



Schriften zur
Stadtentwicklung

Heft 14

Wohnungsmarktbericht 2013



Stadt Hameln | Abteilung
Stadtentwicklung und Planung
Mai 2013



Wohnungsmarktbericht 2013

Herausgeber: Stadt Hameln
Die Oberbürgermeisterin
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Ansprech- Fachbereich Planen und Bauen
partner: Abt. Stadtentwicklung und Planung
Herr Bendel Tel. (05151) 202 1334
Frau Klank Tel. (05151) 202 1487

Hameln, Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

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

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Natürliche Bevölkerungsbewegung. Quelle: LSKN 2010.	12
Abbildung 2: Bevölkerungspyramide Hameln. Quelle: EMA 2011.....	13
Abbildung 3: Vergleich der Zu- und Fortzüge. Quelle: LSKN 2010.....	14
Abbildung 4: Anzahl der Haushalte in Hameln. Quelle: LSKN 2011.	15
Abbildung 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Hameln. Quelle: LSKN 2011.	16
Abbildung 6: Wohnungsmarktrelevante Altersgruppen. Quelle: NBank 2011.....	16
Abbildung 7: Arbeitslosenquote Hameln. Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011.....	18
Abbildung 8: SV-pflichtig Beschäftigte. Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011.....	19
Abbildung 9: Kaufkraft in Hameln. Quelle: GfK 2011.....	19
Abbildung 10: Wohnungssuchende Haushalte. Quelle: Abt. 46. 2012.	20
Abbildung 11: Zinssätze. Quelle: Statistisches Bundesamt 2012.....	21
Abbildung 12: Wohnungen nach Bauform. Quelle: NBank 2011.	22
Abbildung 13: Wohnungen nach Zimmeranzahl. Quelle: NBank 2011.....	23
Abbildung 14: Durchschnittliche Wohnungsgröße. Quelle: NBank 2011.	23
Abbildung 15: Baualter des Wohnungsbestands. Quelle: NBank 2011.	24
Abbildung 16: Genehmigte Wohneinheiten. Quelle: NBank 2011.	24
Abbildung 17: Baugenehmigungsdichte. Quelle: NBank 2011.	25
Abbildung 18: Baufertigstellungen. Quelle: NBank 2011.....	25
Abbildung 19: Mietpreis- und Belegungsbindung. Quelle: Abt.46 2011.	26
Abbildung 20: Anzahl und Verteilung der Kaufverträge. Quelle: GAG 2011.	28
Abbildung 21: Entwicklung der Kaufverträge in Hameln. Quelle: GAG 2012.	29
Abbildung 22: Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten. Quelle: GAG 2011.....	29
Abbildung 23: Wohnbauland und Baulandreserven. Quelle: Eigene Darstellung.....	30
Abbildung 24: Eigenheimerschwinglichkeit. Quelle: GAG und GfK.	32
Abbildung 25: Persönliche Wohnsituation. Quelle: Eigene Erhebung.	34
Abbildung 26: Wohnraum nach Altersgruppen. Quelle: Eigene Erhebung.	34
Abbildung 27: Ergebnisübersicht Wohnsituation I. Quelle: Eigene Erhebung.	35
Abbildung 28: Ergebnisübersicht Wohnsituation II. Quelle: Eigene Erhebung.	36
Abbildung 29: Sanierungsbedarf. Quelle: Eigene Erhebung.	37
Abbildung 30: Sanierungsbedarf nach Wohnform. Quelle: Eigene Erhebung.	37

Abbildung 31: Art des Sanierungsbedarfs. Quelle: Eigene Erhebung. 38
Abbildung 32: Art des Sanierungsbedarfs nach Wohnform. Quelle: Eigene Erhebung.. 38

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Indikatorenübersicht. Quelle: LSKN, NBank und Stadt Hameln 2011..... 10
Tabelle 2: Einwohner der Stadt Hameln. Quelle: LSKN 2011. 12
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose für Hameln. Quelle: LSKN, NIW und EMA 2011..... 14
Tabelle 4: Zahl der Privathaushalte. Quelle: NIW 2011..... 15
Tabelle 5: Entwicklung Arbeitsmarkt. Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011..... 18
Tabelle 6: Leerstandsanalyse Hameln. Quelle: Eigene Erhebung..... 27
Tabelle 7: Bodenrichtwerte Hameln. Quelle: GAG 2012..... 29
Tabelle 8: Reserveflächen nach Lage. Quelle: Eigene Darstellung 2012..... 30
Tabelle 9: Durchschnittliche Kaufpreise nach Teilmärkten. Quelle: GAG 2011. 31
Tabelle 10: Durchschnittliche Quadratmeterpreise. Quelle: GAG 2011. 31
Tabelle 11: Wohnraummieten in Hameln und Region. Quelle: GAG 2011. 32
Tabelle 12: Wohnraummieten in Hameln und Region. Quelle: GAG 2011. 33

Einführung

Der Wohnungsmarkt unterliegt, wie andere Märkte auch, stetigen Veränderungen. Motor dieser Entwicklung sind demografische, ökonomische und gesellschaftliche Prozesse, die die bisherigen Angebots- und Nachfragestrukturen aufbrechen. So führen der demografische Wandel, die Pluralisierung¹ und Individualisierung² der Lebensstile sowie eine immer stärker werdende Singularisierung³ der Gesellschaft zu einem anhaltenden Trend der Haushaltsverkleinerung und zur Herausbildung neuer Nachfrageformen, wie bspw. altersgerechtes barrierefreies Wohnen. Konsequenz dieser Entwicklung ist die Zunahme der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, der Rückgang von Haushalten mit mehr als drei Personen sowie der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf.

Vor dem Hintergrund dieser strukturellen Veränderungen und dem Ziel einer Kommune, einen ausgewogenen und damit sozial gerechten Wohnungsmarkt vorzuhalten, gewinnt die Beobachtung des Hamelner Marktes zunehmend an Bedeutung. So beschreibt der erste Bericht zur Hamelner Wohnungsmarktbeobachtung die Situation auf dem Wohnungsmarkt und informiert über Hintergründe, Chancen und Risiken der Wohnungsmarktentwicklung. Im Wesentlichen wird unter Wohnungsmarktbeobachtung ein Monitoring verschiedener marktrelevanter Indikatoren verstanden. So wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt anhand der Entwicklung des Wohnraumbedarfs, der Wohnraumnachfrage, des Wohnraumangebotes und beispielsweise anhand der Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarktes ermittelt. Ergänzend dazu werden auch einzelne Schwerpunkte betrachtet, wie ausgewählte Ergebnisse der Bürgerbefragung 2012 oder die Bedeutung des Abzuges der britischen Streitkräfte für den Hamelner Wohnungsmarkt. Bundesweit haben sich Arbeitskreise gebildet, die interessierten Kommunen Raum für einen Erfahrungsaustausch und für fachliche Diskussionen bieten. So engagiert sich die Abteilung Stadtentwicklung und Planung seit zwei Jahren im Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (KomWoB), welcher von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) betreut wird.

Die Wohnungsmarktbeobachtung gibt somit einen umfassenden Überblick über die Situation des Marktes. Für die Stadt bietet sie die Möglichkeit, etwaige Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und für private sowie gewerbliche Marktteilnehmer kann sie als Entscheidungshilfe für Investitionen innerhalb des Hamelner Marktes genutzt werden. Geplant ist eine kontinuierliche Fortschreibung des Wohnungsmarktberichts, die die Situation und insbesondere die Entwicklung des Hamelner Marktes widerspiegelt.

1 Vergrößerung der Bandbreite der gesellschaftlich akzeptierten Formen des Allein- und Zusammenlebens.

2 Die Individualisierung bezeichnet den Übergang eines Individuums von der Fremd- in die Selbstbestimmung.

3 Singularisierung beschreibt, im Kontext des demografischen Wandels, die wachsende Anzahl Alleinstehender. Dabei ist dieser Prozess vor allem bei den älteren und jüngeren Generationen zu beobachten. Folgen sind bspw. die Zunahme der Haushalte und die gleichzeitige Verkleinerung der Haushaltsgrößen

Für den eiligen Leser

Tabelle 1: Indikatorenübersicht. Quelle: LSKN, NBank und Stadt Hameln 2011.

