



# Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hameln - Leitlinien

Stadt Hameln | Abteilung  
Stadtentwicklung und Planung  
November 2014

### **Einleitung**

Der Wohnungsmarktbericht der Stadt Hameln aus dem Jahr 2013 verdeutlicht die Entwicklung des Hamelner Wohnungsmarktes anhand eines Indikatorensets. Auf diese Weise sind Marktveränderungen ables- und künftige Entwicklungen abschätzbar. So lassen beispielsweise die Indikatoren, die die Entwicklung der Hamelner Bevölkerung beschreiben (Mortalität / Fertilität / Migration...), erste Rückschlüsse auf die Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungen und deren Anforderungen zu. Neben der informellen Ebene des Wohnungsmarktberichtes soll dieser nun auch mit verbindlichen Entwicklungsleitlinien untersetzt werden. Diese sind notwendig, um den Hamelner Wohnungsmarkt in Zeiten des demografischen Wandels aktiv zu gestalten und möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Darüber hinaus wird die Förderfähigkeit hergestellt, so dass für die Hamelner Marktteilnehmer die Voraussetzung geschaffen werden, mit ihren Vorhaben mögliche Förderangebote wahrzunehmen.

Für die Erarbeitung dieser verbindlichen Leitlinien mussten die Wohnungsmarktindikatoren mit der tatsächlichen Nachfrage der Wohnbevölkerung untersetzt werden. Hierfür wurde ein Gutachten erstellt, das anhand des Benutzerverhaltens Wohnungssuchender, auf der Seite immobilienscout24, belastbare Aussagen zur tatsächlichen Wohnraumnachfrage ableitet.

Auf diese Weise konnte mit der Datengrundlage des Wohnungsmarktberichtes und dem tatsächlichen Nachfrageverhalten der Hamelner Wohnbevölkerung Leitlinien erarbeitet werden. Die Datengrundlage des Wohnungsmarktberichtes sowie die auf dessen Grundlage aufbauenden Leitlinien bilden gemeinsam das verbindliche Wohnraumversorgungskonzept, der Stadt Hameln.

Die herausgearbeiteten und mit aktuellen Entwicklungen unteretzten Leitlinien, ersetzen das Fazit innerhalb des Wohnungsmarktberichtes .

## Inhaltsverzeichnis

8. Leitlinien.....	50
8.1 Mietwohnungsmarkt .....	50
8.1.1 Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt .....	50
8.1.2 Wohnungsmarktprognose 2030 .....	57
8.1.3 Leitlinien für den Mietwohnungsmarkt.....	59
8.2 Soziale Wohnraumversorgung.....	63
8.2.1 Beschreibung der Entwicklung einkommensschwacher Haushalte .....	63
8.2.2 Beschreibung der Entwicklung des sozialen Wohnraums .....	64
8.2.3 Leitlinien Soziale Wohnraumversorgung.....	66
8.3 Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung .....	68
8.3.1 Entwicklung auf dem Hamelner Eigentumsmarkt.....	68
8.3.2 Leitlinien Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung.....	69
8.4 Kommunikation und Teilhabe .....	70
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....	72

## Einordnung im Kontext des Hamelner Wohnungsmarktberichtes

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	6
Einführung.....	9
Für den eiligen Leser.....	10
1    Wohnraumbedarf.....	12
1.1    Bevölkerungsentwicklung.....	12
1.2    Wanderungsbewegungen.....	14
1.3    Haushaltszahlen.....	15
1.4    Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Altersgruppen.....	16
2    Wohnraumnachfrage.....	18
2.1    Entwicklung am Arbeitsmarkt.....	18
2.2    Einkommensentwicklung.....	19
2.3    Entwicklung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.....	20
2.4    Zinssätze für Wohnungsbaudarlehen.....	20
3    Wohnraumangebot.....	22
3.1    Gebäude- und Wohnungsbestand.....	22
3.2    Bautätigkeit.....	24
3.3    Entwicklung der Mietpreisbindung.....	25
3.4    Leerstand.....	26
4    Grundstücks- und Immobilienmarkt.....	28
4.1    Entwicklung des Baulandmarktes und der Baulandpreise.....	28
4.2    Wohnbauland – Reserven.....	30
4.3    Preis für Wohneigentum.....	31
4.4    Eigenheimerschwinglichkeit.....	32
4.5    Wohnungsmieten im regionalen Vergleich.....	32
5    Ergebnisse der Bürgerbefragung.....	34
5.1    Die persönliche Wohnsituation.....	34
5.2    Sanierungsbedarf des Wohnraums.....	37
6    GEWOS - Wohnungsmarktprognose im Auftrag der HWG.....	40
7    Abzug der britischen Streitkräfte.....	42
<b>8    Leitlinien.....</b>	<b>50</b>

## 8. Leitlinien

Auf den nun folgenden Seiten werden die verbindlichen Leitlinien für den Hamelner Wohnungsmarkt hergeleitet und formuliert. Dabei wird auf den Mietwohnungsmarkt, die sozial Wohnraumversorgung und den Eigentumsmarkt eingegangen.

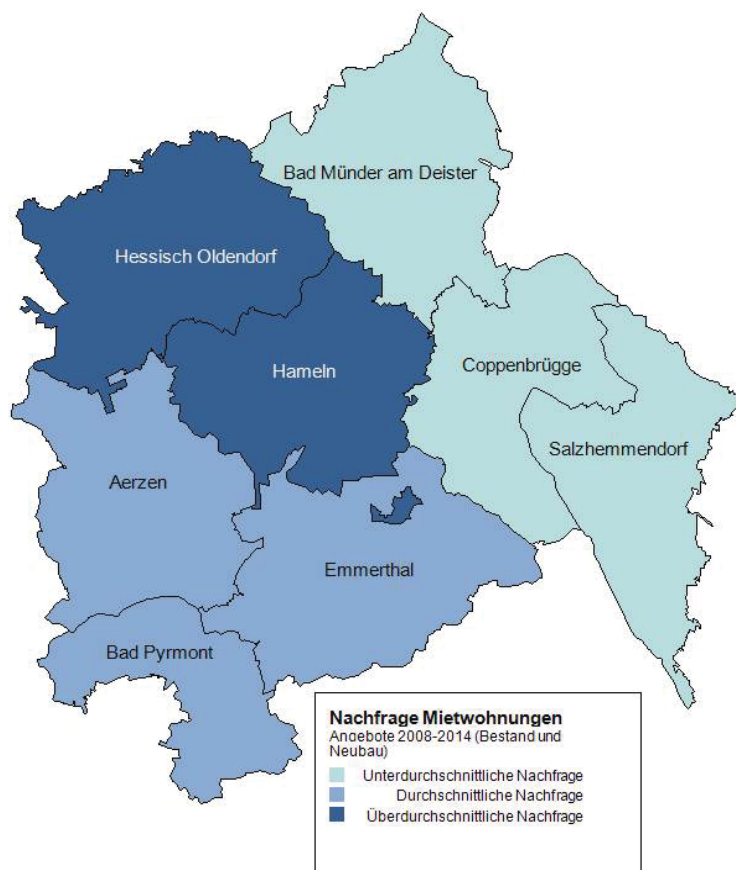
### 8.1 Mietwohnungsmarkt

An dieser Stelle werden die Leitlinien für den Hamelner Mietwohnungsmarkt vorgestellt. Dies betrifft den Geschosswohnungsbau. Anhand einer kurzen Beschreibung der Entwicklung auf dem Hamelner Mietwohnungsmarkt sowie der Vorstellung des aktuellen Nachfrageverhaltens der Hamelner Bevölkerung, werden verbindliche Entwicklungsleitlinien formuliert.

