

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hameln

Endbericht | April 2022



GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartnerin	Lena Bruce
Telefon	+49(0)40 – 69712-222
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel Rainer Wittmann
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
1. Hintergrund und Vorgehen	6
2. Soziodemografische Rahmenbedingungen	8
2.1. Einwohnerentwicklung	8
2.2. Altersstruktur	10
2.3. Beschäftigungsentwicklung	11
2.4. Pendlerbewegung.....	12
2.5. Bedarfsgemeinschaften und Kaufkraft.....	13
3. Angebotsentwicklung.....	14
3.1. Wohnungsbestand.....	14
3.2. Bautätigkeit.....	17
3.3. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise	18
4. Wohnungsmarktprognose	29
4.1. Bevölkerungsprognose	29
4.2. Haushaltsprognose.....	34
4.3. Wohnungsmarktprognose.....	40
4.4. Zusammenfassung	44
5. Qualitative Wohnungsnachfrage	46
6. Freisetzungspotential der Ein- und Zweifamilienhäuser in Hameln	49
7. Soziale Wohnraumversorgung	52
7.1. Geförderte Wohnungen in der Stadt Hameln.....	52
7.2. Nachfrage und Angebot im preisgünstigem Wohnungsmarktsegment	55
7.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung	57
8. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	59
9. Bilanzierung und Handlungsschwerpunkte	61
10. Leitsystem der Wohnraumversorgung	67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Hameln	8
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung basierend auf natürlichem und Wanderungssaldo für die Stadt Hameln	9
Abbildung 3: Wanderungsströme über die Gemeindegrenze der Stadt Hameln, differenziert nach Altersgruppen (2011-2019).....	10
Abbildung 4: Altersstruktur in 2011 und 2020 in der Stadt Hameln	11
Abbildung 5: Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort.	12
Abbildung 6: Berufsein- und –auspendler der Stadt Hameln.....	13
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung	13
Abbildung 7: Kaufkraft der Stadt Hameln im Vergleich.....	13
Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Baualter.....	14
Abbildung 9: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (Stand 2020).....	15
Abbildung 10: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume	16
Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (2011)	16
Abbildung 12: Errichtung neuer Wohn- und Nicht- wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime) nach Anzahl der Wohnungen in Hameln.....	17
Abbildung 13: Baugenehmigungen nach Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie Mehrfamilienhaussegment in Hameln.	18
.....	19
Abbildung 14: Entwicklung der Angebotsmieten und der Zahl der Wohnungsangebote (Mediane) ..	19
Abbildung 15: Struktur der Angebotsmieten in Hameln	19
Abbildung 16: Struktur der Angebotsmieten in Hameln	20
Abbildung 17: Wohnungsangebote in Hameln 2019 -2021 nach Preisklassen	21
Abbildung 18: Mietpreisgefüge im Landkreis Hameln-Pyrmont 1. Quartal 2021	22
Abbildung 19: Entwicklung der Angebotspreise (Mediane) für Eigentumswohnungen und der Zahl der Wohnungsangebote	23
Abbildung 20: Struktur der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Januar 2020 – März 2021) ..	24
.....	24
Abbildung 21: Preisentwicklung für Einfamilienhäuser aller Bautypen (Januar 2020 – März 2021, Mediane) Quelle: Immoscout24 AG.....	25
Abbildung 22: Preisstruktur für freistehende Einfamilienhäuser (Januar 2020 – März 2021, Mediane)	25
Abbildung 23: Preisstruktur für Reihenhäuser (Januar 2020 – März 2021, Mediane)	26
Abbildung 24: Preisgefüge für Einfamilienhäuser aller Bautypen im Landkreis Hameln-Pyrmont (Mediane Januar 2020 bis März 2021).....	27
Abbildung 25: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040).....	31
Abbildung 26: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040) ..	34
Abbildung 27: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040).....	36
Abbildung 28: Entwicklung relevanter Zielgruppen in der Stadt Hameln in der Basisvariante (2020-2040)	37
Abbildung 29: Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)	41
Abbildung 30: Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Hameln differenziert nach Haushaltsgröße (2011-2020).....	53

Abbildung 31: Entwicklung des Bestands an geförderten Wohnungen in der Stadt Hameln (2011-2025)* 54
Abbildung 32: Räumliche Verteilung des Bestands an geförderten Wohnungen 2021 55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040) 32
Tabelle 2: Entwicklung der Haushaltsgrößen in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040) .. 37
Tabelle 3: Entwicklung relevanter Zielgruppen in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040) 39
Tabelle 4: Neubaubedarf nach Bedarfsgruppen und Segmenten für die Stadt Hameln in der Basisvariante (2020-2040) 42
Tabelle 5: Neubaubedarf nach Bedarfsgruppen und Segmenten für die Stadt Hameln in der unteren und oberen Variante (2020-2040)..... 43
Tabelle 6: Wohnungsangebote und Kontaktanfragen..... 47
Tabelle 7: Ableitung Freisetzungspotenzial 51
Tabelle 8: Bilanz von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment 57

1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Hameln mit ca. 57.300 Einwohnern (Stand: 2020) liegt im südöstlichen Niedersachsen und gehört zum Landkreis Hameln-Pyrmont des Regierungsbezirks Hannover. Die Stadt Hameln grenzt im Uhrzeigersinn an die Region Hannover, den Landkreis Hildesheim, den Landkreis Holzminden sowie das Bundesland Nordrhein-Westfalen und im Westen an den Landkreis Schaumburg. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) weist die Stadt Hameln entsprechend ihrer Bedeutung als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen aus.

In den vergangenen Jahren zeigte sich für die Stadt Hameln eine nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung. Dabei wurde der durchgehend negative natürliche Saldo durch den dynamischen Wanderungssaldo kompensiert. Die seit kurzem beobachteten Zuwanderungen von Familien deuten auf einen positiven Trend hin, sind jedoch statistisch noch nicht ablesbar. Gleichzeitig geht eine Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Einwohner einher. Auf dieser Basis ist zukünftig mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu rechnen.

Diese vergleichsweise positive Entwicklung läuft entgegen der im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2014 festgestellten Bevölkerungsrückgänge und Abwanderungen von Familienhaushalten und jüngeren Einwohnern. Gleichwohl wurde der wachsende Anteil älterer Haushalte bereits 2014 konstatiert und auf die damit einhergehenden veränderten Wohnraumbedarfe eingegangen. Das damalige Gutachten umfasste eine Untersuchung der Wohnbedarfe, unter anderem mittels einer Bewohnerbefragung und eine Wohnungsnachfrageprognose, auf deren Basis Handlungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt identifiziert und Empfehlungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet wurden.

Mit dem aktuellen, im Jahr 2021 beauftragten Wohnraumversorgungskonzept, wird die Datenbasis zur Wohnungsmarktsituation aktualisiert und die Betrachtung auf die wesentlichen Entwicklungsszenarien fokussiert. Ein wichtiges Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der zukünftigen Wohnraumbedarfe anhand einer neuen Wohnraumbedarfsprognose.

Dieses Wohnraumversorgungskonzept soll daher

- die aktuelle Wohnungsmarktsituation in der Stadt Hameln analysieren,
- die Bedarfe für bezahlbares Wohnen ermitteln,
- die zukünftigen Wohnbedarfe prognostizieren,
- das Freisetzungspotential der Ein- und Zweifamilienhäuser ableiten und
- eine Bewertung der Wohnungsmarktleitlinien vornehmen.

Die inhaltliche Erarbeitung wurde durch einen Workshop mit lokalen Wohnungsmarktakeuren begleitet. Zu den Teilnehmern gehörten Vertreter der Gemeindeverwaltung, sowie Vertreter der lokalen Wohnungsunternehmen.

2. Soziodemografische Rahmenbedingungen

2.1. Einwohnerentwicklung

Die Stadt Hameln verzeichnete im Zeitraum zwischen 2011 bis 2020 eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung. Gegenüber 2011 erfährt die Einwohnerzahl bis 2020 ein Wachstum um 577 Personen bzw. 1 % auf rund 57.300 Einwohner (vgl. Abbildung 1). Das Bevölkerungswachstum ist geprägt von einer erhöhten Dynamik in den Jahren 2016 und 2018.

Konstante Bevölkerungsentwicklung

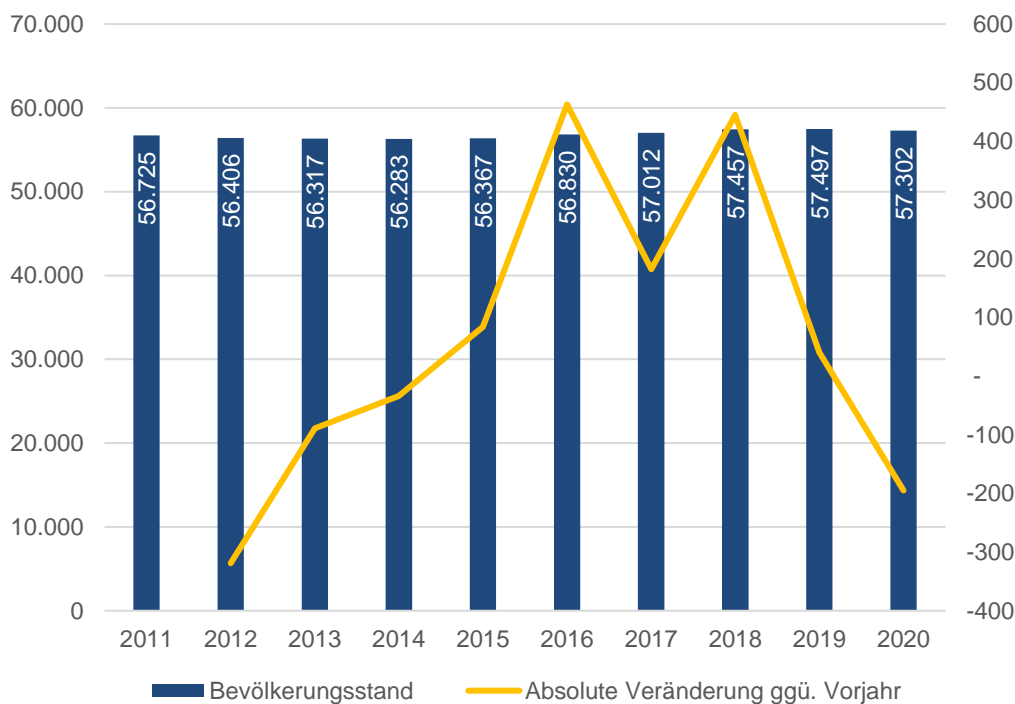


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Hameln

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Einwohner mit Hauptwohnsitz, eigene Darstellung

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Hameln

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine deutschlandweit gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen. Diese Tendenz lässt sich auch in Hameln beobachten, wo die Sterbefälle die Geburten insgesamt überwiegen.

Deutschlandweit Geburten-defizit

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt in langfristiger Perspektive relativ stabil. Wanderungsbewegungen können hingegen im zeitlichen Verlauf stark variieren und auch kurzfristig einen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung

nehmen. Das Wanderungsvolumen hängt zum einen von den lokalen Gegebenheiten, beispielsweise vom Neubau von Wohnungen oder dem Arbeitsplatzangebot einer Stadt, ab, wird zum anderen aber auch stark durch nur schwer abschätz- und steuerbare externe Faktoren bestimmt. Hierzu zählt beispielsweise die Zuwanderung durch Schutzsuchende in den vergangenen Jahren.

Wanderungsbewegungen mit hohem Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung

In Hameln ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2019 durchgehend negativ (vgl. Abbildung 2). Das bedeutet, dass in Hameln jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden. Der negative Saldo schwankt im Betrachtungszeitraum zwischen -350 (in 2013) und -176 (in 2017).

Negativer natürlicher Saldo

Dass die Einwohnerzahl in Hameln trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren sogar angestiegen ist, ist auf einen - mit Ausnahme des Jahres 2011 - durchgehend positiven Wanderungssaldo zurückzuführen (vgl. Abbildung 2). Es fällt auf, dass die Jahre 2015 bis 2018 durch eine hohe Zuwanderung geprägt waren. Während die Zahl des Wanderungssaldos in den vorherigen Jahren um die Marke von durchschnittlich +265 Personen pendelte, erhöhte sich das Niveau in den betreffenden vier Jahren auf 540 Personen im Mittel pro Jahr. Im Durchschnitt zogen im gesamten Zeitraum 2011 bis 2019 330 Personen mehr zu als fort.

Positiver Wanderungssaldo

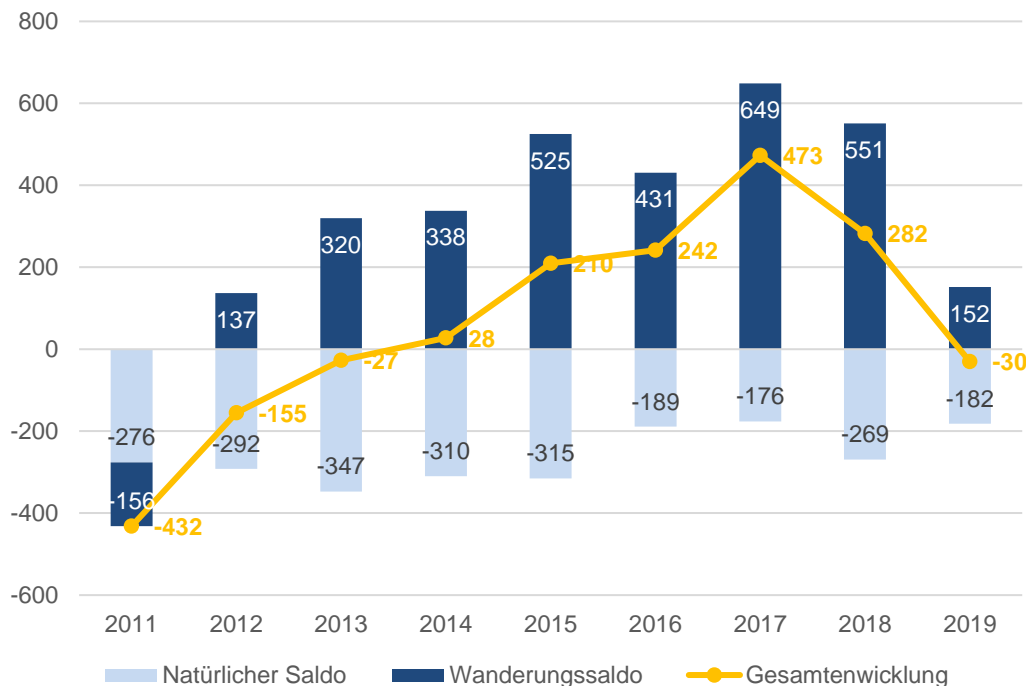


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung basierend auf natürlichem und Wanderungssaldo für die Stadt Hameln
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Hameln ist es von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Dafür ist in der Abbildung 3 der Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Dabei zeigt sich, dass die Stadt Hameln im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 an Einwohnern in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen, die sich oftmals am biografischen Wendepunkt, wie dem Beginn einer weiterführenden Ausbildung bzw. des Berufseinstiegs befinden und daher eine sehr mobile Altersgruppe darstellen, verliert. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 zogen in dieser Altersgruppe pro Jahr 27 Personen mehr aus Hameln fort als zu.

Wanderungsverluste bei Starterhaushalten

Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen (+64 Personen) und den 30- bis unter 50-Jährigen (+91 Personen) deuten darauf hin, dass Hameln ein Zuzugsziel von Familien ist. Die Sicherung und zukunftsfähige Ausgestaltung der Angebote ist unabdingbar, um auch in Zukunft attraktiv für Familien zu sein. Geringfügige Wanderungsgewinne konnten auch bei den Senioren (+21 Personen), der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen (+41 Personen) sowie der 50- bis unter 65-Jährigen (+39 Personen) verzeichnet werden.

Zuzugstendenzen bei Familien

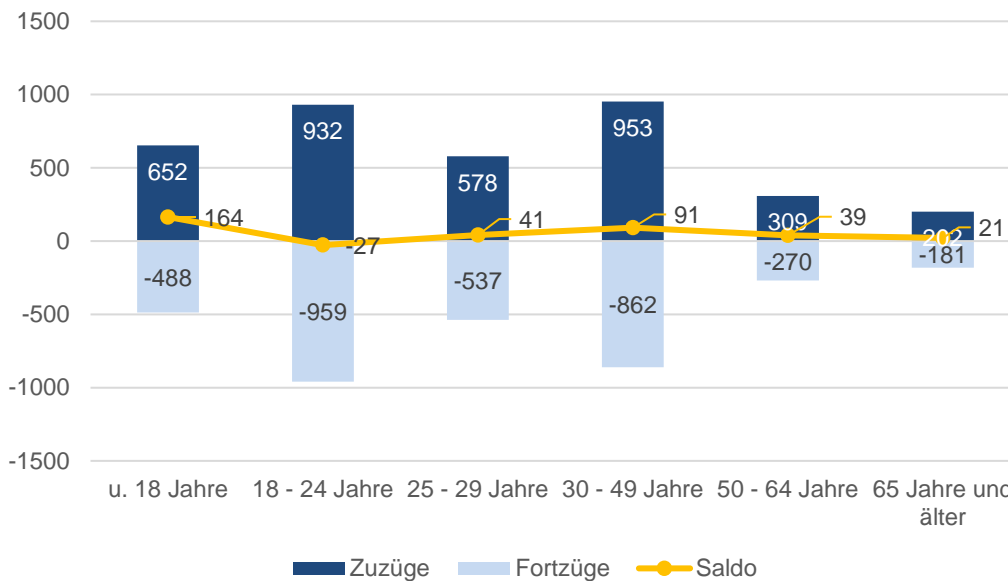


Abbildung 3: Wanderungsströme über die Gemeindegrenze der Stadt Hameln, differenziert nach Altersgruppen (2011-2019)

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

2.2. Altersstruktur

In den vergangenen Jahren hat sich nicht nur die Zahl der Einwohner, sondern auch deren Struktur geändert. Der Vergleich der Jahre 2011 und 2020 zeigt in der Stadt Hameln eine leicht negative Entwicklung bei den 18- bis unter 25-Jährigen (-1%), den Einwohnern zwischen 25 und unter 45 Jahren (-1%) sowie der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen (-1%) und den 65- bis 75-Jährigen (-1%). In den übrigen Altersgruppen, das heißt die Altersgruppe der Kinder (+1%) und den

Bevölkerungsanstieg bei den Kindern und Hochaltrigen

Hochaltrigen (+2%) konnte die Stadt Hameln moderate Einwohnergewinne verzeichnen.

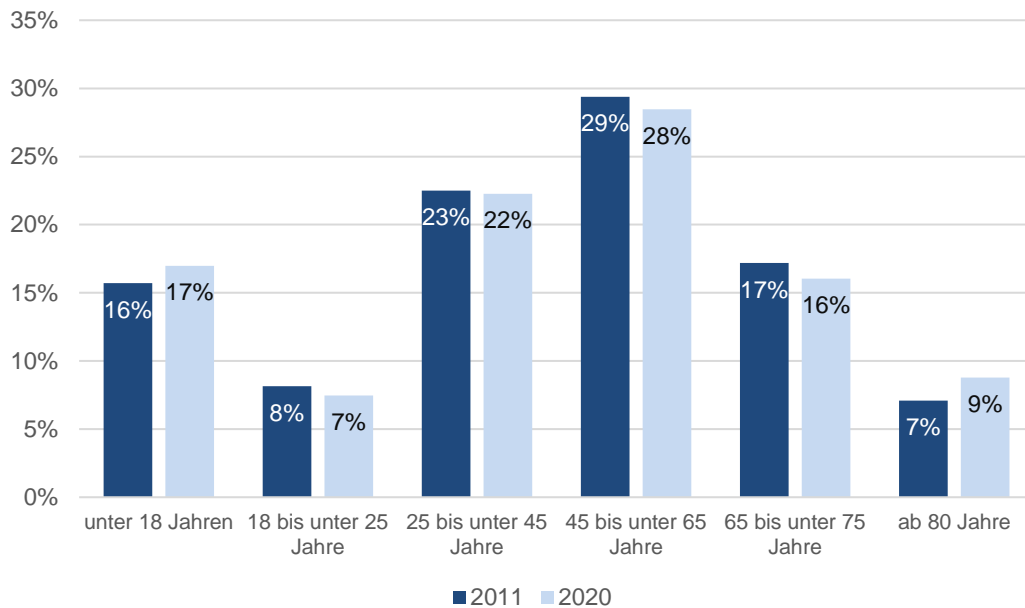


Abbildung 4: Altersstruktur in 2011 und 2020 in der Stadt Hameln

*Es können Rundungsdifferenzen auftreten

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

2.3. Beschäftigungsentwicklung

Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2014 festgestellt, stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Hameln über die vergangenen Jahre hinweg kontinuierlich an, so auch im Zeitraum zwischen 2015 und 2020, wie in Abbildung 5 dargestellt.

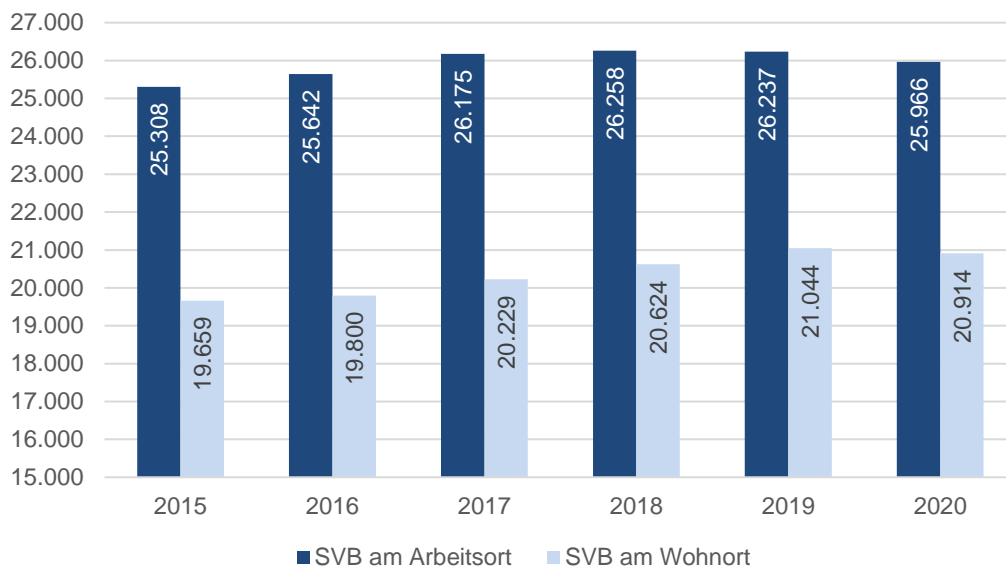


Abbildung 5: Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Daten der Bundesagentur für Arbeit

Von rund 44.970 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2015 stieg die Zahl auf rund 46.880 im Jahr 2020. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 4 %. Deutschlandweit nahm die Zahl der Beschäftigten im Betrachtungszeitraum um rund 6 % zu, im Bundesland Niedersachsen um 8 %. Der Wert für den Kreis Hameln-Pyrmont lag mit einem Anstieg von 5 % geringfügig über dem Wert der Stadt Hameln.