Indikator	Wert 2011	zum Vorjahr	Trend
WohnraumbedarfS.12			
Bevölkerungsentwicklung	57.342	- 429	
Geburten	456	+ 20	
Sterbefälle	732	-35	
Bevölkerungssaldo	-276	-55	
Wanderungssaldo	-156	-348	
Zuzüge	3.248	-67	
Fortzüge	3.404	+ 281	
Haushaltsanzahl	32.288	-116	
Haushaltsgröße (Personen im Haushalt)	1,78	-0,01	
WohnraumnachfrageS.18			
Arbeitslosenquote (in %)	8,1	-0,6	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	23.918	+ 712	
Kaufkraft (in €)	18.968	+ 618	
Wohnungssuchende Haushalte	165	+ 22	
Zinssätze für Wohnungsbau (in %)	3,54	-0,23	
WohnraumangebotS.22			
Wohnungsgröße (in m ²)	85,1	+ 0,05	
Bautätigkeit (in WE)	40	-8	
Baugenehmigungsdichte (WE pro 1.000 EW)	0,69	-0,14	
Baufertigstellungen (in WE)	55	-28	
Leerstand 2012 (in %)	4	-	-
Grundstücks- und ImmobilienmarktS.28			
Anzahl der Kaufverträge	894	unverändert	
Bodenrichtwerte im Durchschnitt (€/m ²)	92,5	unverändert	
Wohnbaulandreserve 2012 (in ha)	29,32	-	-
Eigenheimerschwinglichkeit (Anzahl der HHN-Einkommen pro Jahr)	6,56	+ 2,7	
Mieten im Durchschnitt (€/m ²)	4,86	-	-

Der Wohnungsmarktbericht stützt sich auf eine Vielzahl von Quellen. Neben den Basisdaten der NBank, wurde auf Daten des Landesamtes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), des Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) und auf statistische Daten der Stadt Hameln zurückgegriffen. Darüber hinaus sind eigene Erhebungsdaten, wie eine Leerstandsanalyse, in die Bearbeitung eingeflossen.

Der Bestand an Wohnungen in Hameln (Kernstadt + Ortschaften) belief sich im Jahr 2011 auf ca. 31.654 Wohneinheiten. Das durchschnittliche Alter der Wohngebäude liegt in Hameln bei 56,6 Jahren. 58 % aller Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, somit liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser bei 42 %. Die Bautätigkeit war im Jahr 2011 rückläufig, es wurden 40 Wohneinheiten, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, errichtet. Die Baugenehmigungsdichte sowie die Baufertigstellungen folgen diesem rückläufigen Trend. Der Hamelner Wohnungsmarkt verfügt über ein großes Angebot an 3- bis 5- Zimmerwohnungen (74,1 % Marktanteil), 1- bis 2- Zimmerwohnungen sind dagegen nur mit einem Marktanteil von 6,3 % vertreten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 85 m².

Die Einwohnerzahl der Stadt Hameln ist, im Vergleich zum Vorjahr, zurückgegangen und beläuft sich im Jahr 2011 auf 57.342 Bürgerinnen und Bürger. Die absolute Zahl der Hamelner Haushalte gibt demgegenüber nur leicht nach und liegt bei 32.288 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen in einem Haushalt) stagniert.

1 Wohnraumbedarf

Der demografische Wandel sorgt für eine starke Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen und bewirkt damit auch einen Wandel am Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite kommt es durch den quantitativen Rückgang der Bevölkerung zu einer Verringerung der Nachfrager, auf der anderen Seite entstehen durch die sich verändernde Bevölkerungsstruktur (Alters- und Geschlechterstruktur) neue Formen der Wohnraumnachfrage.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

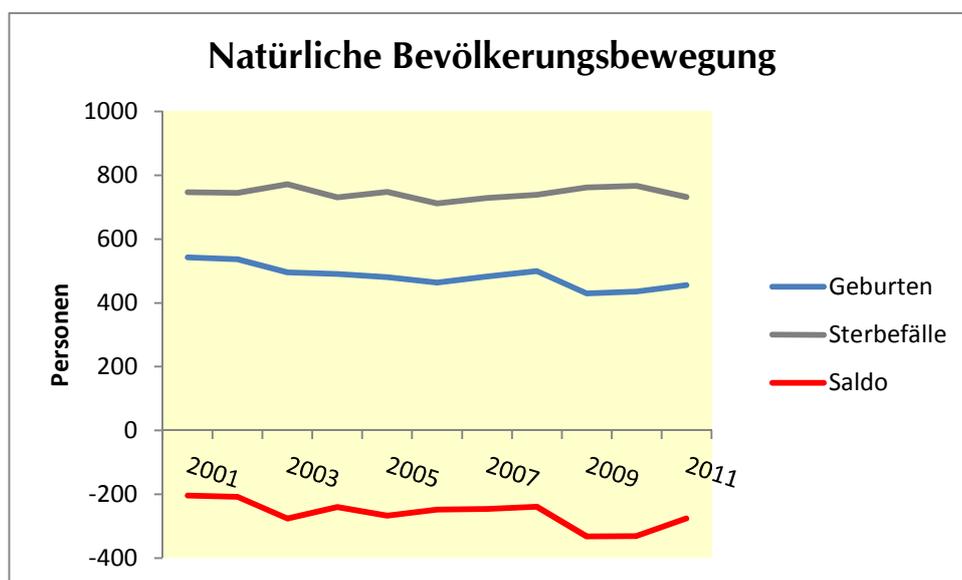
Stagnierte die Einwohnerzahl bis Ende der 90er Jahre, so ist sie seit der Jahrtausendwende von einem kontinuierlichen Rückgang geprägt. Demgemäß ist die Einwohnerzahl seit 2002 um über 1.814 Personen zurückgegangen. Verantwortlich dafür sind vor allem die deutlichen Sterbeüberschüsse von durchschnittlich 260 Personen im Jahr.

Neben der absoluten Bevölkerungsentwicklung sind auch die veränderten Strukturen für den Hamelner Wohnungsmarkt von großer Bedeutung. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung blieb in den vergangenen Jahren relativ stabil und liegt bei ca. 9 %. Wie im gesamten Bundesgebiet, von den Ballungszentren abgesehen, vollzieht sich auch in Hameln der demografische Wandel.

Tabelle 2: Einwohner der Stadt Hameln. Quelle: LSKN 2011.

Einwohner am 31.12.	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamt	59.156	58.902	58.676	58.739	58.517	58.563	58.267	57.906	57.771	57.342
0-17 Jahre	10.431	10.384	10.370	10.312	10.147	10.028	9.826	9.561	9.389	9149
18-29 Jahre	7.520	7.522	7.528	7.704	7.656	8.008	7.972	8.086	8.145	8072
30-44 Jahre	12.776	12.573	12.254	11.999	11.731	11.379	11.042	10.638	10.377	9990
45-59 Jahre	11.208	11.205	11.285	11.631	11.861	11.995	12.154	12.260	12.435	12578
60-74 Jahre	11.029	10.983	10.955	10.744	10.686	10.702	10.846	10.859	10.750	10715
75 und älter	6.192	6.235	6.284	6.349	6.436	6.451	6.427	6.502	6.675	6838

Abbildung 1: Natürliche Bevölkerungsbewegung. Quelle: LSKN 2011.



Die nachstehende Tabelle zeigt, dass in Zukunft der Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung deutlich zunehmen wird. So muss man in der Altersklasse der 0- bis 18-Jährigen mit Verlusten von 4 bis 5 % rechnen. Auch die Altersgruppen der 18- bis 45- und der 45- bis 65-Jährigen gehen leicht zurück. Nur der Bevölkerungsanteil der über 65 Jährigen kann zulegen. Die Prognosen rechnen in dieser Gruppe mit einer Zunahme von mehr als 5,5 %. Diese demografische Entwicklung stellt große Anforderungen an den Hamelner Wohnungsmarkt. Der Wohnraumbedarf jüngerer Menschen wird zugunsten der Älteren nachlassen. Ältere Menschen benötigen allerdings andere Ausstattungsmerkmale. Die Nachfrage nach altengerechtem, barrierefreiem Wohnraum wird steigen.

