage der Wirtschaftlichkeit und der baulichen Gegebenheiten der Immobilien. So sei die nachträgliche Installation von Fahrstühlen nicht wirtschaftlich, wenn das Haus über zu wenige Wohneinheiten verfüge, auf die sich die Betriebskosten anteilig verteilen ließe. Auch die präventive Aufrüstung der Haustechnik, etwa mit Bedienelementen wie automatischen Türöffnern, sei angesichts der Anfangsinvestitionskosten und Verschleiß nicht wirtschaftlich.

Im Neubau hingegen wird Barrierefreiheit bereits in der Planung berücksichtigt. Zumindest Erdgeschosswohnungen werden nach Auskunft vieler Gesprächspartner generell barrierefrei gestaltet; in darüberliegenden Geschossen wird zumindest Barrierearmut umgesetzt.

Schwierigkeiten bei der Vermietung von Wohnraum an Menschen mit Beeinträchtigungen

Sowohl im direkten Gespräch als auch im anonymen Online-Fragebogen berichteten nur wenige Gesprächspartner von Schwierigkeiten bei der Vermietung von Wohnungen an Menschen mit Behinderung. Die am häufigsten genannten Punkte weisen dabei keinen Bezug zu den Mietern selbst auf, sondern beziehen sich auf die Zusammenarbeit der Wohnungsgesellschaft mit Assistenzeinrichtungen. Am häufigsten bemängelt wurden lange Wartezeiten, also Leerstand der Wohnung, bis ein geeigneter Folgemieter für die Wohnung (oder auch das Zimmer in der Wohngemeinschaft) gefunden wurde. Viele Wohnungsunternehmen stimmen sich in der Neuvermietung mit Leistungserbringern ab und überlassen diesen Einrichtungen die Vorauswahl in Frage kommender Mieter, was mitunter zu den erwähnten Verzögerungen führen kann.

Als weiterer Kritikpunkt wurde die mangelhafte Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Assistenzeinrichtung genannt – gewünscht wurden in diesem Zusammenhang feste und verlässliche Ansprechpartner, die bei etwaigen Problemen mit den beeinträchtigten Mietern kontaktiert werden. Dies betrifft z.B. auch finanzielle Schwierigkeiten, etwa bei verspäteten oder ausbleibenden Mietzahlungen. In wenigen Fällen wurde von den Gesprächspartnern auf die misslungene, überhastete Trennung von Assistenz- und Unterbringungsleistungen verwiesen. Dies bezog sich auf Wohnungen, die zuvor von Leistungserbringern als „Ankermieter“ angemietet wurden, die zugleich Assistenzleistungen erbrachten. Die erwähnte Trennung und ggf. anschließende Wechsel der Leistungserbringer hätten zur Verschlechterung des Verhältnisses von Mieter und Vermieter geführt.

Zugleich gab die Mehrheit der Befragten an, dass ihr Unternehmen Kontakte zu Einrichtungen der Sozialverbände unterhalte oder mit diesen projektbezogen kooperiere. Die Zusammenarbeit reicht dabei von Beteiligung der Leistungserbringer am Auswahlprozess über kleinteilige Projekte wie Demenz-Wohngemeinschaften bis hin zum Neubau von Tagespflegeeinrichtungen und sehr umfassenden Kooperationsvereinbarungen zu Versorgungssicherheit und Quartiersarbeit nach dem „Bielefelder Modell“.

Vorbehalte der anderen Mietparteien im Haus oder Beschädigungen an der Wohnsubstanz stellten nach Auskunft der Befragungsteilnehmer hingegen kaum ein Problem dar. Kommentiert wurde hier, dass rein zahlenmäßig die Vermietung an Personen mit Beeinträchtigung nur einen Bruchteil der Gesamtvermietung ausmache und im Vergleich mit anderen Mietparteien keine Auffälligkeiten zu beobachten seien.

Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und weitere Förderungen

Unter den befragten Wohnungsunternehmen nutzte nur eine Minderheit Mittel, die nach dem Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB) vergeben werden – zumindest, sofern es sich um Mittel zur Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigung handelt. Viele Gesprächspartner verwiesen im Zuge der Interviews darauf, dass ihr Unternehmen eher Mittel mit dem Zweck der energetischen Sanierung im Bestand nutzte. Danach gefragt, welche Förderprogramme ihnen auf Landes- und Kreisebene bekannt seien, nannten sämtliche Befragten die

öffentliche Wohnraumförderung und Programme der KfW; ferner Förderprogramme des BAFA und solche zur Quartiersentwicklung, etwa des DHW, sowie kleinteiligere Förderungen anderer Stiftungen (Stiftung Wohlfahrtspflege, Aktion Mensch).

Sofern konkrete Erfahrungen mit dem Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Schaffung von Wohnraum für beeinträchtigte Personen vorlagen wurden von den Befragungsteilnehmern folgende Kritikpunkte vorgebracht (in absteigender Häufigkeit):

- Die Vorgaben des WTG gingen teils über Bestimmungen des WFB hinaus
- Technische Vorgaben sehr aufwändig umzusetzen und bei Bestandssanierungen kaum umsetzbar, da etwa Grundrisse nicht zu den aktuellen Anforderungen passten - Prüfungen und Ausnahmen seien zeitintensiv
- Die Wirtschaftlichkeit der Programme sei in den unteren Mietstufen nicht gegeben
- Mittelakquise bzw. -beantragung ist kompliziert und zeitaufwändig
- Kreditkonditionen der Anbieter auf dem freien Markt waren (zum Erhebungszeitpunkt) teils günstiger als die Bedingungen der KfW
- In eher seltenen Fällen wird die Bewilligungsmiete nach dem WFB von den Sozialämtern als nicht angemessen akzeptiert

Sozial geförderter Wohnraum sei zudem mit den Problemen von mitunter langen Leerständen bei Neuvermietung, bedingt durch die Verantwortlichkeit der Behörden für die Auswahl von Nachfolgemieter, und geringer Heterogenität in der Mieterschaft behaftet. Bemängelt wurde außerdem, dass die Höhe der Förderung nicht oder zu langsam den steigenden Baukosten angepasst würde.

Die Zinsen- und Gebührenhöhe hingegen wurde gemeinhin als angemessen bezeichnet. Das WFB insgesamt biete den Unternehmen gute wirtschaftliche Anreize. Verhalten fiel hingegen die Reaktion auf die Frage nach Förderung und Unterstützung von Seiten der Städte, Kreise oder Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen aus. Nur wenige Gesprächspartner konnten auf fachliche Kooperationen im Planungsprozess verweisen. Die Trennung von Assistenzleistungen und Unterbringung überführt die Verantwortung für die Unterbringung und Inklusion der Leistungsberechtigten in den Mietmarkt zu den Städten und Kommunen, worauf viele noch nicht im hinreichenden Maße reagiert hätten.

6. Wohnraumförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hat im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021 Förderzusagen für jährlich 5.737 Neubausozialwohnungen gegeben. Weitere 1.831 Wohnungen wurden pro Jahr über die Modernisierungsförderung geschaffen und es wurden durchschnittlich 46 Belegrechte im Bestand gekauft. Trotzdem ist der Bestand an Sozialwohnungen in diesem Zeitraum um 25.000 Wohnungen zurückgegangen.

Generell muss jeder Wohnungsbau für den Investor wirtschaftlich sein. Eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den aktuellen Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen lässt jedoch schon für den „normalen“ sozialen Wohnungsbau eine Wirtschaftlichkeit kaum erwarten.

Nach aktuellen Auswertungen der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.“ (ARGE Kiel) lagen im dritten Quartal 2022 die Herstellkosten (Kostengruppen 200 bis 700) für Geschosswohnungen in deutschen Großstädten im Median bei knapp 4.000 Euro je m²-Wohnfläche. Hinzu kamen Grundstückskosten von gut 880 Euro je m²-Wohnfläche. Rechnet man vorsichtig für Städte und Gemeinden der Mietenstufen 1 bis 3 in Nordrhein-Westfalen mit 3.800 Euro Herstellkosten und 300 Euro Grundstückskosten, so ergibt sich folgendes Bild:

Kosten	Euro/m²	
Herstellkosten	3.800	
Grundstück	300	
Gesamtkosten	4.100	
Finanzierung	Euro/m²	
Grunddarlehen NRW-Bank	3.010	
Eigenkapital (15%)	615	
Bankdarlehen (4%-Zins)	475	
Summe Finanzierung	4.100	
Posten	Ertrag	Aufwand
	Euro / m ² und Monat	
Miete	6,00	
Verwaltung		0,54
Instandhaltung		1,20
Zinsen Förderdarlehen		0,00
Verwaltung Förderdarlehen		0,82
Leerstandsrisiko		0,12
Abschreibung		4,58
Zinsen FK 4%		1,58
Zinsen EK 3%		1,54
Summe	6,00	10,37
Ergebnis		-4,37

Im Ergebnis zeigt sich eine Unterdeckung in Höhe von knapp 4,4 Euro je Monat und m² Wohnfläche im ersten Jahr. Da nach fünf Jahren das Grunddarlehen verzinst werden muss, ist eine deutliche Verbesserung des Verhältnisses von Ertrag und Aufwand nicht in Sicht. Selbst der Verzicht auf Eigenkapitalzinsen führt nicht zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Weiterhin gibt es für diverse, in den Wohnraumförderbestimmungen konkret benannte Tatbestände, Zusatzdarlehen mitteils noch höheren Tilgungsnachlässen. Dies ist zum

Zeitpunkt der Errichtung durchaus hilfreich, vermindert allerdings die Gesamtwirtschaftlichkeit, da die zusätzlich geschaffenen Ausstattungsmerkmale mit Ausnahme der Einhaltung „Effizienzhaus 40“ und „Netto-Null-Standard“ keine Wirkung auf die Bewilligungsmiete haben. Damit trägt der Investor die zusätzlich auflaufenden Zinsen für die Zusatzdarlehen, die Tilgung des „Eigenanteils“ sowie die Austauschkosten. Insbesondere bei technischen Einrichtungen wie etwa automatischen Türschließern ist von wesentlich kürzeren Standzeiten als beim Rohbau auszugehen. Bei den Tilgungsbedingungen ist davon auszugehen, dass die Ersatzinvestition anfällt, bevor das Zusatzdarlehen für die ursprüngliche Investition in die Technik getilgt ist. Rational handelnde Investoren werden deshalb aus Gründen der Wirtschaftlichkeit keine Zusatzdarlehen für technische Einrichtungen in Anspruch nehmen.

Insgesamt sind die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen nur bedingt geeignet, das inklusive Wohnen von Menschen über öffentlich geförderten Wohnraum maßgeblich zu forcieren. Hinzu kommen, dass im November 2022 in 14 der 26 Kreise und kreisfreien Städte die Job-Center für Single-Haushalte im SGB-II Bezug durchschnittlich weniger als 6 Euro je m² Wohnfläche und Monat gezahlt haben, also weniger als die aktuelle Bewilligungsmiete in den Regionen der Mietenstufen 1 bis 3. Damit stellt sich wieder die Frage, ob die Sozialämter die Kosten für neue Sozialwohnungen tatsächlich überall im LWL-Gebiet übernehmen.

Wünschenswert wäre, unabhängig von der angesichts der gestiegenen Baukosten und Zinsen ohnehin unzureichenden Förderung, eine vollständige Zuschusslösung für den Einbau sinnvoller Technik einschließlich einer Regelung für den Austausch der Technik.

7 Ausblick

Die Betrachtung möglicher Zukünfte über den Aufbau von Modellrechnungen mit unterschiedlichen Szenarien ist ein übliches Verfahren, was u. a. bereits bei dem Projekt „Grenzen des Wachstums“ eingesetzt wurde. Die Problematik liegt gerade bei der Betrachtung von Wohnungsmärkten in der hohen Zahl an Variablen, für die unterschiedliche Entwicklungen angesetzt werden könnten. Dies beginnt mit den Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung (Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen) und führt über deren regionale Verteilung bis hin zu divergierenden Ansätzen zum künftigen Haushaltsbildungsverhalten. Eine Variation aller infrage kommenden Parameter beschert eine Ergebnisbandbreite, die fast zwingend eine Diskussion über die Eintrittswahrscheinlichkeit der verschiedenen Szenarien auslöst. Dabei ist zu bedenken, dass es auch künftig unvorhersehbare Ereignisse geben wird, die auf die Entwicklung einwirken und insbesondere beim Wanderungsgeschehen für starke Ausschläge sorgen.