#### 8.1.1 Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt

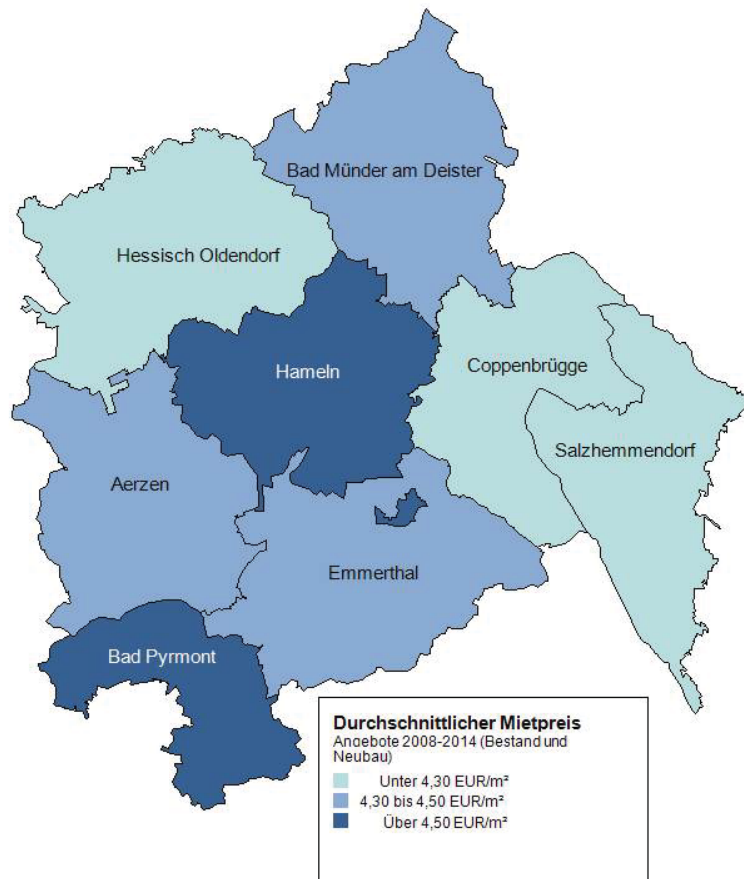
Vergleicht man die Stadt Hameln mit anderen kreisangehörigen Städten und Gemeinden so ist festzustellen, dass Hameln die größten Nachfragewerte nach Wohnraum generiert und als vergleichsweise starker Standort im Weserbergland zu beurteilen ist. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass die gesamte Region des südlichen Niedersachsens erhebliche Bevölkerungsrückgänge hinnehmen muss. So muss auch Hameln künftig mit einer schrumpfenden Wohnraumnachfrage rechnen.

Abbildung 1: Nachfrage nach Mietwohnungen 2008 bis 2014. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.



Betrachtet man die Marktlage in der Region zeigt sich, dass Hameln mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,08 €/m<sup>2</sup> das höchste Preisniveau im Landkreis Hameln-Pyrmont erreicht. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt ist Hameln in einem mittleren Bereich einzuordnen. So weisen Kommunen im Norden Niedersachsens Durchschnittsmieten von über 7,00 €/m<sup>2</sup> auf (Winsen / Luhe / Lüneburg) und auch die Kreisstädte Cuxhaven und Cloppenburg liegen mit rd. 5,50 €/m<sup>2</sup> über dem Hamelner Preisniveau.

Abbildung 2: Angebotsmietpreis 2008 – 2014. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.



Die Differenzierung des Wohnungsangebotes nach verschiedenen Aspekten zeigt Unterschiede in Angebot und Nachfrage, die Hinweise auf Handlungsbedarfe im Hinblick auf die Entwicklung zukünftiger Wohnqualitäten geben.

So zeigt die Nachfrageanalyse<sup>1</sup>, dass in Hameln fast jede fünfte Wohnung einen Sanierungsbedarf aufweist und daher auf eine geringe Nachfrage trifft. Der größte Sanierungsbedarf besteht bei Wohnraum privater Vermieter. Erfahrungen der Wohnungsunternehmen haben ergeben, dass im Durchschnitt eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung von 1 €/m<sup>2</sup> am Markt akzeptiert wird. Aufgrund dieser geringen Akzeptanz sehen private Vermieter kaum eine Möglichkeit, dass sich anfallende Sanierungskosten über die Miete amortisieren. Aus diesem Grund haben sich

---

<sup>1</sup> Vgl. Nachfrageanalyse Mietwohnungsmarkt Hameln 2014

in den letzten Jahren in Hameln Wohnungen mit qualitativen Anpassungsbedarfen entwickelt. Dies gilt besonders für den energetischen Zustand der Wohnungen. Die Erkenntnisse werden auch durch die Bürgerbefragung 2012 bestätigt. So gab 2012 mehr als jede/r zweite Mehrfamilienhausbewohner/in an, dass er/sie einen Sanierungsbedarf sieht. Die höchsten Bedarfe konzentrieren sich demnach im Bereich der energetischen Modernisierung. Bei entspannten Marktbedingungen, die in Hameln vorliegen, bedingen solche Sanierungsstaus einen strukturellen Leerstand.

Die Auswertung der Immobilienscout24 – Datenbank bestätigt eine hohe Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum. Rund 20 % der angebotenen Wohnungen versprechen moderne Wohnqualitäten und treffen auf eine hohe Nachfrage. (Vgl. Tabelle1)

Tabelle 1: Objektzustand im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.

Objektzustand	Angebote (in %)	Nachfrage
Modernisiert/saniert / neuwertig	18	Sehr hoch
Erstbezug	1	Gering
Vollständig renoviert / gepflegt	61	Hoch
Renovierungsbedürftig/keine Angabe	18	Gering

Hinsichtlich des Wohnungstyps zeigt sich eine hohe Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen, Maisonettewohnungen oder Terrassenwohnungen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass in Hameln nur wenige Wohnungen solche Ausstattungsmerkmale aufweisen und die Nachfrage auf ein zu geringes Angebot trifft. Die allgemeine Etagenwohnung wird hingegen nur durchschnittlich nachgefragt.

Tabelle 2: Objektzustand im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.

Wohnungsart	Angebote (in %) *	Nachfrage
Erdgeschoss	14	Hoch
Etagenwohnung	45	Durchschnittlich
Dachgeschoss	12	Durchschnittlich
Maisonette	2	Sehr hoch
Penthouse/Loft	< 1	Sehr hoch
Terrassenwohnung	1	Sehr hoch
Hochparterre	3	Sehr hoch

Hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale werden in Hameln insbesondere Wohnungen mit Balkon, Gartennutzung sowie mit Betreuungsangeboten nachgefragt. Im Kontext des demografischen Wandels wird auch barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnraum immer bedeutender.

**Tabelle 3: Ausstattung im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.**

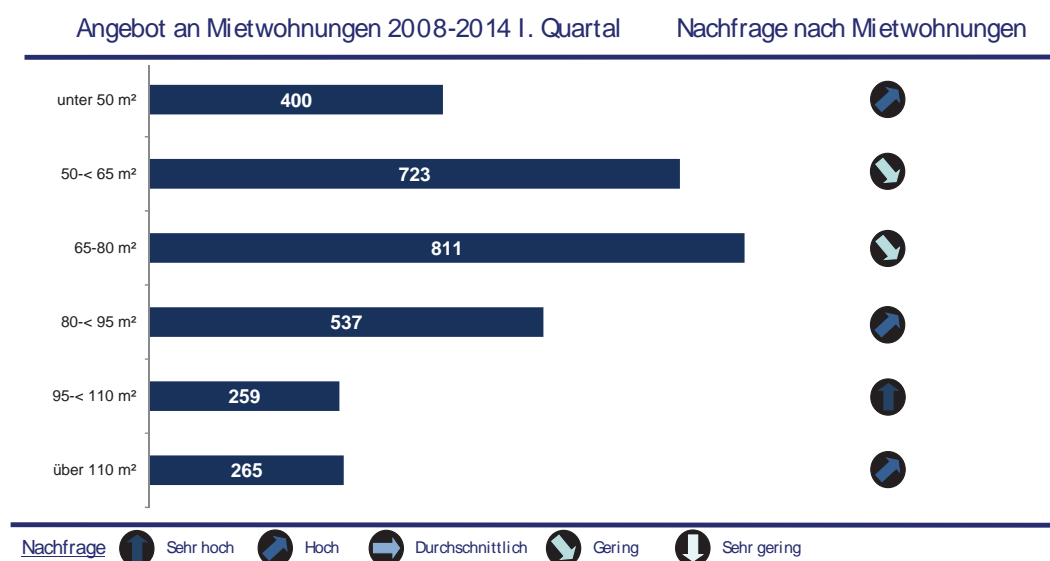
Ausstattung	Angebote (in %)	Nachfrage
Balkon	60	Hoch
Garten	17	Sehr hoch
Aufzug	7	Gering
Betreut	2	Hoch

Auch das Kriterium der Wohnungsgröße bedingt ein unterschiedliches Nachfrageverhalten. So konzentriert sich die höchste Nachfrage auf Wohnraum mit 95 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Da diese Wohnungsgröße nicht mehr ausschließlich von Familien mit Kindern, sondern auch von Singles und Paaren mit mittleren bis höheren Einkommen nachgefragt wird, ist auch künftig, trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen, von einer stabilen Nachfrage in diesem Segment auszugehen.