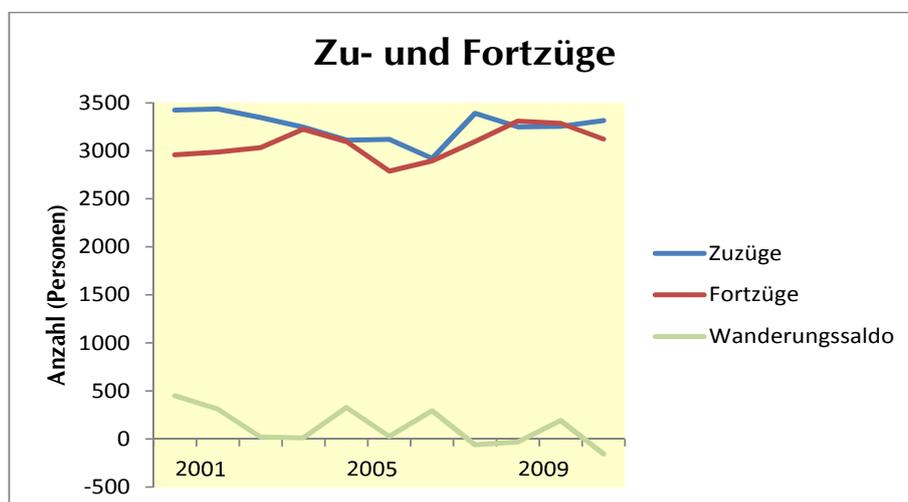
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose für Hameln. Quelle: LSKN, NIW und EMA 2011.

Alter	2008	2031		Veränderung absolut		Veränderung in %		Anteil in % 31.12.2008	Anteil in % 31.12.2031	
	EMA	LSKN	NIW	LSKN	NIW	LSKN	NIW	EMA	LSKN	NIW
Gesamt	58.267	55.330	52.350	-2.937	-5.917	-5,04	-10,10	100	100	100
0-18	9.826	6.969	7.052	-2.857	-2.774	-29,08	-27,66	16,9	12,60	13,47
18-45	19.014	18.067	16.422	-947	-2.592	-4,98	-13,37	32,6	32,65	31,37
45-65	15.403	13.853	13.228	-1.550	-2.175	-10,06	-14,28	26,4	25,04	25,27
65 +	14.024	16.441	15.648	2.417	1.624	17,23	11,67	24,1	29,71	29,89

1.2 Wanderungsbewegungen

Die Zu- und Abwanderungszahlen über die Stadtgrenze hinaus stellen sich wie folgt dar: Im Jahr 2011 entschieden sich 3.248 Personen, ihren Wohnsitz nach Hameln zu verlegen. Dem gegenüber stehen 3.404 Personen, die Hameln verließen. Dies ergibt einen Wanderungsverlust von 156 Einwohnern. Die Entwicklung des Wanderungssaldos verdeutlicht, dass sich derzeit kein fester Trend herauskristallisiert. Nach Jahren des Wanderungsgewinns folgen Stagnation und Verlust. Die leichten Gewinne können den Sterbeüberschuss bei weitem nicht kompensieren. Dies zeigt sich deutlich, wenn man die Wanderungssalden der letzten 10 Jahre aufsummiert und diesen Wert mit der natürlichen Bevölkerungsbewegung vergleicht. So konnte Hameln in den letzten 10 Jahren 940 Einwohner hinzugewinnen, im gleichen Zeitraum verlor Hameln aber aufgrund der demografischen Entwicklung 2.663 Einwohner.

Abbildung 3: Vergleich der Zu- und Fortzüge. Quelle: LSKN 2011.



1.3 Haushaltszahlen

Neben der Anzahl der Einwohner ist die Frage der Haushaltsstruktur von großer Bedeutung. In den letzten 10 Jahren haben sich die Haushaltsgrößen aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen (neue Lebensformen, -stile, Scheidungen und höhere Lebenserwartung) immer weiter verkleinert. Ergebnis dieser Entwicklung ist, dass die Zahl der Haushalte steigt, obwohl die Bevölkerungsentwicklung eine gegenläufige Tendenz aufweist. Das heißt, dass der derzeit anhaltende Trend zur Verkleinerung der Haushaltsgrößen den demografisch bedingten Rückgang der Wohnraumnachfrager kompensiert. So stieg die Haushaltsanzahl in Hameln in den vergangenen 10 Jahren um 1.825 Haushalte, während im gleichen Zeitraum die Bevölkerung um 1.814 Personen abnahm. In Hameln dominieren vor allem die 1- und 2-Personen-Haushalte. Diese Haushaltsgrößen sind die einzigen, die in den letzten Jahren deutlich zulegen konnten. Alle größeren Haushaltstypen müssen zum Teil deutliche Verluste hinnehmen. Laut einer Prognose der GEWOS, im Auftrag der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (HWG), bleibt die Anzahl der Haushalte in den kommenden Jahren weiterhin stabil.

Tabelle 4: Zahl der Privathaushalte. Quelle: NIW 2011.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Gesamt	30.463	30.555	30.665	32.000	32.088	32.342	32.329	32.311	32.404	32.288
1-Personen	13.585	13.764	13.941	15.390	15.545	15.803	15.853	15.939	16.101	16.650
2-Personen	9.773	9.846	9.942	10.656	10.741	10.862	10.927	10.967	11.021	9.819
3-Personen	3.769	3.704	3.639	3.080	3.019	2.971	2.916	2.854	2.802	2.682
4-Personen	2.573	2.486	2.397	2.183	2.102	2.031	1.969	1.902	1.843	2.363
5 und mehr	762	755	747	692	681	675	663	650	637	774

Abbildung 4: Anzahl der Haushalte in Hameln. Quelle: NIW 2011.

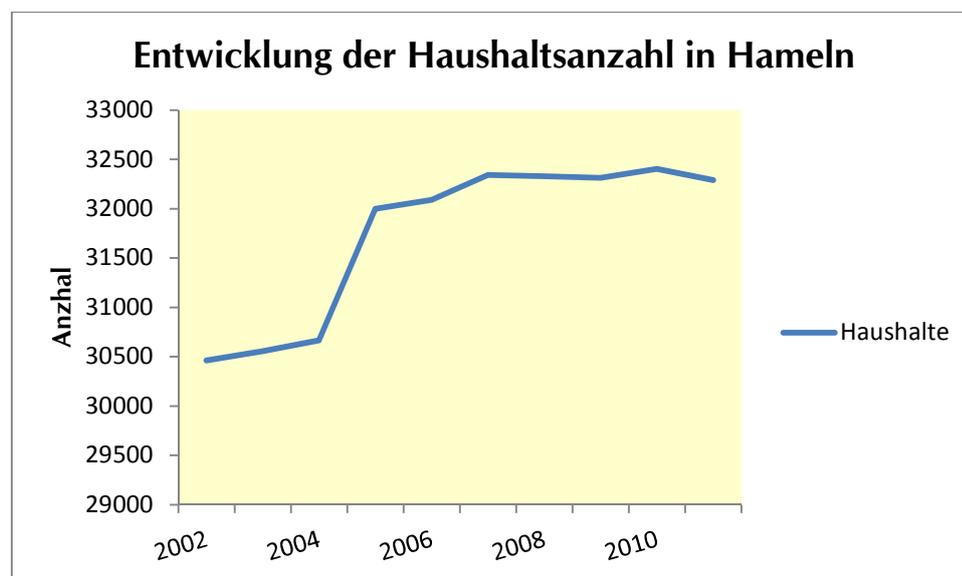
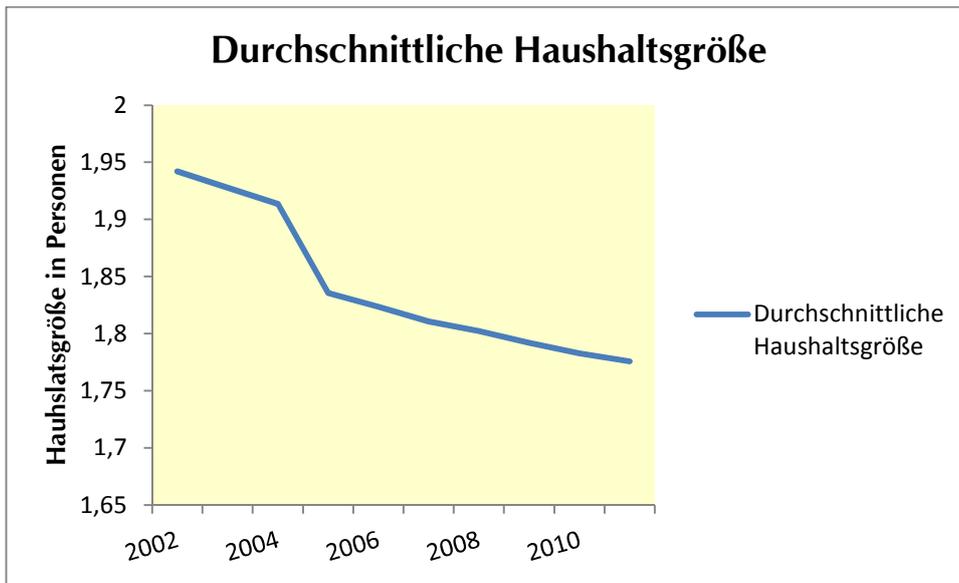