Deshalb wurde in der vorliegenden Arbeit auf eine Variation der Parameter bei der Bevölkerungsentwicklung verzichtet. Lediglich bei der Haushaltsentwicklung wurden zwei unterschiedliche Szenarien gerechnet.

7.1 Bevölkerung

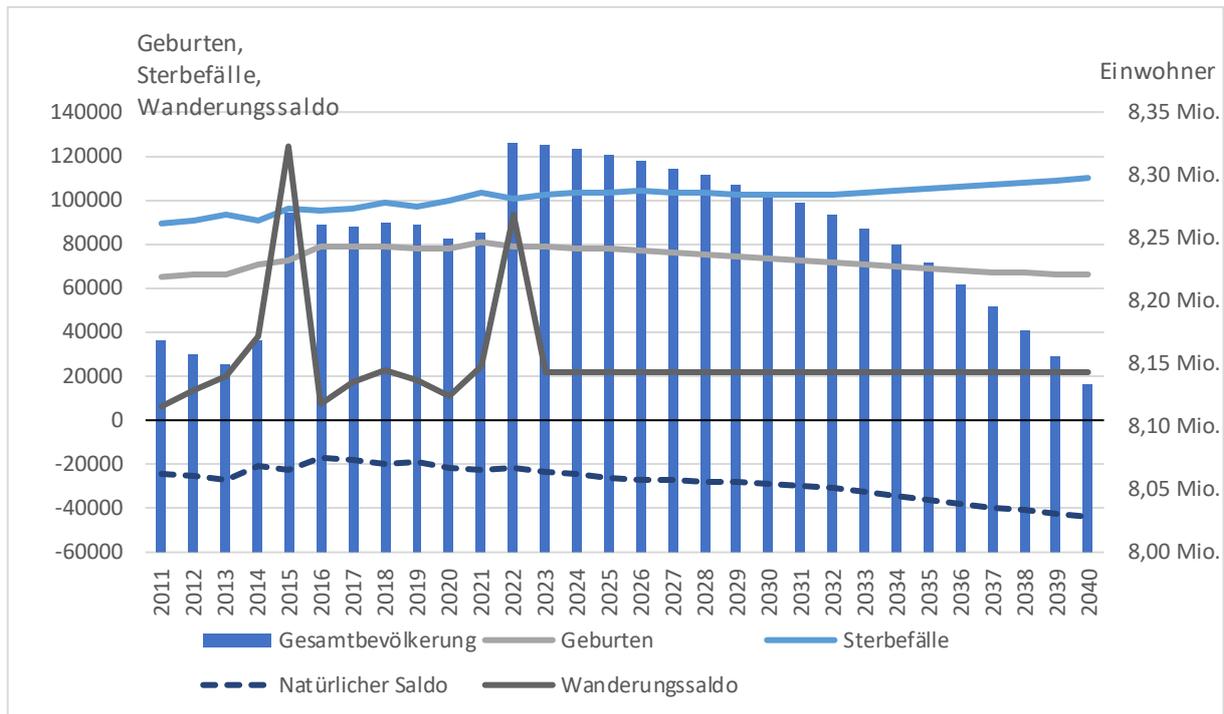
Die Prämissen der Bevölkerungsmodellrechnungen in Kurzform:

Fertilität und Mortalität: Das Fertilitätsszenario geht von einer „annähernden Konstanz“ aus (bei einer zusammengefassten Geburtenziffer von knapp 1,6); das Mortalitätsszenario entspricht der „Basisannahme“ der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung. Die regionalen Differenzen zum Bundesdurchschnitt werden in den Modellrechnungen beibehalten.

Wanderungsbewegungen: Es werden auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Szenarien aufgebaut, die sowohl die Vergangenheitsentwicklung als auch die künftige Entwicklung der Erwerbsfähigen einbeziehen. In der Summe führen die Szenarien zu einem jährlichen Wanderungsüberschuss ab 2023 in Höhe von knapp 22.000 Personen für das LWL-Gebiet insgesamt. Für das Jahr 2022 wurde mindestens die bereits im ersten Halbjahr erfolgte Zuwanderung angesetzt, was den Wanderungsansatz auf rund 93.000 Personen erhöht. Die Ergebnisse der Modellrechnungen für das LWL-Gebiet insgesamt zeigt **Abbildung 23**.

Der trotz des Anstiegs der Geburtenhäufigkeit negative natürliche Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen wird bis zum Ende des Betrachtungszeitraums zu einem Sterbeüberschuss von etwa 43.000 Personen je Jahr anwachsen. Entsprechend reichen die angesetzten Wanderungsgewinne nicht zur Kompensation und die Einwohnerzahl sinkt bis 2040 um knapp 126.000 Personen oder 1,5 Prozent.

Abbildung 23: Bevölkerungsstand, Geburten und Sterbefälle im LWL-Gebiet bis 2021/2022 und in der Modellrechnung bis 2040



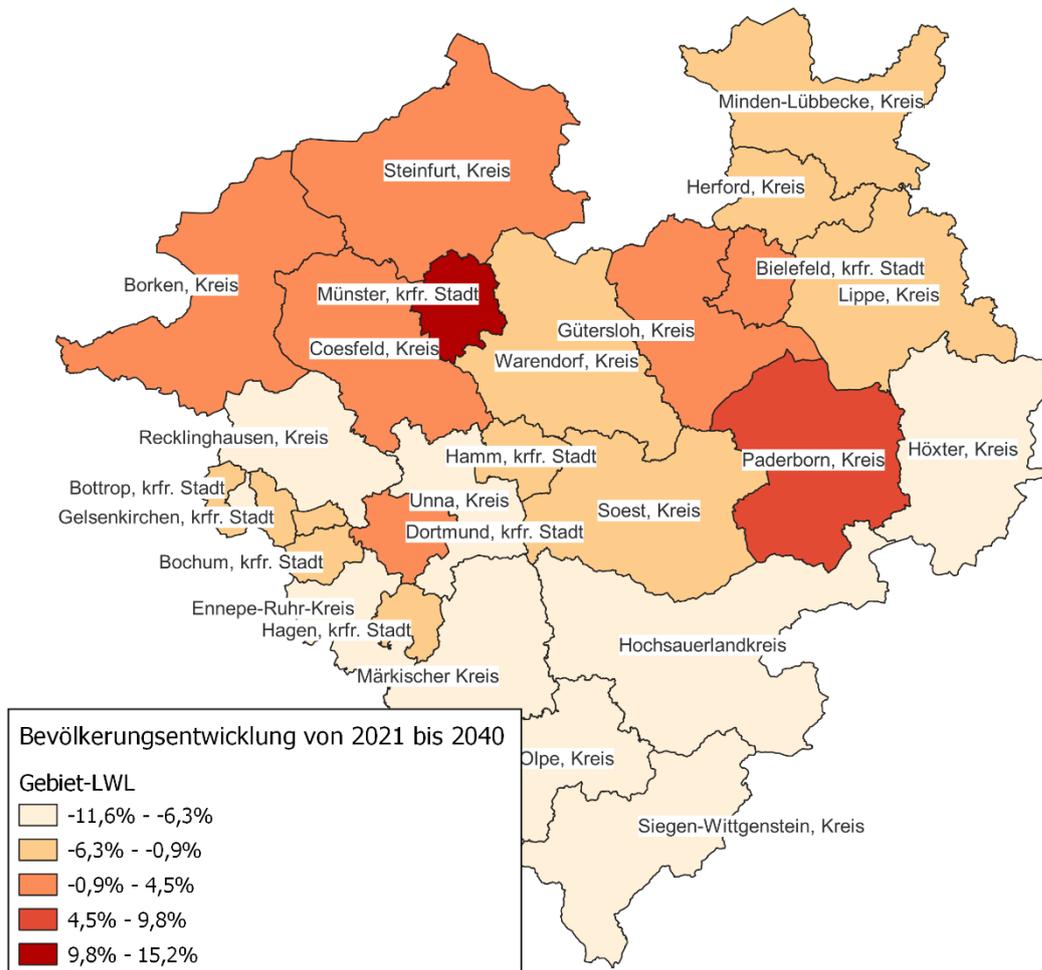
Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen

Die regionale Verteilung der Wanderungsgewinne erfolgt in Anlehnung an die Vergangenheitsentwicklung, schwächt die aktuellen Trends allerdings ab. So wurden für **alle** Regionen Wanderungsgewinne angesetzt. Dadurch fallen die Wanderungsgewinne in den gegenwärtig stark wachsenden Regionen geringer als bisher aus, während aktuelle Abwanderungsregionen leichte Zuwanderungen zugewiesen bekommen. Die Trendabschwächung bzw. Trendumkehr wurde aus zwei Gründen vorgenommen:

- die bisher stark wachsenden Städte haben bereits eine sehr hohe Konkurrenz um bebaubare Flächen und damit erhebliche Probleme bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Die in der Folge überdurchschnittlich hohen Preise senken die Attraktivität dieser Städte.
- In vielen ländlichen Regionen „errechnet“ sich bei einer Fortschreibung der nur schwachen Zuwanderungen oder gar der Abwanderungen ein unplausibler Rückgang an erwerbsfähiger Bevölkerung um bis über 30 Prozent bei gleichzeitig stark steigender älterer Bevölkerung mit hoher Nachfrage an Gesundheits- und Pflegedienstleistungen. Dies erfordert zusätzliche Zuwanderungen, die dann eigentlich nur aus dem Ausland kommen können.

Die regionale Bevölkerungsentwicklung ist in **Abbildung 24** ausgewiesen.

Abbildung 24: Modellrechnung zur regionalen Bevölkerungsentwicklung im LWL-Gebiet von 2021 bis 2040



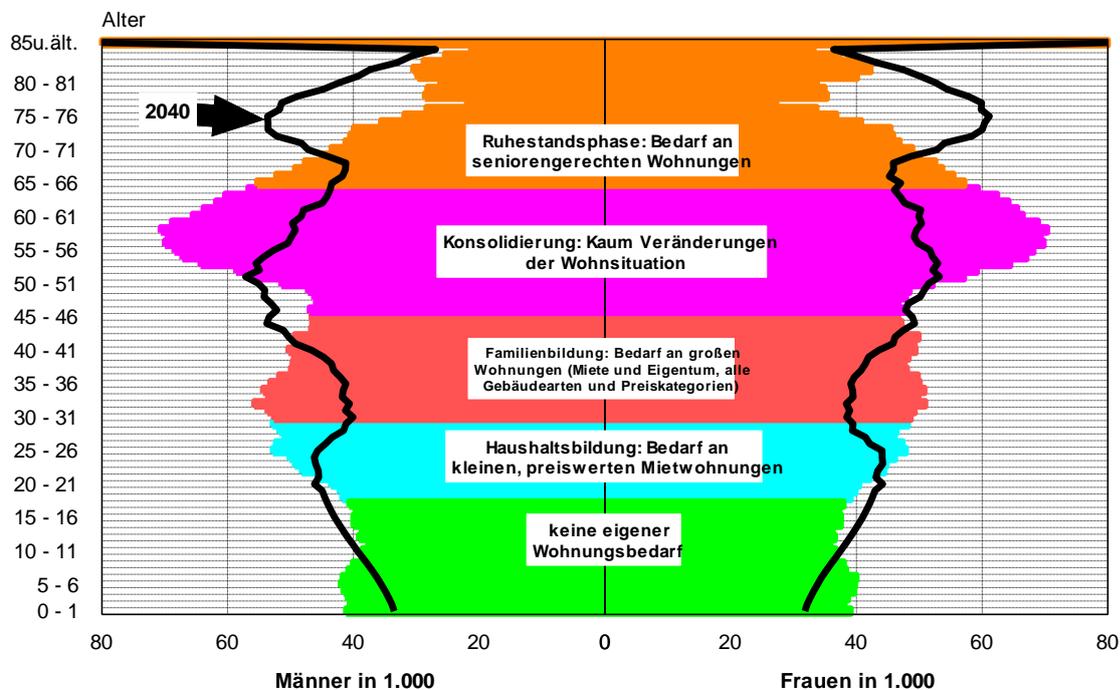
Quelle: eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Veränderung der Altersstruktur liefert auch erste Hinweise auf die Art der benötigten Wohnungen. In **Abbildung 25** ist der Wohnungsbedarf nach dem Alter ausgewiesen. Dabei wurde die zu erwartende Altersstruktur des Jahres 2040 als Linie über die Altersstruktur des Jahres 2021 gelegt.