Ebenfalls eine hohe Nachfrage weisen Wohnungen, die kleiner als 50 m<sup>2</sup> sind auf. Sie liegen innerhalb der Angemessenheitskriterien<sup>2</sup>, darüber hinaus sind sie auch auf Grund der geringen Kosten und des Aufwandes der Bewirtschaftung für Senioren interessant.

Das größte Wohnraumangebot auf dem Hamelner Mietwohnungsmarkt konzentriert sich hingegen auf Wohnungen zwischen 65 bis 80 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungsgröße ist für eine Vielzahl an Nachfragern interessant (Singles / Paare / Kleinfamilien). In diesem Segment zeigt sich allerdings eine schleppende Nachfrage, was der Menge an Angeboten geschuldet ist. Vor allem der Wohnraum aus den 1950er und 1960er Baujahren weist besondere Vermarktungsdefizite auf. Wohnungen aus jüngeren Baujahren bzw. modernisierte Wohnungen treffen auch in diesem Segment noch auf eine gute Nachfrage.

**Abbildung 3: Wohnungsgrößen, Angebot und Nachfrage. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.**



<sup>2</sup> bspw. für Arbeitslosengeld II



Der durchschnittliche Mietpreis in Hameln liegt bei 5,08 € /m<sup>2</sup>. Dabei schwanken die Angebotsmieten zwischen 3,00 € /m<sup>2</sup> (älteres Baualter und renovierungsbedürftig) und bis zu 9,00 € /m<sup>2</sup> (neuwertiger moderner Wohnraum). Die Entwicklung des durchschnittlichen Mietpreises zeigt sich seit 2008 als nahezu stabil. Anhand der angebotenen Nettokaltmieten lassen sich folgende sechs Preisniveaus für den Hamelner Wohnungsmarkt abbilden:

**Tabelle 4: Preisniveaus im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.**

Mietpreis in EUR/m <sup>2</sup>	Angebote (in %)	Nachfrage	Preisniveau
Unter 4,10	10	Sehr hoch	Unterstes
4,10 bis unter 4,55	15	Hoch	Unteres
4,55 bis unter 4,89	25	Durchschnittlich	Untere Mitte
4,89 bis unter 5,34	25	Durchschnittlich	Obere Mitte
5,34 bis unter 5,93	15	Durchschnittlich	Oberes
5,93 und mehr	10	Gering	Oberstes

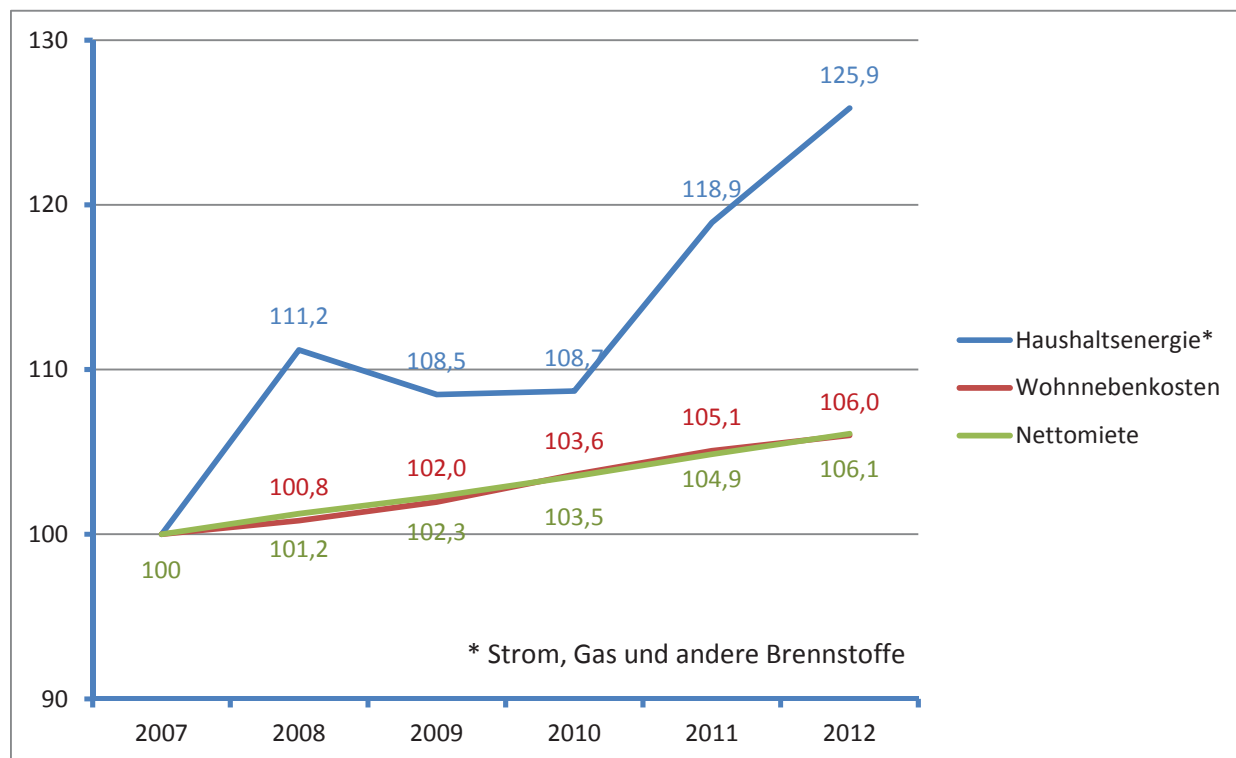
- Die günstigsten zehn Prozent der angebotenen Mietwohnungen reichen bis zu einem Preis von 4,10 EUR/m<sup>2</sup>. Sie bilden das unterste Preissegment.
- Das günstigste Viertel aller Angebote liegt unterhalb von 4,55 EUR/m<sup>2</sup>. Es bildet das untere Preissegment.
- Die Hälfte der Angebote liegt zwischen 4,55 bis 5,34 EUR/m<sup>2</sup> und umfasst das mittlere Preissegment.
- Darüber liegt im oberen Preissegment bis zu einem Preis von 5,93 EUR/m<sup>2</sup> das teure Viertel aller Angebote.
- Zehn Prozent aller Angebote rufen einen Preis von mehr als 5,93 EUR/m<sup>2</sup> auf und bilden damit das oberste Preisniveau.

Wie in vielen anderen Städten auch sind in Hameln günstige Wohnungen am stärksten nachgefragt. Im oberen Preissegment sind neben der überdurchschnittlichen Lagequalität auch hochwertige Ausstattungsmerkmale notwendig, um eine gute Nachfrage zu erzielen.

In vielen, vor allem prosperierenden Regionen, kam es in den letzten Jahren zu einer extremen Preissteigerung. Mit einem Mietpreisanstieg von 3 % zeigt sich die Entwicklung in Hameln noch relativ moderat.

Preistreiber aus Mietersicht sind in Hameln, wie in vielen anderen Städten auch, die Wohnnebenkosten (Strom / Gas /...). So ist in diesem Bereich das Preisniveau seit 2007 um 25 % gestiegen. Ein Anstieg, der trotz eines in Hameln vergleichsweise geringen Mietniveaus, zu einer gestiegenen Wohnkostenbelastung geführt hat.

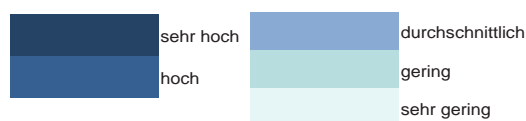
Abbildung 4: Entwicklung einiger Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 für Deutschland. Quelle: Statistisches Bundesamt.