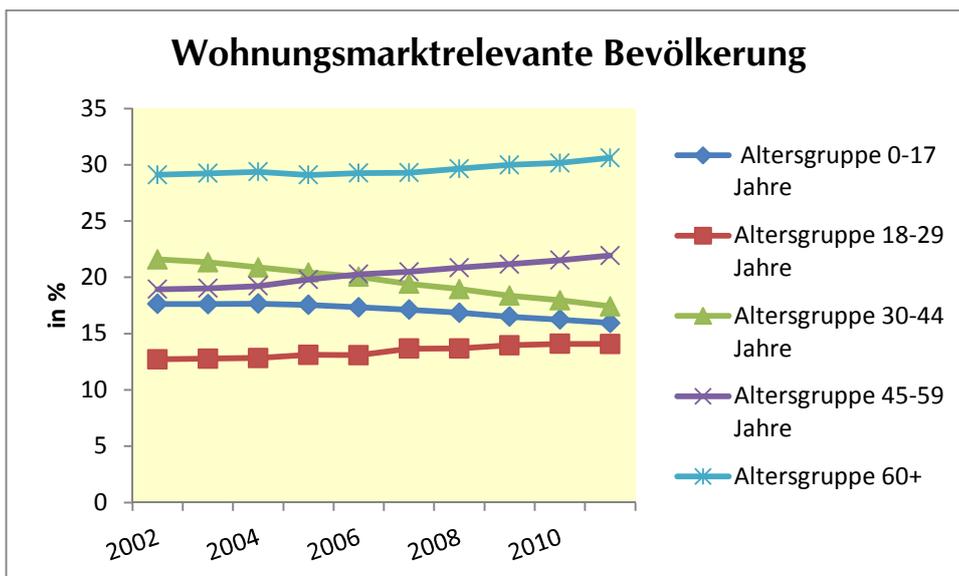
Abbildung 5: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Hameln. Quelle: NIW 2011.



1.4 Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Altersgruppen

Jede Altersgruppe stellt unterschiedliche Anforderungen an den beanspruchten Wohnraum. Jüngeren Menschen erscheinen kleinere und preiswertere Wohnungen eher attraktiv. Für die Bevölkerungsgruppe im mittleren Alter ist häufig größerer Wohnraum und die Bildung von Wohneigentum erstrebenswert. Für ältere Menschen erscheint zunehmend wieder kleinerer Wohnraum, der der Lebenssituation angemessen ist (barrierefrei / eventuell betreut), interessant. Voraussetzung dafür ist, dass es dieser Altersgruppe möglich ist, eventuelles Wohneigentum zu verkaufen oder zu vermieten.

Abbildung 6: Wohnungsmarktrelevante Altersgruppen. Quelle: NBank 2011.



Die Altersgruppe der 18- bis 29- Jährigen verzeichnet leichte Zuwächse, dies kann eine grundsätzliche Nachfrage nach kleinerem Wohnraum bedeuten. Da aber die Gruppe der 0- bis 17- Jährigen abnimmt, ist langfristig nicht von einem steigenden Bedarf nach kleinerem Wohnraum

innerhalb dieser Gruppe auszugehen. Die Gruppe der 30 bis 44 Jährigen hingegen ist seit mehreren Jahren rückläufig. Dies ist das Alter, indem sich die meisten Bürgerinnen und Bürger in der Familiengründungs- und Bauherrenphase befinden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Bautätigkeit weiter zurückgehen wird und auch die Nachfrage nach größerem Wohnraum nachgeben könnte. Die Altersgruppe der über 60- Jährigen nimmt kontinuierlich zu. Dies könnte eine stärkere Nachfrage nach kleinerem, barrierefreiem bzw. altengerechtem Wohnraum nach sich ziehen. Langfristig wird sich dieser Trend weiter verstärken, da auch die Gruppe der 45- bis 59- Jährigen größere Zuwachsraten verzeichnet.

2 Wohnraumnachfrage

Neben dem demografischen Faktor und dem Wanderungsverhalten wird der Wohnungsmarkt entscheidend durch die wirtschaftliche Lage beeinflusst. So wirkt auch die Finanz- und Wirtschaftskrise nachhaltig auf das Nachfrageverhalten innerhalb der Wohnungsmärkte, indem beispielsweise vermehrt der Wunsch nach Eigentum als werthaltende Maßnahme auftritt oder im Falle einer Rezession die Nachfrage nach günstigem Wohnraum steigt.

2.1 Entwicklung am Arbeitsmarkt

Ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region sind die Arbeitsmarktdaten. Besteht ein großes Angebot an Arbeitsplätzen, werden auch Zuwanderer und damit neue Nachfrager zu erwarten sein. Im Falle einer solchen Entwicklung kann langfristig mit einem Anstieg der Wohnraumnachfrage sowie mit steigenden Mietpreisen gerechnet werden.

Abbildung 7: Arbeitslosenquote. Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011.

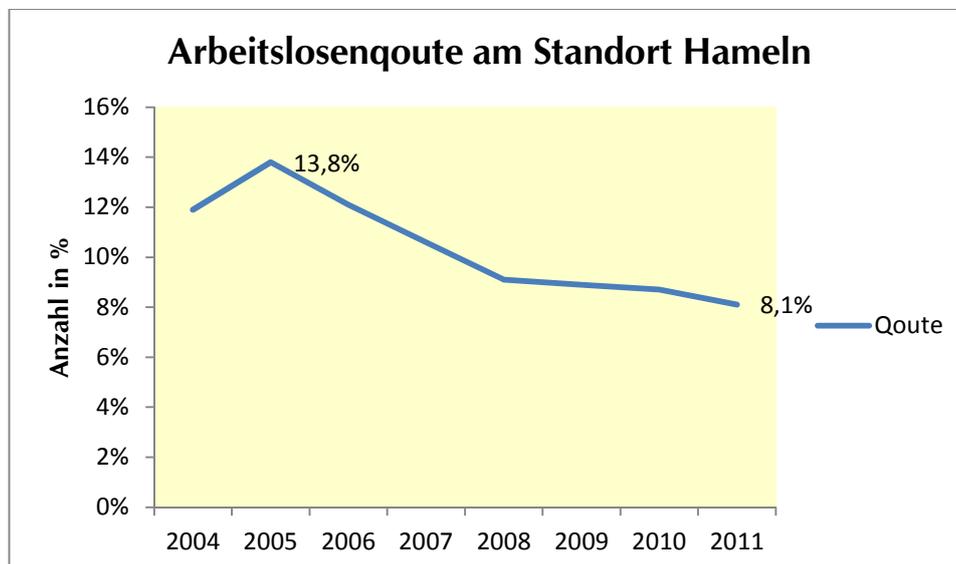
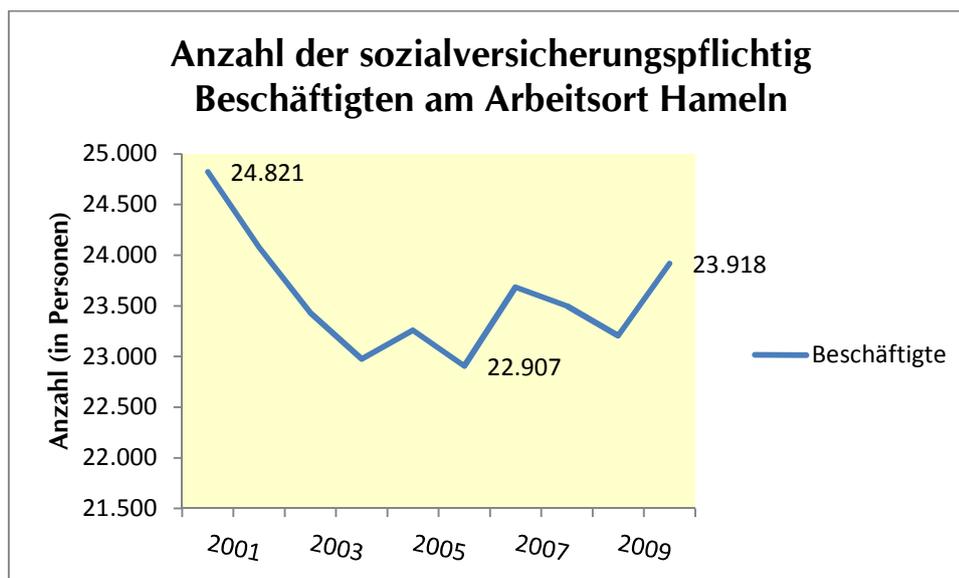


Tabelle 5: Entwicklung Arbeitsmarkt. Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011.