Die einzige Gruppe, die nach den Modellrechnungen von der Zahl her deutlich zunehmen wird, ist im Bereich „65 Jahre und älter“ zu verorten, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er-Jahre dann in der Spitze das 75. Lebensjahr erreicht haben. Dort besteht ein wachsender Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit guter Infrastruktur im Umfeld. Zu beachten ist, dass diese Altersgruppe in den Kreisen stärker vertreten ist als in den kreisfreien Städten, während der Anteil der jüngeren Altersgruppen unter 45 Jahren in den kreisfreien Städten größer ausfällt. Als Standorte für barrierearmen, altersgerechten Wohnraumbieten sich mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattete

Städte in den Kreisen an. Alle übrigen Altersgruppen nehmen von der Zahl der Personen her ab oder zeigen eine Stagnation.

Abbildung 25: Wohnungsbedarf nach dem Alter der Bevölkerung (Altersstrukturen des LWL-Gebietes in den Jahren 2021 und 2040)

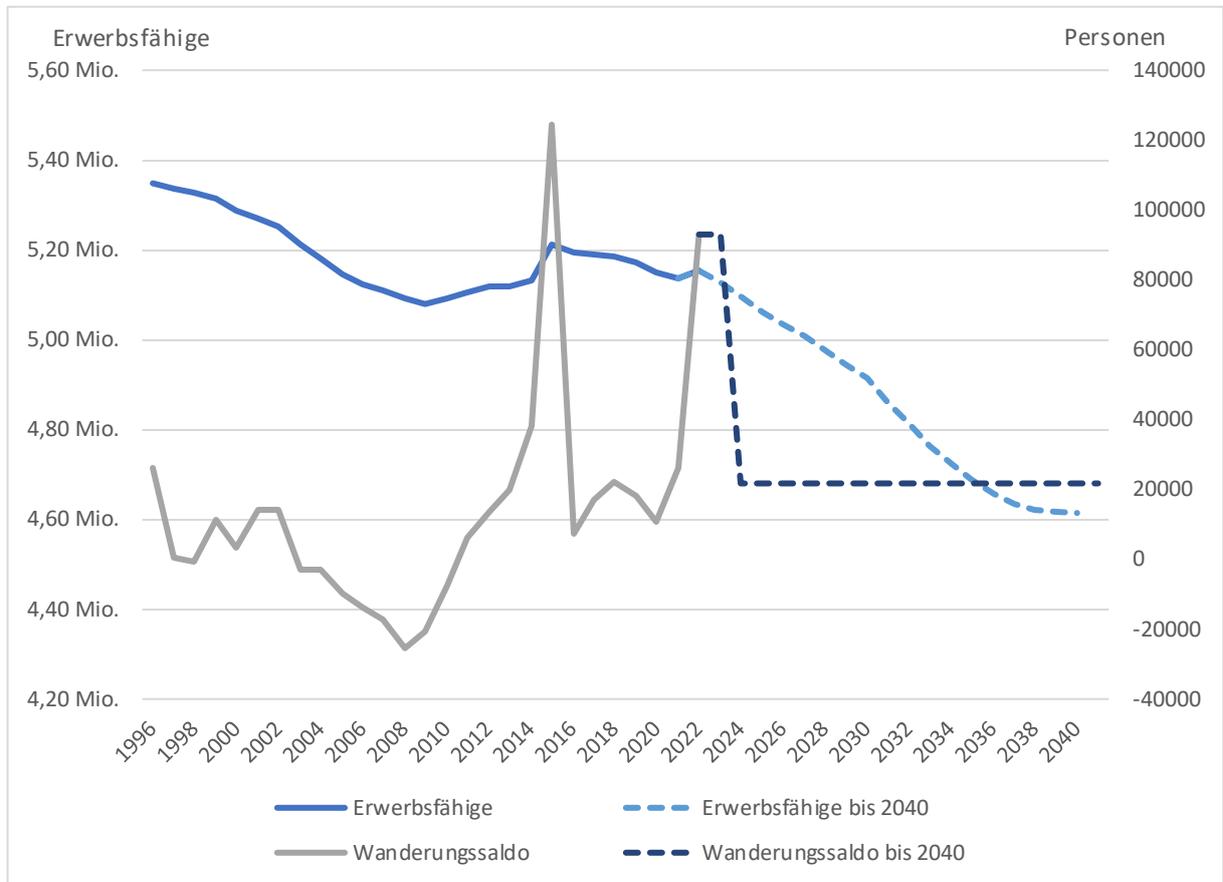


Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen

Die Zahl der Erwerbsfähigen nimmt unter Berücksichtigung der Effekte der „Rente mit 67“ in diesem Szenario um 578.000 Personen oder 11,3 Prozent ab (vgl. **Abbildung 26**). Die hohe Bedeutung der bisherigen Zuwanderungsschübe für die Zahl der Erwerbsfähigen wurde durch die Aufnahme des Wanderungssaldos in die Grafik visualisiert. Ohne die starken Zuwanderungen ab dem Jahr 2011 wäre die positive wirtschaftliche Entwicklung des LWL-Gebietes nicht möglich gewesen.

In einem Land wie der Bundesrepublik Deutschland wird auch künftig die arbeitende Bevölkerung das „Auskommen“ der nicht arbeitenden Bevölkerung, d.h. der jungen, der alten und deraus sonstigen Gründen nicht erwerbsfähigen Bürgersichern müssen. Da Deutschland als „Exportweltmeister“ seit Jahrzehnten ständig mehr produziert, als die eigenen Bürger verbrauchen können, ist hier weniger ein Produktions- als vielmehr ein Verteilungsproblem zu sehen, das es zu lösen gilt.

Abbildung 26: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im LWL-Gebiet bis 2021 und in der Modellrechnung bis 2040

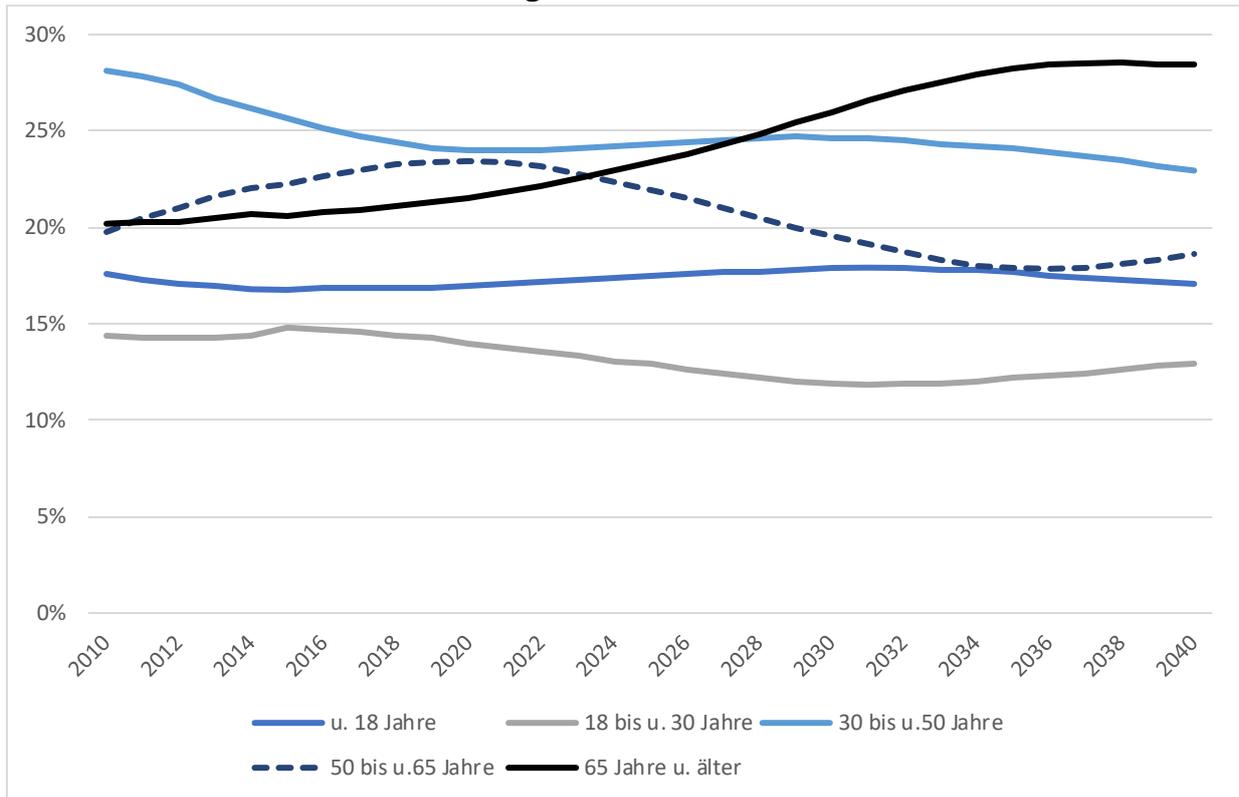


Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen

7.2 Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen

Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich auch annähernd die Entwicklung der Zahl an Personen mit Behinderung abschätzen. Die Anteile verschiedener Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zeigt zunächst **Abbildung 27**.

Abbildung 27: Entwicklung der Anteile von fünf Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im LWL-Gebiet



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen

Die Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wird weiter an Bedeutung zunehmen und ab 2032 im LWL-Gebiet einen Anteil zwischen 27 und 28 Prozent an der Gesamtbevölkerung haben. Die Altersgruppe „unter 18 Jahre“ behält stabil einen Anteil zwischen 17 und 18 Prozent der Gesamtbevölkerung. Der Anteil der Altersgruppe „18 bis unter 30 Jahre“ nimmt zunächst ab und steigt ab etwa 2034 wieder an, ohne aber den heutigen Anteil von über 13 Prozent wieder zu erreichen. Der Anteil der Altersgruppe „30 bis unter 50 Jahre“ steigt zunächst bis auf knapp 25 Prozent und verliert dann von 2030 bis 2040 1,8 Prozentpunkte. In der Altersgruppe „50 bis unter 65 Jahre“ befinden sich gegenwärtig die geburtenstarken Jahrgänge. Der Anteil dieser Altersgruppe nimmt mit der Alterung dieser Jahrgänge bis 2035 deutlich ab und steigt dann langsam wieder an.

Allein durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge wird die Zahl der Menschen mit spät im Leben erworbener Behinderung erheblich zunehmen. Die Berechnungen sind eher vorsichtig angesetzt. Eine Differenzierung der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wäre sinnvoll, da vor allem nach dem Erreichen des 80. Lebensjahres die

Betroffenheit von Beeinträchtigungen erheblich zunimmt. Bei der Bevölkerung bis zum 45. Lebensjahr sind nur geringe Veränderungen der Zahl an Menschen mit Behinderung zu erwarten; die Gesamtzahl in dieser Altersstufe wird zwischen 110.000 und 120.000 Menschen liegen. Bei den beiden darüber liegenden Altersgruppen sind leicht rückläufige Zahlen zu erwarten.

Der Zeithorizont 2050 wurde in diesem Fall gewählt, weil gegen Ende dieses Zeitraums die Zahl der Menschen in der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ wieder abnimmt und sich damit wieder „positive“ Perspektiven, d. h. abnehmende Belastungen, für das Renten- und Gesundheitssystem zeigen.

7.3 Entwicklung der Anzahl von beeinträchtigten Leistungsberechtigten von Eingliederungshilfe

Mit Hilfe der oben unter 4.2 verwendeten Daten kann die Entwicklung der Anzahl der Leistungsberechtigten geschätzt werden. Wiederum werden hier nur beeinträchtigte Leistungsberechtigte über 18 Jahren berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt anhand dem aus der Vergangenheit bekannten Anteil der so definierten Personengruppe je Altersgruppe. **Tabelle 7** zeigt die Entwicklung der Leistungsberechtigten über 18 Jahren in den drei Regierungsbezirken des LWL-Gebietes.