Der Wohnungsmarkt in Hameln ist stärker ausdifferenziert als die bisherigen Auswertungen suggerieren. Vor allem der Mietpreis spielt für die Wohnraumnachfrage, im Zusammenhang mit der Wohnungsgröße, eine besondere Rolle. In der Zusammenschau von Wohnungsgröße und Angebotspreis lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

Abbildung 5: Nachfrage nach Wohnfläche und Mietpreis. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014.

€/m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	≤ 50	50 -< 65	65 -< 80	80 -< 95	95 -< 110	>110
< 4,10	4*	22	69	77	34	95
4,10-< 4,55	22	81	130	109	52	62
4,55-< 4,89	69	185	252	123	78	36
4,89-< 5,34	101	233	194	132	56	40
5,34-< 5,93	91	133	116	62	24	14
> 5,93	113	69	50	34	15	18



Es zeigt sich eine hohe Nachfrage nach kleinem Wohnraum bis zu 50 m<sup>2</sup> im mittleren Preissegment (4,89 € /m<sup>2</sup>). Diese Wohnungen erfüllen die Angemessenheitskriterien für Singlehaushalte und werden verstärkt von Senioren mit geringen Einkommen nachgefragt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird die Zahl der Senioren in diesem Segment vermutlich noch weiter steigen. Eine hohe Nachfrage erfahren auch die kleineren Wohnungen im oberen Preisniveau, diese sind häufig modernisiert und neueren Baualters. Die hohe Nachfrage in diesem Bereich ist auf den überdurchschnittlich hohen Anteil an Singlehaushalten in Hameln zurückzuführen.

Eine geringere Nachfrage erstreckt sich fast über das gesamte Marktsegment der mittelgroßen Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup>. Einzig im Segment des untersten Preisniveaus treffen diese Wohnungen auf eine hohe Nachfrage. Die Bedingungen legen nahe, dass diese Wohnungen überwiegend von Paaren und Familien mit geringeren Einkommen nachgefragt werden.

Große Wohnungen zwischen 80 und 95 m<sup>2</sup> und besonders zwischen 95 und 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verzeichnen eine sehr hohe Nachfrage in allen Preissegmenten. Diese Wohnungsgröße wird im unteren Preissegment vor allem von Familien mit geringeren Einkommen nachgefragt, in den oberen Preissegmenten sind es vor allem folgende drei Zielgruppen:

- Singles und Paare im mittleren Alter mit mittleren bis höheren Einkommen
- Best Ager (Personen zwischen 50 und 65 Jahren in der postfamiliären Phase)
- Senioren mit höheren Einkommen

### 8.1.2 Wohnungsmarktprognose 2030

Die Firma GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, hat im Auftrag der Hamelner Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWG) eine Wohnungsmarktprognose bis in das Jahr 2030 erstellt. Die Ergebnisse sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden. Hierfür wurde ausschließlich auf die oben benannte Quelle zurückgegriffen. GEWOS hat drei Prognosevarianten entwickelt. Diese unterschiedlichen Varianten resultieren aus verschiedenen Entwicklungsannahmen, wobei die größten Unterschiede hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhalten bestehen.

In der Basisvariante wird die bisherige Entwicklung fortgeschrieben. So wird weiterhin von einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo und von einem negativen Wanderungssaldo ausgegangen. Das bedeutet, dass die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung abnimmt. Auch die altersspezifische Entwicklung setzt sich fort, das heißt, der Anteil der über 65ig-Jährigen nimmt weiter zu, wohingegen der Anteil der Menschen im arbeitsfähigen Alter sowie der Kinder und Jugendlichen abnimmt. Eine wichtige Einflussgröße stellt der Abzug der britischen Streitkräfte dar, welcher 340 Wohneinheiten auf dem Wohnungsmarkt freisetzt. Die Stadt stellt weiterhin genügend Flächen für den Bau von Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wird von einer Abnahme der Bevölkerung um 5.780 Personen ausgegangen (-10 %). Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte nehmen hingegen nur um 7 % ab, dies ist vor allem den nach wie vor wirksamen Singularisierungstendenzen geschuldet. So wird der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu Ungunsten der Mehrpersonenhaushalte zunehmen.

In der oberen Variante kommt es zu einer Stabilisierung des Wanderungssaldos. Durch attraktive Wohnraumangebote und einen stabilen Arbeitsmarkt können die Fortzüge begrenzt und Zuzüge generiert werden. Die Bevölkerungsentwicklung wird aufgrund des positiven Wanderungssaldos gedämpft, Hameln verliert 3.560 Personen (- 6 %). Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte sind mit 1.025 Haushalten (- 4%) leicht rückläufig. Auch unter Annahme dieses Szenarios kommt es zu einer Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu Ungunsten der Mehrpersonenhaushalte.

In der unteren Variante kommt es durch den Mangel an attraktiven Wohnraumangeboten und einem schwächer werdenden Arbeitsmarkt zu einer weiteren Abschwächung des Wanderungssaldos. So verliert die Stadt deutlich an die Umlandgemeinden und an die großen Arbeitsmarktzentren. Dadurch kommt es zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung von -12 % (-6.910 Personen). Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte nehmen ebenfalls um 9 % (-2.680 Personen) ab.

Die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2030 lässt sich auf Grundlage der Prognose wie folgt skizzieren. Im Jahr 2014 wird es noch einen Nachholbedarf im Bereich der EFH (150 WE) geben, der sich vermutlich überwiegend über den frei werdenden britischen

Wohnraum decken lässt. Alle Prognosevarianten gehen von einem Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung und Haushalte aus und beschreiben einen Markt, auf dem die Nachfrager immer älter werden und sich die Haushaltsgrößen weiter verkleinern. Daher kann quantitativ kein Neubaubedarf identifiziert werden. Doch die weitere Ausdifferenzierung der Märkte führt dazu, dass der Bestand nicht geeignet ist alle Wohnanforderungen zu befriedigen. Dies hat zur Folge, dass sich Leerstand und Nachfrageüberhang nicht mehr ausschließen. In Hameln wird vor allem eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes unter folgenden Gesichtspunkten gesehen:

- Barrierefreiheit
- Energetischer Gebäudezustand
- Qualitative Aufwertung aller Segmente an aktuelle Wohnraumanforderungen

In die Weiterentwicklung des Hamelner Wohnungsbestandes sollte auch die Möglichkeit des Abrisses und Ersatzneubaus in Betracht gezogen werden. In vielen Fällen reichen die hohen Sanierungskosten an die eines Neubaus heran, können aber nur selten den gleichen Standard bieten.

### 8.1.3 Leitlinien für den Mietwohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktprognose 2030 verdeutlicht, dass in Zukunft generell mit einem Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung und Haushalte gerechnet werden muss. Der ohnehin schon als entspannt zu bezeichnende Wohnungsmarkt in Hameln wird daher weitere Angebotsüberhänge entwickeln. Besonders das Angebot des mittelgroßen Wohnraums zwischen 50 bis 80 m<sup>2</sup> mit ungenügendem Modernisierungsstand wird stark unter Druck geraten. Auch durch die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung und der damit verbundenen Aufgabe weiterer Wohneinheiten, werden zusätzliche Anpassungsbedarfe zu Tage treten. So handelt es sich häufig bei solch einer Wohnungsaufgabe um die Erstbezieher. Diese hinterlassen erfahrungsgemäß Wohnungen, die den aktuellen Wohnraumanforderungen künftiger Nachmieter nicht mehr entsprechen und damit einen erhöhten Sanierungsbedarf aufweisen.