Jahr	Insgesamt	davon Männer	davon Frauen	darunter Ausländer	darunter 15 bis unter 25 Jahren	darunter Langzeit-arbeitslose
2005	4.442 100%	2.414 54%	2.028 46%	844 19%	474 11%	1.793 40%
2006	3.955 100%	2.008 51%	1.947 49%	754 19%	480 12%	1.644 42%
2007	3.655 100%	1.881 51%	1.774 49%	707 19%	431 12%	1.523 42%
2008	3.189 100%	1.682 53%	1.507 47%	606 19%	302 9%	1.229 39%
2009	3.186 100%	1.779 56%	1.407 44%	595 19%	299 9%	1.091 34%
2010	3.055 100%	1.668 55%	1.387 45%	583 19%	286 9%	1.146 38%
2011	2.935 100%	1.556 53%	1.379 47%	592 20%	313 11%	1.254 43%

Abbildung 8: SV-pflichtige Beschäftigte. Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011.

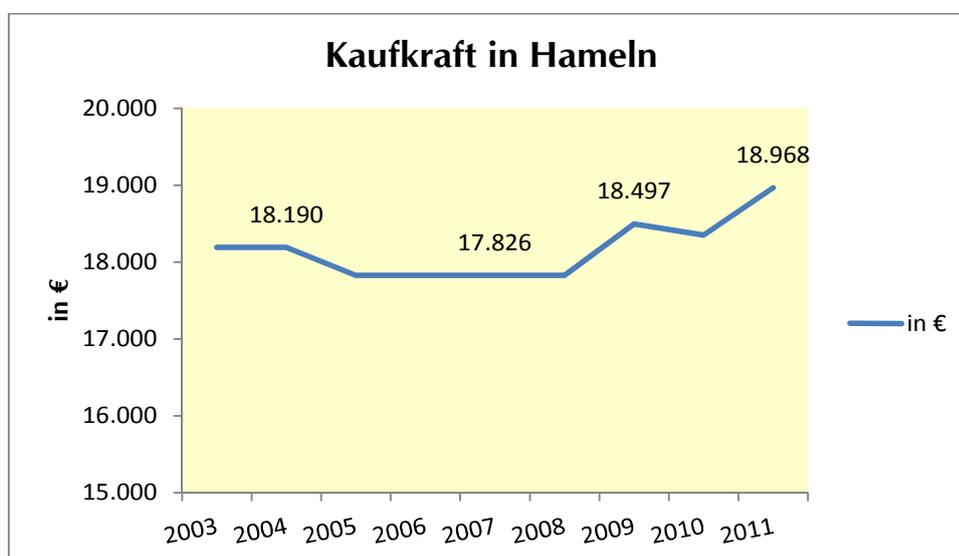


Der Arbeitsmarkt in Hameln stagniert trotz sinkender Arbeitslosenquote. Zwar sank die Quote auf einen Stand von 8,1 % und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Vergleich zum Vorjahr positiv, doch zeigt ein längerfristiger Vergleich eine unstetige Entwicklung. Von der sinkenden Arbeitslosenquote profitieren vor allem Männer, die Anzahl der weiblichen gemeldeten Arbeitslosen stieg hingegen leicht. Die Zahl der ausländischen arbeitslos gemeldeten Personen stagniert, der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist rückläufig. Ob der Hamelner Arbeitsmarkt künftig positive Effekte auf dem Wohnungsmarkt bewirken kann, wird vor allem davon abhängen, ob die großen Arbeitgeber in der Stadt weitere Beschäftigungsimpulse geben können.

2.2 Einkommensentwicklung

Die Einkommensentwicklung lässt sich am besten über die Kaufkraft pro Kopf darstellen. In ihr spiegelt sich die durchschnittliche Summe aller Nettoeinkünfte wieder.

Abbildung 9: Kaufkraft in Hameln. Quelle: GfK 2011.

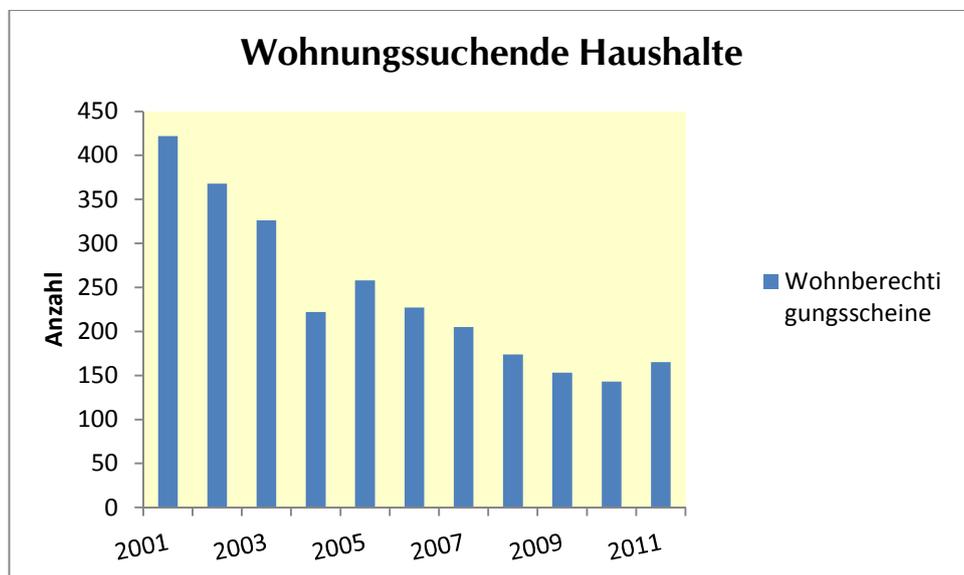


In den vergangenen Jahren stieg die Kaufkraft pro Kopf in Hameln um 4 % von 18.190 € im Jahr 2003 auf 18.968 € im Jahr 2011. Die Inflation in diesem Zeitraum betrug jedoch 14 %. Das bedeutet, dass die Einwohner in Hameln einen realen Kaufkraftverlust hinnehmen mussten. Zudem liegt die Kaufkraft der Hamelner Bürgerinnen und Bürger 3,6 % unter der durchschnittlichen Kaufkraft des Landes Niedersachsen (19.169 €). Das heißt, durchschnittlich steht den Hamelner Bürgerinnen und Bürgern, im Vergleich zum Landesdurchschnitt, weniger Geld zur Finanzierung von Mieten oder zur Realisierung von Wohneigentum zur Verfügung.

2.3 Entwicklung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Ein Indikator zur Ermittlung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist, neben den Daten des Arbeitsmarktes, die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte. Die Abteilung 46 „Bauverwaltung und Grundstücksverkehr“ der Stadt Hameln erfasst alle Personen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein erheben. In den letzten 10 Jahren ist die Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen um 60 % zurückgegangen. Wurden im Jahr 2001 noch 422 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, so waren es im Jahr 2011 nur noch 165. Vor dem Hintergrund, dass im gleichen Zeitraum die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ebenfalls um 58 % gesunken ist, kann nicht zwangsläufig auf eine sinkende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum geschlossen werden. Der Rückgang der beantragten Wohnberechtigungsscheine kann auch als ein Indiz für ein rückläufiges Angebot an sozialem Wohnraum in Hameln gesehen werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das potenzielle Nachfrager nach preiswertem Wohnraum sich auch ohne Wohnberechtigungsschein mit preiswertem Wohnraum versorgen können.