2.4. Pendlerbewegung

Die nachfolgende Abbildung stellt die Pendlerbilanzen für die Stadt Hameln dar. Daraus geht hervor, dass Hameln über den gesamten Betrachtungszeitraum einen positiven Pendlersaldo aufweist (Ø 5.500 Pendler). Das bedeutet, dass mehr Menschen nach Hameln ein- als auspendeln. Allerdings ist der Pendlersaldo in den Jahren kontinuierlich um rund 11 % zurückgegangen. Dies kann unter anderem auf eine nachlassende wirtschaftliche Bedeutung des Standortes hindeuten, aber auch erste Anzeichen der Covid-19-Pandemie sein, durch die die Digitalisierung (Home Office/mobiles Arbeiten) wesentlich an Bedeutung gewonnen hat.

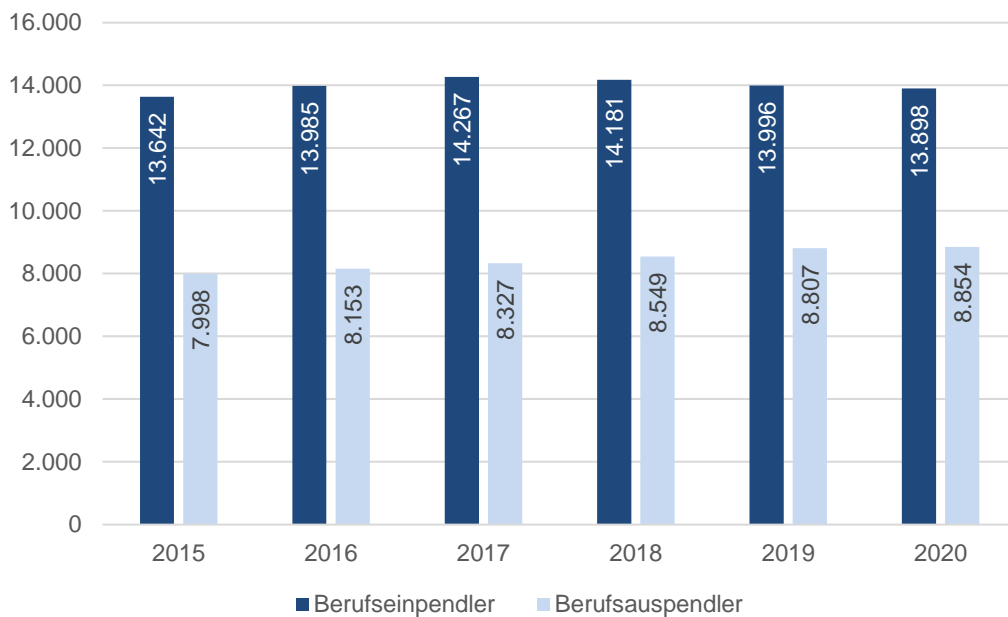


Abbildung 6: Berufsein- und –auspendler der Stadt Hameln.
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

2.5. Bedarfsgemeinschaften und Kaufkraft

Die Kaufkraft der Stadt Hameln lag im Jahr 2020 bei 42.950 Euro pro Haushalt (vgl. Abbildung 7). Damit liegt der Wert rund 9 % unter dem Landesdurchschnitt und 1 % unter der durchschnittlichen Kaufkraft des Landkreises Hameln-Pyrmont. Insgesamt hat sich die Kaufkraft der Stadt Hameln gegenüber dem Vergleichsjahr 2015 positiv entwickelt (rund +8 %).

Unterdurchschnittliche Kaufkraft

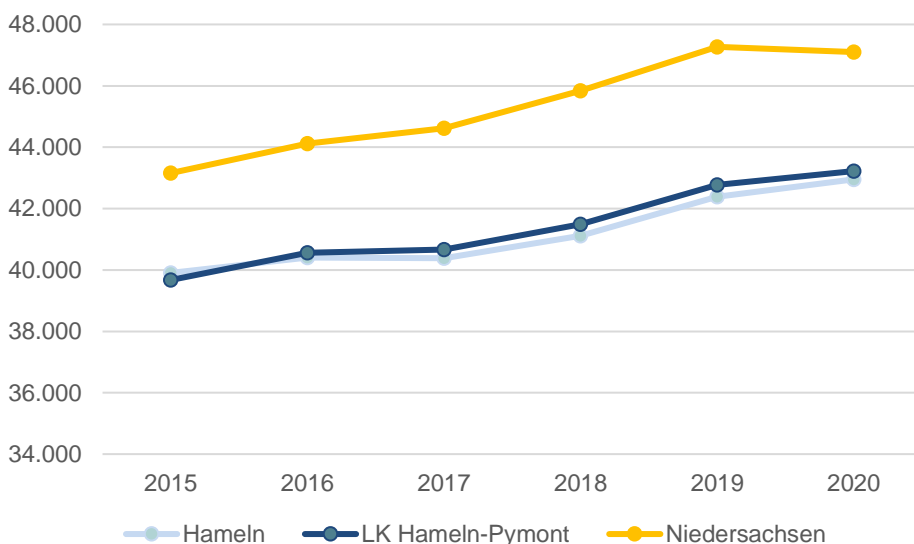


Abbildung 7: Kaufkraft der Stadt Hameln im Vergleich.
Quelle: GfK, eigene Darstellung

3. Angebotsentwicklung

3.1. Wohnungsbestand

Gut ein Sechstel des Wohnungsbestands in Hameln wurde vor 1919 errichtet (15%). Hier spiegelt sich der Altbaubestand in der historischen Altstadt wider. Altbauwohnungen aus der Zwischenkriegszeit machen rund 11 % des Bestandes aus. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen wurde nach dem zweiten Weltkrieg bis 1979 errichtet (53 %). Aus jüngerer Zeit stammen 21 % des Bestandes. Auf Grund des hohen Anteils älterer Wohnungen ist von größeren Modernisierungsbedarfen im Wohnungsbestand auszugehen.

Viele ältere Wohnungsbestände mit Modernisierungsbedarfen

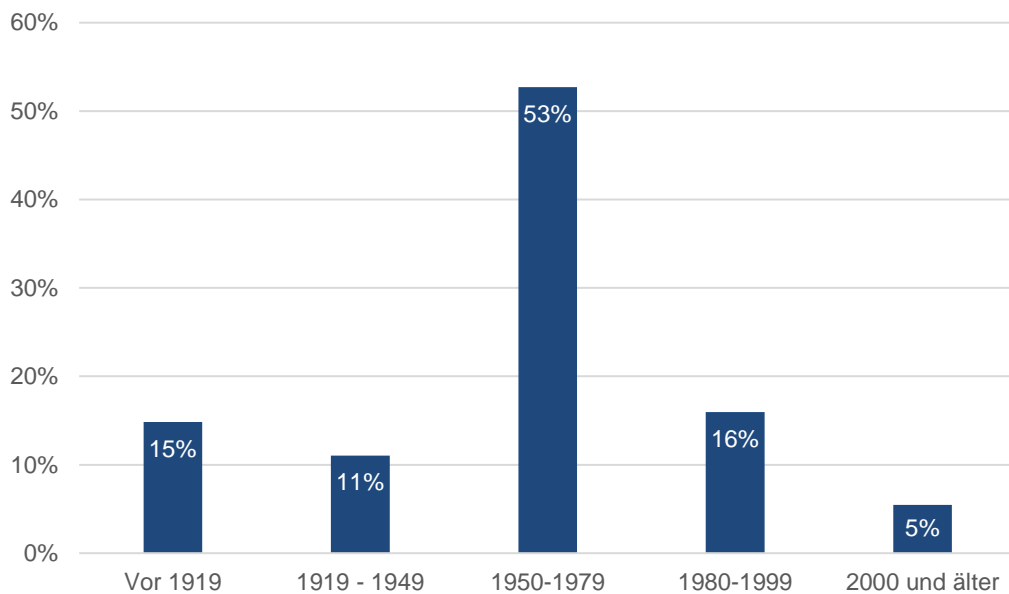
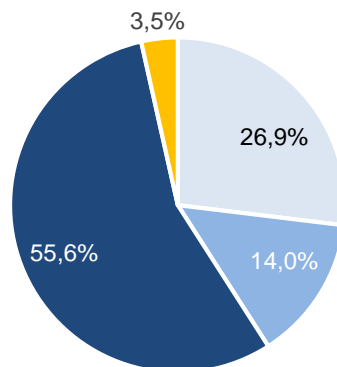


Abbildung 8: Wohnungsbestand nach Baualter
Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Im Gebäudebestand dominieren die Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment mit einem Anteil von rund 56 % der Gebäude. Rund ein Viertel des Gebäudebestandes befindet sich in Einfamilienhäusern (27%). Der kleinste Teil entfällt mit rund 14 % auf Zweifamilienhäuser.

Dominanz der Mehrfamilienhäuser



■ Einfamilienhäuser ■ Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser ■ Nichtwohngebäude

Abbildung 9: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (Stand 2020)
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Zur Darstellung der Wohnungsgrößen werden im Folgenden die Anteile der Wohnungen nach Zahl der Räume aufbereitet. Die Zahl der Räume umfasst dabei alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume

Die amtliche Statistik weist Wohnungsgrößen unabhängig von der Gebäudeart auf. Der Anteil kleiner Wohnungen mit bis zu 3 Räumen liegt bei rund 27 %. Der größte Anteil entfällt auf Wohnungen mit 4 Räumen (31%). Rund 41 % entfallen auf Wohnungen mit mehr als 5 Räumen. Große Wohnungen mit mehr als 5 Räumen sind jedoch kaum im Mehrfamilienhausbestand zu finden, sondern zum weitaus überwiegenden Teil in Einfamilienhäusern.

Wenig kleine Wohnungen

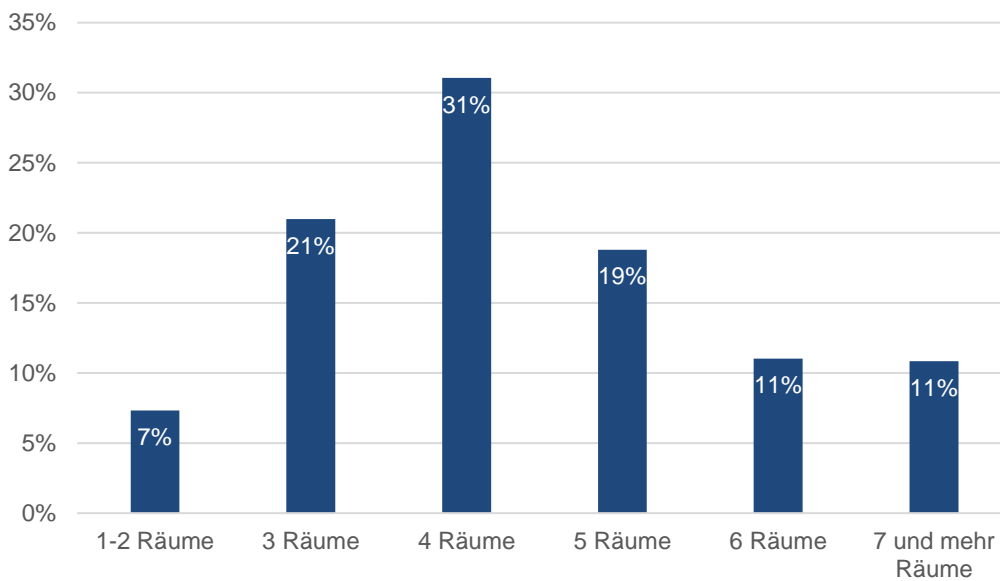


Abbildung 10: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen und Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Daten des Zensus 2011 erlauben ergänzend eine Darstellung des Wohnungsbestands nach Quadratmetern. Der Anteil an kleinen Wohnungen bis 60 m² liegt in der Stadt Hameln bei 18 %. Der Anteil an mittleren Wohnungen zwischen 60 m² und 120 m² liegt bei 61 %. Der Anteil großer Wohnungen ab 120 m², die insbesondere von Familien nachgefragt werden, ist hingegen in der Stadt Hameln mit 18 % eher gering.

Geringer Anteil kleinerer Wohnungen bis 60m²

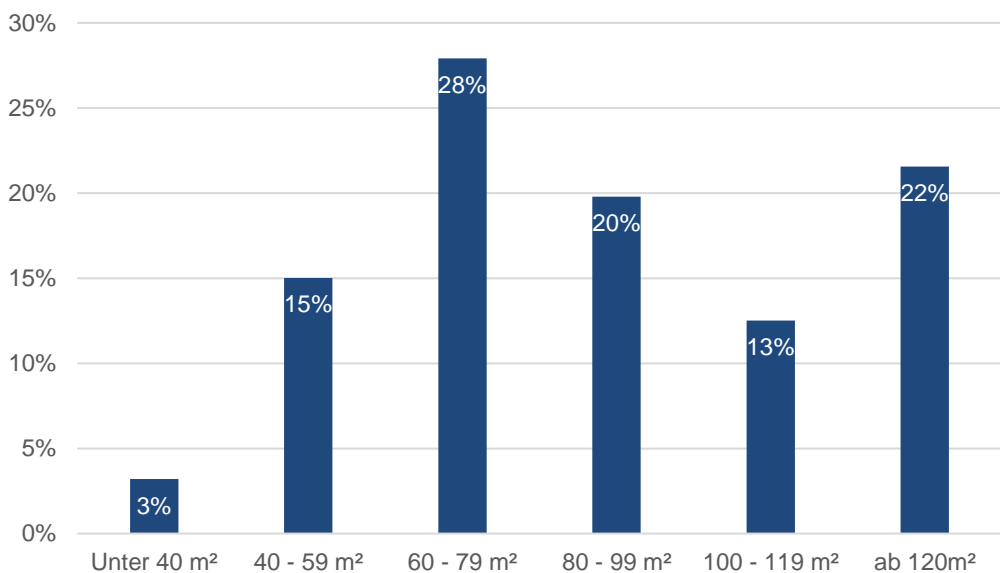


Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (2011)

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

3.2. Bautätigkeit

In dem Zeitraum von 2011 bis 2020 wurden in der Stadt Hameln durchschnittlich 44 Wohnungen fertiggestellt, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren ausgemacht werden können (vgl. Abbildung 12). In den Jahren 2011 bis 2015 war die Bautätigkeit mit knapp 34 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr relativ gering. Im Jahr 2019 konnte mit insgesamt 107 gebauten Wohnungen der Höchststand verzeichnet werden. Im darauffolgenden Jahr ging die Bautätigkeit auf rund 48 fertiggestellten Wohnungen erneut stark zurück. Der Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern errichteten Wohnungen beträgt zwischen 2011 und 2020 62 %. In Mehrfamilienhäusern befinden sich lediglich 38 % der fertiggestellten Wohnungen.

Bislang eher verhaltene Bautätigkeit

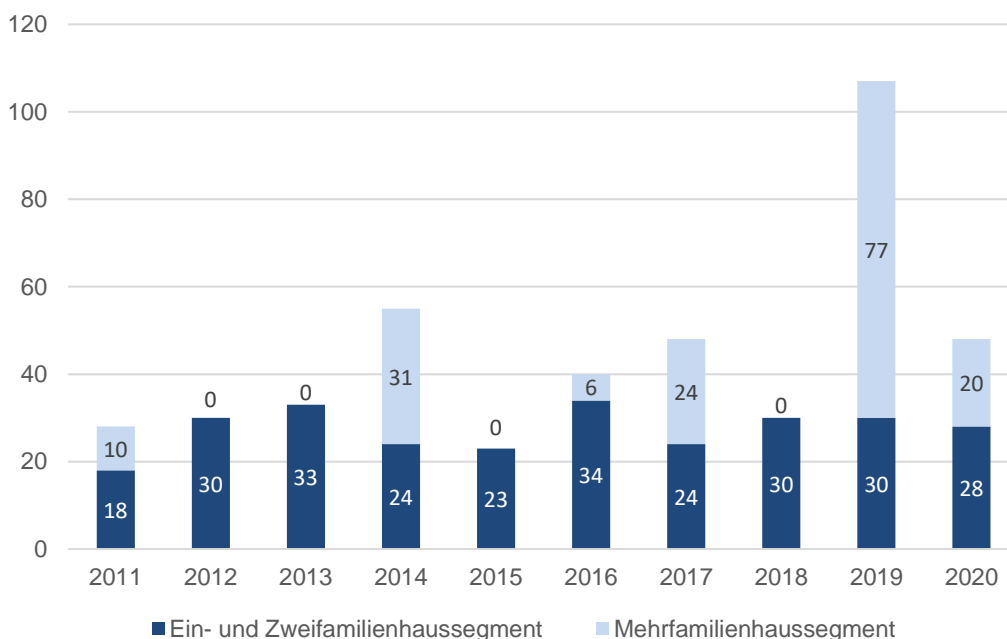


Abbildung 12: Errichtung neuer Wohn- und Nicht-wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime) nach Anzahl der Wohnungen in Hameln.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Bautätigkeit hängt von den Baugenehmigungen und von der Entwicklung von Wohnbauflächen ab. Im Zeitraum zwischen 2011 bis 2020 wurden in der Stadt Hameln durchschnittlich rund 61 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Die Baugenehmigungen erreichten ihren Höhepunkt im Jahr 2019 mit rund 143 genehmigten Wohnungen. Hier schlägt sich das Neubauvorhaben Bailey Park nieder, das voraussichtlich 2022 fertiggestellt wird. Der Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigten Wohnungen beträgt zwischen 2011 und 2020 rund 51 %. In Mehrfamilienhäusern befinden sich 49 % der genehmigten Wohnungen.

Höhepunkt der Baugenehmigungen in 2019

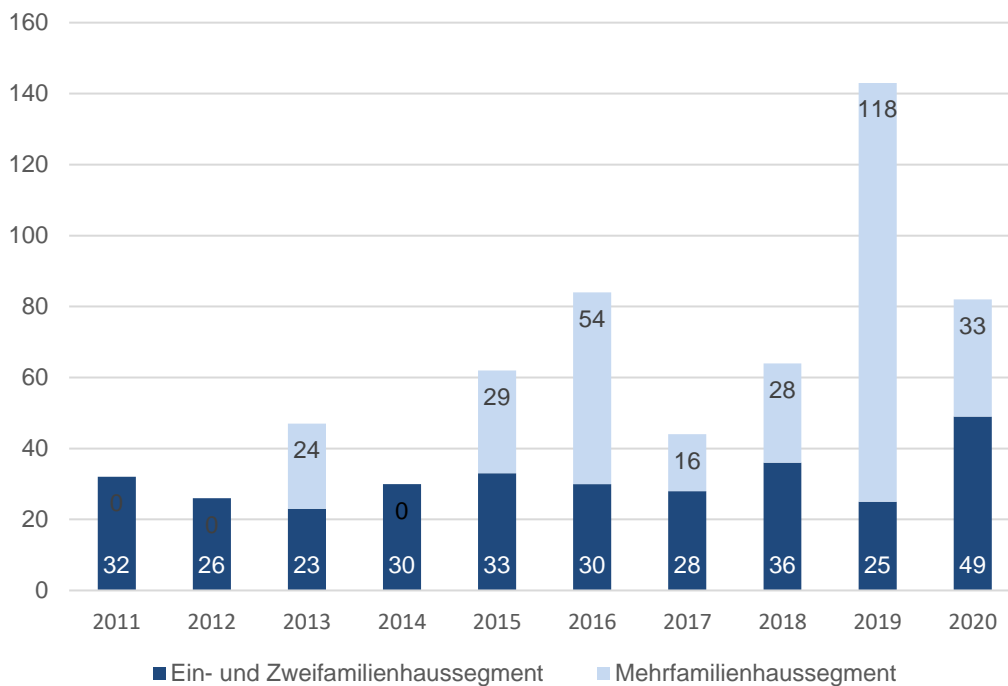


Abbildung 13: Baugenehmigungen nach Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie Mehrfamilienhaussegment in Hameln. Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3.3. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Um die Marktlage einzuschätzen wird im Folgenden die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von Angebotspreisen des Internetportals Immoscout24 analysiert.

Mieten

Von Anfang 2014 bis zum 1. Quartal 2021 sind die Angebotsmieten in Hameln um rund 27 % auf derzeit 6,39 €/m² gestiegen. Das allgemeine Mietniveau in Hameln liegt damit derzeit deutlich unter dem dem benachbarten Kreis Hannover mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 8,39 €/m² und entspricht der Lage in einer ländlichen Region ohne große Zuwanderungspotenziale. Das Wohnungsangebot wird geprägt von Bestandswohnungen, die älter als 3 Jahre sind. Die wenigen neuerrichteten Mietwohnungen im Angebot entstammen meist dem geförderten Segment, was das vergleichsweise niedrige Mietniveau im Neubau von durchschnittlich 6,50 €/m² bis 7,00 €/m² erklärt (siehe Abbildung 14).