In Hameln fehlt es an bestimmten zielgruppenspezifischen Angeboten. Dies betrifft vor allem die Gruppe der Senioren, der Best Ager sowie bestimmter Single- und Paarhaushalte. Die Nachfrageanalyse des Hamelner Mietwohnungsmarktes zeigt, dass die höchsten Nachfragepotenziale in Hameln bei den Senioren zu finden sind. Sowohl in Hameln als auch im Kreis ist der Anteil der Senioren sehr hoch. In den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Anstieg dieser Altersgruppe um bis zu 6 %<sup>3</sup> zu rechnen. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltsgrößen innerhalb dieser Gruppe weiter verringern. Außerdem zeigt sich auch in dieser Altersgruppe der Trend zur Pluralisierung, welcher durch eine Vielfalt von Nachfragewünschen geprägt wird, so dass auch in Hameln unterschiedlichste Wohnprodukte für ältere Menschen nachgefragt werden. Die langen Wartelisten der Wohnungsbaugesellschaften für altersgerechte Wohnformen weisen darauf hin, dass die Nachfrage in Hameln derzeit nicht gedeckt werden kann. Zusätzliche Bedarfe erstrecken sich in diesem Bereich über alle Preissegmente und manifestieren sich sowohl in der Wohnraumgröße bis zu 50 m<sup>2</sup> als auch zwischen 80 und 110 m<sup>2</sup>. Auch für die Gruppe der „Best Ager“, der Singles bzw. Paarhaushalte mit mittlerem und höherem Einkommen gibt es noch Bedarf an neuen Wohnungen, welche aus dem derzeitigem Bestand heraus nicht gedeckt werden kann. Diese Zielgruppe sucht Wohnraum in zentraler, attraktiver Lage mit hochwertiger Ausstattung und einer barrierearmen Bauweise. Eine gemeinsame Vermarktung dieses Angebotes mit den Angeboten für Senioren ist nicht zu empfehlen.

Für den Hamelner Mietwohnungsmarkt werden folgende Leitlinien formuliert:

- **Abriss und Ersatzneubau**
- **Erneuerung und Ausbau im Bestand**
- **Neubau**

---

<sup>3</sup> GEWOS 2030

### **Abriss und Ersatzneubau:**

Durch den erhöhten Sanierungsstau auf dem Hamelner Mietwohnungsmarkt ist eine immer größere Anzahl an Wohnungen von einem strukturellen Leerstand betroffen. Häufig ist die Modernisierung von Wohnraum unter wirtschaftlichen Aspekten in Frage zu stellen. So reichen in vielen Fällen die hohen Sanierungskosten an die eines Neubaus heran und können dabei oft nicht den gleichen Standard bieten. Ein möglicher Abbruch von Wohnraum sollte sich auf Wohnungsangebote beziehen, die aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale und des bestehenden Angebotes nur noch schwierig am Markt zu platzieren sind. In Hameln gilt dies insbesondere für den unsanierten Geschosswohnungsbau aus den 1950er und 1960er Jahren mit mittleren Wohnungsgrößen. Die Problematik eines Rückbaus besteht allerdings darin, private Eigentümer für einen Rückbau zu motivieren. Häufig gelingt dies nur durch einen finanziellen Ausgleich. Die öffentliche Hand kann erst nach dem Erwerb der Gebäude tätig werden. Für den Ersatzneubau empfiehlt sich eine lockere Bauweise mit dem Ziel Qualität vor Quantität, unter Berücksichtigung folgender Ausstattungsmerkmale:

- kleiner Wohnraum bis zu 50 m<sup>2</sup> barrierefrei sowohl im günstigen, als auch im höheren Preissegment
- größerer Wohnraum zwischen 80 bis 110 m<sup>2</sup> in allen Preissegmenten
- größerer barrierefreier Wohnraum
- moderner Wohnraum mit gehobener Ausstattung in attraktiver zentraler Lage
- Wohnraumangebote für Senioren (betreutes Wohnen / Senioren-WGs...)

Die besonderen Vorteile des Ersatzneubaues in lockerer Bauweise liegen darin, dass das ohnehin bestehende Wohnraumüberangebot in Hameln durch den Ersatzneubau nicht weiter ausgebaut wird und es zu keiner Steigerung des strukturellen Leerstandes kommt.

### **Erneuerung und Ausbau im Bestand:**

Aufgrund des erhöhten Sanierungsstaus auf dem Hamelner Wohnungsmarkt kommt der Erneuerung des Wohnungsbestandes, zur Erhaltung der Attraktivität, eine entscheidende Rolle zu. Der Rückgang und die gleichzeitige Ausdifferenzierung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung erfordert dabei unterschiedliche Sanierungsziele. So empfehlen sich für periphere oder unattraktive Wohnstandorte kleinere Sanierungsarbeiten (Fassadenanstrich / Umgestaltung der Außenbereiche...), um die Nachfrage mittelfristig zu sichern und Fehlinvestitionen im Kontext einer möglichen Aufgabe der Gebäude zu vermeiden.

Integrierte Lagen bieten aufgrund ihrer besseren infrastrukturelleren Ausstattung (Nahversorgung / ÖPNV / medizinische Versorgung...) umfassende Potenziale zur Erneuerung bestehender Bestände. Dabei sollte auf folgende Aspekte geachtet werden:

- Energetische Sanierung
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Schaffung von spezifischen Wohnungsgrößen (kleine Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und mittlere bis größere Wohnungen zwischen 80 und 110 m<sup>2</sup>)
- Attraktive und moderne Grundrissgestaltung wie z. B. Maisonette-, Terrassen- oder Penthousewohnungen
- Schaffung moderner Ausstattungsstandards
- Schaffung wohnungsnaher Dienstleistungen sowohl im Servicebereich z. B. Hausmeisterdienste sowie im Bereich des altersgerechten Wohnens (Pflege / Rufbereitschaft / Nachbarschaftstreffs)

Die Erfahrungen der Wohnungsunternehmen zeigen, dass im Durchschnitt eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung von 1 €/m<sup>2</sup> am Markt akzeptiert wird. Aufgrund dieser geringen Mieterhöhung sehen private Vermieter kaum Möglichkeiten, dass sich die Sanierungskosten über die Miete amortisieren. Dies ist besonders problematisch, da sehr viele der Hamelner Wohnungen im Besitz von privaten Eigentümern sind. Um auch hier die attraktive Weiterentwicklung des Hamelner Mietwohnungsmarktes zu forcieren, sollten Unterstützungsangebote informeller Art angeboten werden. Dies bezieht sich vor allem auf die Nachfrageentwicklung von Zielgruppen und auf die Beratung hinsichtlich verschiedenster Fördermöglichkeiten.

Auch die Strategie der Erneuerung und des Ausbaus im Bestand bietet den Vorteil, dass das bestehende Wohnraumüberangebot in Hameln durch die Sanierung nicht weiter ausgebaut wird und es zu keiner Steigerung des strukturellen Leerstandes kommt.



### **Neubau:**

Aufgrund des bereits bestehenden Angebotsüberhangs sollte im wesentlichen auf den reinen Neubau im Geschosswohnungsbau verzichtet werden! Nur wenn sich bestimmte Mietwohnungsbedarfe nicht durch den Abriss und Ersatzneubau oder durch die Erneuerung und den Ausbau im Bestand realisieren lassen, kann dieser auch mit dem Wohnungsneubau verwirklicht werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Neubau in integrierten Lagen, bspw. auf Baulücken oder revitalisierten Frei- und Konversionsflächen, realisiert werden sollte. Geschosswohnungsneubau in Ortslagen ist aufgrund der aufgezeigten Problemlagen hingegen zu vermeiden! Auf diese Weise soll einer Schwächung der Siedlungskerne entgegengewirkt werden. Dies gilt besonders vor dem Hintergrund einer schrumpfenden und alternden Wohnraumbevölkerung. Denn es ist davon auszugehen, dass im Zuge des demografischen Wandels zentrale Lagen mit einem breiten Infrastrukturangebot (Nahversorgung / medizinische Versorgung) stärker nachgefragt werden. Um Anspannungen in bestimmten Teilsegmenten zu vermeiden, ist trotz der prognostizierten Bevölkerungsabnahme von einem qualitativen Neubaubedarf auszugehen. Eine derzeit nur schwer zu befriedigende Nachfrage wird insbesondere bei kleinen Wohnungen für Singlehaushalte mit barrierearmer bis barrierefreier Ausstattung sowie größerer Wohnraum mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen gesehen. Hier sind vor allem die sogenannten „Best Ager“ sowie Single- und Paarhaushalte mit mittleren bis höheren Einkommen potenzielle Nachfrager. Für diese Gruppen ist moderner attraktiv zentral gelegener Wohnraum besonders interessant. Auch für den Neubau empfiehlt sich eine lockere Bauweise mit folgenden möglichen Ausstattungsmerkmalen:

- kleiner Wohnraum bis zu 50 m<sup>2</sup> barrierefrei sowohl im günstigen, als auch im höheren Preissegment
- größerer Wohnraum zwischen 80 bis 110 m<sup>2</sup> in allen Preissegmenten
- größerer barrierefreier Wohnraum
- moderner Wohnraum mit gehobener Ausstattung in attraktiver zentraler Lage
- Wohnraumangebote für Senioren (betreutes Wohnen / Senioren-WGs...)