Tabelle 7: Entwicklung der Anzahl von beeinträchtigten Leistungsberechtigten nach SGB IX über 18 Jahren in den Regierungsbezirken Münster, Detmold und Arnsberg bis 2040

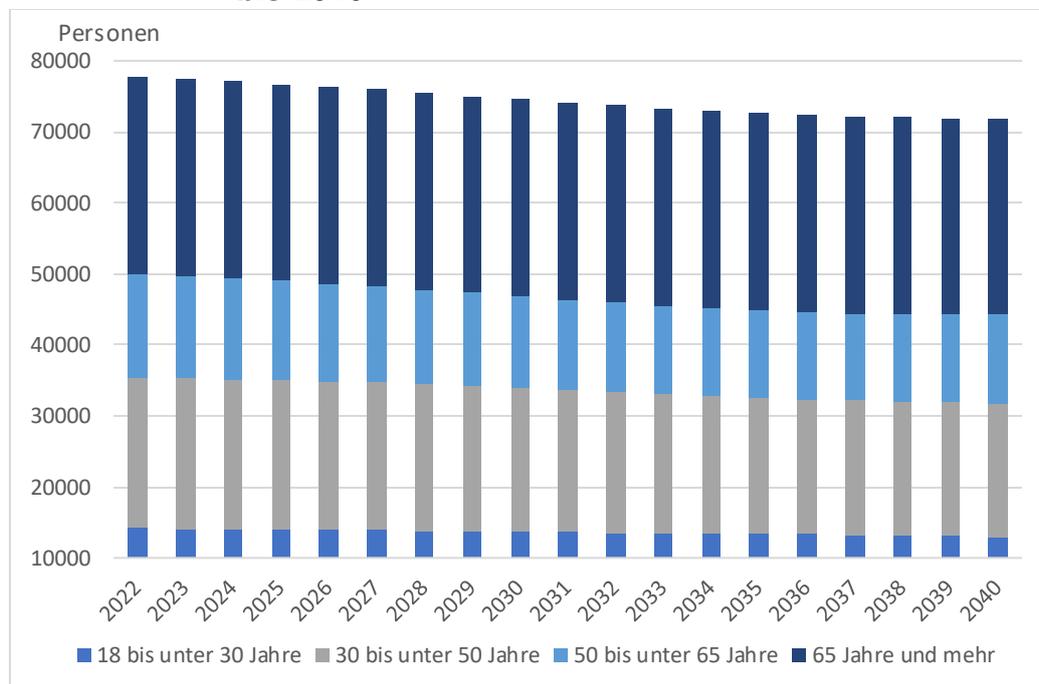
Jahr	Münster	Detmold	Arnsberg
2022	18.619	15.208	23.748
2023	18.618	15.214	23.663
2024	18.612	15.213	23.571
2025	18.607	15.213	23.480
2026	18.603	15.214	23.391
2027	18.593	15.209	23.297
2028	18.588	15.210	23.208
2029	18.577	15.208	23.116
2030	18.572	15.210	23.037
2031	18.568	15.213	22.959
2032	18.572	15.223	22.896
2033	18.581	15.233	22.835
2034	18.596	15.249	22.783
2035	18.607	15.263	22.734
2036	18.621	15.274	22.677
2037	18.627	15.282	22.615
2038	18.629	15.287	22.550
2039	18.637	15.296	22.490
2040	18.633	15.298	22.418

Quelle: LWL, bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe 2021; eigene Berechnungen

Bis zum Jahr 2040 stagniert die Zahl der Leistungsberechtigten im Regierungsbezirk Münster weitgehend, während in Detmold mit einer leichten Zunahme um 0,6 Prozent und im Regierungsbezirk Arnsberg mit einem spürbaren Rückgang um -5,6 Prozent zu rechnen ist. Da Arnsberg der bevölkerungsreichste und größte der drei Regierungsbezirke ist und bereits gegenwärtig ein gegenüber den anderen Regierungsbezirken höheres Durchschnittsalter aufweist, errechnet sich für den LWL-Geschäftsbereich ein Gesamtrückgang der Leistungsberechtigten über 18 von -2,1 Prozent gegenüber dem Jahr 2021. Da von ausgegangen werden muss, dass zahlreiche eigentlich Leistungsberechtigte etwa aufgrund ihrer Wohnsituation im Elternhaus nicht in der Statistik vermerkt sind, da nie Leistungen beantragt wurden, ist diese Vorausberechnung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Da die jüngste Entwicklung der Anzahl der Leistungsberechtigten – siehe dazu Kapitel 4 – eine Steigerung zwischen 2019 und 2021 zeigte und eine Ausweitung des Personenkreises der Leistungsberechtigten durch Neuerungen am BTHG nicht ausgeschlossen werden können, ist es sinnvoll, den Rückgang sowie die absoluten Zahlen als untere Grenze der zu erwartenden Leistungsberechtigten zu interpretieren.

Abbildung 28 zeigt die Entwicklung der Leistungsberechtigten mit Behinderung nach Altersgruppen im LWL-Geschäftsbereich bis zum Jahr 2040

Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl von Leistungsberechtigten mit Beeinträchtigung nach Altersgruppen im LWL-Geschäftsbereich 2022 bis 2040



Quelle: LWL, bewilligte Anträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe; eigene Berechnungen

Der Anteil der SGB IX-Leistungsberechtigten über 65 Jahren steigt dabei von 35,7 Prozent auf 38,4 Prozent an. Auf jungen Leistungsberechtigten im Alter zwischen 18 und 30 Jahren entfällt über den Betrachtungszeitraum ein Anteil von rund 18 Prozent. Erwachsene mittleren Alters stellen im Jahr 2022 27,4 Prozent der

Leistungsberechtigten von Eingliederungshilfe; ihr Anteil verringert sich leicht auf 26,1 Prozent. In ähnlichem Maße sinkt der Anteil der darüberliegenden Altersgruppe - 50 bis unter 65 Jahre – von 18,7 Prozent auf 17,5 Prozent. Wie angesichts der Alterung der Gesellschaft zu erwarten ist erhöht sich der Anteil der Senioren unter den Leistungsberechtigten (65 Jahre und mehr) von 35,7 Prozent auf 38,4 Prozent.

Die auf Basis der bewilligten Anträge auf Eingliederungshilfe errechnete, zukünftige Anzahl der Leistungsberechtigten sagt noch nichts über den Bedarf an Wohnraum aus. Dieser ergibt sich aus den Wohnwünschen der Leistungsberechtigten selbst und der weiteren Dezentralisierung der Angebote. Aus Kapitel 4 ist bereits bekannt, dass der Anteil der Leistungsberechtigten im selbstständigen Wohnen in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Gebietes sehr unterschiedlich ausfällt; ebenso die in jüngster Vergangenheit erreichten Erfolge bei der Erhöhung dieses Anteils. Wie die in Kapitel 5 dargestellten Ergebnisse der Befragung der Leistungserbringer ergab übertrifft zudem die Zahl der Leistungsberechtigten, die auf die Möglichkeit zum Umzug in die eigene Wohnung warten, regelmäßig die Zahl derer, denen in den zurückliegenden 5 Jahren diese Verselbstständigung gelang.

Der jährliche Bedarf an Wohnraum für Menschen mit Behinderung bis zum Jahr 2040 wird unten unter Punkt 7.6 in drei Szenarien mit unterschiedlicher Zunahme des Anteils der Leistungsempfänger im selbstständigen Wohnen kreisgenau errechnet.

7.4 Private Haushalte

Die Haushaltsbildung ist nicht nur von den „Wünschen“ der Bürger geprägt, sondern ist eingebettet in die ökonomischen Rahmenbedingungen. Insbesondere auf kurzfristige, starke Bevölkerungszunahmen kann das Wohnungsangebot nicht unmittelbar reagieren, so dass die Bevölkerung anders als geplant oder „gewünscht“ enger zusammenrücken muss.

Die aus gesellschaftlicher Sicht vor uns liegenden Aufgaben hinsichtlich Klimaschutz und nachhaltiger Wirtschaftsweise bedingen enorme Investitionen und Umstrukturierungen. Beim G7-Gipfel im Juni 2015 wurde eine langfristige „Dekarbonisierung“ der Wirtschaft als Ziel formuliert, die Pariser Verträge wurden ratifiziert und die Bundesregierung legte ihren Klimaschutzplan vor, der enorme Einsparungen gerade für den Wohngebäudebestand vorsieht. Insgesamt muss festgestellt werden, dass die tatsächliche Umsetzung einer Dekarbonisierung mit dem heutigen Lebensstil der Menschen in den Industrieländern kaum zu vereinbaren ist. Insofern stellt sich natürlich auch für das „Wohnen“ die Frage, wie viel Konsum dieses Gutes verträgt sich mit einer Entwicklung, um die Voraussetzungen für die Einhaltung des 2-Grad-Zieles zu schaffen. Nur zum Vergleich: Würde sich die Bevölkerung im LWL-Gebiet mit der spezifischen Wohnfläche des Jahres 1987 begnügen, so hätten rund 104 Millionen m² Wohnfläche (95 Prozent des Zuwachses) nicht gebaut werden müssen bzw. es könnten heute gut 11,3 Millionen Menschen im LWL-Gebiet wohnen.

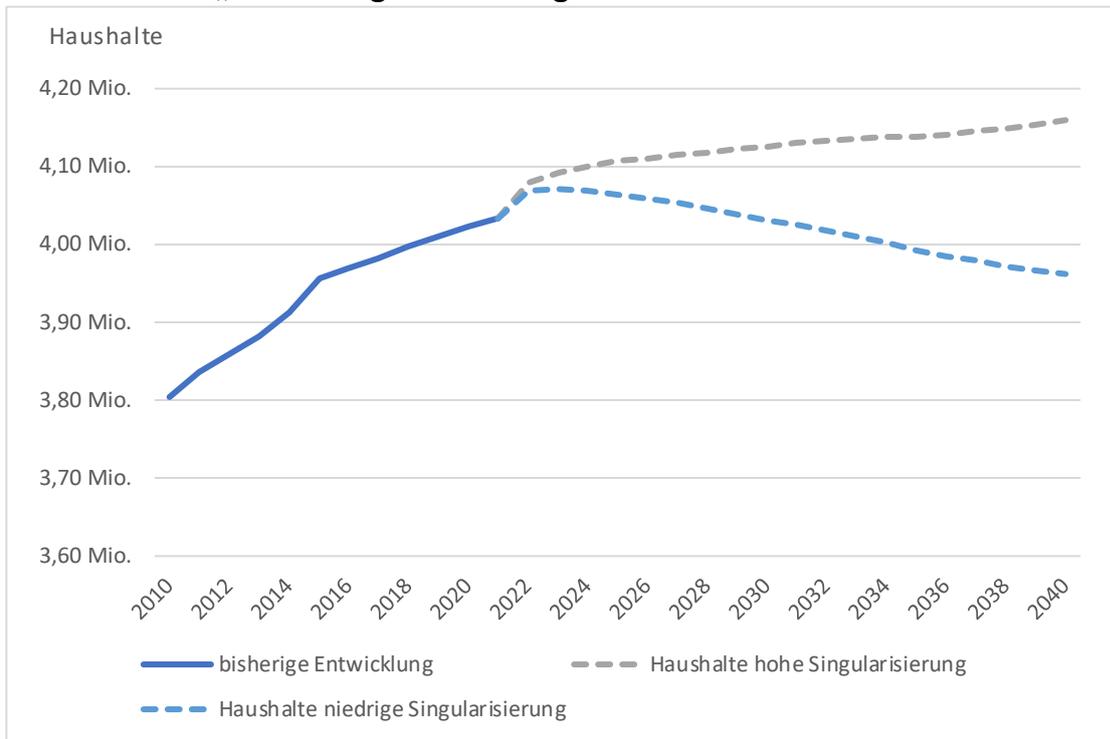
Wir können davon ausgehen, dass sich die ökonomischen Rahmenbedingungen im Ausmaß der Singularisierung manifestieren. Wenn also, wie bereits in den vergangenen Jahren, das Wohnen im Vergleich zu Einkommensentwicklung relativ teurer wird, so wird sich die Singularisierung abschwächen oder sogar umkehren.