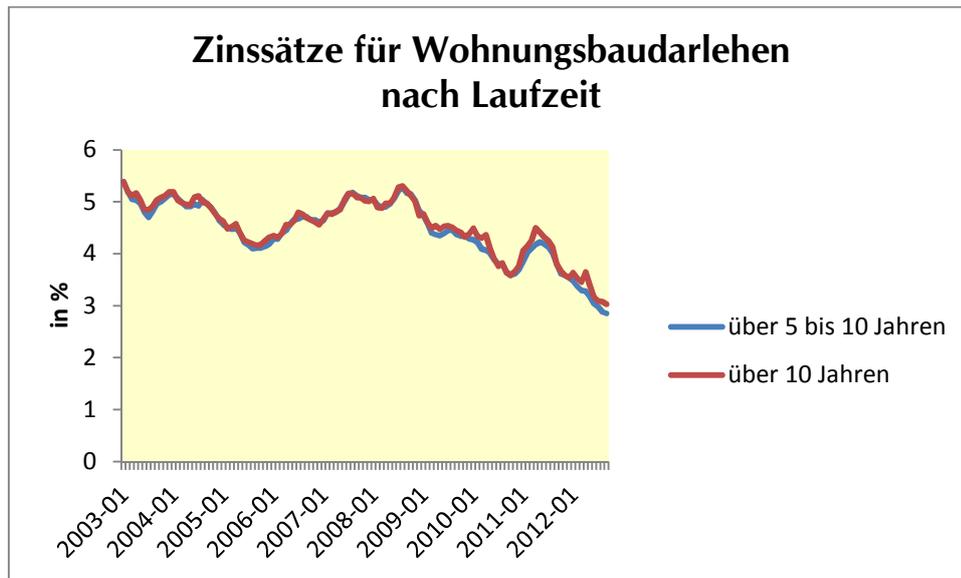
Abbildung 10: Wohnungssuchende Haushalte. Quelle: Abt. 46 2011.



2.4 Zinssätze für Wohnungsbaudarlehen

Hypothekenzinsen wirken entscheidend auf die Wohnraumnachfrage, besonders im Bereich des Eigenheimbaus, da von ihrer Höhe künftige Belastungen im Zuge von Investitionen abhängen. Die Zinssätze für Hypotheken sind in den letzten fünf Jahren deutlich gefallen. So lag der Hypothekenzins im Dezember des Jahres 2006 noch bei 4,6 %, im September 2012 liegt er nur noch bei 2,85 %, sodass sich das Baugeld weiter vergünstigt hat. Die derzeitigen günstigen Zinsen lassen auf ein positives Investitionsklima schließen.

Abbildung 11: Zinssätze. Quelle: Statistisches Bundesamt 2011.



3 Wohnraumangebot

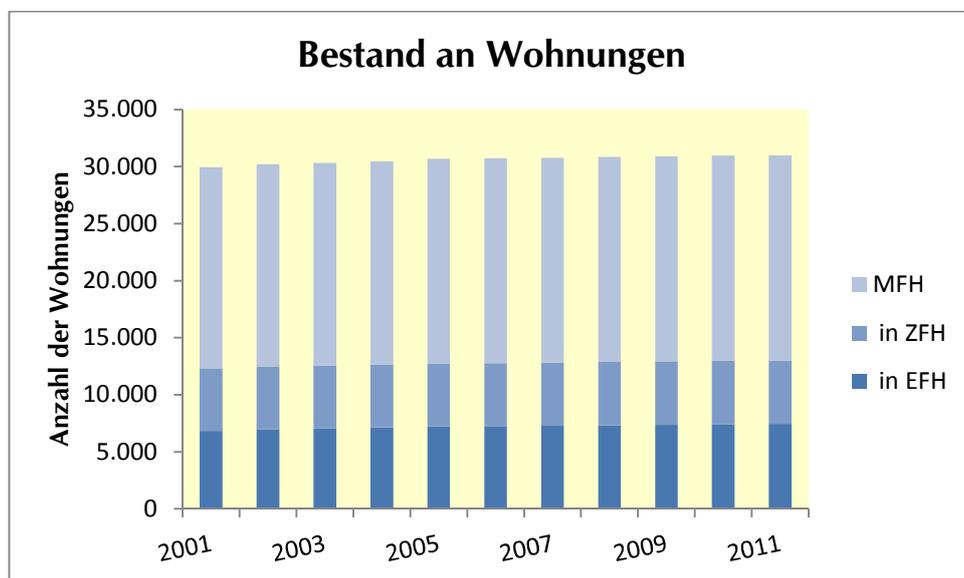
In diesem Abschnitt wird der vorhandene Wohnraumbestand in der Stadt Hameln vorgestellt. Neben der Darstellung des aktuellen Bestands wird auch ein Ausblick auf die künftige Entwicklung in Form von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen gegeben.

In Hameln gibt es etwa 31.600 Wohnungen (NBank). Neben der absoluten Zahl ist es wichtig, Kenntnisse über die Zusammensetzung dieses Bestandes und dessen Entwicklung zu haben. Nur auf diese Weise sind Aussagen möglich, ob der Bestand der aktuellen und der erwarteten Nachfrage entspricht. Daher werden in diesem Kapitel Art und Struktur des Wohnraumangebotes in Hameln vorgestellt.

3.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Gebäudebestand prägt nicht nur das städtische Erscheinungsbild, sondern den Wohnungsmarkt an sich. Neubaumaßnahmen fallen dabei, aufgrund der wesentlich höheren Bestandszahlen, weniger ins Gewicht. Im Folgenden wird daher der Bestand nach Bauformen, Zimmergrößen, Wohnungsgrößen und dem Alter der Wohngebäude vorgestellt. Außerdem wird ein Einblick auf die zu erwartenden Marktzugänge über die Entwicklung der Bautätigkeit gegeben. Es überwiegt in Hameln deutlich der Geschosswohnungsbau mit 17.987 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Dieser Bestand blieb, mit einem Zuwachs von zehn Wohnungen, im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Die Anzahl der Wohnungen in Zweifamilienhäusern (ZFH) blieb mit 5.556 ebenfalls stabil. Nur der Gebäudebestand der Einfamilienhäuser (EFH) verzeichnet leichte Zuwächse von 17 Häusern und liegt damit im Jahr 2010 bei 7.447 Häusern. In Bezug auf die Wohnungsgröße dominieren in Hameln vor allem 4-Zimmerwohnungen.

Abbildung 12: Wohnungen nach Bauformen. Quelle: NBank 2011.



Darüber hinaus besteht ein großes Angebot an 3- und 5-Zimmerwohnungen. Wohnraum mit 1- und 2- Zimmern ist hingegen begrenzt. Mit 85 m² ist die durchschnittliche Wohnung um 1,6 m² größer als vor zehn Jahren. Die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum kann in Zukunft steigen. Hauptursache ist die bereits angesprochene Singularisierung sowie die Überalterung der Bevölkerung, sodass sich im Bereich der Wohnungsgröße ein künftiger Handlungsbedarf im Bereich der 1- bis 3- Zimmerwohnungen ankündigen könnte.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen umfassenden Überblick über die Wohnungsgrößen.

Abbildung 13: Wohnungen nach Zimmerzahl. Quelle: NBank 2011.