Es ist dabei zu beachten, dass die Schaffung neuer Wohnungen den strukturellen Leerstand weiter erhöhen kann. Im Wesentlichen ist davon auszugehen, dass die platzierten neuen Angebote überwiegend von der ortsansässigen Wohnbevölkerung nachgefragt werden und durch sogenannte Umzugsketten weniger attraktiver Wohnraum auf dem Markt freigesetzt wird. Dennoch ist es wichtig den verschiedenen Nachfragern auf dem Hamelner Wohnungsmarkt entsprechende Angebote zu offerieren (vorzugsweise durch Abriss und Ersatzneubau bzw. Erneuerung und Ausbau im Bestand). Nur so kann einer Abwanderung aufgrund eines unattraktiven Mietwohnungsmarkt entgegengewirkt und Zuwanderung durch Einpendler, Familien oder Seniorinnen und Senioren generiert werden.

## **8.2 Soziale Wohnraumversorgung**

Die Versorgung mit adäquaten Wohnraum stellt ein Grundbedürfnis dar. Der geförderte Wohnungsbau soll gewährleisten, dass sich auch einkommensschwache Haushalte passendes und bezahlbares Wohnen leisten können. Mithilfe unterschiedlichster Instrumentarien können der Bund, die Länder und die Kommunen die betroffenen Haushalte unterstützen. Darunter fallen die Übernahme der Kosten, das Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung. Für die Erarbeitung verbindlicher Leitlinien innerhalb der sozialen Wohnraumversorgung der Stadt Hameln wird an dieser Stelle die Entwicklung einkommensschwacher Haushalte, sowie die Entwicklung des sozialen Wohnungsbestandes in der Stadt Hameln skizziert.

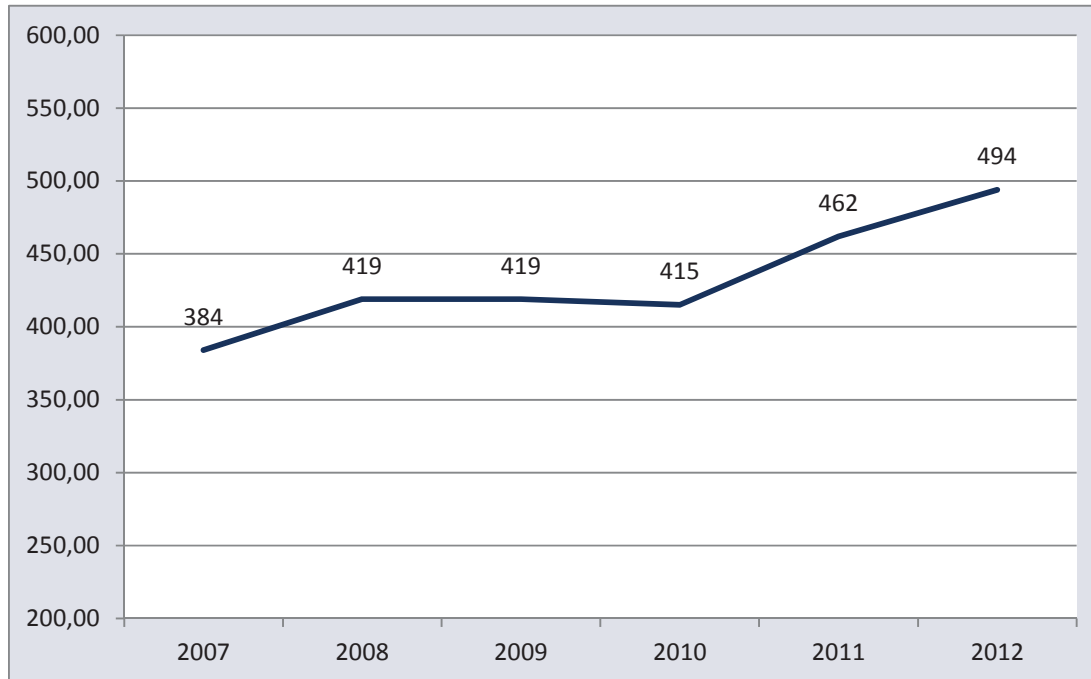
### **8.2.1 Beschreibung der Entwicklung einkommensschwacher Haushalte**

Unter einkommensschwachen Haushalten versteht man generell Haushalte, deren Einkommen unter der Armutsgefährdungsquote liegt. So fallen alle Haushalte unter diese Definition, welche staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten oder unter der definierten Armutsschwelle liegen, aber keine Transferleistungen beziehen.

In Hameln trifft das auf ca. 23 % der Haushalte zu. All diese Haushalte benötigen Wohnraum in ähnlichen Preissegmenten. Als Indikator für die Zu- oder Abnahme der Nachfrage nach sozialverträglichem Wohnraum, kann die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine herangezogen werden. In Hameln ist die Zahl der Wohnberechtigungsscheine in den letzten Jahren um 60 % zurückgegangen. Allerdings stieg die Zahl 2013 um ca. 18 %. Generell zeigen Erfahrungen, dass Wohnberechtigungsscheine die Nachfrage nur z.T. abbilden, so ergeben sich die größten Schwankungen infolge des Wohnungsneubaus.

Ein weiterer Indikator ist die Entwicklung von Haushalten, welche Mindestsicherung erhalten. In den letzten fünf Jahren ist ihre Anzahl nahezu konstant geblieben, so dass die Nachfrage nicht gestiegen, aber auch nicht gefallen ist. Ein wesentliches Kriterium innerhalb dieser Haushalte ist die Unterscheidung nach Altersgruppen. Auffällig ist hier, dass die Gruppe der über 65ig-Jährigen in den vergangenen fünf Jahren um 23 % zugelegt hat. Dies verdeutlicht den gestiegenen Bedarf an altersgerechtem preisgünstigen Wohnraum.

Abbildung 6: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen 65+. Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen



Die Nachfrage nach sozialverträglichem Wohnraum kann die Zahl der Wohngeldempfänger und deren Entwicklung skizzieren. Im Jahr 2012 empfingen 597 Haushalte Wohngeld. Nach einem leichten Anstieg in den Jahren 2010 und 2011, ist die Entwicklung der Wohngeldempfänger konstant geblieben. Auch beim Wohngeld ist eine Unterscheidung in verschiedene Empfängergruppen hilfreich. So zeigt sich eine deutliche Zunahme des Anteils der Singlehaushalte. Auch die Gruppe der Familien hat in den letzten Jahren anteilig zugenommen. So dass sich nicht nominell neue Bedarfe heraus entwickeln, sondern ein struktureller Anpassungsbedarf besteht.

Der in Deutschland zu beobachtende „Trend“ zu einem erhöhten Armutsrisiko und die Zunahme der prekären Beschäftigungsverhältnissen wird auch an Hameln nicht spurlos vorübergehen und die Nachfrage nach sozialem Wohnraum forcieren.

### 8.2.2 Beschreibung der Entwicklung des sozialen Wohnraums

Die Stadt Hameln verfügt für die soziale Wohnraumversorgung über 970 Wohnungen. Bei 520 Wohnungen handelt es sich um geförderten Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung und bei 450 Wohnungen besteht eine vertraglich vereinbarte Mietpreis- und Belegungsbindung. Der Bestand der geförderten Wohnungen hat sich seit 2007 fast halbiert, zwar verlief die Entwicklung seit 2010 nahezu konstant (-17 Wohnungen), doch werden in den nächsten Jahren weitere Wohnungen (-291 bis 2020) aus der Bindung laufen.