Die Entwicklung der Einkommen war in den vergangenen 30 Jahren bei dem Drittel der Haushalte mit den niedrigsten Einkommen ehervon Stagnation geprägt. In diesem Einkommenssegment sind die Bezieher von Mindestsicherungsleistungen sowie viele Niedriglohnbezieher. Diese Menschen konnten nur durch die Aufnahme einer Arbeitstätigkeit oder eine Ausweitung des Arbeitsvolumens (Stichwort Multijobber, Menschen mit mehreren Beschäftigungsverhältnissen) ihren gewünschten Lebensstandard aufrechterhalten oder erreichen. Angesichts der vor uns liegenden Aufgaben beim Klimaschutz (Energieeffizienz bei Gebäuden, Schaffung von barrierearmem Wohnraum, Energiewende in der Stromproduktion, Elektromobilität, ...), die bei einer Umsetzung mit einer deutlichen Erhöhung der gesamtwirtschaftlichen Investitionsquote einhergehen, kann bis weit in die Mittelschicht hinein nicht kaum von realen Einkommenssteigerungen ausgegangen werden. Auch wenn die Corona Pandemie bisher ökonomisch gut bewältigt wurde hinzu, führen die vom Krieg Russlands gegen die Ukraine ausgelösten Lieferkettenprobleme und Preissteigerungen doch zu erheblichen wirtschaftlichen Verwerfungen, die bereits zu Realeinkommensenkungen geführt haben. Deshalb wurden zwei Szenarien zur künftigen Singularisierung und damit zur künftigen Haushaltsbildung gerechnet.

Im Szenario „hohe Singularisierung“ wird von einer Fortsetzung des Tempos der Haushaltsverkleinerung der vergangenen 29 Jahre ausgegangen. Im Szenario „niedrige Singularisierung“ wird der Trend dagegen deutlich abgeschwächt, es erfolgt aber keine Umkehrung. Die Ergebnisse für die Entwicklung der Zahl privater Haushalte zeigt **Abbildung 29**.

Im Szenario „hohe Singularisierung“ steigt die Zahl privater Haushalte durchgehend bis 2040 und im Endjahr der Betrachtung ist eine um knapp 126.000 bzw. 3,1 Prozent höhere Zahl an Haushalten festzustellen. Bei niedriger Singularisierung steigt die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2023 weiter an und sinkt danach ab. Die Zahl der Haushalte geht in diesem Szenario bis 2040 um 71.600 Haushalte bzw. 1,8 Prozent zurück.

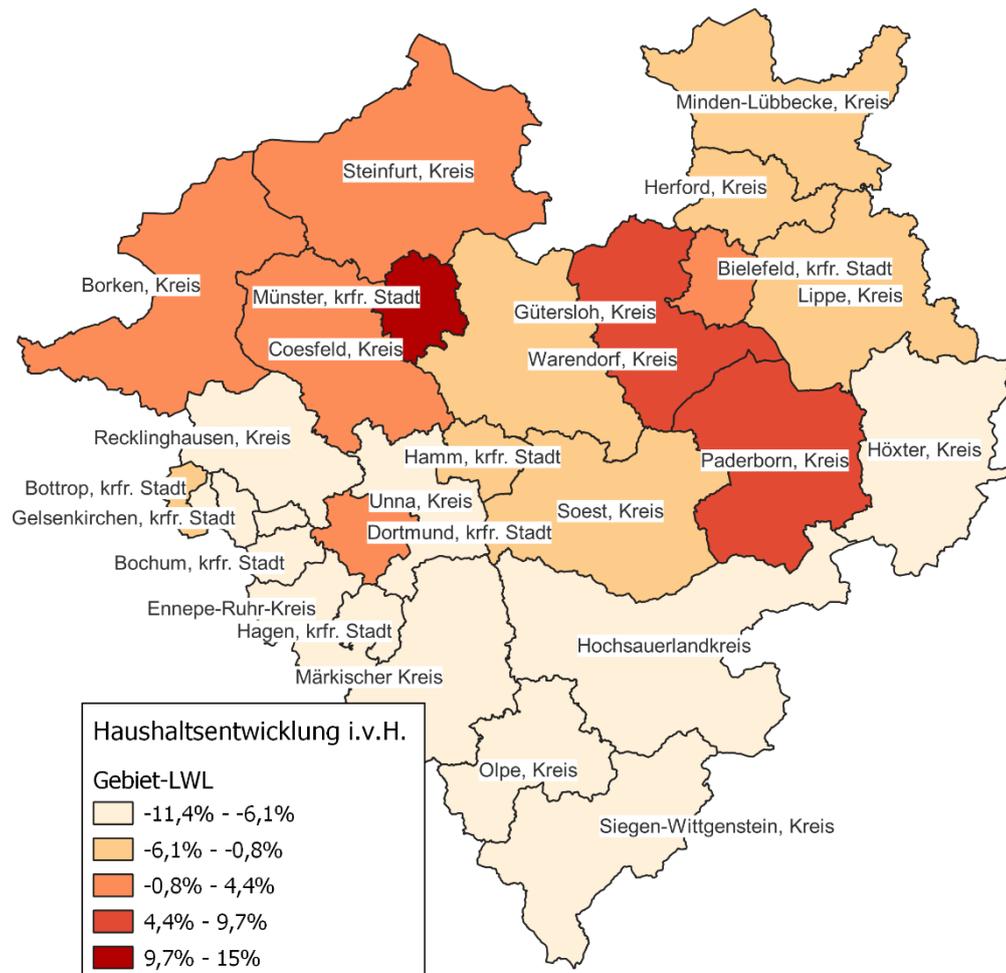
Abbildung 29: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im LWL-Gebiet bis 2021 und in den Szenarien „niedrige Singularisierung“ und „hohe Singularisierung“ bis 2040



Quelle: Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen; eigene Berechnungen

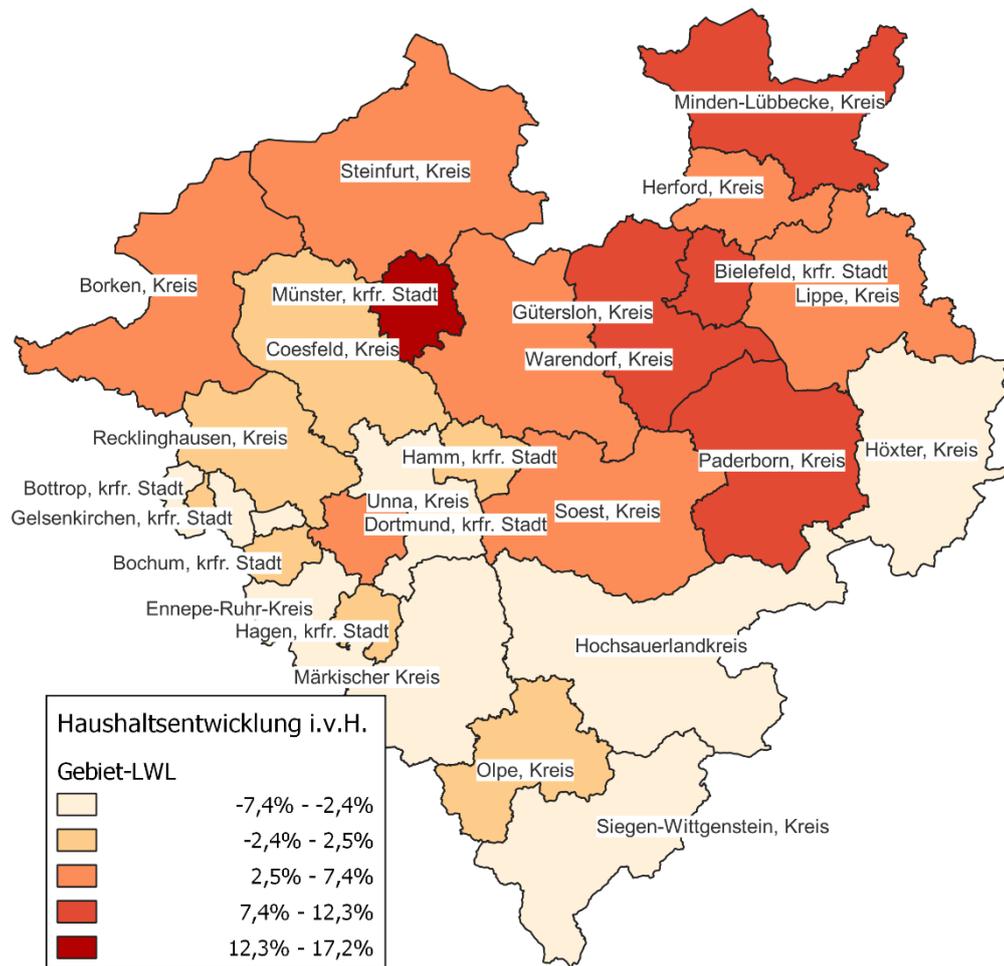
Die regionalen Entwicklungen in beiden Szenarien zeigen die **Abbildungen 30 und 31**. Zu bedenken ist dabei, dass natürlich die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und regionaler Verteilung erheblichen Einfluss auch auf die Entwicklung der Zahl privater Haushalte hat.

Abbildung 30: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „niedrige Singularisierung“



Quelle: eigene Berechnungen

Abbildung 31: Entwicklung der Anzahl privater Haushalte im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „hohe Singularisierung“



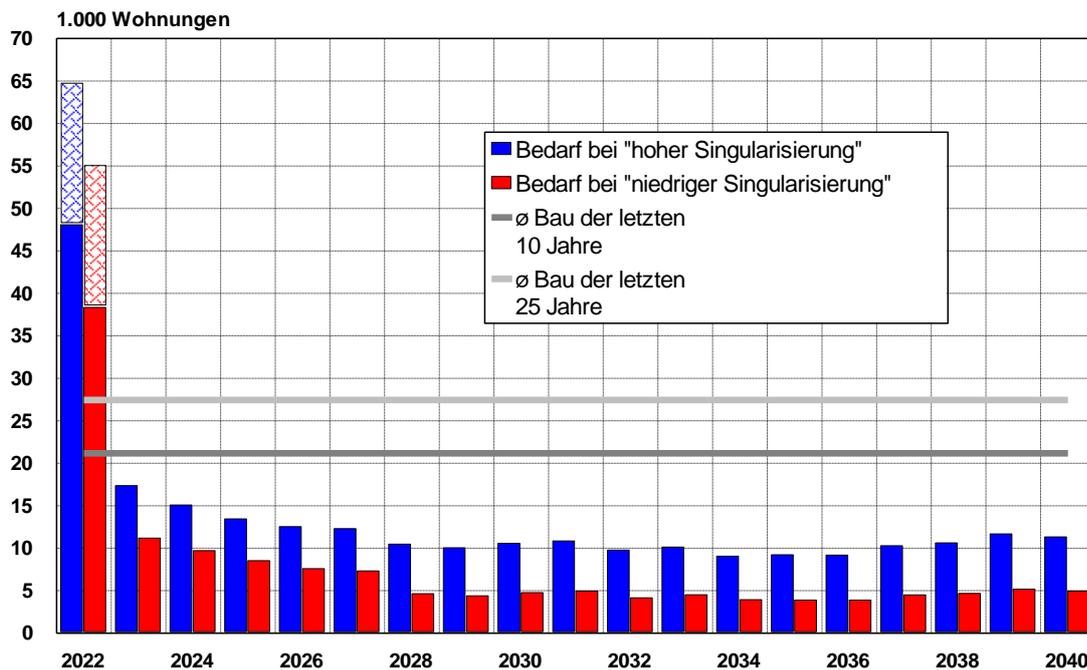
Quelle: eigene Berechnungen

Bei niedriger Singularisierung wird die Zahl der Haushalte in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens nur noch schwach zunehmen oder sogar abnehmen. Sollte die Singularisierung dagegen weiter auf hohem Niveau erfolgen, so werden die Bevölkerungsrückgänge in vielen Regionen überkompensiert und die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu. In vielen, ländlich geprägten Landkreisen am Südrand des LWL-Gebietes wird die Haushaltsanzahl deutlich zurückgehen.