*Anstieg der Mieten um 27 %
aber vergleichsweise niedriges
Mietniveau*

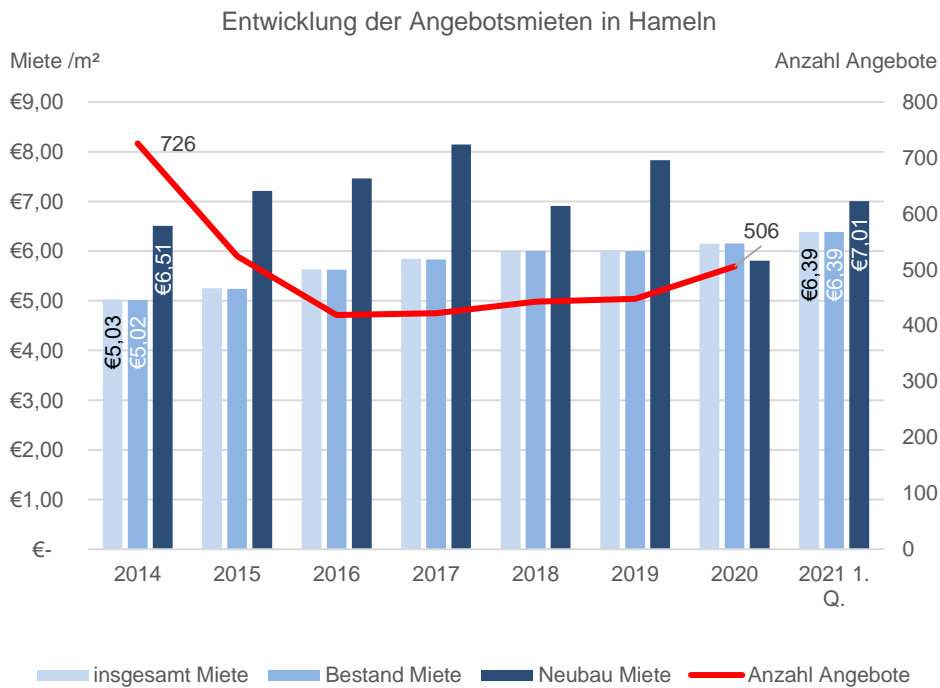
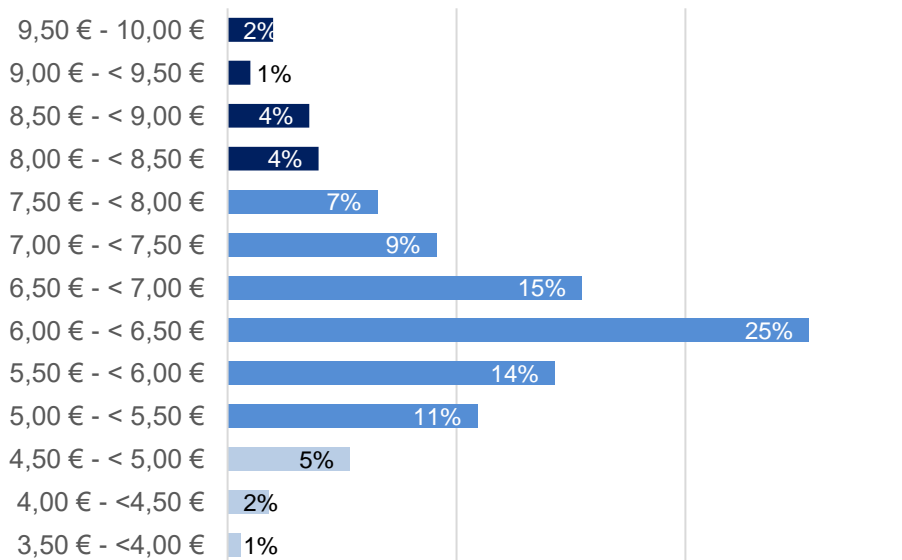


Abbildung 14: Entwicklung der Angebotsmieten und der Zahl der Wohnungsangebote (Mediane)
Quelle: Immoscout24 AG (Neubau = nicht älter als 3 Jahre, Bestand= älter als 3 Jahre)

Um die Preisstruktur des aktuellen Mietwohnungsangebotes zu ermitteln, wurden alle Mietwohnungsangebote des Immobilienportals Immoscout24 im Zeitraum 01.01.2020 bis zum 21.03.2021 ausgewertet.

82 % der Mietwohnungsangebote liegen zwischen 5,00 und 8,00 €/m²



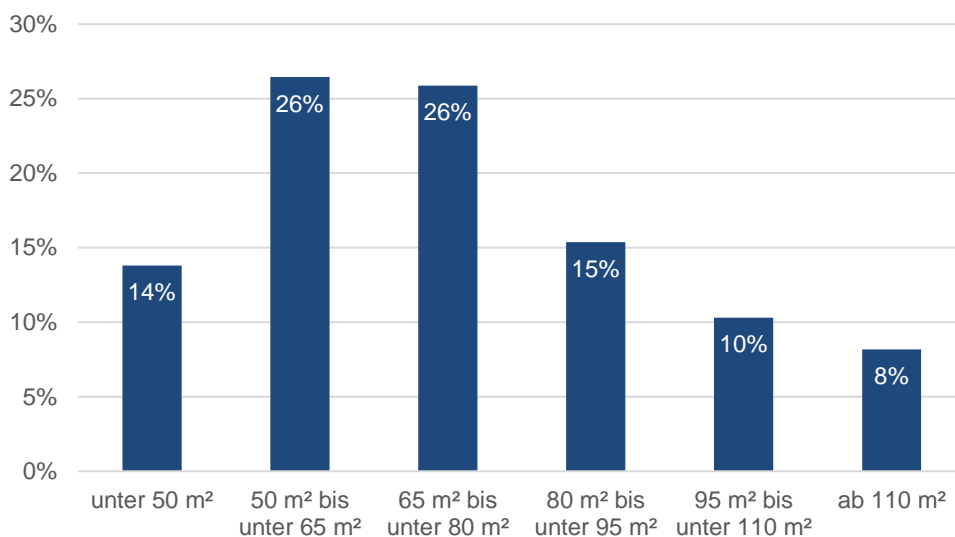
N = 504

Abbildung 15: Struktur der Angebotsmieten in Hameln
Quelle: Immoscout24 AG (Zeitraum Januar 2020 – März 2021)

Die Auswertung zeigt, dass 82 % der Angebotsmieten in Hameln in der Preisklasse zwischen 5,00 €/m² und 8,00 €/m² (netto/kalt) liegen. Die Analyse bestätigt damit ein insgesamt niedriges Mietniveau, das in Hameln mit wenigen Ausnahmen von Bestandswohnungen geprägt ist. 8 % der Angebote sind in der unteren Preisklasse unter 5,00 €/m² zu finden. Höherpreisige Angebote zwischen 8,00 €/m² und 10.00 €/m² machen 11 % des Wohnungsangebots aus.

Die Angebotsauswertung nach Wohnungsgrößen zeigt eine insgesamt ausgewogene Angebotsstruktur. Auffallend ist, dass auch viele kleine Wohnungen mit Wohnflächen unter 50 m² (71 WE) für Singlehaushalte angeboten wurden und auch große, prinzipiell für Familien geeignete Wohnungen ab 95 m² (95 WE). Diese großen Wohnungen entstammen überwiegend dem Altbaubestand mit Baualtern vor 1945. Der Median der Mieten für große Wohnungen liegt bei 6,30 €/m² und damit nahe an der durchschnittlichen Angebotsmiete in Hameln von 6,39 €/m². Rund 26 % fallen auf Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50m² bis unter 65m² und auf Wohnungen mit einer Größe von 65m² bis unter 80m² (133 WE).

Wohnungsangebote in allen Größenklassen



N = 504

Abbildung 16: Struktur der Angebotsmieten in Hameln
Quelle: Immoscout24 AG (Zeitraum Januar 2020 – März 2021)

Betrachtet man das derzeitige Mietgefüge innerhalb des Stadtgebiets sind kaum Lageeffekte erkennbar, so dass davon auszugehen ist, dass im Wesentlichen Ausstattung und Modernisierungsgrad der Wohnung preisbestimmend sind. Günstige und höherpreisige Wohnungen werden in den meisten Stadtgebieten angeboten. In Afferde, Rohrsen und im Quartier Kuckuck sind jedoch fast nur niedrigpreisige Wohnungsangebote zu finden

Heterogene Verteilung des geförderten Wohnungsbestandes

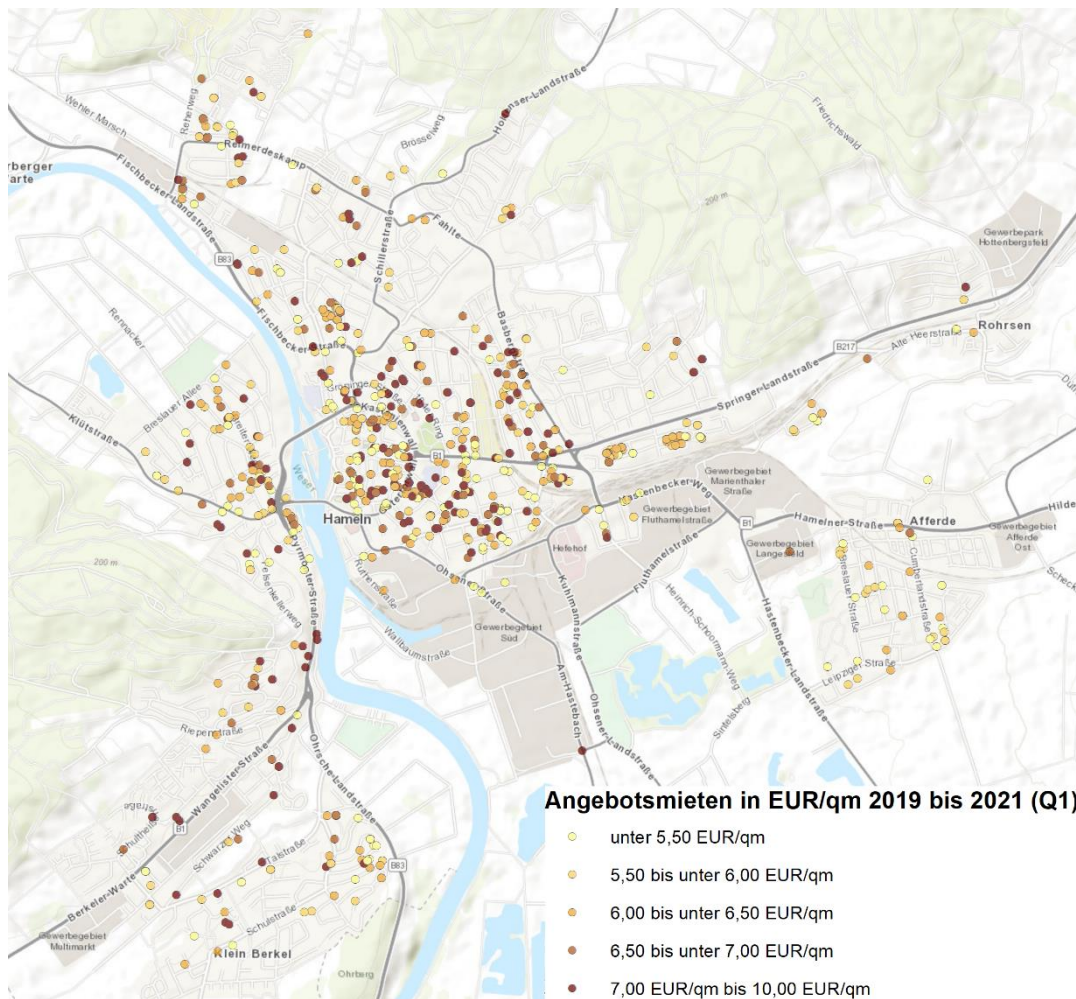


Abbildung 17: Wohnungsangebote in Hameln 2019 -2021 nach Preisklassen
Quelle: Immoscout24 AG

Innerhalb des Landkreises Hameln-Pyrmont wird ein Nord-Süd-Preisgefälle deutlich, das im Wesentlichen auf die verkehrliche Erreichbarkeit der Metropolregion Hannover und die Zentrumsfunktion der Kreisstadt Hameln zurückzuführen ist. Die Kreisstadt Hameln und Bad Münster am Deister weisen mit Mieten zwischen 6,00 €/m² und 6,50 €/m² das höchste Mietniveau im Landkreis auf. In der Preisklasse von 5,50 €/m² und unter 6,00 €/m² liegen Salzhemmendorf und Hessisch Oldendorf. Am preisgünstigsten sind die Angebotsmieten zwischen 5,00 €/m² und 5,50 €/m² in den südlich gelegenen Gemeinden Emmerthal, Aerzen und Bad-Pyrmont.

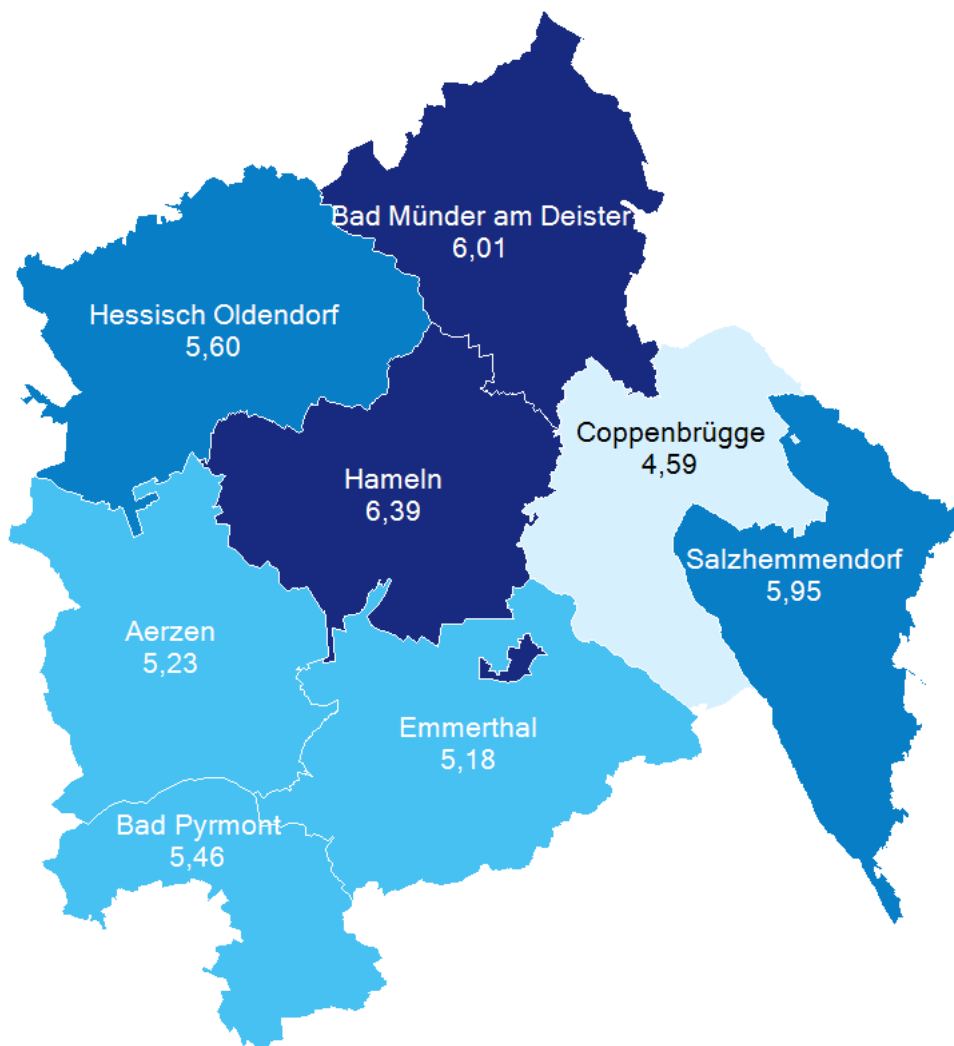
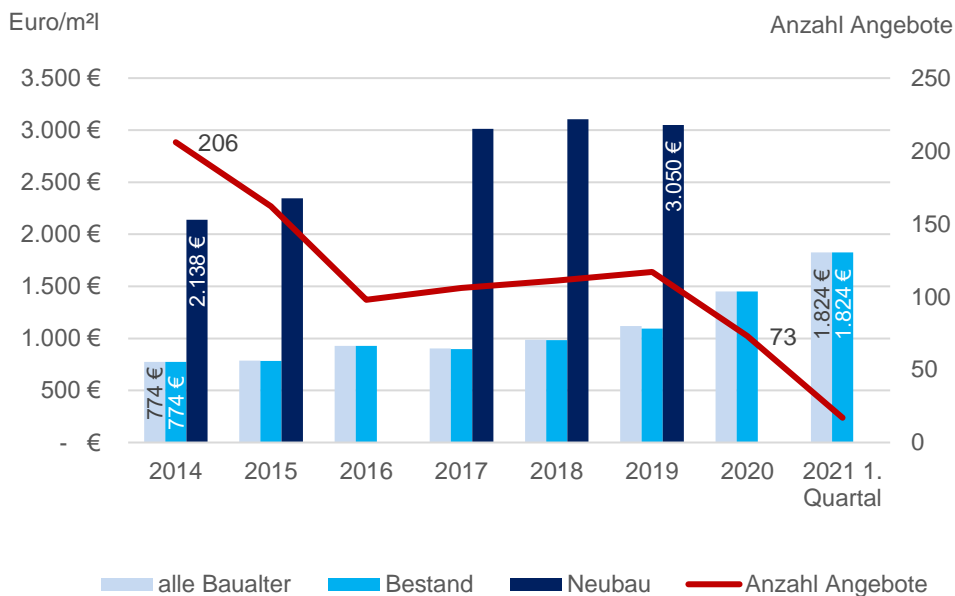


Abbildung 18: Mietpreisgefüge im Landkreis Hameln-Pyrmont 1. Quartal 2021
Quelle: Immoscout24 AG

Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen in Hameln ist geprägt von Bestandswohnungen. Von 2014 bis zum 1. Quartal 2021 stiegen deren durchschnittliche Angebotspreise um 136 % von 774 €/m² auf 1.824 €/m². Die Preise für neue Wohnungen erhöhten sich zwischen 2014 bis 2019 um 43 % von 2.138€/m² (Median) auf 3.050 €/m².

Preisanstieg für Eigentumswohnungen im Bestand um 136 %



Weniger als die Hälfte an Angeboten

Abbildung 19: Entwicklung der Angebotspreise (Mediane) für Eigentumswohnungen und der Zahl der Wohnungsangebote

Quelle: Immoscout24 AG (Neubau = nicht älter als 3 Jahre, Bestand= älter als 3 Jahre)

Parallel zum Preisanstieg ist die Zahl der Angebote für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Wurden 2014 noch 162 Wohnungen angeboten, reduzierten sich die Angebote auf nur noch 73 im Jahr 2020.

Das aktuelle Angebot an Eigentumswohnungen im Zeitraum Januar 2020 bis März 2021 wird von Bestandswohnungen mit einem Baualter älter als drei Jahre bestimmt. Knapp die Hälfte alle Angebote (49 %) wiesen Preise unter 1.500 €/m² auf. 36 % der Angebote lagen in einer Preisspanne von 1.500 €/m² bis unter 2.500 €/m². 15 % der Angebote lagen in der oberen Preisklasse zwischen 2.500 €/m² und 2.700 €/m².

Rund die Hälfte aller Eigentumswohnungen im Bestand unter 1.500 €/m²

Trotz des erheblichen Preisanstiegs für Eigentumswohnungen im Bestand in den vergangenen Jahren ist das derzeitige Preisniveau vergleichsweise günstig.

Günstiges Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand

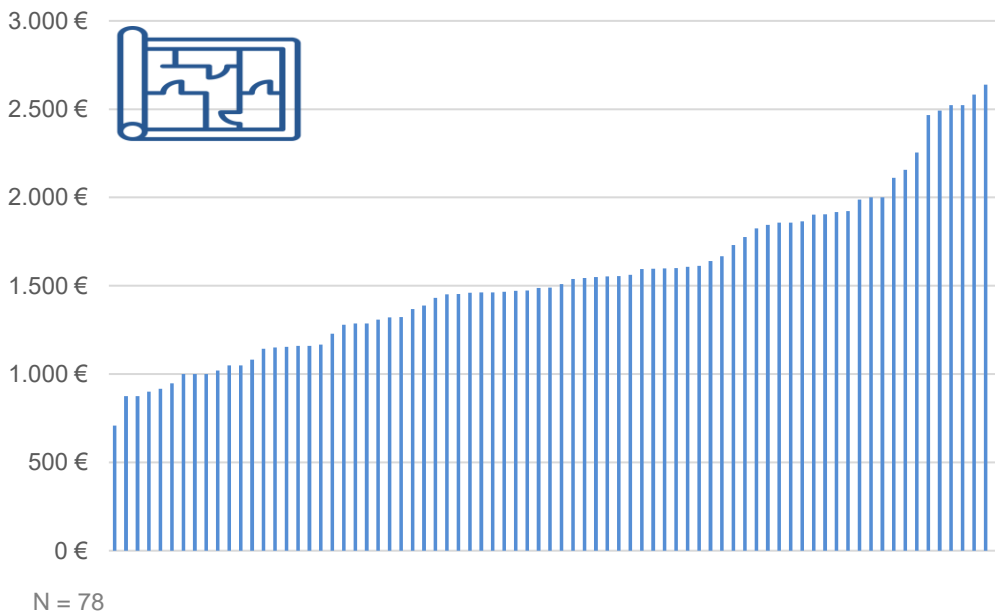


Abbildung 20: Struktur der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Januar 2020 – März 2021)
Quelle: Immoscout24 AG

Im übrigen Kreisgebiet wurden vergleichsweise wenige Eigentumswohnungen angeboten. Neben Hameln spielt das Segment der Eigentumswohnungen nur noch in Bad-Pyrmont eine nennenswerte Rolle. In allen Gemeinden dominiert das Einfamilienhaus als Wohneigentumsform.

Einfamilienhäuser

Das Angebot an Einfamilienhäusern wird von Bestandsimmobilien und Weiterverkäufen bestimmt, da neue Eigenheime zum überwiegenden Teil von Selbstnutzern errichtet werden. In Hameln wurden daher von Anfang 2020 bis März 2021 157 Einfamilienhäuser aus dem Bestand (älter als drei Jahre) angeboten, aber nur fünf Neubauten. Wie überall in Deutschland haben sich die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien entkoppelt. So stiegen auch in Hameln die Kaufpreise für Einfamilienhäuser erheblich stärker als die Mieten. Die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand aller Bautypen mit einem Baualter, älter als drei Jahre, erhöhten sich von Anfang 2014 bis März 2021 um 74 % auf derzeit 279.000 Euro im Median. Neuere Einfamilienhäuser verteuerten sich im gleichen Zeitraum um 82 % auf derzeit 359.500 Euro. Gleichzeitig verknappte sich das Angebot. Wurden 2014 noch 193 Einfamilienhäuser angeboten, waren es 2020 noch 139.

*Erheblicher Preisanstieg für
Einfamilienhäuser,
Verknappung des Angebots*

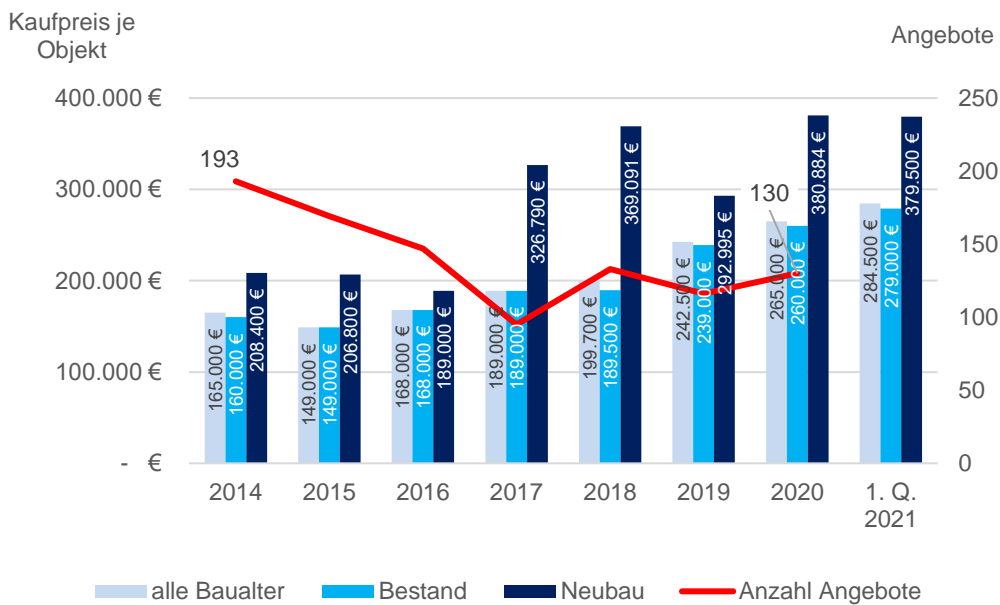


Abbildung 21: Preisentwicklung für Einfamilienhäuser aller Bautypen (Januar 2020 – März 2021, Mediane)
Quelle: Immoscout24 AG

Im Folgenden wird die Angebotsstruktur freistehender Einfamilienhäuser und Reihenhäuser im Zeitraum Anfang 2020 bis März 2021 betrachtet. In diesem Zeitraum wurden in Hameln 79 freistehende Einfamilienhäuser angeboten. Die Hälfte der Angebote lag in einer Preisspanne von 130.000 Euro bis unter 300.000 Euro pro Objekt. 20 % wurden zu Preisen von 300.000 Euro bis unter 400.000 Euro angeboten. 30 % der Angebote lagen preislich bei 400.000 Euro und darüber.