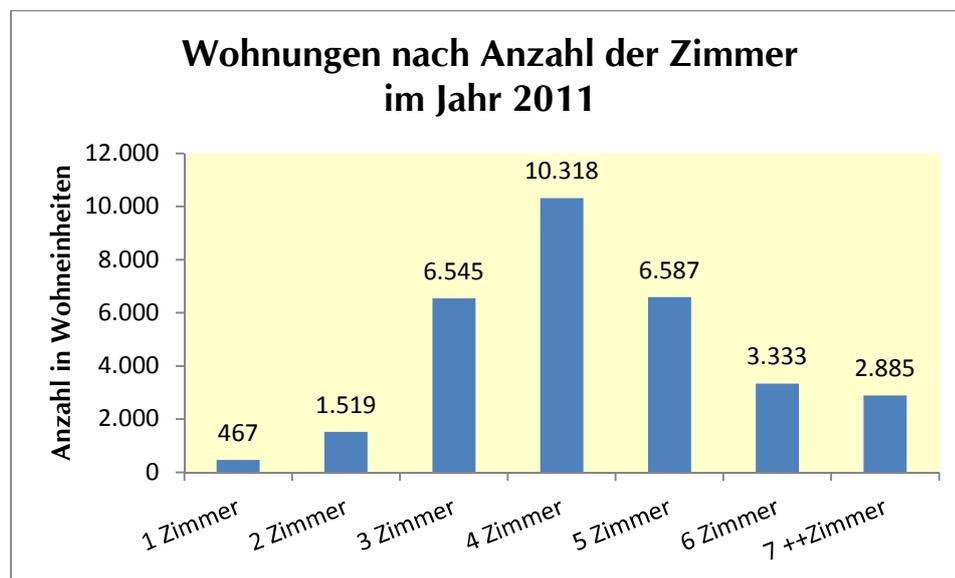
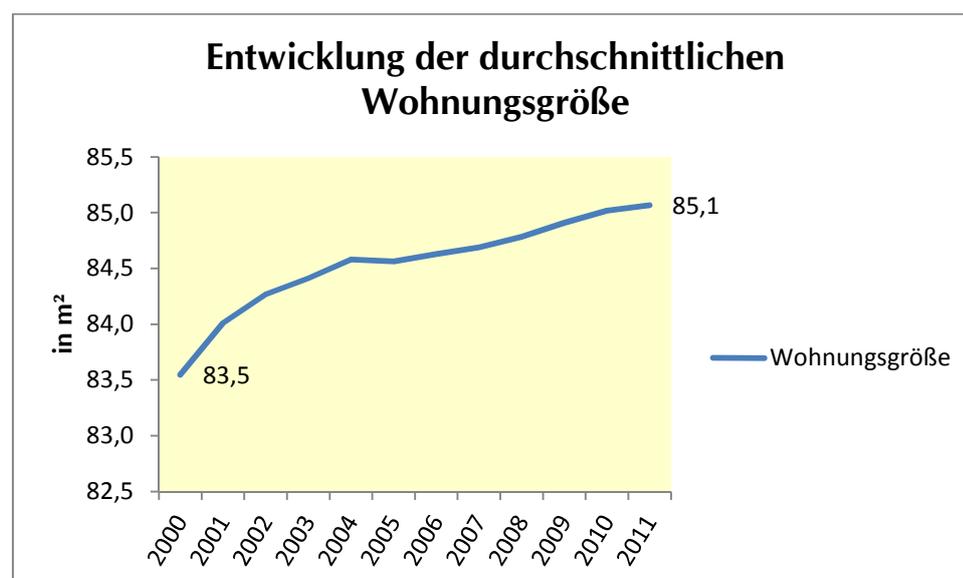
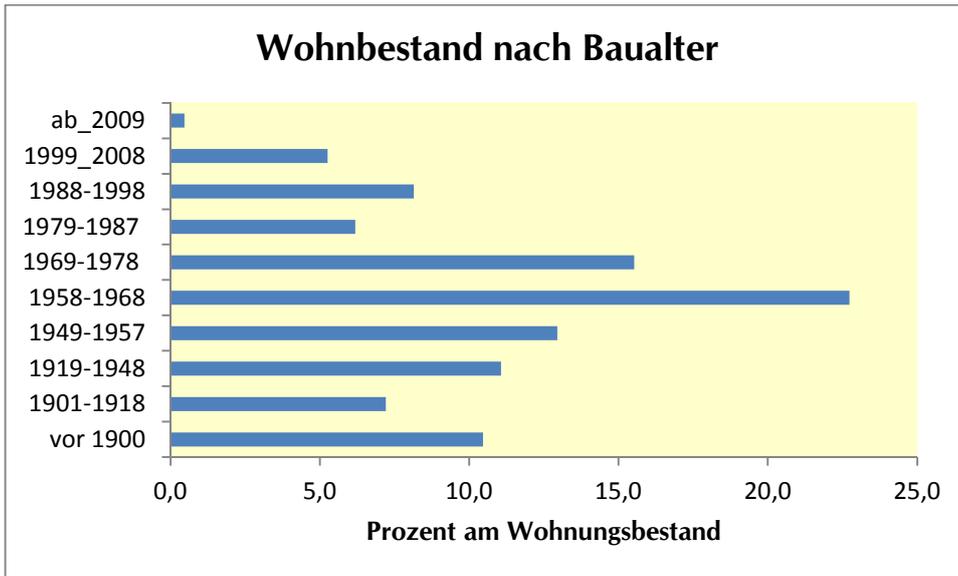


Abbildung 14: Durchschnittliche Wohnungsgröße. Quelle: NBank 2011.



Von zentraler Bedeutung ist auch das Alter der Wohngebäude. In Hameln liegt das durchschnittliche Baualter der Gebäude bei 56,6 Jahren. Im Bestand dominieren dabei vor allem Wohngebäude, die in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Das durchschnittliche Baualter von über 50 Jahren ist recht hoch, wobei die historische Fachwerkkonstruktion den Durchschnitt stark beeinflusst, was im Zuge der sich verändernden gesellschaftlichen (demografischer Wandel) und klimatischen Rahmenbedingungen einen Handlungsbedarf im Bereich der Barrierefreiheit und der energetischen Sanierung erfordern könnte.

Abbildung 15: Baulalter des Wohnungsbestandes. Quelle: NBank 2011.



3.2 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit liefert einen Ausblick auf die zu erwartende Nachfrage in der Baubranche. Die Anzahl der genehmigten Wohnungsneubauten hat sich im Vergleich zu 2010 um 17 % verringert. Bei einem längerfristigen Vergleich (2001) zeigt sich ein Rückgang von 86 %. Die Zahl der Baugenehmigungsdichte bestätigt diese Entwicklung. Die Baufertigstellungen folgen ebenfalls, wenn auch zeitversetzt, dem eben beschriebenen Trend. Von dieser rückläufigen Entwicklung sind alle Wohnformen betroffen. Dabei werden nach wie vor die meisten Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt. Die markanten Ausschläge der Genehmigungen (2004) als auch der Baufertigstellungen (2005) im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind der Erschließung des Scharnhorstviertels zuzuschreiben.

Abbildung 16: Genehmigte Wohneinheiten. Quelle: NBank 2011.

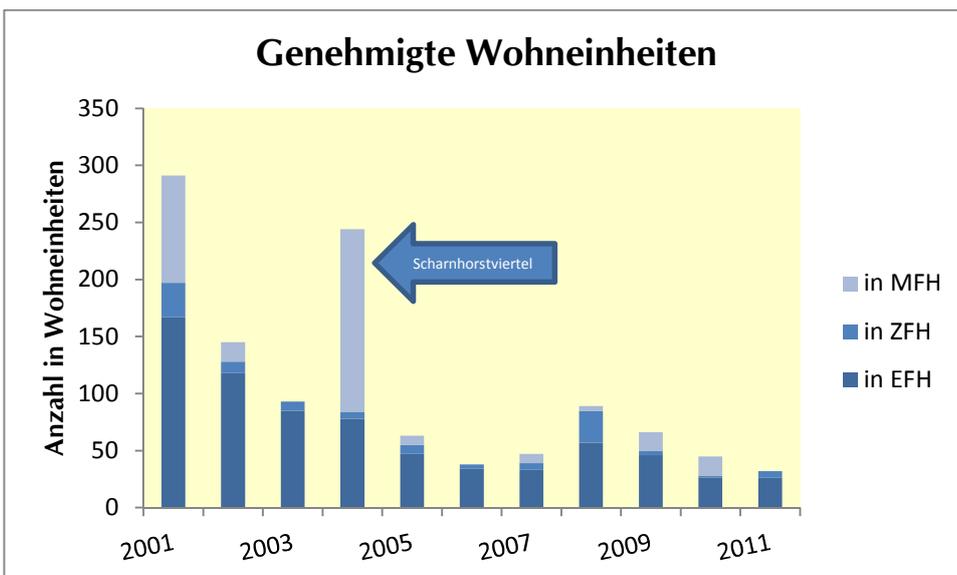


Abbildung 17: Baugenehmigungsdichte. Quelle: NBank 2011.