7.5 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf stellt den Wohnungsbestand dar, der unter Einhaltung einer Fluktuations- und Modernisierungsreserve von 3 Prozent erforderlich ist, um die über die Modellrechnungen ermittelte Zahl an Haushalten mit jeweils einer Wohnung zu versorgen. Um dies zu erreichen, muss das bis Ende 2021 entstandene Wohnungsdefizit in einem überschaubaren Zeitraum abgebaut werden. Aber auch die bereits bestehenden Wohnungsüberhänge sollen bis 2026 abgebaut sein. Durch die hohe Zuwanderung wird der Wohnungsbedarf im Jahr 2022 allerdings bereits auf der Basis der Halbjahresdaten mit 38.000 bis 48.000 Wohnungen weit über dem Wohnungsbau liegen, der in den vergangenen Jahren 23.000 bis 24.000 Wohnungen erreichte. Bei weiter voranschreitender Zuwanderung dürfte der Bedarf im Gesamtjahr auf 55.000 bis 65.000 Wohnungen erhöhen. Mit dieser Entwicklung im Jahr 2022 steigen die Defizite wieder deutlich an und die Überhänge reduzieren sich. Der rein quantitative jährliche Wohnungsbedarf bis 2040 in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung ist in **Abbildung 32** ausgewiesen. Die Bandbreiten des zu erwartenden Bedarfs im Jahr 2022 sind durch die aufgesetzten schraffierten Balken visualisiert.

Abbildung 32: Wohnungsbedarf im LWL-Gebiet in den beiden Szenarien zur Haushaltsentwicklung bis 2040

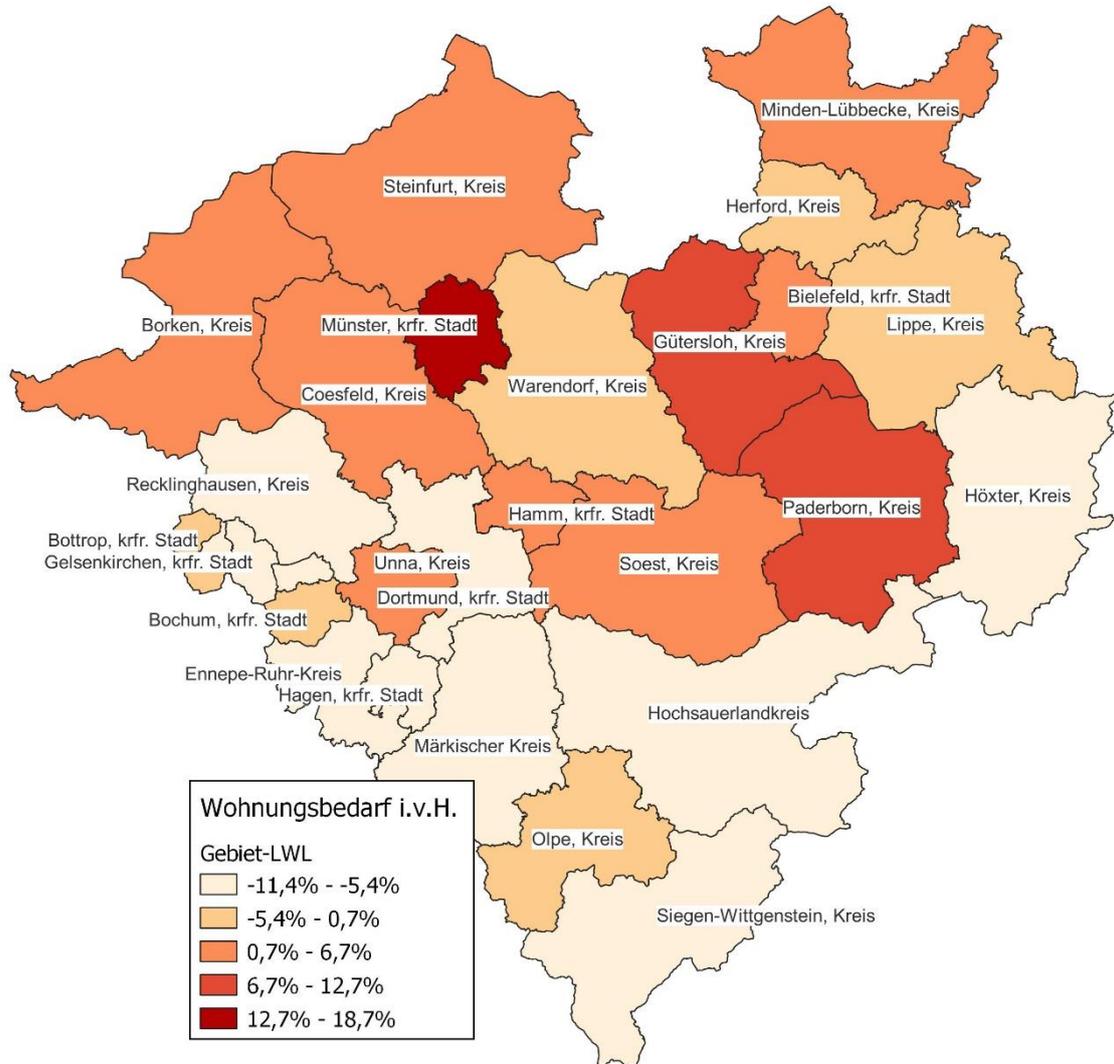


Quelle: eigene Berechnungen

Nach diesen Berechnungen summieren sich die positiven Wohnungsbedarfe im Jahr 2023 bei niedriger Singularisierung bei rund 11.000 Wohnungen je Jahr und sinkt langfristig auf Werte um 5.000 Wohnungen ab. Bei weiterhin hoher Singularisierung liegt der Bedarf im Jahr 2023 bei gut 17.000 Wohnungen und sinkt längerfristig auf etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Die regionalen Bedarfe in den beiden Szenarien zur Singularisierung zeigen die **Abbildungen 33 und 33**.

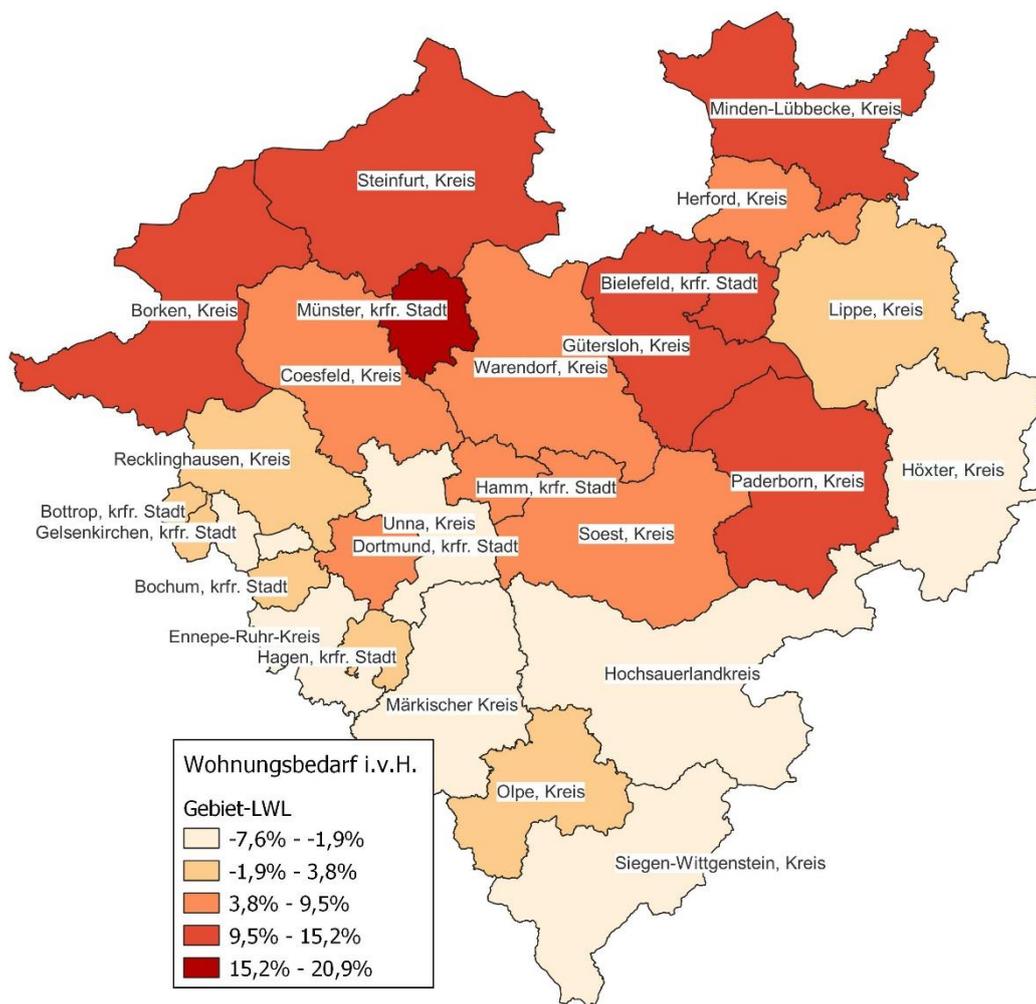
Abbildung 33: Regionaler Wohnungsbedarf im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „niedrige Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes



Quelle: eigene Berechnungen

Da die Haushaltsentwicklung die zentrale Komponente des künftigen Wohnungsbedarfs darstellt, folgt der Wohnungsbedarf weitgehend der Haushaltsentwicklung. Insgesamt ergeben sich im Szenario mit niedriger Singularisierung rein rechnerisch für das gesamte LWL-Gebiet positive Wohnungsbedarfe in Höhe von 141.000 Wohnungen. Allerdings gebe es im Jahr 2040 in den Regionen mit schwacher Bevölkerungsentwicklung einen Überhang von knapp 120.000 Wohnungen.

Abbildung 34: Regionaler Wohnungsbedarf im LWL-Gebiet bis 2040 im Szenario „hohe Singularisierung“ in v. H. des Wohnungsbestandes



Quelle: eigene Berechnungen

Im Szenario mit hoher Singularisierung liegt die Summe der positiven Bedarfe bei knapp 252.000 Wohnungen bis 2040. Aber auch bei starker Singularisierung wird sich in Regionen mit schwacher Bevölkerungsdynamik bis 2040 ein Überhang von 37.000 Wohnungen aufbauen bzw. erhalten bleiben. In den Berechnungen enthalten ist der vollständige Defizitabbau. Dieses aktuelle Defizit betrifft ausschließlich das untere und mittlere Preissegment. D. h. um mindestens diese 16.000 Ende 2021 fehlenden Wohnungen zuzüglich der sich 2022 zusätzlich aufbauenden Defizite in einer Größenordnung von 30.000 bis 40.000 Wohnungen sollte der geförderte Wohnungsbestand aufgestockt werden. Dazu reichen die gegenwärtigen Anstrengungen bei der Schaffung Sozialwohnungen nicht aus.

7.6 Wohnungsbedarf für Leistungsberechtigte der Eingliederungshilfe

Der zukünftige Wohnbedarf Leistungsberechtigten der Eingliederungshilfe kann anhand der zukünftigen Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung sowie einem Zielwert hinsichtlich des Anteils der Leistungsberechtigten im selbstständigen Wohnen modelliert werden.