Freistehende Einfamilienhäuser: 50% über 300.000 Euro

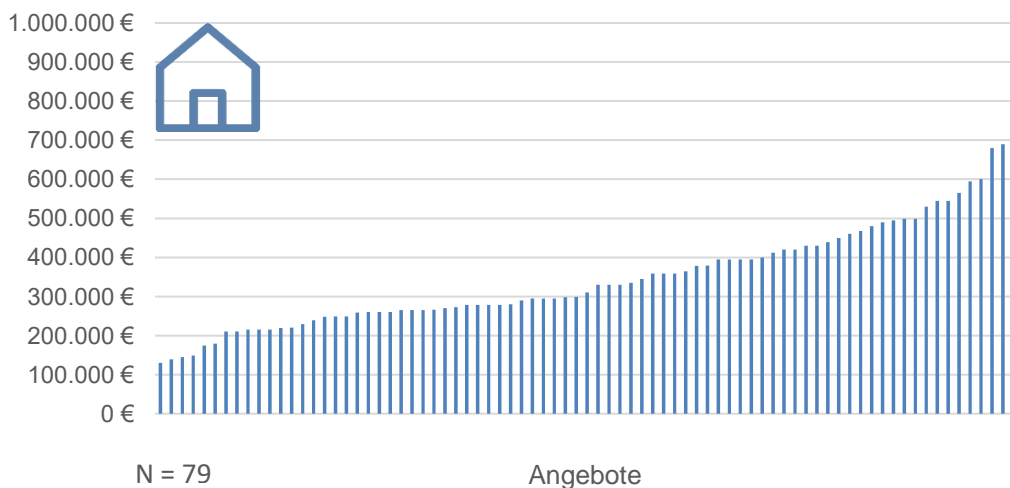


Abbildung 22: Preisstruktur für freistehende Einfamilienhäuser (Januar 2020 – März 2021, Mediane)
Quelle: Immoscout24 AG

Im aktuellen Betrachtungszeitraum wurden in Hameln 26 Reihenhäuser angeboten. 50 % der Angebote lagen in einer Preisspanne von 109.000 Euro bis unter 200.000 Euro. 46 % der Reihenhäuser wurden zu Preisen von 200.000 Euro bis unter 300.000 Euro angeboten. Nur ein Angebot lag preislich über 300.000 Euro.

*Reihenhäuser: 50 % unter
200.000 Euro*

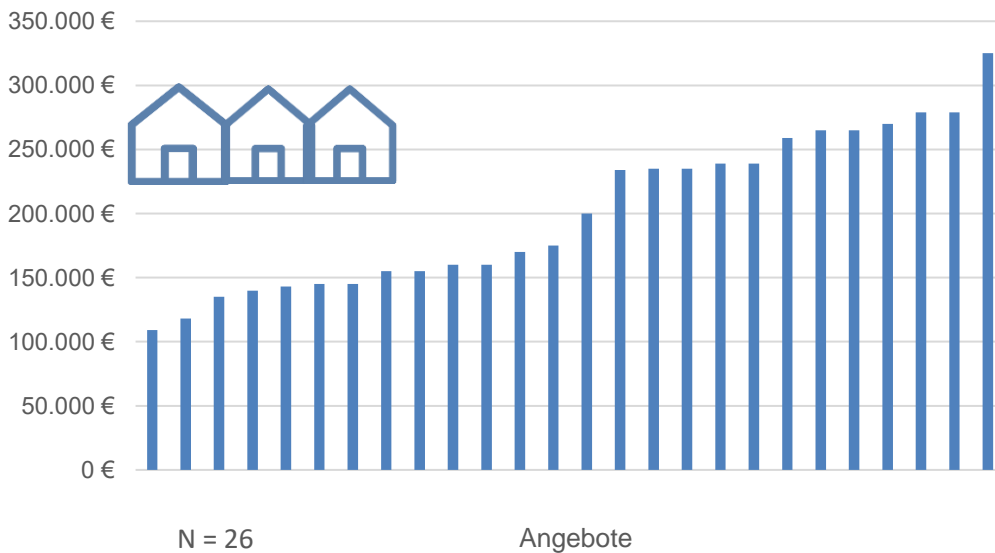


Abbildung 23: Preisstruktur für Reihenhäuser (Januar 2020 – März 2021, Mediane)
Quelle: Immoscout24 AG

Vergleicht man die aktuellen, durchschnittlichen Angebotspreise für Einfamilienhäuser aller Bautypen nach Gemeinden im Landkreis Hameln-Pyrmont liegt die Kreisstadt Hameln mit 265.000 Euro (Median) an der Spitze. Zu den übrigen Gemeinden besteht ein Preisgefälle. Angebote für Einfamilienhäuser in Bad Münster, Coppenbrügge, Emmerthal, Hessisch Oldendorf und Salzhemmendorf liegen preislich durchschnittlich 10 % bis 16 % unter den Hamelner Angebotspreisen. Deutlich stärker ist das Preisgefälle zur Gemeinde Aerzen mit -31 % und Bad Pyrmont mit -24 %.

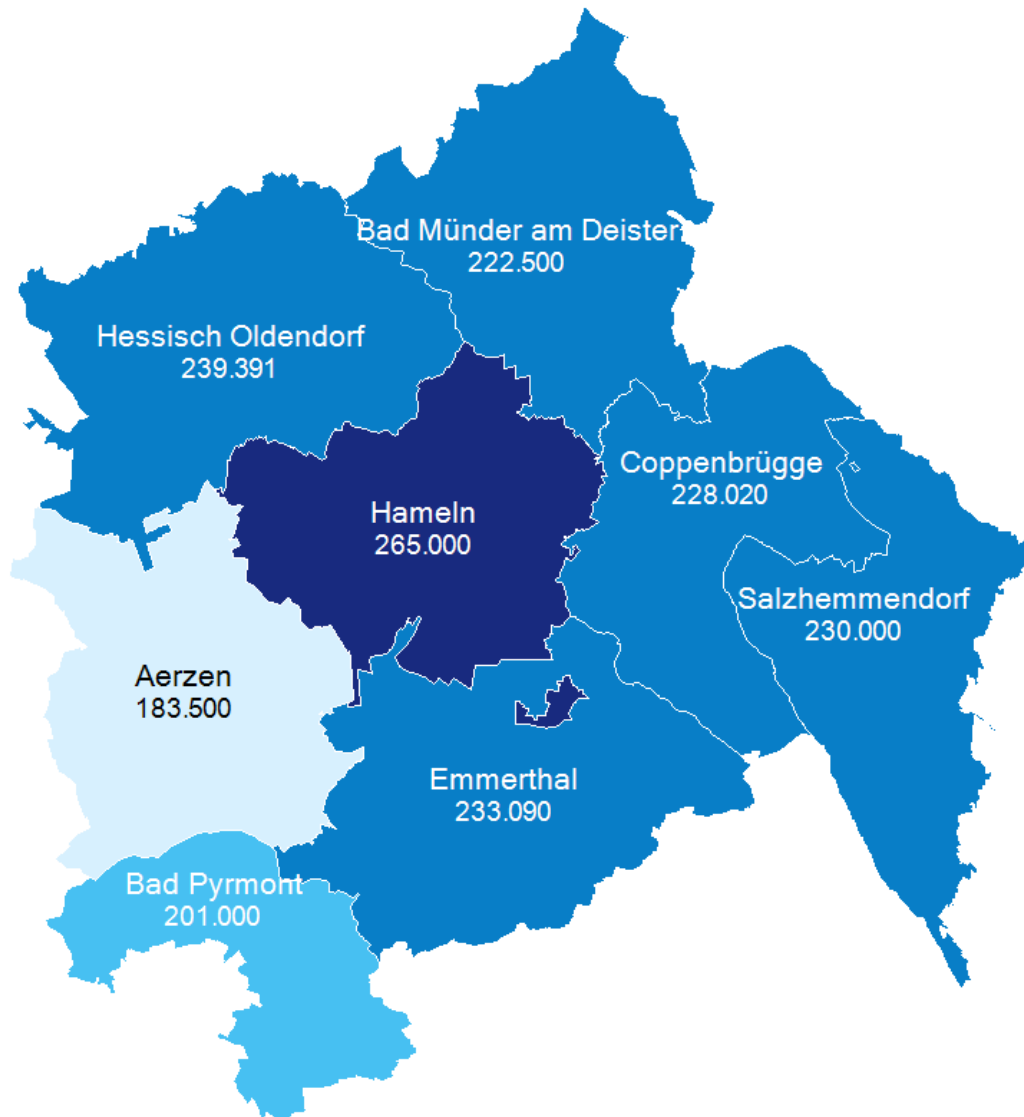


Abbildung 24: Preisgefüge für Einfamilienhäuser aller Bautypen im Landkreis Hameln-Pyrmont (Mediane Januar 2020 bis März 2021)
Quelle: Immoscout24 AG

Fazit Mieten und Kaufpreise

In der Kreisstadt Hameln haben sich wie vielerorts Mieten und Kaufpreise entkoppelt. Die Mieten stiegen seit 2014 um 27 %, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand um 136 %, neuere Wohnungen verteuerten sich um 43 %. Die Preise für Einfamilienhäuser erhöhten sich um 74 % bis 82 %. Trotz der erheblichen Preissteigerungen ist das Preisniveau sowohl auf dem Mietwohnungsmarkt als auch auf dem Markt für Wohneigentum noch vergleichsweise günstig. Mietwohnungen werden in den Preiskategorien zwischen 4,00 €/m² und 8,00 €/m² und in allen Größenklassen angeboten.

Große, familiengerechte Mietwohnungen mit Wohnflächen über 100 m² sind vorwiegend im gehobenen Altbaubestand zu finden und werden in der Regel von Privatvermietern zu Mietpreisen über 6,50 €/m² angeboten. Kinderreiche Familien haben hier nicht nur preisbedingte Zugangsschwierigkeiten.

Kleine Wohnungen für Single-Haushalte werden vorwiegend im höherpreisigen Segment angeboten, sodass sie für viele einkommenschwächere Haushalte nicht erschwinglich sind.

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund günstiger Finanzierungskonditionen deutlich zugenommen. So haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand von einem sehr niedrigen Niveau kommend erholt, das Angebot aber erheblich verknappt. Einfamilienhäuser im Bestand sind trotz gestiegener Preise immer noch erschwinglich und ermöglichen es in Hameln auch Schwellenhaushalten¹ Wohneigentum zu bilden. Neuere Einfamilienhäuser tauchen im Verkaufsgeschehen kaum auf, da sie in der Regel von Selbstnutzern errichtet werden.

¹ Haushalte, mit dem Hauskauf am Rande ihrer Finanzierungsmöglichkeiten stehen

4. Wohnungsmarktprognose

4.1. Bevölkerungsprognose

Methodik

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Sie schreiben unter Verwendung verschiedener Annahmen eine beobachtete Entwicklung aus der Vergangenheit in die Zukunft fort.

Prognose als Wenn-Dann-Betrachtung

Das Basisjahr der Prognose ist 2020. Für dieses Jahr lag die Einwohnerzahl aus dem Melderegister der Stadt Hameln differenziert nach Einzelalter, Geschlecht sowie Haupt- oder Nebenwohnsitz vor. Ausgehend von dieser Datenbasis wurde die Bevölkerungsentwicklung durch GEWOS mit der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben.

Bevölkerungsstruktur für das Basisjahr 2020

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Bei allen Varianten wird von einer konstanten altersspezifischen Geburtenziffer für Frauen vom 15. bis zum 49. Lebensjahr ausgegangen, die für Hameln auf Grundlage der Geburten (aus dem Melderegister der Stadt Hameln für 2011 bis 2020) und der Altersstruktur berechnet wurde.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Die Sterberate basiert in allen Varianten auf der aktuellen Kohortensterbetafel des Bundesamtes für Statistik. Mit Verwendung dieser Sterbetafel werden auch Veränderungen der Lebenserwartung in die Ermittlung der Prognose einbezogen.

Aktuelle Sterbetafel

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf einem Stützzeitraum, der sich auf die Wanderungsdaten der Jahre 2011 bis 2019 vom Statistischen Landesamt Niedersachsen (LSN) bezieht. Allerdings sind die hohen Zuwanderungszahlen durch Schutzsuchende der Jahre 2015 bis 2017, die eine Sondersituation bezüglich der Wanderungen darstellen, nicht berücksichtigt worden.

Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens

Um einen möglichen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, wurden neben der Basisvariante noch eine obere und untere Prognosevariante bis zum Jahr 2040 errechnet. Die Prognose des Wanderungsverhaltens der drei Varianten basiert auf dem

oben genannten Stützzeitraum. Die einzelnen Varianten unterscheiden sich jedoch in der Höhe des Zuzugs, der der Berechnung zugrunde gelegt wurde.

Drei Varianten

In der Basisvariante wird von einer durchschnittlichen Entwicklung auf Basis des angegebenen Stützzeitraums ausgegangen. Das bedeutet, dass die bisherigen Wanderungsbewegungen fortgeschrieben werden. Im Durchschnitt beträgt die Zuwanderung zunächst 3.461 Personen jährlich, sinkt im Prognosezeitraum ab 2025 jedoch langsam ab und liegt im Jahr 2040 noch bei 3.405 Personen. Mit dieser Annahme wird der Entwicklung Rechnung getragen, dass auch für die Stadt Hameln wichtige Zuzugsregionen (z. B. die übrigen Kommunen im LK Hameln-Pyrmont) bis 2040 voraussichtlich Einwohner verlieren werden (vgl. Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont. GEWOS, 2016).

Annahmen Basisvariante

Die obere Variante geht demgegenüber von einer überdurchschnittlichen Zuwanderung in Höhe von rund 3.660 Personen pro Jahr zu Beginn und 3.624 Personen zum Ende des Prognosezeitraums aus. Die übrigen Parameter der Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle und Fortzüge) werden analog zur Basisvariante ermittelt.

Annahmen Obere Variante

Bei der unteren Variante liegt die Zuwanderung mit rund 3.303 Personen jährlich bereits am Beginn des Prognosezeitraums niedriger als in der Basisvariante und schwächt sich bis 2040 noch deutlicher auf 3.269 Personen pro Jahr ab. Diese jährliche Zuwanderung entspricht den schwächsten jährlichen Zuzugszahlen im Stützzeitraum, wie etwa 2019 mit 3.307 und dem Jahr 2011 mit 3.248 Zuzügen.

Annahmen Untere Variante

Für die Ermittlung der Bevölkerungsprognose wurde die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung verwendet. Das bedeutet, dass die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen. Hierzu zählen neben den Einwohnern mit alleinigem bzw. Hauptwohnsitz auch solche mit Nebenwohnsitz in der Stadt Hameln. Zugleich werden Bewohner von Heimen (z. B. Pflege-, Kinder- oder Behindertenheimen) nicht zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung gezählt. Diese Vorgehensweise muss bei der Interpretation der Daten berücksichtigt werden. Gerade die Zahl der Hochbetagten ab 80 Jahren fällt durch diese Betrachtung vergleichsweise niedrig aus, da viele Personen in dieser Altersgruppe in Pflegeheimen leben.

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist in der folgenden Abbildung dargestellt. In der Basisvariante wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung der Stadt Hameln von rund 58.690 nur um 0,6 % auf rund 58.340 in 2040 zurückgehen. Laut der oberen Variante wird die Einwohnerzahl um 1,0 % auf rund 59.310 ansteigen. In der unteren Variante ist mit einem größeren Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zu rechnen. Hier fällt die Einwohnerzahl um 4,0 % auf 56.400 in 2040.

Basisvariante: Bevölkerungsrückgang von 0,6 % bis 2040

In der Basisvariante entfällt ein Großteil des Bevölkerungsrückgangs auf die erste Hälfte des Prognosezeitraums. Bis 2030 fällt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Einwohner bereits um 0,5 %. In den beiden übrigen Varianten wird etwa die Hälfte des über den Prognosezeitraum anfallenden Zuwachses (Obere Variante) bzw. Rückgangs (Untere Variante) der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2030 erreicht.

Basisvariante: Großteil des Rückgangs bis 2030

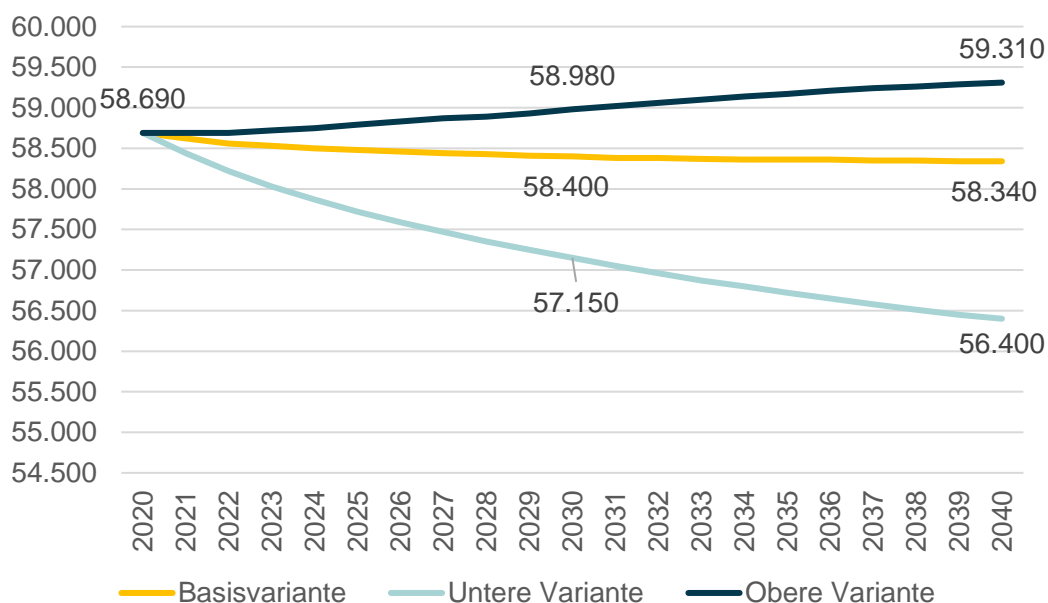


Abbildung 25: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)

Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

Entwicklung der Altersstruktur

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Altersstruktur von 2020 bis 2040 auf Grundlage der drei Prognosevarianten dargestellt. In der Basisvariante geht die Zahl der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 30 Jahren leicht um 2,4 % (18 bis 24 Jahre) bzw. 6,1 % (25 bis 29 Jahre) zurück. Ihre Zahl war in den vergangenen Jahren, vor allem durch Sondereffekte bei der Zuwanderung (z. B. Geflüchtete), gestiegen und fällt im Verlauf des Prognosezeitraum wieder zurück. Der Zuzug jüngerer Menschen in den vergangenen Jahren führt auch zu weiteren Familienbildungen in der Zukunft. Das macht sich sowohl bei der Anzahl der 30- bis

Leichte Rückgänge bei jungen Erwachsenen, leichte Zugewinne bei Kindern

49-Jährigen als Elterngeneration (+4,7 %) als auch bei der Kindergeneration der unter 18-Jährigen (+3,9 %) bemerkbar.

Den stärksten Rückgang (-18,7 %) verzeichnet die Gruppe der sogenannten Best Ager, also der 50- bis 64-Jährigen. Das liegt unter anderem an den geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre, die zu Beginn des Prognosezeitraums aus dieser Altersgruppe herauswachsen. Entsprechend steigt die Zahl der 65- bis 79-Jährigen im Prognosezeitraum um 12,9 % an. Die Zahl der ab 80-Jährigen steigt moderat um 4,8 %. Dass die Zuwächse bei den hochbetagten Menschen ab 80 Jahren nicht noch höher ausfallen, liegt an der bereits gegenwärtig hohen Anzahl dieser Menschen in Hameln. Zugleich war die Zahl der jungen Senioren von 65 bis 79 Jahren in den vergangenen Jahren deutlich rückläufig. Es wachsen also schwächer besetzte Jahrgänge im Prognosezeitraum in die Altersgruppe der ab 80-Jährigen hinein. Die Zahl der Hochbetagten stabilisiert sich somit auf hohem Niveau.

Zugewinne bei den ab 65-Jährigen

Die zwei weiteren Prognosevarianten unterscheiden sich von der Basisvariante hinsichtlich des zu erwartenden Zuzugs nach Hameln. Da junge Menschen ein besonders intensives Wanderungsverhalten zeigen, haben die verschiedenen Szenarien zum Zuzug in den Altersgruppen unter 50 Jahren einen wesentlich größeren Einfluss als bei älteren Altersgruppen. Während sich die Bevölkerungsentwicklung bei den ab 50-Jährigen in den drei Varianten kaum voneinander unterscheidet, fällt die Bevölkerungsentwicklung bei jüngeren in der unteren Varianten deutlich weniger dynamisch und bei der oberen Variante wesentlich positiver aus als in der Basisvariante.