Um den Bedarf an gefördertem Wohnraum zu ermitteln, wird die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in Verbindung zu der Mieterfluktuation gesetzt. Im Jahr 2013 wurden 158 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Bei einem Bestand von 970 Wohnungen und einer angenommenen Fluktuation von 12,8 % (Mieterfluktuation 2009. NBank<sup>4</sup>) stehen jährlich ca. 124 geförderte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Dies entspricht ca. 75 % der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, so dass von einem leichten Nachfrageüberhang ausgegangen werden muss. In den nächsten Jahren wird sich diese Situation verschärfen. Im Jahr 2020 stünden (Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine = 2013 und Mieterfluktuation 2009) nur noch für 55 % der Wohnberechtigungsscheine sozialer Wohnraum zur Verfügung, da bis 2020 zusätzlich 291 Wohnungen aus der Bindung für die soziale Wohnraumversorgung laufen.

Das Auslaufen aus der Bindung, oder der Mangel an verfügbarem, gefördertem Wohnraum bedeutet nicht zwangsläufig den Anstieg der Mieten oder das Bestehen einer Versorgungslücke. Viel hängt von der Lage und Ausstattung des Wohnraums ab und von der Frage, ob der frei finanzierte Wohnungsbestand eine Alternative sein kann.

Um dies zu beurteilen, wird das Wohnraumangebot betrachtet, dessen Neuvermietungspreis innerhalb der Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft liegen. Die Auswertung mit Hilfe der Immobiliendatenbank zeigt einen spürbaren Rückgang der Angebote von kleinerem Wohnraum. Im Jahr 2008 ist noch jede zweite Wohnungen mit bis zu 50 m<sup>2</sup> angemessen, 2013 nur noch jede fünfte. So wird es für Singlehaushalte mit geringem Einkommen schwieriger, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Quantitativ kann die Versorgungssituation mit preisgünstigem Wohnraum als ausgeglichen betrachtet werden, auch vor dem Hintergrund, dass aus der Bindung gelaufene Wohnungen in Hameln häufig noch dem preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen. Diese Entwicklung ist nicht untypisch für entspannte Marktverhältnisse. Vor dem Hintergrund, dass künftig der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie der Anteil einkommensschwächerer Haushalte weiter zunimmt, wird die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum steigen. Auch der demografische Wandel und die damit verbundenen Überalterung der Bevölkerung wird weiteren Anpassungsbedarf hinsichtlich der Barrierefreiheit verursachen. Außerdem besteht das Szenario, das mittel- bis langfristig steigende Nebenkosten die Zahlungsfähigkeit der Mieter übersteigt und somit der energetische Zustand von Gebäuden eine immer größere Rolle spielen wird.

---

<sup>4</sup> Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank

### **8.2.3 Leitlinien Soziale Wohnraumversorgung**

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Armutsrisikos und der Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse, sowie der künftige Wegfall von 290 Wohneinheiten in der sozialen Wohnraumversorgung ist von einem erhöhten Handlungsbedarf auszugehen. Besonders herausfordernd ist die Ausdifferenzierung verschiedenster Nachfragegruppen wie Single- und Paarhaushalte, Familien und Seniorinnen und Senioren, die unterschiedlichste Anforderungen an die soziale Wohnraumversorgung stellen.

Auch durch die weiter steigende Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalte wird die Nachfrage nach kleinerem preisgünstigem Wohnraum zunehmen. In diesem Segment zeigt sich bereits jetzt eine Verknappung der Wohnraumangebote. Hier deutet sich eine Neubaubedarf an.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung werden folgende Leitlinien abgeleitet:

- **Erneuerung im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau / Neubau**
- **Verlängerung der Bindung**

#### **Erneuerung im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau / Neubau**

In den vergangenen Jahren hat sich sowohl die Anzahl der sozialen Wohnraumangebote generell als auch das Angebot an kleinerem preisgünstigem Wohnraum verringert. Durch die Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen und die Zunahme der älteren Wohnraumnachfrager, wird künftig sozialer Wohnraum mit anderen Ausstattungsmerkmalen gebraucht. Der Fokus liegt in erster Linie auf kleineren barrierefreien Wohnungen. So lässt sich vor dem Hintergrund des rückläufigen, kleineren, innerhalb der Bemessungsgrenze liegenden Wohnraumangebotes und der gestiegenen Nachfrage nach kostengünstigem barrierefreiem bzw. –armen Wohnraumangeboten ein Nachfrageüberhang feststellen.

Die Erneuerung der Bestände ist notwendig, um Anspannungen in den oben genannten Teilsegmenten zu vermeiden und jedem/r Bürger/in die Versorgung mit angemessen Wohnraum zu ermöglichen. Dabei sollte neben der Barrierefreiheit auch der Fokus auf die Verbesserung der energetischen Standards gesetzt werden. Denn besonders die preisgünstigen Wohnraumangebote sind meist in einem schlechten energetischen Zustand. Daher geraten, durch die steigenden Energiekosten, einkommenschwache Haushalte zunehmend unter finanziellen Druck.

Auch im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung gilt, dass häufig die Modernisierung von Wohnraum unter wirtschaftlichen Aspekten in Frage zu stellen ist. So reichen die Sanierungs- und Erneuerungskosten oft an die eines Neubaus heran.

Sollte sich die Versorgungssituation über die Modernisierung der Bestände bzw. durch den Ersatzneubau nicht ausreichend verbessern, muss auch ein maßvoller Wohnungsneubau, im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung, in Betracht gezogen werden. Die Erneuerung im Bestand als auch der Abriss und Ersatzneubau sind auch hier gegenüber dem reinen Wohnungsneubau zu bevorzugen, um das ohnehin bestehende Wohnraumüberangebot in Hameln nicht noch weiter auszubauen.

Für die Erneuerung im Bestand, dem Abriss und Ersatzneubau und einem möglichen Wohnungsneubau ist auf folgende Aspekte zu achten:

- Schaffung von kleinerem Wohnraum
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung des energetischen Zustandes

Die derzeitige Marktlage, die von einer anhaltenden Niedrigzinsphase geprägt wird, erschwert es Kommunen mit öffentlichen Fördermitteln private Investoren für Investitionen innerhalb der sozialen Wohnraumversorgung zu motivieren. Um aber über Wohnungsbaugesellschaften der Verknappung des sozialen Wohnraumangebotes entgegenzuwirken, sollte auch die Möglichkeit der Quersubventionierung in Betracht gezogen werden. Das heißt den öffentlichen Wohnungsbauträgern wird ermöglicht, durch die Realisierung andere Wohnungsbauprojekte Gewinne zu erwirtschaften. Dies ist allerdings nur denkbar, wenn der Neubau bzw. Ersatzneubau folgende Kriterien erfüllt:

- kleiner Wohnraum bis zu 50 m<sup>2</sup> barrierefrei sowohl im günstigen, als auch im höheren Preissegment
- größerer Wohnraum zwischen 80 bis 110 m<sup>2</sup> in allen Preissegmenten
- größerer barrierefreier Wohnraum
- moderner Wohnraum mit gehobener Ausstattung in attraktiver zentraler Lage  
Wohnraumangebote für Senioren (betreutes Wohnen / Senioren-WGs...)

### **Verlängerung der Bindung**

Bis in das Jahr 2020 werden weitere 290 Wohnungen aus der Bindung laufen, dass entspricht einem Rückgang um ca. 30 % der sozialen Wohnraumversorgung. Daher sollte versucht werden, für einen Teil dieser Wohnungen die Bindung zu verlängern. Dies gilt vor allem für kleineren Wohnraum bis 50 m<sup>2</sup> und für größeren Wohnraum zwischen 80 bis 110 m<sup>2</sup>.

### **8.3 Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung**

An dieser Stelle werden die Leitlinien für den Hamelner Eigentumsmarkt vorgestellt. Dies betrifft Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Anhand einer kurzen Beschreibung der Entwicklung auf dem Hamelner Eigentumsmarkt werden verbindliche Entwicklungsleitlinien formuliert.