Ausgangspunkt der Berechnung ist die kreisspezifische, anteilmäßige Verteilung der Bewilligungsanträge auf Leistungen der Eingliederungshilfe nach Wohnform der Leistungsberechtigten – innerhalb oder außerhalb besonderer Wohnformen – für das Jahr 2021. **Tabelle 8** gibt den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen an, der sich bei einer Erhöhung dieses Anteils bis zum Jahr 2040 um 10, 15 und 20 Prozentpunkte **in Summe** ergibt. der Leistungsberechtigten in der eigenen Wohnung **in Summe** ergibt. Im Kreis Siegen-Wittgenstein betrug der Anteil der Leistungsberechtigten in eigener Wohnung 64,8 Prozent - die hier vorgenommene Rechnung sieht entsprechend eine Erhöhung auf 74,8 Prozent, 79,8 Prozent und 84,8 Prozent vor. Die Frage, ob die so festgelegten Anteile realistisch sind, ob also ein Wechsel von Leistungsberechtigten in dieser Höhe ins selbstständige Wohnen hinsichtlich ihrer Fähigkeiten möglich ist, muss dabei unberücksichtigt bleiben. Insbesondere in denjenigen Kreisen und kreisfreien Städten, die bereits im Jahr 2021 einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Leistungsberechtigten in eigener Wohnung aufwiesen ist die weitere Steigerung notwendigerweise begrenzt. Sofern der resultierende Anteil bei über 85 Prozent liegt sind die Wohnungsbedarfe in der Tabelle kursiv gesetzt.

Tabelle 8: Zusätzlicher Wohnungsbedarf nach Anteil der Leistungsberechtigten im selbstständigen Wohnen bis zum Jahr 2040

Region	+10 Prozent	+15 Prozent	+20 Prozent
Bottrop	71	107	142
Gelsenkirchen	159	239	318
Münster	325	488	650
Borken	278	416	555
Coesfeld	184	277	369
Recklinghausen	338	506	675
Steinfurt	333	499	666
Warendorf	175	263	351
Reg. Bezirk Münster	1852	2795	3726
Bielefeld	481	721	962
Gütersloh	211	316	421
Herford	139	208	278
Höxter	89	133	177
Lippe	205	307	410
Minden-Lübbecke	249	373	497
Paderborn	157	236	314
Reg. Bezirk Detmold	1531	2294	3059
Bochum	124	226	327
Dortmund	395	593	791
Hagen	110	165	220
Hamm	118	178	237
Herne	83	125	167
Ennepe-Ruhr-Kreis	213	320	427
Hochsauerlandkreis	207	310	413
Märkischer Kreis	286	429	571
Olpe	78	116	155
Siegen-Wittgenstein	140	210	280
Soest	228	342	456
Unna	181	271	361
Reg. Bezirk Arnsberg	2163	3285	4405

Es handelt sich um einen Mehrbedarf, der zusätzlich zu den bereits im Jahr 2021 an Leistungsberechtigte vermieteten Wohnungen über den Wohnungsmarkt realisiert werden müsste.

8 Zusammenfassung und Fazit

Die Wohnungsmärkte im LWL-Gebiet in der Entwicklung bis 2021/2022

Entgegen den im vergangenen Jahrzehnt formulierten Erwartungen stieg die Einwohnerzahl im LWL-Gebiet nach dem Erreichen eines zwischenzeitlichen Tiefpunktes im Jahr 2013 wieder an. Während die großräumigen Wanderungsbewegungen vor allem dem Arbeitsplatzangebot folgen, orientiert sich die kleinräumige Verteilung der Bevölkerung an der Attraktivität des Wohnungsbestandsangebotes sowie den auf der Verfügbarkeit und den Preisen für Bauland basierenden Neubauangeboten. Private Haushalte optimieren Qualität, Preis und Lage ihrer Wohnung nach den Kriterien

- Belastung des Nettoeinkommens durch Miete bzw. Zinsaufwendungen (nach Steuern),
- Nähe zum Arbeitsplatz und
- Erfüllung individueller Lagepräferenzen (im Grünen, im urbanen sozialen Umfeld usw.).

Die jeweils gewählte Wohnlage und der Typ der Wohnung werden immer ein Kompromiss zwischen den drei genannten Kriterien sein. Den Ausschlag für einen bestimmten Wohnstandort wird meist das gebotene Preis-Leistungsverhältnis geben, wobei eine hohe Wohnungsbautätigkeit generell für ein breiteres Angebot und eine stärkere Konkurrenz zwischen den Anbietern spricht. Bei der Bewertung der in den Entscheidungsprozess einfließenden Komponenten hatte sich bei den privaten Haushalten in den vergangenen etwa 15 Jahren ein grundlegender Wandel vollzogen. Hatte früher der Wohnwunsch – vor allem bei Familien – nach dem Einfamilienhaus die Entscheidung stark dominiert und eher gegen das Einfamilienhaus auf dem Lande sprechende Komponenten wie die Beschwermissen und den finanziellen Aufwand des Pendelns oder die geringere Infrastruktur im ländlichen Raum überspielt, so verblieben die jungen Familien in den vergangenen Jahren zunehmend in den Städten. Die Gründe hierfür waren:

- Viele junge Menschen bekommen zunächst nur einen Zeitvertrag, der zudem finanziell schlechter dotiert ist als bei ihren Vorgängern vor 10 oder 15 Jahren.
- Durch den Ölpreisschub 2007/2008 mussten die Mobilitätskosten wesentlich stärker berücksichtigt werden als früher.
- Die von jungen Erwerbstätigen geforderte, nahezu grenzenlose räumliche Mobilität im Beruf, sprach eindeutig gegen den Erwerb von Wohneigentum.
- Die Werthaltigkeit von Immobilien gerade im ländlichen Raum war nicht gegeben.

Im Ergebnis hatte sich der Kompromiss der Wohnstandortsuche junger Familien in Richtung „Mietwohnung in der Stadt“ verschoben. Die gewachsene Preisdifferenz zwischen Stadt und Land hatte in den vergangenen Jahren aber bereits wieder die alten Stadt-Umland-Abwanderungsmuster erkennen lassen. Die Corona-Pandemie mit den erweiterten Homeoffice-Möglichkeiten hat zu einer Ausweitung dieser Wanderungsbewegungen geführt:

- Die Homeoffice Anforderungen können in den tendenziell kleineren Wohnungen in den Städten schlechter erfüllt werden als bei großzügigeren Wohnverhältnissen im ländlichen Raum.
- Viele Firmen haben die Aufrechterhaltung der Homeoffice-Möglichkeiten auch nach der Pandemie angekündigt. Auch wenn es in der Regel kein 100-Prozent Homeoffice Arbeitsplatz sein wird, so eröffnet zum Beispiel eine Büropräsenz an nur zwei Tagen in der Woche bei geringerem Fahraufwand einen erheblich weiteren Wohnstandortradius.

Insgesamt hatte der unerwartete Anstieg der Zuwanderung nach 2010 zusammen mit der fortschreitenden Konzentration der Bevölkerung auf die Städte zu einer Wohnungsknappheit auch in Teilen des LWL-Gebietes geführt. Die zum Zeitpunkt des Zensus in einigen Kreisen und Städten des LWL-Gebietes noch vorhandenen leichten Wohnungsüberhänge waren bis 2017 weitgehend wieder belegt, bauten sich dann bis 2021 teilweise wieder auf und sind aber mit der hohen Zuwanderung 2022 fast komplett verschwunden. Im LWL-Gebiet erhöhten sich die Wohnungsdefizite im Jahr 2022 um gut 31.000 auf 47.000 Wohnungen. Dies entspricht etwa der doppelten jährlichen Bauleistung. Die Defizite sind ausschließlich im unteren und mittleren Preisbereich zu sehen. Räumlich sind die Kreise Gütersloh und Paderborn sowie das Münsterland am stärksten betroffen. Die auf gut 10.000 Wohnungen gesunkenen Wohnungsüberhänge sind nur noch in wenigen Ruhrgebietsstädten und im Märkischen Kreis feststellbar.

Parallel zum Aufbau der neuen Wohnungsknappheit ist der Bestand an Wohnungen mit Belegrechten und Mietpreisbindungen in Nordrhein-Westfalen seit 2010 um 92.000 Wohnungen (17 Prozent) zurückgegangen. Seit 1990 ist der Bestand sogar um zwei Drittel zurückgegangen. Sinkende Sozialwohnungsbestände trafen auch im LWL-Gebiet auf eine zunehmende Zahl armutsgefährdeter Haushalte. Die Sicherung der Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen ist zunehmend schwieriger geworden und stellt selbst in Gebieten mit leichten Wohnungsüberhängen eine Herausforderung dar.

Insgesamt führte der Wohnungsmangel auch im LWL-Gebiet zu einer Ausgrenzung von Randgruppen der Wohnungsnachfrage. Als Zielgruppen der Förderung wurden im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) von 2009 die folgenden Gruppen aufgeführt: „Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren“. Je knapper das Gut Wohnung, desto geringer sind die Chancen dieser Gruppen, sich selbst angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Erschwerend kommt bei Menschen mit Behinderung häufig die begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzu, da bei einem großen Teil gerade der Menschen mit Behinderung zwischen dem 18. und dem 65. Lebensjahr staatliche Grundsicherungsleistungen die Lebenshaltungskosten decken müssen.

Befragung von Trägerorganisationen der Behindertenhilfe

Dies wurde bei der Befragung von Vertretern der Behindertenhilfe und Sozialpsychiatrie im LWL-Gebiet bestätigt. Selbstverständlich ist der Erfolg bei der Wohnungssuche auch von der individuellen Beeinträchtigung des oder der Suchenden abhängig. Insgesamt zeigten sich die folgenden zentralen Ergebnisse:

- **Die Suche nach geeignetem Wohnraum erfordert von Menschen mit Behinderung und den sie begleitenden Einrichtungen im LWL-Gebiet viel Geduld und Ausdauer. Von wenigen Kreisen abgesehen, muss mit Such- und Wartezeiten von einem Jahr und mehr gerechnet werden. Mit zunehmender Wohnungsknappheit steigt auch die Suchzeit an. Für städtische Wohnungsmärkte mit ausgeprägtem Wohnungsmangel wurde von Zeiträumen von bis zu 3 Jahren berichtet.**
- **Zwar können viele Gesprächspartner erfreulicherweise davon berichten, dass sich Vorbehalte von Eigentümern und anderen Mietparteien gegenüber Menschen mit Behinderung erkennbar verringert haben – viele Experten führen diese Vorbehalte dennoch weiterhin als ein wesentliches Hindernis bei der Wohnungssuche an. Das Verständnis von Inklusion sei noch nicht in der Breite angekommen.**
- **Wohnungsknappheit und die Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderung, sich bei der selbstständigen Wohnungssuche und -anmietung gegenüber anderen Bewerbern durchzusetzen, hat zahlreiche Einrichtungen und Trägerorganisationen dazu veranlasst, bei der Suche eng mit den Mietinteressenten und Vermietern zusammenzuarbeiten.**
- **Die Zwischenvermietung von Wohnraum durch Trägerorganisationen oder Assistenzeinrichtungen ist stark rückläufig und wird nach Aussage der Befragten nicht mehr oder nur mehr im Rahmen der BTHG-Vorschriften ausgeübt. Ausnahme bilden in der Vergangenheit geschlossene, auslaufende Vereinbarungen.**
- **Technische Hilfsmittel bleiben meist auf die Bedürfnisse von Menschen mit körperlicher Behinderung beschränkt. Schnittstellen sollten, aufgrund der sehr verschieden ausfallenden Anforderungen, kompatibel zu einer Vielzahl an technischen Geräten sein. Im Neubau sollte deshalb die Möglichkeit zum späteren Aufschalten weiterer Geräte an vorhandener Infrastruktur mit bedacht werden.**
- **Bei der Suche ohne die Zusammenarbeit mit verbundenen Akteuren aus dem Immobilienbereich bleibt auch für die Einrichtungen die Herausforderung bestehen, Wohnraum entsprechend der Angemessenheitskriterien der Leistungsträger zu finden. Die Mehrheit kann zwar von Ausnahmen berichten, sofern Wohnungsgröße und Mietkosten die Kriterien in geringem Maße überschreiten. Dies ist jedoch immer mit argumentativem Aufwand verbunden und bleibt dabei vom Wohlwollen der Sachbearbeiter abhängig. Immerhin**

wird bei der Kostenübernahme von barrierefreiem Wohnraum generell großzügiger verfahren.