Unterschiede zwischen den drei Varianten v. a. bei unter 50-Jährigen

Tabelle 1: Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)

	2020	2040 Basisv.	2040 Untere V.	2040 Obere V.	Veränderung in % Basisv.	Veränderung in % untere V.	Veränderung in % obere V.
Unter 18 J.	9.830	10.210	9.790	10.680	3,9%	-0,4%	8,6%
18-24 Jahre	4.610	4500	4.330	4.660	-2,4%	-6,1%	1,1%
25-29 Jahre	3.580	3.360	3.220	3.400	-6,1%	-10,1%	-5,0%
30-49 Jahre	13.620	14.260	13.630	14.500	4,7%	0,1%	6,5%
50-64 Jahre	13.550	11.010	10.600	11.120	-18,7%	-21,8%	-17,9%
65-79 Jahre	9.290	10.490	10.290	10.450	12,9%	10,8%	12,5%
Ab 80 Jahre	4.970	5.210	5.190	5.200	4,8%	4,4%	4,6%
Gesamt	59.450	59.040	57.050	60.010	-0,6%	-4,0%	1,0%

Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den einzelnen Altersgruppen hat auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der Bevölkerung. In der Basisvariante gehen die Anteile der drei Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zurück, die auch in ab-

Basisvariante: Junge Erwachsene und Best Ager verlieren Anteile

soluten Zahlen rückläufig waren. Dabei handelt es sich um die jungen Erwachsenen von 18 bis 24 Jahren und von 25 bis 29 Jahren sowie die Best Ager von 50 bis 64 Jahren. Die Anteile junger Erwachsener von 18 bis 29 Jahren sinken zusammengenommen von 13,8 % auf 13,3 %. Der Anteil der 50- bis 64-Jährigen verliert deutlich von 22,8 % auf 18,6 %.

Die vier übrigen Altersgruppen verfügen in 2040 über höhere Anteile an der Gesamtbevölkerung als in 2020. Dabei handelt es sich um die Altersgruppen, bei denen es sich in der Regel um Familienhaushalte handelt, also die unter 18-Jährigen und die 30- bis 49-Jährigen. Letztere Gruppe wird im Jahr 2040 mit 24,2 % die mit Abstand größte Altersgruppe in Hameln sein. Die anderen beiden Gruppen sind die jungen Senioren unter 80 Jahren, deren Anteil deutlich von 15,6 % auf 17,8 % steigen wird, sowie die Hochbetagten ab 80 Jahren, die im Jahr 2040 auf einen Anteil von 8,8 % der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung kommen werden. Insgesamt steigt der Seniorenanteil in der Basisvariante von 24,0 % auf 26,6 %.

Basisvariante: Familien und Senioren gewinnen Anteile

In der unteren Prognosevariante steigt der Anteil der älteren Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung deutlich bis 2040 an. Der Seniorenanteil steigt hier zum Ende des Prognosezeitraums auf 27,1 %. Das liegt daran, dass aufgrund des verminderten angenommenen Zuzugs im Prognosezeitraum weniger junge Menschen in die Stadt Hameln kommen. Dementsprechend sind die jungen Altersgruppen unter 30 Jahren die Gewinner der oberen Variante mit einem hohen Zuzugsniveau. Sie kommen hier im Jahr 2040 auf einen Anteil von 31,3 % an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu 30,6 % in der Basisvariante bzw. 30,3 % in der unteren Variante.

Mehr Alterung in unterer Variante, mehr junge Menschen in oberer Variante

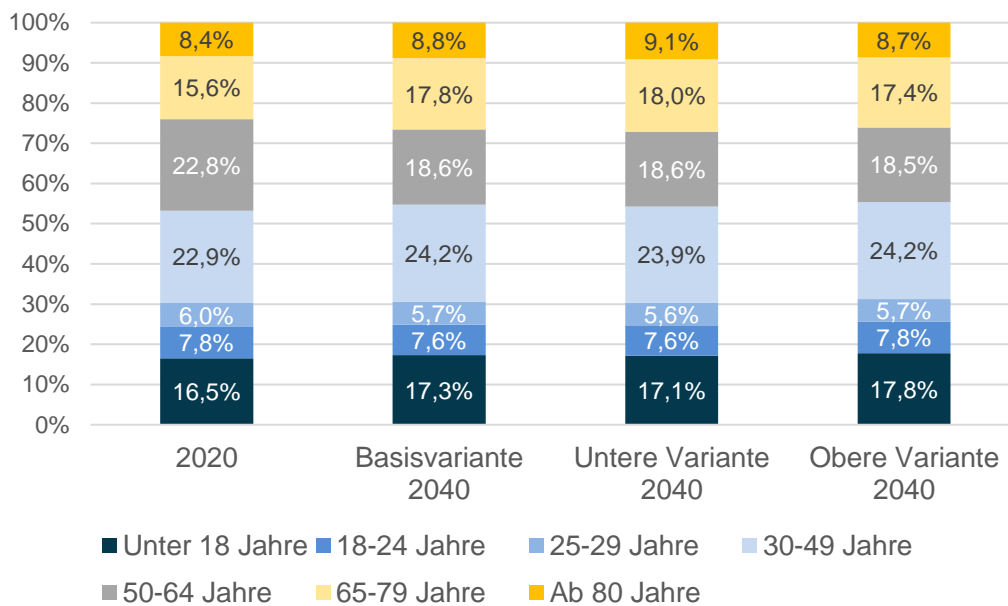


Abbildung 26: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)
Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

Durch den prognostizierten Anstieg der älteren Altersgruppen ab 65 Jahren wird zukünftig vermehrt altersgerechter Wohnraum benötigt. Dabei wird insbesondere möglichst barrierearmer Wohnraum in zentralen Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung nachgefragt. Zusätzlich besteht in der Stadt Hameln eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungen für Familien durch den Anstieg der Altersgruppe der unter 18- und der 30- bis 49-Jährigen. Der Bedarf nach familiengerechten Wohnungen ist in der oberen Varianten noch höher. Zwar kann der Anstieg der Nachfrage rechnerisch durch den Generationenwechsel im Bestand gedeckt werden, doch bevorzugen junge Familien, die sich lange an eine Immobilie binden wollen, häufig Neubauobjekte.

Nachfrage nach altersgerechten und familiengerechten Wohnungen

4.2. Haushaltsprognose

Methodik

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden in einem nächsten Schritt die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet. Für die Erstellung der Wohnungsmarktbilanz ist dieser Schritt notwendig, da nicht einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte.

Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

In einem nächsten Schritt erfolgt die Bildung der Haushalte mit von Hilfe von sogenannten Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es wird eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten vorgenommen. Diese beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts einer be-

Verfahren: Haushaltsvorstandsmethode

stimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Der Vorstand eines Haushalts ist dabei definiert als Haupteinkommensbezieher. Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahrens eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur gebildet wird.

Zur Ermittlung der Haushaltsprognose in den drei Varianten wurde jeweils das gleiche Verfahren angewendet. Die unterschiedliche Entwicklung der Zahl und Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte über den Prognosezeitraum ergibt sich daher ausschließlich aufgrund der Entwicklung der Bevölkerungszahl und Altersstruktur in der jeweiligen Bevölkerungsprognosevariante.

Vorgehen bei allen Varianten gleich

Entwicklung der Haushaltszahl

Das Ergebnis der zukünftigen Haushaltsentwicklung für die drei Varianten bis zum Jahr 2040 ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. In der Basisvariante wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Stadt Hameln von 29.670 in 2020 bis zum Jahr 2040 um 0,8 % auf rund 29.430 Haushalte zurückgehen. Laut der oberen Variante ist ein minimaler Anstieg der Haushaltsanzahl um 0,1 % auf 29.690 zu erwarten. Lediglich in der unteren Variante ergibt sich ein deutlicher Rückgang von 3,8 % auf 28.540 Haushalte in 2040. Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose fällt der Anstieg der Haushalte geringer aus.

Basisvariante: Abnahme der Haushaltszahl bis 2040 um 0,8 %

Auffallend ist die Entwicklung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante. In dieser Variante entwickelt sich die Zahl der Haushalte nicht linear. Sie erreicht nach Rückgängen in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums in den Jahren 2030 bis 2033 eine Talsohle mit etwa 29.240 Haushalten (-1,4 %) und steigt dann zum Ende des Prognosezeitraums wieder an. Das liegt daran, dass die Zahl älterer Menschen ab etwa 2030 noch einmal deutlich ansteigt. Da diese Menschen überwiegend allein oder als Paar leben, nimmt auch die Zahl der kleinen Haushalte dann wieder zu. Bis 2030 wird diese Entwicklung durch eine höhere Anzahl an jüngeren Menschen kompensiert, die meist als größere (Familien-)Haushalte zusammenleben.

Basisvariante: Rückgang bis 2030 bereits 1,4 %, danach leichte Erholung

Dieser Zusammenhang ist in der oberen Variante noch deutlicher zu beobachten. Durch einen Rückgang um 1,0 % fällt die Zahl der Haushalte auf ein Minimum von etwa 29.370 in 2030 und steigt dann bis 2040 wieder so stark an, dass für den gesamten Zeitraum von 2020 bis 2040 ein Plus von 0,1 % erreicht wird. In der unteren Variante ist eine kontinuierliche Verminderung der Zahl wohnungsmarktrelevanter Haushalte zu verzeichnen, die sich ab 2030 deutlich abschwächt.

Untere Variante mit kontinuierlichem Rückgang

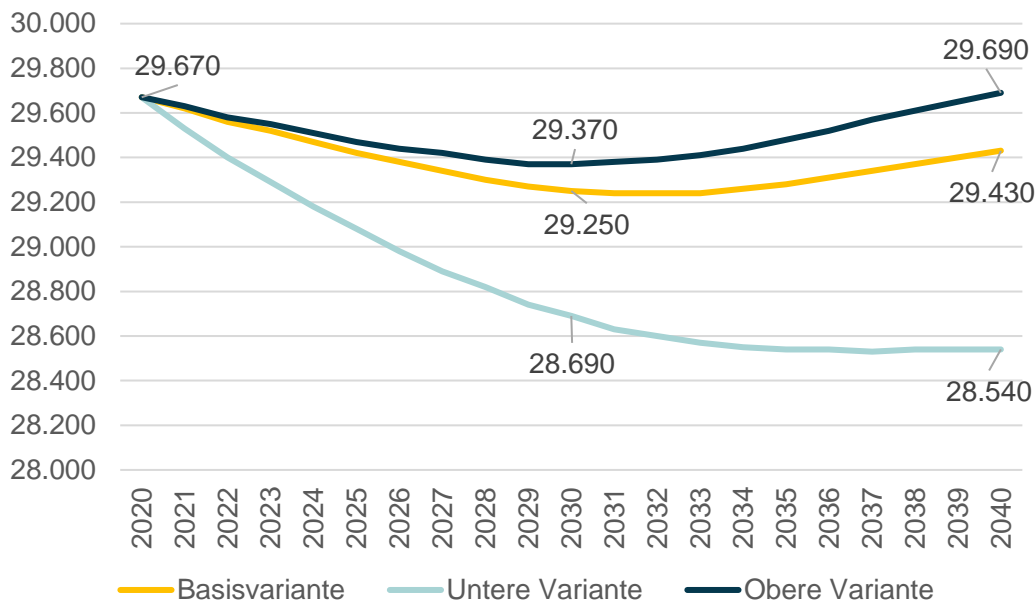


Abbildung 27: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)
Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

Entwicklung der Haushaltsstruktur

Die Analyse der Haushaltsstruktur in der Basisvariante zeigt eine relativ moderate Entwicklung der einzelnen Haushaltsgrößen. Die Zahl der Haushalte mit einer Person steigt als einzige der dargestellten Haushaltsgrößen von 2020 bis 2040 leicht um 0,8 % an. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte geht um 1,7 % zurück, die der Dreipersonenhaushalte um 4,2 % und die der größeren Haushalte um 0,3 %.

Basisvariante: Zuwächse nur bei Alleinlebenden

In der unteren Variante ist die Zahl in allen Haushaltsgrößen rückläufig. Dabei fällt das Minus bei Einpersonenhaushalte mit -1,9 % am geringsten und mit 7,9 % bei den Dreipersonenhaushalten am höchsten aus. In der oberen Variante ist neben der Entwicklung der Einpersonenhaushalte (1,6 %) auch die der Haushalte mit vier und mehr Personen positiv (1,5 %). Das liegt an den höheren prognostizierten Zugzügen, die mehr junge Menschen und damit Familiengründer in die Stadt bringen. Zwei- und Dreipersonenhaushalte entwickeln sich bis 2040 mit -1,2 % bzw. -2,8 % hingegen negativ (siehe Tabelle 2).

Untere Variante: Negative Entwicklung in allen Haushaltsgrößen

Tabelle 2: Entwicklung der Haushaltsgrößen in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)

Haushaltsgröße	2020	2040 Basisv.	2040 Untere V.	2040 Obere V.	Veränderung in % Basisv.	Veränderung in % untere V.	Veränderung in % obere V.
Eine Person	12.640	12.740	12.400	12.840	0,8%	-1,9%	1,6%
Zwei Personen	10.170	10.000	9.720	10.050	-1,7%	-4,4%	-1,2%
Drei Personen	3.530	3.380	3.250	3.430	-4,2%	-7,9%	-2,8%
Vier Personen+	3.320	3.310	3.170	3.370	-0,3%	-4,5%	1,5%
Gesamt	29.670	29.430	28.540	29.690	-0,8%	-3,8%	0,1%

Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

Entwicklung relevanter Zielgruppen

Die Haushaltsgröße kann bereits die Wohnungsnachfrage eines Haushalts in Bezug auf die bedarfsgerechte Wohnungsgröße beschreiben, qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage lassen sich nicht allein aus der Personenzahl im Haushalt ableiten. Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich auch Aussagen zur Entwicklung von Zielgruppen ableiten, die als Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt auftreten und an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Auf Grundlage der Haushaltsprognose können Starterhaushalte, Single- und Paarhaushalte im mittleren Alter, Familienhaushalte und Seniorenhaushalte als Zielgruppen identifiziert werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierte Entwicklung dieser Zielgruppen im Prognosezeitraum in der Basisvariante.

Basisvariante: Relevante Zielgruppen

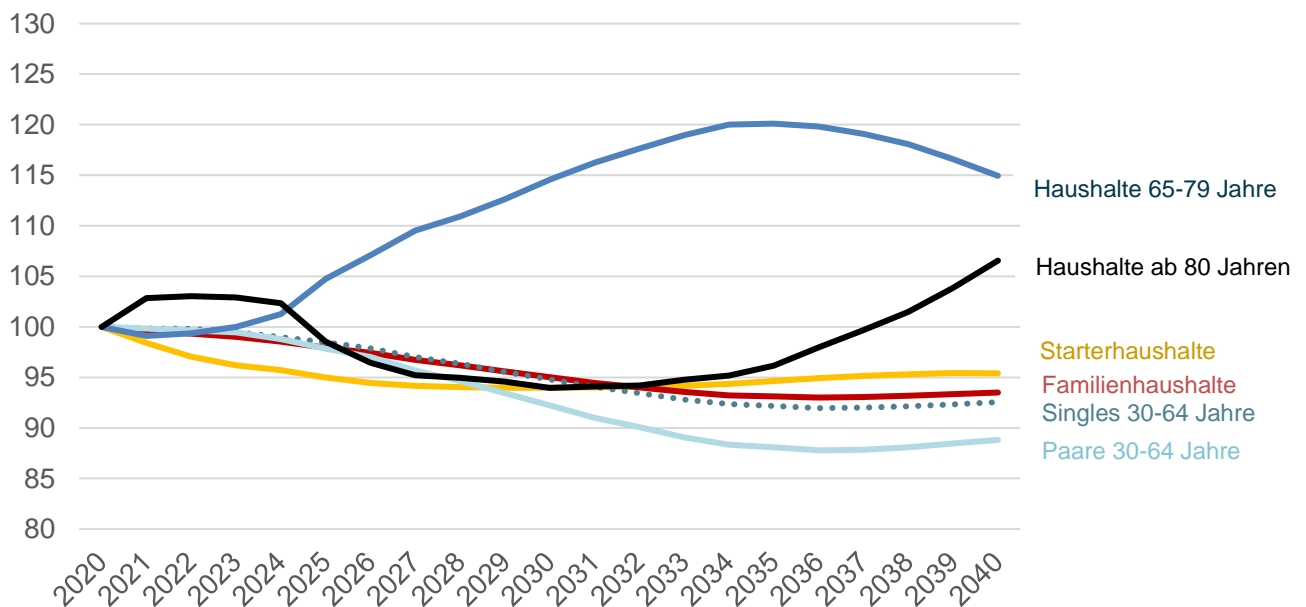


Abbildung 28: Entwicklung relevanter Zielgruppen in der Stadt Hameln in der Basisvariante (2020-2040)
Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

Bis 2040 zeigen die Seniorenhaushalte, das sind Haushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 65 Jahren, die stärkste relative Veränderung (+11,8 % im Vergleich zu 2020). Insgesamt wird die Zahl der Seniorenhaushalte bis zum Jahr 2040 um 1.090 auf 10.290 ansteigen, so dass mehr als jeder dritte Haushalt zu dieser Gruppe gehören wird. Dabei ist mittelfristig ein Anstieg der Seniorenhaushalte zwischen 65 und 80 Jahren zu erwarten, während die Zahl der hochbetagten Seniorenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 80 Jahren erst zum Ende des Prognosezeitraums deutlich ansteigt. Die Nachfragegruppe der Älteren setzt sich sehr heterogen zusammen, z.B. aus hilfsbedürftigen oder mobilitätseingeschränkten Personen, Alleinstehenden und finanzstarken Paaren. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaussegment eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Generell werden von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen, insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen nachgefragt. Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Neben dem Kriterium Barrierearmut kann auch der Integrationsgrad sozialer und medizinischer Versorgungs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen sowie die Verfügbarkeit von Infrastrukturen zur Aufrechterhaltung der sozialen Kontakte als Kriterium der Altengerechtigkeit eines Wohnquartiers angesehen werden.

Basisvariante: Jeder 3. Haushalt ein Seniorenhaushalt in 2040

Im Jahr 2020 gibt es in der Stadt Hameln rund 6.060 Haushalte mit Kindern (ohne Altersbeschränkung). Damit ist etwa jeder fünfte Haushalt den Familienhaushalten zuzuordnen. Bis 2040 wird sich die Anzahl der Haushalte mit Kindern unter den getroffenen Annahmen der Basisvariante in Hameln reduzieren (-6,5 % im Vergleich zu 2020). Dieser Rückgang ist auffällig, da in der Bevölkerungsprognose ein Anstieg der Zahl der unter 18-Jährigen bis 2040 vorliegt. Das liegt daran, dass Familienhaushalte größer werden und Paare häufiger nicht nur ein, sondern mehrere Kinder bekommen. Dieser Trend ist in der jüngeren Vergangenheit deutschlandweit festzustellen. Zudem fallen unter die Definition von Familienhaushalten auch Haushalte mit erwachsenen Kindern, deren Zahl über den Prognosezeitraum kleiner werden wird. Um aber weiterhin als Zuzugsort für Familienhaushalte attraktiv zu bleiben, ist ein bedarfsgerechter (auch bezahlbarer) Wohnungsbestand erforderlich. Hierzu zählt auch eine gut ausgebaute Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur, insbesondere die Kitaversorgung hat vor dem Hintergrund der intensivierten Berufstätigkeit junger Mütter in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen.

Basisvariante: Familienhaushalte rückläufig

Die Zahlen der Singlehaushalte und der Paarhaushalte im mittleren Alter von 30 bis 64 Jahren werden gemäß der Prognose zukünftig abnehmen. Die Zahl der Singlehaushalte im mittleren Alter wird sich bis 2040 unter den getroffenen Annahmen von 5.610 auf 5.190 im Jahr 2040 reduzieren (-7,5 % im Vergleich zu 2020). Die Gruppe der Paarhaushalte wird von 2.690 auf 2.390 bis 2040 zurückgehen (-11,2 % im Vergleich zu 2020).

Basisvariante: Singles und Paare im mittleren Alter

Die Gruppe der Starterhaushalte, definiert als Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 29 Jahre, wird zukünftig in der Stadt Hameln an Bedeutung verlieren. Laut den Prognoseergebnisse wird sich die Anzahl der Starterhaushalte um 140 Haushalte auf 2.860 in 2040 vermindern, das entspricht einem Rückgang um 4,6 %. Starterhaushalte treten zumeist als Singlehaushalte und als junge Paare am Wohnungsmarkt auf. Die Wohnpräferenzen von jüngeren Haushalten sind häufiger als bei anderen Nachfragegruppen von einem knappen finanziellen Rahmen abhängig. Die Wohnbedürfnisse setzen sich entsprechend aus einer preisgünstigen Wohnung, der räumlichen Nähe bzw. einer guten verkehrlichen Anbindung zur Ausbildungsstelle oder Arbeitsort zusammen.

Basisvariante: Moderater Rückgang bei Starterhaushalten

In der unteren Prognosevariante fallen die Werte für alle Zielgruppen bis 2040 schwächer aus als in der Basisvariante. Am stärksten kommt dies bei Starter- und Familienhaushalten zum Tragen, deren Entwicklung besonders eng mit den zu erwartenden Zuzügen junger Menschen zusammenhängt. In der oberen Variante entwickeln sich insbesondere die Zahl der Starterhaushalte bis 2040 im Vergleich zu den anderen Varianten mit einem Minus von nur 2,3 % besonders gut. Auch Familien- und Singlehaushalte mittleren Alters profitieren in dieser Variante von einem stärker ausgeprägten Zuzugsverhalten.

Obere Variante: Starterhaushalte positiver

Tabelle 3: Entwicklung relevanter Zielgruppen in der Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)

Zielgruppe	2020	Basisv. 2040	Untere V. 2040	Obere V. 2040	Veränderung Basisv.	Veränderung Untere V.	Veränderung Obere V.
Starterhaushalte*	3.000	2.860	2.760	2.930	-4,6%	-8,2%	-2,3%
Familienhaushalte**	6.060	5.660	5.430	5.740	-6,5%	-10,3%	-5,1%
Singlehaushalte im mittleren Alter***	5.610	5.190	4.980	5.260	-7,5%	-11,2%	-6,2%
Paarhaushalte im mittleren Alter***	2.690	2.390	2.290	2.410	-11,2%	-14,7%	-10,2%
Seniorenhaushalte 65 bis unter 80 Jahre	5.790	6.650	6.540	6.620	14,9%	13,0%	14,4%
Hochbetagte Seniorenhaushalte (80+)	3.410	3.640	3.630	3.630	6,6%	6,3%	6,3%

Erläuterungen: *Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 29 Jahre, **Alleinerziehende und Paare mit Kind(ern) (ungeachtet des Alters), *** Single- bzw. Paarhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen 30 und 65 Jahren

Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

4.3. Wohnungsmarkprognose

Methodik

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2040 wird der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den beiden Werten ergibt den zukünftigen Neubaubedarf.

Hierbei ist zu beachten, dass der Wohnungsbestand im Prognosezeitraum nicht konstant bleibt, sondern sich stetig verringert, wenn man Neubaumaßnahmen außer Betracht lässt. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen. Im Rahmen der Prognose wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich zugrunde gelegt. Neubau wird dabei nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herausstellen zu können.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve (moderater Angebotsüberhang) notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. In der Bilanzierung wurde eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % berücksichtigt.