#### **8.3.1 Entwicklung auf dem Hamelner Eigentumsmarkt**

In den vergangenen Jahren ging die Bautätigkeit in Hameln spürbar zurück. So hat sich die Anzahl der Wohnungsneubauten im Jahr 2011 gegenüber 2001 um 86 % verringert, Wohnungsneubau fand nahezu ausschließlich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser statt. Die Bodenpreise für Wohnbauland liegen relativ stabil bei 55 bis 150 €/m<sup>2</sup> und bilden mit dem derzeit guten Zinsniveau eine solide Grundlage für die Realisierung von Wohneigentum. Auch das Kaufpreisniveau im Segment des individuellen Wohnungsbaus ist seit Jahren niedrig, mit einer weiterhin rückläufigen Tendenz. So liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 123.100 €. Die Wohnungsmarktbilanz 2013 der Firma GEWOS geht von einer Nachfrage von 12.950 Haushalten nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus, dem gegenüber stehen ca. 12.800 Wohneinheiten in diesem Segment. Das ergibt einen rechnerischen Nachfrageüberhang von 150 Wohneinheiten. Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte werden 162 Wohneinheiten, in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, auf dem Hamelner Wohnungsmarkt freigesetzt.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030 gehen in allen Varianten von einem Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung aus, trotz einer steigenden Anzahl an Wohnungsabgängen wird kein quantitativer Bedarf zur generellen Schaffung von Wohnraum in diesem Segment gesehen. Nur in der oberen Variante wird ein Neubaubedarf von 100 Wohneinheiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser möglich.

Ein weiteres Kriterium ist die Entwicklung der Wohnbaulandreserve. Diese ist, trotz eines leichten Anstieges gegenüber dem Wohnungsmarktbericht 2013 (Zensus bedingt), generell rückläufig (-2,5 ha). So konnten in allen Baugebieten (Linkworth (weiterer Abschnitt in Planung +2,34 ha) / Bäckerwinkel / Riesackweg / Hottenbergfeld) weitere Flächen vermarktet werden. Auch die Anzahl der Baulücken, unbebaute Flurstücke für die bereits ein Baurecht vorliegt, ist rückläufig. Die aktuelle Wohnbaulandreserve beträgt 31,57 ha. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 m<sup>2</sup> entspricht dies einer rechnerischen Reserve von 451 Wohneinheiten. Davon 116 Wohneinheiten in den derzeitigen Baugebieten und 335 Wohneinheiten auf den aktuellen Baulücken.

Tabelle 5: Entwicklung der Wohnbaulandreserve in m<sup>2</sup>

2012	Baugebiete	2014
19.626	Linkworth	5.289
4.310	Bäckerwinkel	4.406
11.244	Riesackweg	10.538
63.862	Hottenbergfeld	61.059
242.552	Baulücken	234.436
341.594	<b>-25.866</b>	315.728

### 8.3.2 Leitlinien Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung

Vor dem Hintergrund einer hohen Wohnbaulandreserve und einer rückläufigen Entwicklung an wohnungsmarktrelevanter Bevölkerung als auch Haushalte, werden folgende Leitlinien abgeleitet:

- **Keine Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen**
- **Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen**

#### Keine Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen

Die Stadt Hameln benötigt in den kommenden Jahren kein weiteres Bauland, um die Nachfrage nach Wohnbaulandflächen decken zu können. Mit einer Wohnbaulandreserve von 31,57 ha, dies entspricht einem rechnerischen Entwicklungspotenzial von 451 Wohneinheiten, verfügt die Stadt Hameln über ein breites Angebot an potenziellem Bauland. Auch die Wohnungsmarktprognose 2030 bestätigt dies. Nur in der oberen Variante wird von einem Bedarf von zusätzlichen 100 Wohneinheiten (ca. 7 ha) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ausgegangen. Diese mögliche Nachfrage lässt sich komplett aus der bestehenden Reserve decken.

Besonders die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaulandflächen an der Peripherie Hamelns ist zu begrenzen, da hier aus ökonomischen Gesichtspunkten, gegenüber integrierten Lagen, die höchsten Erschließungs- und Investitionskosten entstehen. Den Ortschaften wird die Möglichkeit gegeben, kleinere Baugebiete unter privater Erschließung zu realisieren. Für die Eigenentwicklung der Ortslagen Hamelns sollten vor allem die bestehenden Baulücken, die ungenutzten Flächen im Innenbereich sowie nicht realisierte Bauleitpläne zur Nachverdichtung herangezogen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Ziel der Bundesraumordnung, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu stärken.



## **Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen**

Die Stadt Hameln verfügt allein über 23 ha an Baulücken, Flächen auf denen bereits Baurecht besteht. Diese Flächen verursachen geringe Erschließungskosten, daher sollte eine mögliche künftige Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf diesen vorhanden Flächen realisiert werden. Die Revitalisierung von Baulücken ermöglicht eine flächensparende Siedlungspolitik.

## **8.4 Kommunikation und Teilhabe**

Eine erfolgreiche Umsetzung der vorangegangenen Leitlinien, für den Hamelner Wohnungsmarkt, erfordert eine transparente Kommunikation und Information der wesentlichen Wohnungsmarktakeure sowie gegenüber der Wohnbevölkerung. Diesem Sachverhalt gerecht werdend, werden die folgenden Leitlinien vorgestellt, welche den Informationsprozess stärken.

- **Initiierung eines Wohnungsmarktbarometers**
- **Hameln als attraktiven Wohnstandort für Jung & Alt bewerben**

### **Initiierung eines Wohnungsmarktbarometers**

Die gegenwertigen Entwicklungen, wie der Abzug der britischen Streitkräfte, der demografisch bedingte Rückgang der Bevölkerung und die damit verbundene Überalterung, stellt den Hamelner Wohnungsmarkt künftig vor große Herausforderungen. Fragen wie Bestandsanpassung und Qualitätssteigerung bei rückläufiger und alternder Wohnbevölkerung werden zukünftig eine immer größere Rolle spielen. Um diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern, ist der Dialog zwischen den Akteuren (Wohnungsbaugesellschaften, Makler, Verwaltung...) des Hamelner Wohnungsmarktes unverzichtbar. Eine geeignete Ebene für einen neutralen Austausch stellt die Initiierung eines Wohnungsmarktbarometers dar. Dieses Instrument ermöglicht es unterschiedliche Experten bzgl. der aktuellen und künftigen Entwicklung auf dem Hamelner Markt zu befragen. Dabei spielen vor allem folgende Fragestellungen eine zentrale Rolle:

1. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage und wie hat sich diese verändert?
2. Nennen Sie die Probleme die derzeit am stärksten ins Gewicht fallen?
3. Wie wird die Lage kurz- und mittelfristig aussehen?
4. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima ein?
5. Welchen Handlungsbedarf sehen Sie?

### **Hameln als attraktiven Wohnstandort für Jung & Alt bewerben**

Hameln ist ein ansprechender Wohnstandort, mit einer historischen Altstadt und mit einem attraktiven Einzelhandel. Darüber hinaus bietet die Stadt Hameln im Bereich Kultur, medizinischer Versorgung, Bildung und Naherholung sämtliche Infrastruktureinrichtungen in landschaftlich reizvoller Lage. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem breitem infrastrukturellem Angebot, verfügt Hameln, gerade für älter werdende Menschen und Familien, über deutliche Attraktivitätsvorteile gegenüber der Region. Diese Potenziale sollten aktiv beworben werden. Mit der Hamelner Marketing und Tourismus GmbH verfügt die Stadt über eine Institution die den Wohnstandort aktiv bewerben könnte. Die wesentliche Zielgruppe dürfte neben Familien vor allem die ältere Bevölkerung sein. Die Stadt Hameln sollte diese Chance nutzen, um den vor Ort wirkenden demografischen Wandel in seiner Entwicklung zu dämpfen.

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Nachfrage nach Mietwohnungen 2008 bis 2014. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	50
Abbildung 2: Angebotsmietpreis 2008 – 2014. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	51
Abbildung 3: Wohnungsgrößen, Angebot und Nachfrage. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	53
Abbildung 4: Entwicklung einiger Wohnkostenindizes 2007 bis 2012 für Deutschland. Quelle: Statistisches Bundesamt. ....	55
Abbildung 5: Nachfrage nach Wohnfläche und Mietpreis. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	55
Abbildung 6: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen 65 + . Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. ....	64
Tabelle 1: Objektzustand im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	52
Tabelle 2: Objektzustand im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	52
Tabelle 3: Ausstattung im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	53
Tabelle 4: Preisniveaus im Mietwohnungsangebot. Quelle: ImmobilienScout24, Angebote zwischen 2008 bis 04/2014. ....	54
Tabelle 5: Entwicklung der Wohnbaulandreserve in m <sup>2</sup> .....	69