- Sofern es die Größe der Einrichtungen bzw. der Leistungserbringer zulässt, werden diese vermehrt selbst bei der Schaffung von geeignetem Wohnraum tätig. Die zahlreichen Hinweise auf verschiedene eigene Bauprojekte sowie die Kooperationen mit städtischen Wohnbaugesellschaften und Baugenossenschaften zeigen dies. Nur in Ausnahmefällen wird so Immobilieneigentum der Trägerorganisationen geschaffen. Es handelt sich dabei zunächst nur um Einzelbeispiele, nicht etwa um einen statistisch nachweisbaren Trend. Von der quantitativen Dimension her ändern die in der Befragung beschriebenen Bauprojekte nichts an der generellen Knappheit an kleinen, bezahlbaren Wohnungen.
- Entsprechend oft wurde als Forderung an das Land Nordrhein-Westfalen der vermehrte Bau von Sozialwohnungen und die Aufstockung entsprechender Fördermittel geäußert. Die Kommunen hingegen sollten die Bedarfe von Menschen mit Behinderung bei der Ausweisung neuer Baugebiete stärker berücksichtigen, mehr Mischbebauung durchsetzen und für eine räumlich gleichmäßige Verteilung der Sozialwohnungen sorgen.
- Phasen erhöhter Auslandszuwanderung, etwa um das Jahr 2015, führten zu einer Verschlechterung der Chancen beeinträchtigter Personen auf dem Wohnungsmarkt

Ausblick

Die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl in den Kreisen und kreisfreien Städten des LWL-Gebietes ist von vielen Faktoren abhängig. Zu nennen sind etwa die Entwicklungen

- der Geburtenhäufigkeit,
- der Sterblichkeit,
- des Arbeitsplatzangebotes,
- der Wohnkosten,
- der Mobilitätskosten,
- der Berufsausbildung (weitere Akademisierung?) und
- der Auslandszuwanderung.

Für die Modellrechnungen wurde hinsichtlich der Geburtenhäufigkeit der Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 angesetzt. Bei der weiteren Zunahme der Lebenserwartung entsprechen die Ansätze weitgehend der Basisannahme der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung. In der hier vorgelegten Untersuchung wurden für das LWL-Gebiet insgesamt ab 2023 Wanderungsgewinne in Höhe von jährlich knapp 21.000 Personen angesetzt. Dieser Ansatz resultiert aus einem Ansatz durchschnittlich 325.000 Nettozuwanderern für Deutschland insgesamt und einem stabilen Anteil des LWL-Gebietes. Für das Jahr 2022 wurden die Zuwanderungen des ersten Halbjahres

angesetzt, die bereits beim Vierfachen der durchschnittlichen Jahreszuwanderung der vergangenen vier Jahre lag.

Bei diesem Ansatz wird die Einwohnerzahl im LWL-Gebiet bis 2040 um gut 120.000 Personen oder 1,5 Prozent abnehmen, weil der Sterbeüberschuss um diese Zahl höher ausfällt als der Wanderungsgewinn.

Hinsichtlich der Entwicklung der privaten Haushalte wurden zwei Szenarien gerechnet. Zum einen wurde von einer weiter auf dem bisherigen Niveau fortschreitenden Singularisierung ausgegangen. Daneben wurde ein zweites Szenario mit einer stark abgeschwächten Singularisierung aufgebaut. Im Ergebnis zeigt sich im Szenario mit starker Singularisierung eine weitere Zunahme der Zahl der privaten Haushalte um rund 126.000 bzw. 3,1 Prozent bis 2040. Bei niedriger Singularisierung (und der unterstellten Zuwanderung) wird die Zahl der privaten Haushalte um knapp 72.000 oder 1,8 Prozent abnehmen.

Die Entwicklung der Haushaltszahl ist die zentrale Komponente des künftigen Wohnungsbedarfes. Nach diesen Berechnungen liegen die positiven Wohnungsbedarfe bei niedriger Singularisierung ab 2023 bei Werten um 10.000 Wohnungen je Jahr und sinken langfristig auf Werte um 5.000 Wohnungen je Jahr ab. Parallel bauen sich aber Wohnungsüberhänge auf oder bleiben erhalten, die sich im Jahr 2040 auf etwa 120.000 Wohnungen belaufen. Bei weiterhin hoher Singularisierung liegt der positive Bedarf ab dem Jahr 2023 bei zunächst 17.000 Wohnungen und sinkt längerfristig auf etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr. Aber auch bei hoher Singularisierung ist für einige Regionen von einem negativen Wohnungsbedarf auszugehen, sodass im Jahr 2040 mit einem Überhang von knapp 37.000 Wohnungen zu rechnen ist.

Dem Jahr 2022 kommt wegen der bereits erfolgten und absehbar weiter zunehmenden sehr starken Zuwanderung eine besondere Bedeutung zu. Der aus der Zuwanderung resultierende Wohnungsbedarf wird keinesfalls vom Wohnungsbau gedeckt werden können. Die Defizite beliefen sich Ende 2022 auf rund 47.000 Wohnungen und die Ende 2021 noch vorhandenen Überhänge von 32.000 Wohnungen haben sich bis Ende 2022 auf etwa 10.000 Wohnungen reduziert.

Generell zeigen die Ergebnisse, dass auch künftig im LWL-Gebiet weiterer Wohnungsbau notwendig ist. Die zentralen Variablen für den Wohnungsbedarf stellen die Zuwanderung und die weitere Singularisierung dar. Beide Variablen werden wiederum von der wirtschaftlichen Entwicklung und der relativen wirtschaftlichen Stärke Nordrhein-Westfalens im Vergleich zu anderen deutschen und ausländischen Räumen beeinflusst. Weiterhin ist von hoher Bedeutung für die künftige Entwicklung, welche Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. generell in Richtung einer nachhaltigen Wirtschaftsweise ergriffen werden. Wenn die jüngst verkündeten Klimaschutzziele erreicht werden sollen, so sind sowohl im Gebäudebestand als auch bei der Energieerzeugung und der Mobilität derart hohe Investitionen erforderlich, dass sich der aktuelle Lebensstil der Bevölkerung kaum aufrechterhalten lässt. Dies dürfte sich spürbar auch auf den spezifischen Wohnflächenkonsum auswirken.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung scheint der Trend insbesondere des Verbleibens von Familien in den Städten gegenwärtig gebrochen. Der Grund dürfte in erster Linie in der starken Zunahme der Preisdifferenz zwischen Stadt und Land liegen.

Die Wirkungen der Corona-Pandemie auf unser Leben und die Wirtschaft konnten in Grenzen gehalten werden. Viele Unternehmen und Beschäftigte haben in der Krise festgestellt, dass Homeoffice-Lösungen funktionieren und viele zunächst aus der Not heraus gestartete Angebote werden wohl dauerhaft erhalten bleiben. Dabei geht es natürlich nicht um Dauer-Homeoffice wie in der Phase der harten Einschränkungen. Aber die Reduzierung der Präsenztage im Unternehmen erweitert natürlich unmittelbar den Radius der Wohnortsuche. Ländliche Räume, die preiswertes und großzügiges Wohnen bieten, gewinnen an Attraktivität, wenn nur an zwei Tagen in der Woche eine Fahrt zum Bürostandort notwendig ist. Mehr Homeoffice bietet damit einerseits eine Entzerrung der Wohnungsmärkte durch eine Verlagerung von Wohnorten in ländliche Räume. Auf der anderen Seite werden die Unternehmen im Zuge der Erweiterung des Homeoffice versuchen, Büroflächen abzubauen. Teile dieser Büroflächen kommen für eine Umnutzung als Wohnungen infrage. Bei insgesamt rund 380 Millionen m² Bürofläche in Deutschland kann eine Umnutzung von Teilen dieser Flächen zu Wohnungen zur spürbaren Entlastung der städtischen Wohnungsmärkte beitragen.

Deutlich dramatischer zeigen sich gegenwärtig die Auswirkungen des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine. Beeinträchtigte Lieferketten, fehlendes Material, fehlende LKW-Fahrer und stark gestiegene Energiepreise wirken bereits auf den Bau von Wohnungen. Die gestiegene Inflationsrate hat bereits deutliche Zinswirkungen nach sich gezogen. Die Baupreissteigerungen in der Kombination mit der Zinssteigerung und den 2022 rückläufigen Realeinkommen lässt viele Wohnungsunternehmen und Projektentwickler an der Marktfähigkeit angedachter Projekte zweifeln. Die ursprünglich kalkulierten Miet- oder Kaufpreise sind nicht zu halten und für die inzwischen notwendigen Mieten und Preise bei Neubauten werden die Chancen am Markt nicht gesehen. Viele Projekte werden gegenwärtig zurückgestellt.

Ein voraussichtlich rückläufiger Wohnungsbau trifft auf stark gestiegene Zuwanderungen seit Ausbruch des Krieges. Je länger der Krieg anhält, desto unwahrscheinlicher wird eine schnelle Rückkehr der Flüchtlinge in ihre Heimat. Und wie im Jahr 2015 sollte das Ziel sein, die Flüchtlinge spätestens nach einem Jahr in Wohnungen unterzubringen.

Die Vielfältigkeit der möglichen Wirkungen zeigt, dass wir uns nach wie vor im Bereich des Spekulativen bewegen, gerade wenn es um die längerfristigen Wirkungen von Pandemie und nahem Krieg geht. Generell nimmt in Krisen die Ausgrenzung von Gruppen, die ohnehin Schwierigkeiten mit einer angemessenen Wohnraumversorgung haben, tendenziell zu. Dieser Ausgrenzung benachteiligter Gruppen, zu denen auch Menschen mit Behinderung zählen, gilt es entgegenzuwirken.

Die Zukunft bleibt damit offen! Es ergeben sich Chancen und es treten bekannte und neue Risiken auf. Bürger, Wirtschaft, Verwaltung und Politik haben ihre Beiträge zur Wahrnehmung der Chancen und zum Abwenden oder Verarbeiten von Gefahren und Bedrohungen zu leisten. Dazu werden auch in den nächsten 20 Jahren kurzfristig immer wieder Entscheidungen zu treffen sein, die keine Modellrechnung vorwegnehmen kann. Hier konnte lediglich versucht werden, ein wenig Transparenz bezüglich erkennbarer Entwicklungslinien zu schaffen.

Wenn der Inklusionsgedanke auch beim Wohnen in die Realität umgesetzt werden soll, bedarf es einer speziellen (finanziellen) Förderung und zusätzlicher Aufklärungskampagnen bei Wohnungsanbietern und in der Öffentlichkeit. Ein Teil der neu zu schaffenden Sozialwohnungen sollte benachteiligten Gruppen, also auch Menschen mit Behinderung, wenigstens zeitlich begrenzt vorbehalten werden. Nur wenn Begegnungen im Alltäglichen zur Normalität werden, kann von einem entscheidenden Schritt in Richtung einer inklusiven Gesellschaft die Rede sein.

Handlungsempfehlungen für den Landschaftsverband Westfalen-Lippe und das Land Nordrhein-Westfalen

Verantwortliche und Mitarbeitende des LWL, der Wohnungswirtschaft, der Landespolitik, der Kommunalpolitik, der Verwaltung und Betroffene sollten sich im Rahmen einer „Auftaktveranstaltung“ und einer sich daran anschließenden Kampagne intensiver als bisher mit der Wohnungssituation von Menschen mit Behinderungen auseinandersetzen.

Die in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 ausführlich dargestellten Bedingungen für die „Förderung von für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassenden Leistungsangebot“ sind angesichts der jüngsten Preis- und Zinssteigerungen hinsichtlich der maximalen Kreditbeträge zu hinterfragen.

Wünschenswert wäre weiterhin, unabhängig von der ohnehin unzureichenden Förderung, eine vollständige Zuschusslösung für den Einbau sinnvoller Technik einschließlich einer für die Investoren verträglichen Regelung für den Austausch der Technik.

Gute Beispiele, auch außerhalb von Deutschland, sollten vorgestellt und diskutiert werden.

„Klassische Sozialarbeit“ ist in der Regel mit den Bedingungen der Wohnungswirtschaft /der Wohnungssuche für unsere Zielgruppen überfordert. Spezialisierte Fachkräfte aus der Wohnungswirtschaft, in enger Zusammenarbeit mit den Sozialen Fachkräften, sollten diese Aufgaben übernehmen.

Kooperationen mit Städtischen Wohnungsbaugesellschaften / Baugenossenschaften sollten neu konzipiert werden.