*Fluktuationsreserve
in Höhe von 2 %*

Der ermittelte Neubaubedarf kann dabei in die folgenden drei Bedarfsgruppen unterteilt werden:

*Unterscheidung von drei
Bedarfsgruppen*

- Nachholbedarf: Differenz aus dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten. Dadurch wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2020 beschrieben.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.

Der Nachholbedarf und der Ersatzbedarf ergeben sich, relativ unabhängig von der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung, aus dem gegenwärtigen Bevölkerungs- und Wohnungsbestand. Der Zusatzbedarf ist von der, in den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosevarianten ermittelten, demografischen Entwicklung im Prognosezeitraum abhängig. Auch bei Ausbleiben einer positiven demografischen Entwicklung fällt immer ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen an. Auf angespannten Wohnungsmärkten wird der Ersatzbedarf zu großen Teilen durch private Eigentümer auf bestehenden Flächen realisiert (z. B. durch Ersatzneubau an glei-

*Ersatzbedarf unabhängig von
demografischer Entwicklung
nötig*

cher Stelle). Auf entspannten Wohnungsmärkten ist der Ersatzneubau für Eigentümer finanziell weniger attraktiv, so dass sich trotz Leerständen im Bestand Neubaubedarfe auf neuen Flächen ergeben können.

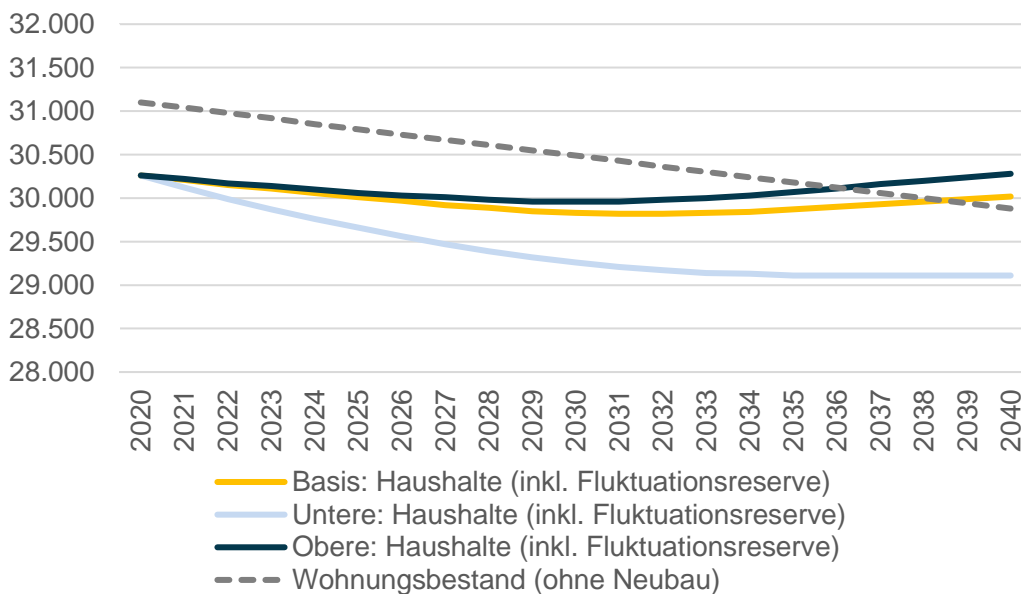
Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Die folgende Abbildung zeigt die Wohnungsmarktbilanz in den drei Varianten grafisch. Liegt die gestrichelte Linie des Wohnungsbestandes über der Linie der Wohnungsnachfrage aus der jeweiligen Prognosevariante herrscht ein Angebotsüberhang. Fällt sie darunter, besteht ein rechnerischer Neubaubedarf.

Wohnungsmarktbilanz

Der Neubaubedarf wird in allen Varianten zunächst überlagert durch ein bereits in 2020 bestehendes Nachfragedefizit, dieses entspricht dem Nachholbedarf von - 840 Wohneinheiten. Dieses Nachfragedefizit weitet sich aufgrund der rückläufigen Haushaltsentwicklung in der Basis- und unteren Variante über den Prognosezeitraum bis 2040 aus. Die Wohnungsnachfrage nimmt also bis 2030 weiter ab, ehe sie sich bis 2040 leicht erholt. Nur in der oberen Variante steigt die Wohnungsnachfrage bis 2040 über das Ausgangsniveau von 2020. Das Wohnungsangebot nimmt ohne Neubau durch Abrisse bis 2040 stetig um 1.220 Wohneinheiten ab. Aber erst gegen Ende des Prognosehorizonts sinkt das Wohnungsangebot zumindest in der Basis- und oberen Variante unter die Wohnungsnachfrage, so dass rechnerisch Neubau nötig ist.

Hohes Nachfragedefizit zu Beginn des Prognose-zeitraums



Basisvariante: Neubaubedarf 2040 von 140 Wohneinheiten

Abbildung 29: Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Hameln in drei Varianten (2020-2040)
Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

In der folgenden Tabelle ist zunächst das Ergebnis der Wohnungsbilanz für die Basisvariante abgebildet. Im Ergebnis liegt der Neubedarf für die Stadt Hameln bis

zum Jahr 2040 bei insgesamt 140 Wohneinheiten. Um den Neubaubedarf zu decken, müssten demnach rechnerisch pro Jahr lediglich sieben Wohneinheiten fertiggestellt werden.

In der Tabelle werden auch die einzelnen Bedarfsgruppen dargestellt, die sich sehr unterschiedlich entwickeln. Bis 2040 fällt ein negativer Nachholbedarf (-840 Wohneinheiten) und ein negativer Zusatzbedarf (-240 Wohneinheiten) an. Diese negativen Bedarfe werden durch den Ersatzbedarf von 1.220 Wohneinheiten mehr als ausgeglichen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Gegebenheiten in der Realität von dieser rechnerischen Betrachtung unterscheiden können. In der rechnerischen Betrachtung wird ein nachfragender Haushalt einer Wohneinheit gegenübergestellt, unabhängig davon, dass das Wohnungsangebot nicht alle Bedürfnisse deckt. So benötigen manche Nachfrager Wohnqualitäten, die in leerstehenden Immobilien im Bestand nicht zu finden sind. Gleichzeitig gibt es Eigentümer, die nicht mehr marktgängige Wohnungen bestehen lassen und nicht abreißen bzw. durch einen Neubau ersetzen. Aus diesem Grund muss ein gewisser Teil des anfallenden Ersatzbedarfs im Neubau und teilweise auf neuen Flächen gedeckt werden und kann nicht im bestehenden Leerstand kompensiert werden.

Basisvariante: Bedarfsgruppen entwickeln sich sehr verschieden

In der Basisvariante liegt der Neubaubedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) mit 120 bis 2040 deutlich höher als für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) mit 20 Wohneinheiten. Das liegt zum einen am großen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hameln, der auch einen hohen Ersatzbedarf zur Folge hat. Zum anderen liegt es auch an der erhöhten Nachfrage nach kleinen Wohnungen als Folge der zukünftigen Entwicklung der Alters- und Haushaltsstruktur. Im Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass ein Bedarf von mindestens 80 % an Mietwohnungen und bis zu 20 % an Eigentumswohnungen besteht. Der niedrige Anteil an Eigentumswohnungen resultiert auch aus dem großen Angebotsüberhang bei Ein- und Zweifamilienhäusern über weite Teile des Prognosezeitraums. Diese Wohnform wird von Eigentumbildnern nach wie vor stärker präferiert.

Basisvariante: Höherer Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern

Tabelle 4: Neubaubedarf nach Bedarfsgruppen und Segmenten für die Stadt Hameln in der Basisvariante (2020-2040)

Bedarfsgruppen	2020	2020-2030	2020-2040
Neubaubedarf	-840	-660	140
... davon Nachholbedarf	-840	-840	-840
... davon Ersatzbedarf	0	620	1.220
... davon Zusatzbedarf	0	-440	-240
Segmente	2020	2020-2030	2020-2040
Neubaubedarf	-840	-660	140
...davon in EZFH	-370	-280	20
...davon in MFH	-470	-380	120

Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

In den beiden weiteren Varianten bleiben der Nachholbedarf und der Ersatzbedarf im Vergleich zur Basisvariante unverändert. Lediglich der Zusatzbedarf, der an die prognostizierte Haushaltsentwicklung gekoppelt ist, weicht ab. In der unteren Variante ergibt sich für den Zusatzbedarf ein negativer Wert von 1.150 Wohnungen bis 2040 im Vergleich zum Minus von 240 Wohnungen in der Basisvariante. Durch die geringere Wohnungsnachfrage ergibt sich somit auch insgesamt ein hoher negativer Neubaubedarf bzw. Angebotsüberhang von 770 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Von diesem Angebotsüberhang entfällt ein größerer Teil auf das Mehrfamilienhaussegment (420 Wohnungen), während ein kleinerer Teil im Ein- und Zweifamilienhaussegment (350 Wohnungen) anfällt.

Untere Variante: Deutlicher Angebotsüberhang bleibt bis 2040 bestehen

In der oberen Variante beträgt der Zusatzbedarf bis 2040 20 Wohneinheiten. Zusammen mit Nachhol- und Ersatzbedarf ergibt sich insgesamt ein Neubaubedarf von 400 Wohnungen bis 2040. Das entspricht 20 Wohnungen pro Jahr, wobei der Neubaubedarf erst nach 2030 positive Werte annimmt. In der Zeit davor wird auch in dieser Variante, zumindest rechnerisch, kein Wohnungsneubau benötigt. Die 400 Wohneinheiten verteilen sich zu einem Viertel auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und zu drei Vierteln auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Obere Variante: Neubaubedarf von 400 Wohnungen bis 2040

Tabelle 5: Neubaubedarf nach Bedarfsgruppen und Segmenten für die Stadt Hameln in der unteren und oberen Variante (2020-2040)

Bedarfsgruppen	2020	Untere Variante		Obere Variante	
		2020-2030	2020-2040	2020-2030	2020-2040
Neubaubedarf	-840	-1.230	-770	-530	400
... davon Nachholbedarf	-840	-840	-840	-840	-840
... davon Ersatzbedarf	0	620	1.220	620	1.220
... davon Zusatzbedarf	0	-1.010	-1.150	-310	20
Segmente	2020	2020-2030	2020-2040	2020-2030	2020-2040
Neubaubedarf	-840	-1.230	-770	-530	400
...davon in EZFH	-370	-490	-350	-240	100
...davon in MFH	-470	-740	-420	-290	300

Eigene Berechnung, Datenquellen: LSN, Melderegister Stadt Hameln

4.4. Zusammenfassung

Zusammenfassende Aussagen

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hameln war in den vergangenen Jahren deutlich positiver als in früheren Prognosen erwartet (z. B. LSN 2008-2031). Dazu haben bestimmte Sondereffekte wie v.a. die Zuwanderung Geflüchteter beigetragen. Zudem haben die zuwandernden Personen für eine günstigere Bevölkerungsstruktur gesorgt, da z. B. die Anzahl junger Menschen und damit potenzieller Familiengründer höher ist als ursprünglich angenommen. Das hat auch einen positiven Effekt auf die hier vorgenommene Prognose. Dennoch wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 in zwei der drei Varianten sinken, da sich das relativ hohe Niveau der Zahl der Zuzüge aus den letzten Jahren nur bedingt in Zukunft fortsetzen wird. Das liegt daran, dass die Bevölkerungsentwicklung in für die Stadt Hameln wichtigen Zuzugsregionen, wie dem übrigen Landkreis Hameln-Pyrmont, zurückgehen wird. Zudem sind weitere Sondereffekte durch Zuzüge von außerhalb Europas derzeit nicht absehbar.

Sinkende Nachfrage

Aufgrund des bereits stark ausgeprägten demografischen Alterungsprozesses bis zum Jahr 2020 wird sich die Alterung der Bevölkerung und insbesondere der Anstieg der Zahl der Hochbetagten zukünftig verlangsamen. Dennoch bleiben Seniorenhaushalte eine wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt in Hameln, während die Nachfrage durch andere relevante Zielgruppen, z. B. Starter- oder Familienhaushalte, stagniert oder zurückgeht. Damit einher geht ein entsprechender Wohnungsbedarf.

Seniorenhaushalte trotz verlangsamer Alterung zentral

Bis zum Jahr 2040 konnte in der Basisvariante ein Neubaubedarf in Höhe von 140 Wohneinheiten für die Stadt Hameln ermittelt werden (obere Variante: 400 Wohneinheiten; untere Variante: -770 Wohneinheiten). Der ermittelte Neubaubedarf setzt sich aus der Haushaltsprognose und der Prognose des Wohnungsangebots zusammen. Um den Neubaubedarf der Basisvariante zu decken, müssten bis zum Jahr 2040 im jährlichen Durchschnitt lediglich sieben Wohnungen fertiggestellt werden.

Neubaubedarf 2040: 140 Wohneinheiten (Basisvariante)

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in der Region nach wie vor relativ entspannt. Dies zeigt sich in dem ermittelten Angebotsüberhang in Höhe von 840 Wohnungen für das Jahr 2020 und in dem moderaten Neubaubedarf für die Stadt Hameln bis zum Jahr 2040. Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Hameln und der Region wird weiterhin stark von Wanderungsbewegungen abhängen. Neben der schwer abschätzbaren Zuwanderung aus dem Ausland stehen hier die Wanderungsbeziehungen innerhalb des Landkreises Hameln-Pyrmont und mit der nahegelegenen Region Hannover im Vordergrund. Aus den kleineren Kommunen im Landkreis können vor allem Menschen, die auf Mietwohnraum bzw. auf barriere-reduzierten Wohnraum und kurze Wege angewiesen sind, Wohnraum in Hameln nachfragen. Zugleich könnte Hameln aufgrund des im Vergleich moderaten Immobilienpreisniveaus für Pendler in die Landeshauptstadt Hannover attraktiv sein.

Entspannter Wohnungsmarkt als Chance

Abgleich mit Wohnungsmarktprognose 2017

Im Vergleich zu der Wohnungsmarktprognose für die Stadt Hameln, die GEWOS im Jahr 2017 für die HWG für den Zeitraum 2016 bis 2030 erstellt hat, haben sich die Rahmenbedingungen teilweise verändert. So hat sich etwa die die Zahl Hauptwohnsitze von 2016 bis 2020 deutlich erhöht, jedoch hat sich im gleichen Zeitraum die Zahl der zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zählenden Nebenwohnsitze in vergleichbarer Höhe reduziert. Auch die Zahl der Heimbewohner, die nicht zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zählen, ist in diesen Jahren merklich angestiegen. Hinzu kommen die beschriebenen demografischen Veränderungen durch den Zuzug der vergangenen Jahre.

Veränderte Rahmenbedingungen seit 2016

Aus diesen Gründen ist eine direkte Gegenüberstellung der ermittelten Zahlen aus 2017 und 2021 nicht zielführend. Insgesamt fallen die ermittelten Angebotsüberhänge bis 2030 in allen Varianten in der aktuellen Prognose etwas höher aus, der Abbau des Angebotsüberhangs fällt nun stärker in den Zeitraum von 2030 bis 2040. Dennoch bleiben wesentliche Trends und Aussagen der früheren Prognose intakt. Das betrifft vor allem die Aussage, dass trotz des rechnerisch nicht vorhandenen Neubaubedarfs bis 2030, Neubau realisiert werden muss. Dieser sollte sehr gezielt Wohnqualitäten für bestimmte Zielgruppen bieten, vor allem Ältere und Familien, die im Bestand kaum angeboten werden (z. B. Barrierereduktion, moderne energetische und Ausstattungsstandards).

Wesentliche Trends und Aussagen intakt

5. Qualitative Wohnungsnachfrage

Um Aufschluss über die qualitative Wohnungsnachfrage in Hameln zu gewinnen, wurden Gespräche mit sieben lokalen Wohnungsmarkttakteuren wie Wohnungsunternehmen, Maklern und Immobilienfinanzierern geführt und Kontaktanfragen für Wohnungsangebote auf dem Immobilienportal Immoscout24 ausgewertet.

Expertengespräche



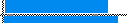
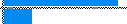









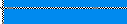






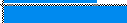



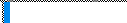




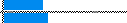











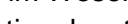






Die meisten befragten Wohnungsmarkttakteure sahen eine leichte Anspannung auf dem Hamelner Wohnungsmarkt. Größere Nachfrage und Bedarfe wurden genannt für:

- barrierearme und bezahlbare Mietwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Größenklasse 50 – 70 m²
- Große, familiengerechte Mietwohnungen und Einfamilienhäuser zur Miete für Normalverdiener und Großfamilien mit Migrationshintergrund
- Zimmer in möblierten Wohnungen für Studierende, Zimmer in Wohngemeinschaften
- Eigentumswohnungen mit 3 Zimmern im Stadtzentrum
- Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und neue Eigenheimgebiete in attraktiven Lagen (unmittelbarer Stadtrand)
- Neue und Einfamilienhäuser im Bestand
- Energetische Modernisierungen, Barrierereduzierungen und Verbesserung der Wohnungsstandards im Bestand

Auswertung von Kontaktanfragen

Ergänzend wurden 882 Kontaktanfragen zu Mietwohnungsangeboten auf dem Internetportal von Immoscout24 für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.03.2021 ausgewertet. Das Interesse an Wohnungsangeboten wurde an der Anzahl der Kontaktanfragen je Wohnungsangebot gemessen. Durchschnittlich erfolgten 1,2 Anfragen der Interessenten je Wohnungsangebot. Anders als bei Klicks auf Wohnungsangebote, ist bei Kontaktanfragen an die Wohnungsanbieter auf ein konkretes Interesse der Wohnungssuchenden zu schließen. In folgender Tabelle werden die Preis- und Größensegmente der Wohnungsangebote sowie das dafür gezeigte Interesse der Nachfrager dargestellt.

Tabelle 6: Wohnungsangebote und Kontaktanfragen

Wohnungsgrößen	Miethöhen	Angebote	Kontaktanfragen je Angebot	Interesse	
unter 50 m ²	5,00 - 5,50 €/m ²		3	2,3	2,3
	5,50 - 6,00 €/m ²		12	0,7	0,7
	6,00 - 6,50 €/m ²		19	1,9	1,9
	6,50 - 7,00 €/m ²		21	1,2	1,2
	7,00 - 7,50 €/m ²		5	1,0	1,0
	ab 7,50 €/m ²		38	1,1	1,1
50 m ² bis unter 65 m ²	4,00 - 4,50 €/m ²		1	2,0	2,0
	4,50 - 5,00 €/m ²		13	1,0	1,0
	5,00 - 5,50 €/m ²		13	1,0	1,0
	5,50 - 6,00 €/m ²		45	1,6	1,6
	6,00 - 6,50 €/m ²		46	2,2	2,2
	6,50 - 7,00 €/m ²		22	1,5	1,5
	7,00 - 7,50 €/m ²		8	0,9	0,9
	ab 7,50 €/m ²		29	0,8	0,8
65 m ² bis unter 80 m ²	4,00 - 4,50 €/m ²		3	1,3	1,3
	4,50 - 5,00 €/m ²		7	1,3	1,3
	5,00 - 5,50 €/m ²		24	0,9	0,9
	5,50 - 6,00 €/m ²		34	1,0	1,0
	6,00 - 6,50 €/m ²		45	1,4	1,4
	6,50 - 7,00 €/m ²		27	1,6	1,6
	7,00 - 7,50 €/m ²		19	0,5	0,5
	ab 7,50 €/m ²		9	5,9	5,9
80 m ² bis unter 95 m ²	4,00 - 4,50 €/m ²		1	0,0	0,0
	4,50 - 5,00 €/m ²		9	0,8	0,8
	5,00 - 5,50 €/m ²		15	1,0	1,0
	5,50 - 6,00 €/m ²		17	2,4	2,4
	6,00 - 6,50 €/m ²		24	2,1	2,1
	6,50 - 7,00 €/m ²		11	0,9	0,9
	7,00 - 7,50 €/m ²		6	1,0	1,0
	ab 7,50 €/m ²		14	0,4	0,4
95 m ² bis unter 110 m ²	unter 4 €/m ²		1	3,0	3,0
	4,00 - 4,50 €/m ²		1	0,0	0,0
	4,50 - 5,00 €/m ²		5	0,4	0,4
	5,00 - 5,50 €/m ²		9	3,0	3,0
	5,50 - 6,00 €/m ²		20	1,2	1,2
	6,00 - 6,50 €/m ²		8	1,3	1,3
	6,50 - 7,00 €/m ²		7	0,6	0,6
	7,00 - 7,50 €/m ²		7	0,3	0,3
ab 110 m ²	ab 7,50 €/m ²		8	0,5	0,5
	unter 4 €/m ²		3	0,3	0,3
	4,00 - 4,50 €/m ²		6	2,0	2,0
	4,50 - 5,00 €/m ²		13	1,0	1,0
	5,00 - 5,50 €/m ²		10	0,7	0,7
	5,50 - 6,00 €/m ²		9	0,8	0,8
	6,00 - 6,50 €/m ²		9	0,4	0,4
	6,50 - 7,00 €/m ²		3	0,0	0,0
	7,00 - 7,50 €/m ²		4	0,3	0,3
ab 7,50 €/m ²		2	0,0	0,0	

 = überdurchschnittliches Interesse

Die Angebotsstruktur entspricht im Wesentlichen der Struktur des Hamelner Mietwohnungsbestands. Überproportional vertreten waren jedoch sehr kleine Wohnungen unter 50 m² und große Wohnungen mit Wohnflächen über 110 m². In fast allen Größenklassen war das Interesse für Wohnungen in den günstigeren Preiskategorien überdurchschnittlich. In den am meisten vertretenen Wohnungsgrößen zwischen 50 und 80 m² wurden auch Wohnungen in der mittleren Preisklasse stark

nachgefragt. Eine Ausnahme mit besonders großem Interesse bildeten Wohnungsangebote mit Wohnflächen zwischen 60 und 80 m² zu höheren Preisen von über 7,50 €/m². Dies verdeutlicht, dass in Hameln auch eine Nachfrage nach neueren, qualitativ höherwertigen Mietwohnungen besteht. Bei großen Wohnungen über 110 m² bestand größeres Interesse fast nur für die preisgünstigeren Angebote.

6. Freisetzungspotential der Ein- und Zweifamilienhäuser in Hameln

Der Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten (EZFH-Gebieten) kann eine wichtige Stellgröße für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hameln darstellen. Die EZFH-Bestände der 1950er- bis 1970erJahre, die zur Zeit ihrer Erbauung überwiegend von jungen Familien bezogen wurden, vollziehen im Zuge der kollektiven Alterung ihrer Bewohner einen soziodemografischen Wandel. Der Prozess des Generationenwechsels umschreibt den *„[...] alterungsbedingten Eigentümerwechsel am Wohnungsmarkt. Sukzessiv kommen in ihrer Bauzeit überwiegend durch eine homogene Erwerbergruppe (junge Familien) bezogene Bestände nach einigen Jahrzehnten wieder auf den Markt und werden wiederum durch Haushalte in der Familiengründungsphase bezogen.“*²

Im Rahmen des vorliegenden Konzepts wird untersucht, welches potenzielle Freisetzungspotenzial im EZFH-Segment besteht, wenn die Nachfrage von Senioren, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen als potenzielle Zielgruppe für barriere-reduzierten Wohnraum angesehen werden können, in altersgerechte Wohnformen gelenkt werden kann.

Auf Basis der im Haushaltsprognosemodell hinterlegten altersspezifischen Verteilung der Haushalte in EZFH kann abgeleitet werden, wie viele Seniorenhaushalte (Haushaltsvorstand 65+) gegenwärtig in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hameln wohnen. Da keine Informationen über den Anteil altersgerechter EZFH vorliegen, wurde vereinfacht angenommen, dass sich der Anteil der Seniorenhaushalte insgesamt, die gemäß der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 in umfassend barriere-reduzierten Wohnungen wohnen³, auch auf die Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäuser übertragen lässt. Durch diese Ableitung erhalten wir die Zahl der Seniorenhaushalte, die *nicht* in einem umfassend barriere-reduzierten EZFH (innerhalb der Wohneinheiten) wohnen. Für die Stadt Hameln entspricht das im Ergebnis einer Größe von rund 4.000 Seniorenhaushalten. Diese Zahl wird wiederum mit dem Anteil an Seniorenhaushalten, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und daher potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen, verknüpft. Hinweise, wie

Methodisches Vorgehen

² ARL (2018), S. 12 [ARL (2018): Ältere Einfamilienhäuser im Umbruch. Positionspapier aus der ARL 109. Online unter: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospaper_109.pdf (23.03.2022).]

³ Durch die Ergebnisse des Zusatzprogramms zur Wohnsituation der Haushalte im Mikrozensus, das 2018 zum ersten Mal Fragen zu Merkmalen der Barrierereduktion umfasste, liegen erstmals amtliche statistische Daten über den Bestand an *barrierereduzierten* Wohnungen in Deutschland vor. Im Rahmen des Mikrozensus sind allerdings regionalisierte Auswertungen lediglich eingeschränkt möglich bzw. Auswertungen auf kommunaler Ebene sind aufgrund der geringen Stichprobengröße nicht möglich. Wohnungen berücksichtigt, bei denen alle angegebenen Merkmale der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung zutrafen. Der Anteil der Seniorenhaushalte, die in umfassend barrierereduzierten Wohneinheiten, d.h. in Wohneinheiten, bei denen alle angegebenen Merkmale der Barrierereduktion *innerhalb* der Wohnung, die im Mikrozensus abgefragt wurde, zutrafen, lebten, betrug laut Mikrozensus im Durchschnitt von Deutschland rund 3 %.

hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“.⁴ Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen. Auf diese Weise lässt sich eine Zahl von Seniorenhaushalten in EZFH in Hameln berechnen, die potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen und somit für den Generationenwechsel relevant sind, im Sinne eines Freisetzungspotenzials für andere Haushaltstypen.

Die Gründe für einen Umzug von einem EZFH in eine altersgerechte Wohnform müssen nicht immer in einer Mobilitätseinschränkung der Bewohner liegen. Auch andere Überlegungen wie bspw. zu großes Haus, zentralere Lage, Nähe zu Kindern, können eine wesentliche Rolle in den Umzugsentscheidungen von Senioren spielen. Allerdings ist eine rechnerische Annäherung über diese vielfältigen Faktoren aufgrund fehlender Dateninformationen nicht möglich. Daher wird die Gruppe der mobilitätseingeschränkten Senioren in den Fokus des Freisetzungspotenzials gestellt.

Gemäß der zuvor dargestellten Ableitung lassen sich für das Ausgangsjahr 2020 rund 900 bis 1.000 Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH in der Stadt Hameln festhalten. Das entspricht rund 9 % bis 11 % aller Seniorenhaushalte in Hameln bzw. 20 % bis 23 % aller Seniorenhaushalte, die gegenwärtig in Ein- und Zweifamilienhäusern leben. Die Spannweite (900 bis 1.000) ergibt sich daraus, ob man annimmt, dass alle bestehende barriere-reduzierten EZFH in Hameln bereits von mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten bewohnt werden (und daher der Anteil an mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten in den EZFH ohne umfassender Barriere-reduzierung etwas niedriger ausfallen würde), oder ob angenommen wird, dass bestehende barriere-reduzierten EZFH auch von anderen Haushalten (z.B. Seniorenhaushalte ohne Mobilitätseinschränkungen) bewohnt werden.

Ergebnisse

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Ableitungsschritte noch einmal zur Übersicht dargestellt.

⁴ Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruktur (FE-Nr. 70.904/15). Bonn, Berlin. Online unter: http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf (23.03.2022).

Tabelle 7: Ableitung Freisetzungspotenzial

Seniorenhaushalte in EZFH	4.200	<i>Annahme, ob barriere-reduzierte EZFH zur Gänze durch Seniorenhaushalte mit Mobilitätseinschränkungen bewohnt werden oder nicht</i>
davon in barriere-reduzierten EZFH *	100	
davon in <i>nicht</i> barriere-reduzierten EZFH	4.100	
davon mit Mobilitätseinschränkungen**	1.000	

* Annahme basierend auf Mikrozensus 2018: 3 % der Seniorenhaushalte leben in umfassend barriere-reduzierten Wohneinheiten (Barriere-reduktion innerhalb der WE)

** Ableitung basierend auf Anteilen der Personen, die in ihrer Mobilität (durch gesundheitlich Einschränkungen) eingeschränkt sind basierend auf der Studie Mobilität in Deutschland (2017)

Anmerkung: Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten
Quelle: Eigene Berechnung

Vor dem Hintergrund, dass für ältere Haushalte eine geringe Wohnmobilität charakteristisch ist⁵ und altersgerechter Wohnraum in dieser Größenordnung als Alternative fehlt, sind die genannten Werte als *theoretisches Freisetzungspotenzial* anzusehen. Grundvoraussetzung ist zunächst die Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Geschosswohnungsbau für umzugswillige ältere Haushalte. Der Neubaubedarf im MFH-Segment in Hameln würde sich dabei erhöhen. Grundsätzlich ist bei dieser Thematik zu beachten, dass die Anforderungen an bedarfs-gerechte, altersgerechten Wohnungen entsprechend der individuellen Bedarfe der Menschen mit Mobilitätseinschränkungen spezifisch und unterschiedlich ausfallen können, neue Angebote sollten dies berücksichtigen. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr Wohnumfeld gebunden sind, sollten altersgerechte Angebote innerhalb von Quartieren im Generationenwechsel integriert werden.⁶ Dies bietet die Chance zur städtebaulichen Diversifizierung, dabei gilt es den Übergang mit neuen Qualitäten (z.B. altersgerechte und pflegerische Infrastrukturen, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum) zu kombinieren. Der Stadt Hameln kommt hierbei eine moderierende Funktion zu.

⁵ Die überwiegende Mehrheit möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und in der vertrauten Umgebung leben. Die Gründe für den Verbleib in der angestammten Wohnung können vielfältig sein. Zunächst einmal sind das vertraute Wohnumfeld und die sozialen Beziehungen Faktoren, die einem Umzug entgegenstehen. Außerdem sind mit einem Umzug Aufwand und Kosten verbunden, aber auch die fehlende Verfügbarkeit von oder die Unkenntnis über seniorengerechte(n) Alternativen spielen in die Umzugsentscheidung hinein. Ebenso können sich biografische Faktoren auswirken. So stellt beispielsweise die räumliche Nähe zu den Kindern einen Grund dar, den Wohnort nicht zu wechseln. Darüber hinaus scheint die Entscheidung schwerer zu fallen, wenn die Betroffenen über Wohneigentum verfügen, das typischerweise mit schönen Erinnerungen in Verbindung gebracht wird (vgl. Schreiner, J., Reuschke, D. & Friese, M. (2011): Umzugsverhalten älterer Menschen: vorsorgend, nachsorgend oder gar nicht? In: Raum und Mobilität - Arbeitspapiere des Fachgebiets Verkehrswesen und Verkehrsplanung [26].

⁶ ARL (2018), S. 16. [ARL (2018): Ältere Einfamilienhäuser im Umbruch. Positionspapier aus der ARL 109. Online unter: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospaper_109.pdf (23.03.2022).]

7. Soziale Wohnraumversorgung

7.1. Geförderte Wohnungen in der Stadt Hameln

Die Wohnungsmarktsituation hat sich auch in der Stadt Hameln in den vergangenen Jahren angespannt. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur unter Schwierigkeiten Wohnungen erhalten können, ein zentrales Element einer ausgewogenen Wohnungsmarktsteuerung. Dem Segment der öffentlich geförderten Wohnungen kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Die Stadt Hameln wird in der Wohnraumförderung in Niedersachsen der Mietstufe 2 von 6 und zugeordnet, die einer relativ entspannten Wohnungsmarktsituation entspricht. Haushalte mit einem niedrigen Einkommen (z. B. ca. 17.000 € Nettojahreseinkommen bei einem Einpersonenhaushalt) haben Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) für eine Wohnung mit einer Mietobergrenze von 5,80 €/m².

Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums

Deutschlandweit hat der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch in der Vergangenheit deutlich abgenommen. Zum einen werden die hohen Fertigstellungszahlen von vor der Jahrtausendwende in diesem Segment nicht mehr erreicht und zum anderen fallen viele öffentlich geförderte Wohnungen nach und nach aus den Bindungen. Beschleunigt hat sich diese Entwicklung seit der Finanzkrise von 2007, da das niedrige Zinsniveau seitdem dafür sorgt, dass Förderkonditionen für öffentlich geförderten Wohnraum im Vergleich zur freien Finanzierung weniger attraktiv sind als zuvor. Zugleich hat sich die Nachfrage durch die steigenden Preise auf dem freien Wohnungsmarkt sowie das Anwachsen bestimmter Zielgruppen, wie etwa von Altersarmut bedrohte Seniorenhaushalte und zugewanderte Schutzsuchende, erhöht. In diesem Kapitel werden Angebot und Nachfrage für das öffentlich geförderte Wohnungsmarktsegment in der Stadt Hameln analysiert.

Deutschlandweite Herausforderung

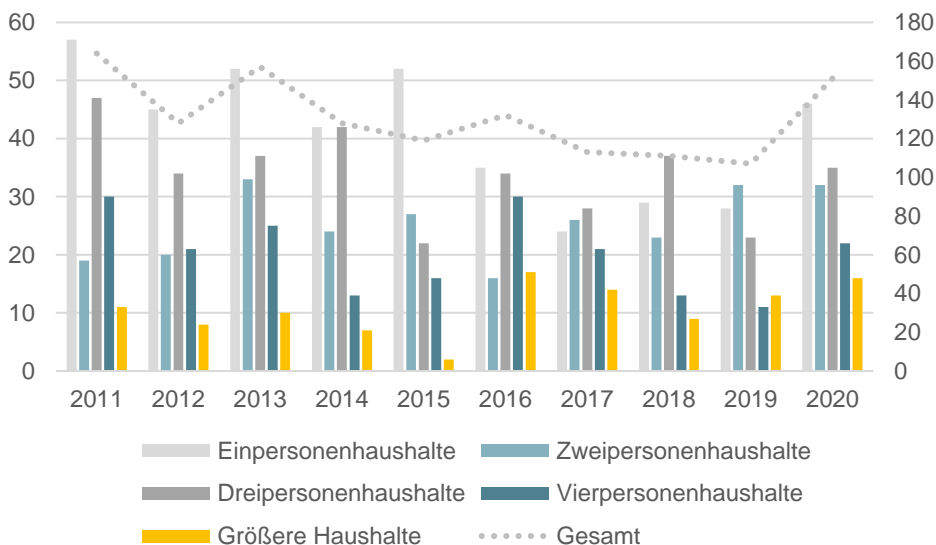
Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen in der Stadt Hameln dar. Wohnberechtigungsscheine werden wohnungssuchenden Haushalten ausgestellt, die, etwa aufgrund der geltenden Einkommensgrenzen, berechtigt sind, eine preisgebundene Wohnung zu beziehen. Die Zahl der erteilten WBS gibt daher einen Überblick über die aktive Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum.

Wohnberechtigungsscheine

Die Anzahl der erteilten WBS insgesamt (gestrichelte Linie und rechte Skala) entwickelte sich von 2011 bis 2019 rückläufig. Ihre Zahl ging von 164 um gut ein Drittel auf 107 pro Jahr zurück. Zum Jahr 2020 stieg die Anzahl auf 151 an. Das ist der höchste Wert seit 2013. Der starke Anstieg der erteilten WBS-Scheine im Jahr 2020 ist unter anderem auch auf das Neubauvorhaben Bailey Park zurückzuführen, wodurch sozial geförderter Wohnraum dem Markt zugänglich gemacht wurde.

Hoher Anstieg der WBS-Erteilungen in 2020

Die Entwicklung der Zahl der erteilten WBS verlief je nach Haushaltsgröße unterschiedlich (in der Abbildung dargestellt durch die Säulen und die linke Skala). Die meisten erteilten WBS im Zeitraum von 2011 bis 2020 entfallen mit etwa 41 pro Jahr auf Einpersonenhaushalte. Das entspricht über den gesamten Zeitraum 31 % aller Fälle. Der Höchstwert lag 2011 bei 57 Erteilungen, seit 2016 ist die Zahl jedoch deutlich zurückgegangen. Zweipersonenhaushalte machen nur einen relativ geringen Anteil an den erteilten WBS aus. Hierbei handelt es sich in der Regel um kinderlose Paare, die als Doppelverdiener meist geringe Probleme bei der Wohnraumversorgung haben. Bei Haushalten mit drei und mehr Personen handelt es sich vor allem um Haushalte mit Kindern. Auffällig ist bei dieser Gruppe der hohe Anteil an Dreipersonenhaushalten an den WBS-Berechtigten. Dabei kann es sich um Alleinerziehende mit zwei Kindern handeln, die als Alleinverdiener mit hohem Wohnflächenbedarf entsprechend große Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Bei den noch größeren Haushalten ist insbesondere die Entwicklung der Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen (gelbe Säule) aufschlussreich. Ihre Zahl hat sich von knapp acht Haushalten pro Jahr (Ø 2011-2015) auf knapp 14 Haushalte pro Jahr (Ø 2016-2020) erhöht. Für diese Dynamik dürfte unter anderem die Zuwanderung von Geflüchteten zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts ursächlich sein, da unter den Zugewanderten auch viele große Familienhaushalte waren.



Deutlicher Rückgang der Zahl geförderter Wohnungen seit 2011

Abbildung 30: Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Hameln differenziert nach Haushaltsgröße (2011-2020)
Quelle: Stadt Hameln

Das Angebot an geförderten Wohnungen ist in Hameln von 537 im Jahr 2011 um etwa ein Drittel auf 363 im Jahr 2020 zurückgegangen, obwohl in dem Zeitraum insgesamt 51 Ersatzwohnungen für ausgelaufene Bindungen geschaffen wurden. Von den 363 Wohnungen im Jahr 2020 ist der weit überwiegende Teil (320 Wohnungen) über den Förderweg für Haushalte mit niedrigen Einkommen und 43 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen gefördert.

Ohne die Neuschaffung von gefördertem Wohnraum wird die Zahl der geförderten Wohnungen durch das Auslaufen weiterer Sozialbindungen bis 2025 deutlich abnehmen und den Stand von 178 Wohnungen erreichen. Nicht in dieser Entwicklung berücksichtigt ist die geplante Erweiterung des geförderten Wohnungsangebots durch Neubau bzw. Verlängerung von Sozialbindungen im Bestand. Nur bis Ende 2022 sollen in Hameln nach Auskunft der Wohnraumförderstelle der Stadt auf diese Weise 164 neue geförderte Wohnungen entstehen. Das entspricht knapp dem Wohnungsangebot, das bis 2025 ersetzt werden muss.

Weiterer Rückgang kann durch geplante Neuschaffungen kompensiert werden

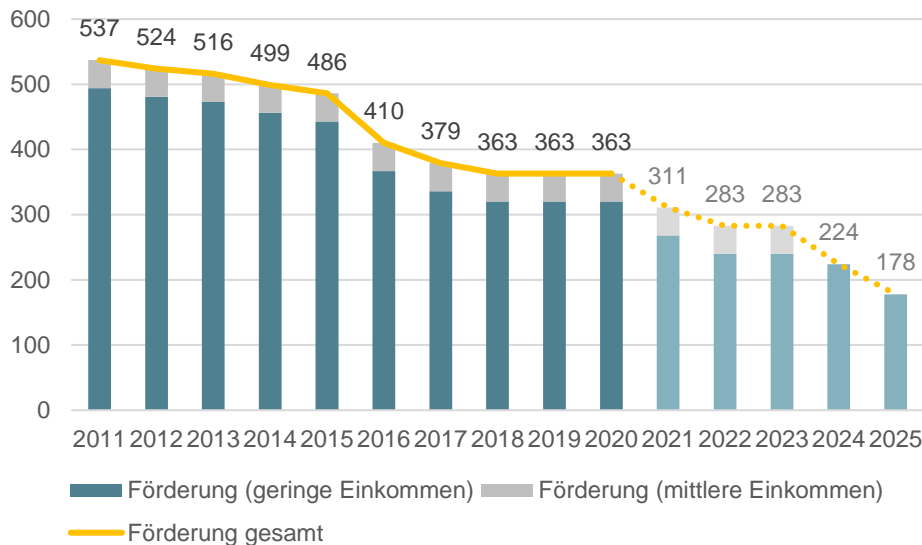


Abbildung 31: Entwicklung des Bestands an geförderten Wohnungen in der Stadt Hameln (2011-2025)*

*ab 2021 Prognose auf Basis auslaufender Bindungen und ohne eventuelle Neuschaffungen von gefördertem Wohnraum

Quelle: Stadt Hameln

Der geförderte Wohnungsbestand ist recht gut über das Stadtgebiet verteilt. Räumliche Konzentrationen treten vor allem im Norden Hamels auf, darunter sind auch neu errichtete Wohnungen im Quartier Baily Park. Neben der Innenstadt ist auch der Ortsteil Kleinberkel im Süden Hamels ein Gebiet mit vergleichsweise vielen geförderten Wohnungen. Im Ortsteil Rohrsen zu dem auch das Quartier Kuckuck gehört, sind bislang keine geförderten Wohnungen vertreten (siehe nachfolgende Abbildung).

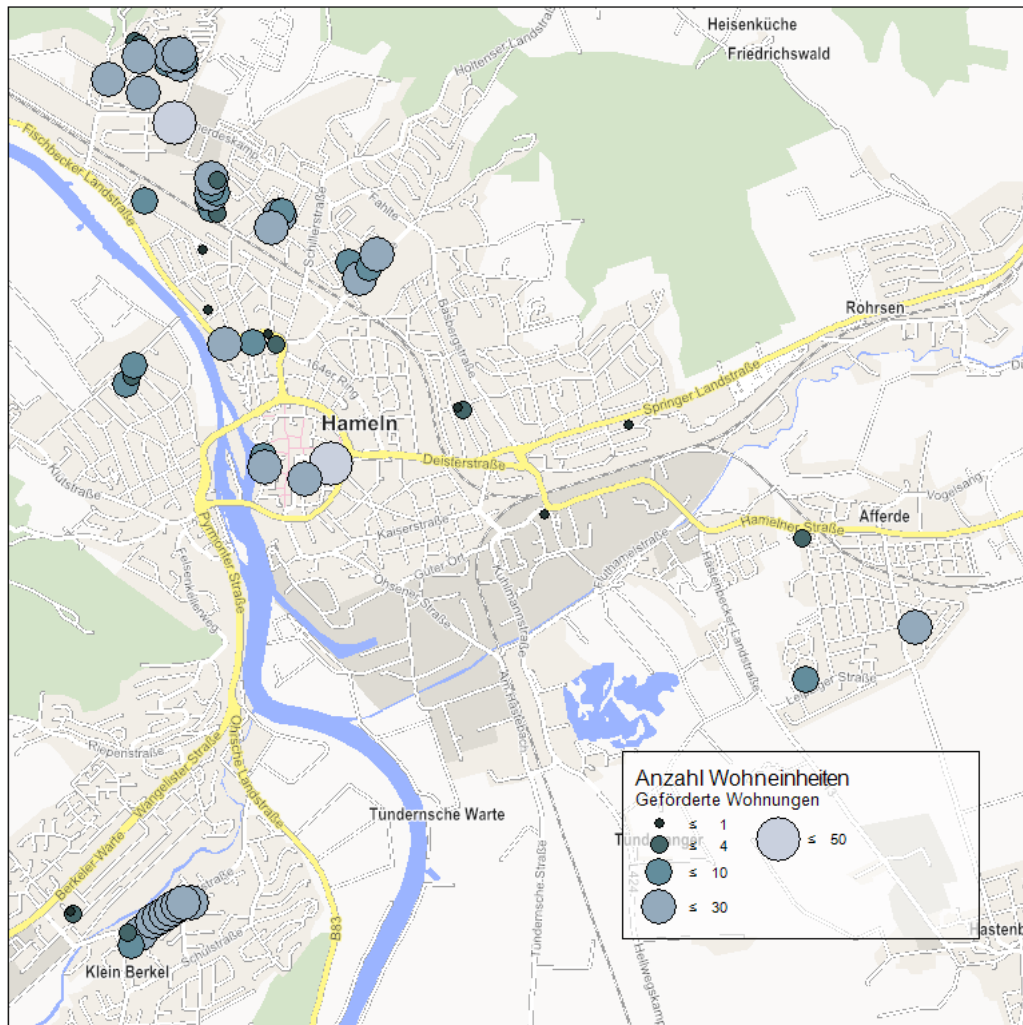


Abbildung 32: Räumliche Verteilung des Bestands an geförderten Wohnungen 2021
Quelle: Stadt Hameln, Abbildung GEWOS

7.2. Nachfrage und Angebot im preisgünstigsten Wohnungsmarktsegment

Nicht alle Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum fallen unter die im vorigen Kapitel beschriebene Wohnraumförderung. Und auch solche Haushalte, die ein Anrecht auf eine entsprechende Unterstützung haben, fragen diesen nicht immer aktiv nach. Die Versorgung mit preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum muss daher weitergedacht werden. Im Folgenden wird zu diesem Zweck eine Modellrechnung zur Bilanzierung von Angebot und Nachfrage von preisgünstigem Wohnraum vorgenommen.

Preissensible Nachfrager nicht nur in der Wohnraumförderung

Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungs-

spielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

*Definition von Angebot und
Nachfrage*

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Darauf aufbauend wird die Ermittlung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage vorgenommen. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) des Bundeslandes Niedersachsen herangezogen.

*Definition Nachfrage nach
WoFG Niedersachsen*

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächengrenzen und die Mietobergrenzen des WoFG Niedersachsen herangezogen. Bei einer Fördermiete von 5,80 €/m² für Wohnungen in der Stadt Hameln (Mietstufe 2 in Niedersachsen) fallen im Rahmen dieser Definition beispielsweise in der Größenklasse bis 50 m² alle Wohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete bis zu 290,00 € (50 m² x 5,80 €) in das preisgünstige Segment.

*Definition Angebot nach WoFG
Niedersachsen*

Zur Ermittlung des Angebotes wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2018 bis 2020 auf Immobilienscout24 sowie einer Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft erfasst. Die

Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

7.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen ergibt sich für die Stadt Hameln rechnerisch eine jährliche Nachfrage nach 740 preisgünstigen Wohnungen. Demgegenüber steht ein jährlich verfügbares Angebot an 970 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Daraus ergibt sich ein jährlicher rechnerischer Angebotsüberhang von 230 bezahlbaren Wohnungen. Praktisch bedeutet dieser Überhang, dass rechnerisch ausreichend Wohnraum für preissensible Haushalte in Hameln zur Verfügung steht.

Angebotsüberhang an preisgünstigen Wohnungen

Zu differenzieren ist bei der Bilanz des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments zwischen kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen auf der einen Seite und größeren Haushalten auf der anderen Seite. Während für größere Haushalte rechnerisch ein Angebotsüberhang an 580 bedarfsgerechten Wohnungen ab 60 m² pro Jahr besteht, fehlen jährlich 40 preisgünstige Wohnungen mit 50 bis 60 m² für Zweipersonenhaushalte und sogar 310 Wohnungen mit bis zu 50 m² für Einpersonenhaushalte. Für kleine Mieterhaushalte ist somit trotz des ausreichenden Angebots an preisgünstigem Wohnraum insgesamt in Hameln zu wenig bedarfsgerechter Wohnraum vorhanden.

Angespannte Situation für kleine Haushalte

Tabelle 8: Bilanz von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietsegment

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Mietobergrenze	Wohnungsgröße	Nachfrage preisgünstige WE	Angebot preisgünstige WE	Bilanz	Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuvermietung
1 PHH	17.000 €	290,00 €	bis 50 m ²	470	160	-310	68%
2 PHH	23.000 €	348,00 €	bis 60 m ²	140	100	-40	59%
3 PHH	29.000 €	435,00 €	bis 75 m ²	60	510	450	72%
4+ PHH	38.000 € +	522,00+ €	über 75 m ²	70	200	130	42%
Insgesamt				740	970	230	

Quelle: Eigene Berechnung

Bei dieser rechnerischen Bilanz ist zu berücksichtigen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Diese werden häufiger an solvente kleinere Haushalte vermietet als an

Qualitative Hemmnisse

größere Familienhaushalte. Darüber hinaus sind sie in der Regel baulich nicht für große Mehrpersonenhaushalte konzipiert.

Zudem können qualitative Kriterien der Wohnsituation die Wohnungssuche der preissensiblen Haushalte erschweren. Viele dieser Haushalte verfügen beispielsweise nicht über ein eigenes Fahrzeug. Sie sind daher auf eine zentrale Wohnlage oder eine gute ÖPNV-Anbindung angewiesen, während viele preisgünstige Wohnungen eher in Randlagen oder peripher gelegenen Ortsteilen zu finden sind. Zudem weisen manche preisgünstigen Wohnungsbestände bauliche Mängel oder Sanierungsdefizite auf. So ist etwa für die Versorgung der in Hameln besonders relevanten und zukünftig wachsenden Gruppe der preissensiblen Seniorenhaushalte eine ausreichende Anzahl an kleinen barriere reduzierten Wohnungen nötig. Zudem hat die Nachfrage durch Haushalte mit mehr als vier Personen nach bedarfsgerechten preisgünstigen Wohnungen in den vergangenen Jahren zugenommen, beispielsweise durch die Zunahme sehr großer Familienhaushalte im Rahmen der Flüchtlingszuwanderung und Armutsmigration. Auch wenn deren Zahl im Vergleich zu anderen Haushalten relativ gering ist, sind sie zu berücksichtigen, da für diese Haushaltsgößen mit bis zu acht Personen kein gefördertes Wohnungsangebot verfügbar ist und diese Bedarfsgruppe Zugangsprobleme auf dem freien Wohnungsmarkt hat.

8. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Die Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation in der Stadt Hameln erfolgt in dieser Untersuchung entlang der im Folgenden aufgeführten Forschungsfragen:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Hameln entwickelt?
Die Bevölkerungszahl, als grundlegende Kenngröße der Wohnungsnachfrage, blieb zwischen 2011 und 2020 nahezu konstant (+1 %). Entscheidend waren dabei die Wanderungsgewinne, die den negativen natürlichen Saldo in der Mehrheit der Jahre deutlich ausgleichen konnten (siehe Kapitel 2.1). Seit dem Höchststand im Jahr 2017 ging der Wanderungssaldo jedoch zurück, wie er sich zukünftig entwickeln und die Wohnungsnachfrage beeinflussen wird, bleibt - vor dem Hintergrund der aktuellen Geschehnisse - abzuwarten.

- Wie stellen sich der Wohnbestand und das Wohnungsangebot in der Stadt Hameln dar?
Das Wohnungsangebot in Hameln wird von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominiert, bei rund einem Viertel der Wohneinheiten handelt es sich um Einfamilienhäuser. Zwar ist die Wohnungsmarktsituation in Hameln noch vergleichsweise entspannt, aufgrund eines hohen Anteils älterer Wohnungen ist der Wohnbestand insgesamt jedoch von hohen Modernisierungsbedarfen gekennzeichnet (siehe Kapitel 3 und 4).

- Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt?
Wie im deutschlandweiten Trend sind auch in Hameln die Mieten über die vergangenen Jahre hinweg angestiegen, wobei das Mietniveau immer noch deutlich unter dem des benachbarten Landkreises Hannover liegt. Preisbestimmend sind primär, Ausstattung und Modernisierungsgrad der Wohnungen, Lageunterschiede zwischen den Stadtteilen sind kaum erkennbar (siehe Kapitel 3.3)

- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insbesondere im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen?
Preisgünstige Wohnungsangebote sind in Hameln zwar ausreichend vorhanden, allerdings besteht ein Defizit bei kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte (siehe Kapitel 7.3).

- Wie ist die Situation im Segment des preisgünstigen Wohnens derzeit zu bewerten?

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Hameln war über die letzte Dekade hinweg rückläufig. Im Jahr 2020 war – vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie – wieder ein Anstieg zu verzeichnen, es bleibt hier, die weitere Entwicklung abzuwarten. Gleichzeitig ging die Zahl geförderter Wohnungen zwischen 2011 und 2020 um rund ein Drittel zurück. Dem Abschmelzen des geförderten Wohnungsbestandes wird jedoch durch Neubau bzw. Verlängerung von Sozialbindungen entgegengewirkt (siehe Kapitel 7.1).

- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln?

Ausgehend von der Basisvariante der erstellten Bevölkerungsprognose wird die Nachfrage nach Wohnraum bis 2040 etwa konstant bleiben, wobei abhängig von der Zuzugsdynamik auch ein Anstieg bzw. ein Rückgang der Nachfrager möglich ist (siehe Kapitel 4.1).

- Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt?

Zukünftig von besonderer Bedeutung wird barrierearmer Wohnraum sein, da die älteren Altersgruppen im Zuge des demografischen Wandels besonders anwachsen werden (siehe Kapitel 4.2).

- Wie hoch ist das Freisetzungspotential innerhalb des Ein- und Zweifamilienhausbestandes?




Gemäß der zuvor dargestellten Ableitung lassen sich für das Ausgangsjahr 2020 rund 900 bis 1.000 Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH in der Stadt Hameln festhalten. Das entspricht rund 9 % bis 11 % aller Seniorenhaushalte in Hameln bzw. 20 % bis 23 % aller Seniorenhaushalte, die gegenwärtig in Ein- und Zweifamilienhäusern leben.

- Welche Handlungsbedarfe ergeben sich im Vergleich zu den Ergebnissen des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahr 2014?

Siehe nachfolgendes Kapitel 9.

9. Bilanzierung und Handlungsschwerpunkte



Im Ergebnis hat der Großteil der Leitlinien aus dem Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2014 seine Relevanz behalten. Einige Leitlinien haben im Hinblick auf die nun erfolgte Aktualisierung der Datengrundlage und der Prognose gegenüber anderen Leitlinien an Relevanz gewonnen. Diese sind wie folgt in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

-  Leitlinie hat Relevanz behalten
-  Leitlinie hat an Relevanz gewonnen
-  Leitlinie hat an Relevanz verloren

Zudem wurden aus der Vielzahl an Maßnahmen zu jeder Leitlinie aus dem WRVK 2014 die, auf Basis der nun über die Wohnungsmarktsituation in Hameln gewonnenen Erkenntnisse, wichtigsten Maßnahmen als „Schlüsselmaßnahmen“ aufgeführt und erläutert.



Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt		
Leitlinie	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Abriss und Ersatzneubau		Wirtschaftlichkeitsprüfung Sanierung
		Abriss von unsaniertem Geschosswohnbau aus den 1950er und 1960er Jahren mit mittleren Wohnungsgrößen
		Ersatzneubau von kleinem Wohnraum bis zu 50 m ² barrierefrei sowohl im günstigen als auch im höheren Preissegment und größerem Wohnraum zwischen 80 bis 110 m ² in allen Preissegmenten
Erneuerung und Ausbau im Bestand		Falls Abriss nicht zielführend: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetische Sanierung ▪ Verbesserung der Barrierefreiheit
Neubau		Ertüchtigung der Bestände steht im Fokus. Neubau von Wohnraum wird nachgeordnet betrachtet und nur angegangen, wenn sich bestimmte Mietwohnungsbedarfe nicht durch den Abriss oder Ersatzneubau realisieren lassen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moderner Wohnraum in attraktiver zentraler Lage

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumangebote für Senioren (betreutes Wohnen / Senioren-WGs...)
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Da der Großteil des Hamelner Wohnungsbestandes aus den 1950er bis 1970er Jahren stammt, steht die Ertüchtigung dieser Bestände (u.a. energetisch/Barrierefreiheit) im Vordergrund der Stadt Hameln. Ein zentraler Schwerpunkt der Bestandsentwicklung ist die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedarfe der älter werdenden Haushalte. Große Wohnungsunternehmen reagieren schon länger auf diesen Trend, doch auch private Selbstnutzer und Kleinvermieter in Hameln müssen für diese Herausforderung stärker sensibilisiert werden. Die Stadt Hameln steht zudem vor der Schwierigkeit, dass viele Bauten in der attraktiven, historischen Altstadt unter Denkmalschutzgesichtspunkten nur schwer altersgerecht angepasst werden können. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sollten bestehende Bauten daher behutsam ergänzt und wenn möglich entsprechend angepasst werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele rückt auch die energetische Modernisierung des Gebäudebestands immer mehr in den Fokus. Etwa 16 % der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor (Stand 2021). Es sollte daher eine energetische Anpassung des Bestandes in Hameln stets berücksichtigt werden.</p> <p>Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung einer möglichen Sanierung kann im Vorfeld überprüft werden, ob eine Sanierung oder ein Abriss für die begutachteten Wohngebäude in Betracht kommt. Je nach Ergebnis sollten nicht marktgängige Wohngebäude durch zielgruppengerechte Ersatzneubauten ersetzt werden. Wie im Rahmen der Untersuchung herausgearbeitet wurde, besteht in der Stadt Hameln ein Neubaubedarf von etwa 140 Wohneinheiten. Dieser speist sich ausschließlich aus einem erhöhten Ersatzbedarf. Es ist zu beachten, dass es unter anderem Eigentümer gibt, die nicht mehr marktgängige Wohnungen bestehen lassen und nicht abreißen bzw. durch einen Neubau ersetzen. Aus diesem Grund muss ein gewisser Teil des anfallenden Ersatzbedarfs im Neubau und teilweise auf neuen Flächen gedeckt werden und kann nicht im bestehenden Leerstand kompensiert werden. Dabei sollten bis 2040 Neubauvorhaben mit einem geringen Flächenverbrauch in langfristig relevanten, möglichst integrierten Lagen bevorzugt werden, um bestehende Quartiere zu stärken und vorhandene Infrastrukturen auszulasten.</p>		

Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung		
Leitlinie	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Erneuerung im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau sind dem Neubau vorzuziehen		Schaffung von kleinerem Wohnraum
		Verbesserung der Barrierefreiheit
		Dezentralisierung von gefördertem Wohnraum
Verlängerung der Bindung		Vor dem Hintergrund der geringen Preisspanne zwischen gefördertem und frei finanziertem Wohnraum und der schwierigen Umsetzung der Leitlinie, wird dem Ersatzneubau und dem Neubau von gefördertem Wohnraum Vorrang gewährt.
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Durch gesellschaftliche Entwicklungen, wie den Zuzug durch Geflüchtete und die Alterung der Gesellschaft, wird allgemein in Deutschland mit einem erhöhten Bedarf an gefördertem Wohnraum gerechnet. Zugleich ist im Wohnungsbestand in diesem Segment durch das Auslaufen von Sozialbindungen auch in Hameln mit zukünftigen Rückgängen zu rechnen. Ohne die Neuschaffung von gefördertem Wohnraum wird die Zahl der geförderten Wohnungen durch das Auslaufen weiterer Sozialbindungen bis 2025 deutlich abnehmen und den Stand von 178 Wohnungen erreichen (vgl. Kapitel 7). Eine wesentliche Schlüsselmaßnahme sollte die Schaffung von neuem gefördertem Wohnraum in Hameln sein. Gleichwohl liegen die Mieten des frei finanzierten Wohnungsbestandes nicht deutlich über denen der geförderten Mieten, sodass hier insbesondere überprüft werden muss, welche Zielgruppen geförderten Wohnraum nachfragen und für welche Zielgruppen ein solcher Wohnraum fehlt (vgl. Kapitel 7).</p> <p>Durch die Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen und die Zunahme der älteren Wohnraumnachfrager, wird künftig sozialer Wohnraum mit anderen Ausstattungsmerkmalen gebraucht (Erneuerung im Bestand sowie Neubau). Der Fokus liegt in erster Linie auf kleineren barrierefreien Wohnungen. Die meisten erteilten WBS im Zeitraum von 2011 bis 2020 entfallen mit etwa 41 pro Jahr auf Einpersonenhaushalte. Das entspricht über den gesamten Zeitraum 31 % aller Fälle. Auf dem Wohnungsmarkt ergeben sich für diese Zielgruppe unter anderem dadurch Herausforderungen, dass ein großer Anteil des Wohnungsbestandes in Hameln aus großen Wohnungen für Familienhaushalte besteht. Nur etwa ein Fünftel der Wohnungen verfügt über eine Wohnfläche von unter 60 m². Gleichzeitig hat aber auch die Nachfrage durch Haushalte mit mehr als vier Personen nach bedarfsgerechten preisgünstigen Wohnungen in den vergangenen Jahren zugenommen. Auch wenn deren Zahl im Vergleich zu anderen Haushalten relativ gering ist, sind sie zu berücksichtigen, da für diese Haushaltsgrößen mit bis zu acht Personen kein gefördertes Wohnungsangebot verfügbar ist und diese Bedarfsgruppe Zugangsprobleme auf dem freien Wohnungsmarkt hat.</p>		

Der geförderte Wohnungsbestand ist recht gut über das Stadtgebiet verteilt. Räumliche Konzentrationen treten vor allem im Norden Hamelns auf, darunter sind auch neu errichtete Wohnungen im Quartier Baily Park. Auf eine zukünftige Dezentralisierung des geförderten Wohnungsbestandes sollte geachtet werden, um Agglomerationen und Konflikte zu vermeiden. Gleichzeitig sollte angelehnt an das Bauprojekt im Bailey Park zukünftig eine Durchmischung im Baukörper erreicht werden.

Handlungsfeld Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung		
Leitlinie	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Deutliche Reduzierung der Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen*	✓	Sofern Flächen mobilisiert werden sollen, sollte dies am Rande der Kernstadt geschehen
		*Folgender Zusatz wird in die Leitlinie mit aufgenommen: Den Ortschaften wird die Möglichkeit gegeben, kleinere Baugebiete unter privater Erschließung im Sinne einer Eigenentwicklung zu realisieren
Nachverdichtungspotentiale im Bestand nutzen	✓✓	Künftige Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf diesen vorhandenen Flächen realisieren
		Generierung gesamtstädtischer Umzugsketten durch Nutzung des Freisetzungspotentials
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Aus der Haushalts- und Angebotsentwicklung der kommenden Jahre ergibt sich ein quantitativer Neubaubedarf für Mehrfamilien- und Ein- und Zweifamilienhäuser, allerdings begründet sich dieser fast ausschließlich mit dem Ersatzneubau. Es wird daher empfohlen, auf die Ausweisung von neuen Wohnbaulandflächen zu verzichten. Ziel sollte es sein, die Nachfrage auf bestehende Quartiere zu lenken, diese ggf. zu ergänzen, Baulücken zu nutzen, große Grundstücke zu teilen und den Erwerb von Bestandsimmobilien zu fördern. Auf diese Weise werden die Siedlungsräume gestärkt und bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet, ohne Naturräume zu belasten. Sofern neue Flächen mobilisiert werden, sollten bevorzugt kleine, integrierte Eigenheimgebiete, angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete der Kernstadt entwickelt werden. Den Ortschaften wird zudem die Möglichkeit gegeben, kleinere Baugebiete unter privater Erschließung im Sinne einer Eigenentwicklung zu realisieren. Als Bezugsgröße dient die Siedlungsfläche der jeweiligen Ortschaft. So sind 5 % der tatsächlichen Siedlungsfläche für die Dauer von 10 Jahren als Eigenentwicklung definiert (Vergleich Stellungnahme der Stadt Hameln zum regionalen Raumordnungsprogramm).</p> <p>Grundvoraussetzung für die Nutzung des in Kapitel 6 berechneten Freisetzungspotentials ist zunächst die Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Geschosswohnungsbau für umzugswillige ältere Haushalte. Der Neubaubedarf im MFH-Segment in Hameln würde sich dabei erhöhen. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr Wohnumfeld gebunden sind, sollten altersgerechte Angebote innerhalb von Quartieren im Generationenwechsel integriert werden. Freisetzungspotentiale schaffen dabei die Möglichkeit im Zuge der Herstellung im Geschosswohnungsbau (mit barrierefreier und kleiner Grundrissgestaltung) flächensparende Wohnungspolitik zu betreiben.</p>		

Handlungsfeld Kommunikation und Teilhabe		
Leitlinie	Fortführung	Schlüsselmaßnahmen
Initiierung eines Wohnungsmarktbarometers		Anlassbezogener und regelmäßiger Austausch zwischen Wohnungsmarkakteuren, der Politik und der Verwaltung
Hameln als attraktiven Wohnstandort für Jung und Alt bewerben		Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums
		Stetige Anpassung der sozialen und technischen Infrastrukturen
Erläuterung/Strategieempfehlung		
<p>Um eine effiziente Steuerung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Aus diesem Grund ist es hilfreich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher bietet es sich an, mit den Wohnungsmarkakteuren, der Politik und der Verwaltung anlassbezogen in regelmäßigen Abständen in einen Diskurs zu treten. Die im Rahmen dieses Wohnraumversorgungskonzeptes zusammengetragenen und aktualisierten Daten können als Grundlage für einen solchen Austausch dienen.</p> <p>Neben den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt wird sich die zukünftige demografische Entwicklung quantitativ und qualitativ auf die notwendige Ausstattung der Stadt Hameln mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur auswirken. Bisherige Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen (+64 Personen) und den 30- bis unter 50-Jährigen (+91 Personen) deuten beispielsweise darauf hin, dass Hameln ein Zuzugsziel von Familien ist (vgl. Kapitel 2.2). Die Sicherung und zukunftsfähige Ausgestaltung der Angebote ist unabdingbar, um auch in Zukunft attraktiv für Familien zu sein. Aber auch der Anteil der über 65-Jährigen wird sich bis 2040 deutlich erhöhen (vgl. Kapitel 4.1). Im Rahmen von Infrastrukturkonzepten können erforderliche Anpassungsbedarfe dargestellt und konkrete Maßnahmen zur Sicherung und Anpassung erarbeitet werden. Beispiele für mögliche Maßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau von Kita und Schulplätzen ▪ Anpassung des Wohnumfelds (Barrierefreiheit) ▪ Errichtung von Nachbarschaftshäusern in den Ortsteilen ▪ Verbesserung der Nahverkehrsinfrastrukturen in den Ortsteilen 		

10. Leitsystem der Wohnraumversorgung

Aus den Ergebnissen der Analyse, den abgeleiteten Herausforderungen sowie den Anregungen aus den Arbeitskreisen und den Diskussionen mit Vertretern der Verwaltung wurden folgende Leitlinien für die Ausrichtung der zukünftigen kommunalpolitischen Arbeit erstellt. Diese greifen die wesentlichen, übergeordneten Herausforderungen der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung der Stadt Hameln auf. Die genauen Schlüsselmaßnahmen und deren Ausführungen sind dem vorangegangenen Kapitel 9 zu entnehmen.

Handlungsfeld „Mietwohnungsmarkt“

- Erneuerung im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau sind dem Neubau vorzuziehen

Handlungsfeld „Soziale Wohnraumversorgung“

- Erneuerung im Bestand
- Abriss und Ersatzneubau
- Schaffung von neuem geförderten Wohnraum
- Dezentralisierung des geförderten Wohnungsbestandes

Handlungsfeld „Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung“

- Deutliche Reduzierung der Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen. In den Ortschaften ist die wohnbauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt.
- Nutzung der Nachverdichtungspotentiale im Bestand
- Generierung von Umzugsketten auf gesamtstädtischer Ebene

Handlungsfeld „Kommunikation und Teilhabe“

- Hameln als attraktiven Wohnstandort für Jung und Alt bewerben

Veränderungen der Leitlinien aus dem Wohnraumversorgungskonzept des Jahres 2014 haben sich durch nachkommende Anpassungen ergeben:

Folgende Leitlinien haben ihre Gültigkeit verloren:



Handlungsfeld „Soziale Wohnraumversorgung“

- Verlängerung der Bindung



Handlungsfeld „Kommunikation und Teilhabe“

- Initiierung eines Wohnungsmarktbarometers

Folgende Leitlinien wurden hinzugefügt bzw. in ihrer Ausführung erweitert:



Handlungsfeld „Soziale Wohnraumversorgung“

- Dezentralisierung des geförderten Wohnungsbestandes



Handlungsfeld „Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung“

- Generierung von Umzugsketten auf gesamtstädtischer Ebene
- Deutliche Reduzierung der Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen. In den Ortschaften ist die wohnbauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK-BIG

Büro Berlin

Dircksenstrasse 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de