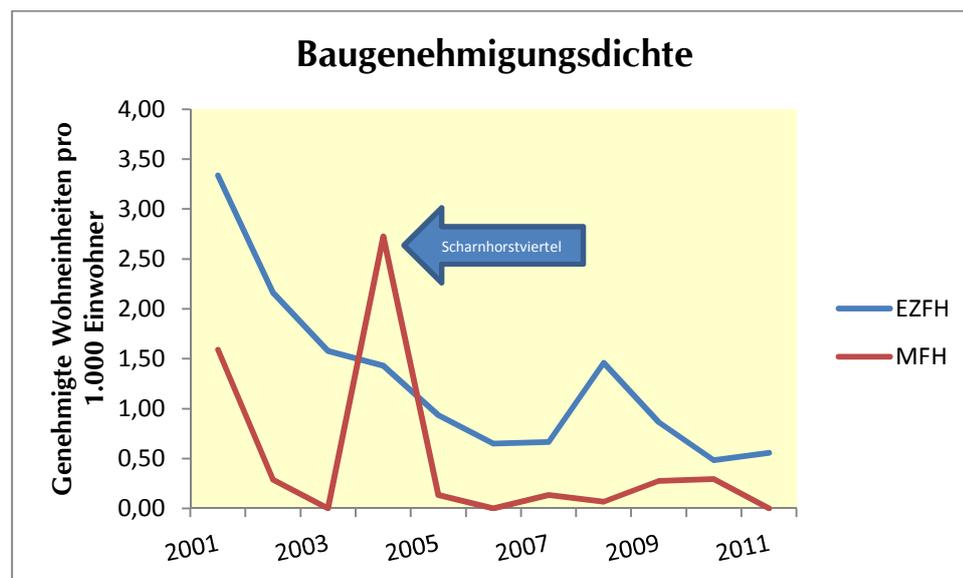
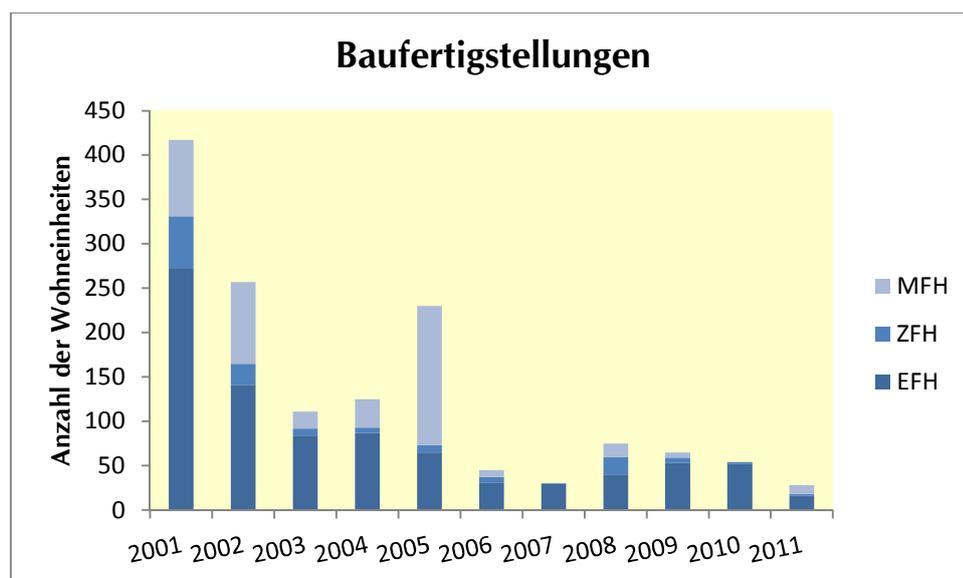


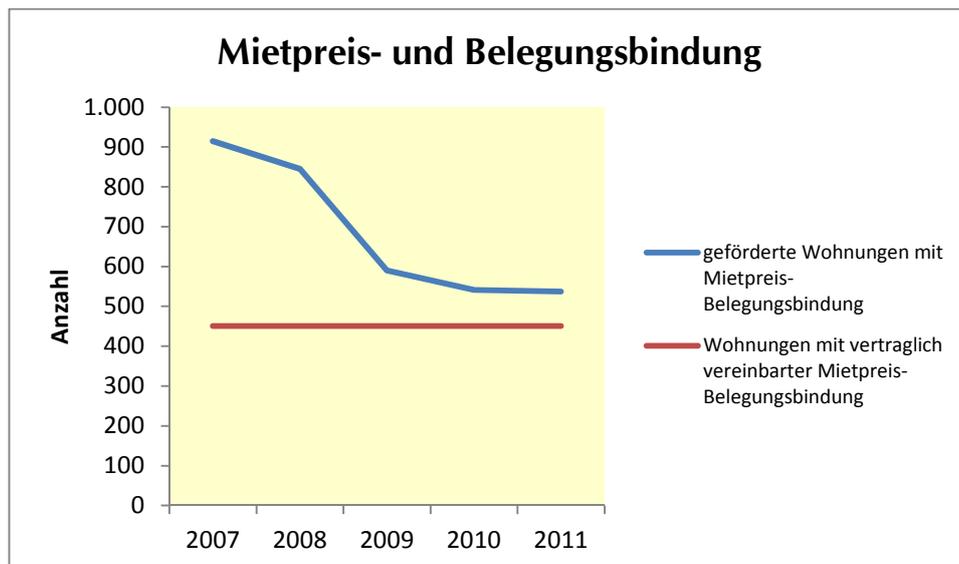
Abbildung 18: Baufertigstellungen. Quelle: NBank 2011.



3.3 Entwicklung der Mietpreisbindung

Die Entwicklung der Mietpreisbindung gibt einen Einblick in das vorherrschende Angebot an sozialem Wohnraum in Hameln. Die Anzahl der geförderten Wohnungen mit einer Mietpreis- oder Belegungsbindung ist rückläufig. Gab es im Jahr 2007 noch 915 derartiger Wohnungen, so sind es heute nur noch 537. Dies entspricht einem Rückgang von 58 %. Der Anteil von Wohnungen mit einer vertraglich vereinbarten Mietpreis- oder Belegungsbindung ist stabil. Seit dem Jahr 2007 gibt es in Hameln 451 Wohnungen mit diesem Status. Die seit dem Jahr 2007 rückläufige Anzahl an Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung führt zu einer Verknappung des Sozialwohnungsbestandes. Diese Entwicklung könnte es einkommensschwachen Haushalten erschweren, kostengünstigen Wohnraum zu beziehen.

Abbildung 19: Mietpreis- und Belegungsbindung. Quelle: Abt. 46 2011.



3.4 Leerstand

Eine Leerstandsanalyse ist für die Beschreibung des kommunalen Wohnungsmarktes ein zentrales Kriterium. Sie kann ein Mittel sein, unattraktive Lagen, sozial problematische Quartiere oder andere Problemsituationen zu identifizieren. Von wesentlicher Bedeutung ist die zeitliche Entwicklung von Wohnungsleerständen. Da es sich um den ersten Wohnungsmarktbericht handelt, ist es noch nicht möglich, Trendaussagen zu treffen.

Um Leerstand zu erfassen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. So können Leerstände über Begehungen und die Abfrage von Leerstandsstatistiken größerer Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt erfasst werden. Problematisch bei dieser Vorgehensweise ist, dass viele Vermieter versuchen, ihren Leerstand zu kaschieren (Gardinen oder Blumen im Fenster) und es keine Aussagen zur Dauer des Leerstandes gibt. Größere Wohnungsunternehmen wollen oft ihre Daten nicht veröffentlichen, da diese ihr Stellung am Markt offenlegen könnte. Vor diesem Hintergrund entwickelten einige Kommunen die Methode zur Erfassung des Leerstandes über Stromzähler. Zum einen besteht die Möglichkeit, die Abmeldungen von Stromzählern als Leerstand zu erfassen, zum anderen, den Leerstand über einen bestimmten Jahresverbrauch zu definieren. Da bei der Abmeldung von Stromzählern nicht unterschieden werden kann, ob es sich um einen kurzfristigen Leerstand handelt (einfacher Mieterwechsel), wird der Leerstand über Verbrauchsdaten erfasst, denn hier kann der Jahresverbrauch und die Dauer des Vertrags kombiniert werden.

Bei der Stromzählermethode nach Jahresverbrauch gibt es eine Vielzahl an Leerstandsdefinitionen. Gängig aber sind Werte unter 750 kWh pro Jahr. Für diesen Bericht wurde ein Leerstand ab einem Verbrauch von unter 150 kWh pro Jahr und einer Vertragslaufzeit von mindestens drei Monaten zugrunde gelegt. Der sehr niedrige Wert pro kWh resultiert aus der Tatsache, dass die ansässigen Energieversorgungsunternehmen (EVU) nicht ausschließen konnten, dass Treppenhauszähler oder Nachtspeicherheizungen und andere Allgemeinzähler in der Auswertung enthalten sind. Solche Allgemeinzähler sind durch sehr niedrige Verbrauchsdaten gekennzeichnet und würden das Ergebnis verzerren.

Ergebnisse der Leerstandsanalyse mittels Stromzählermethode:

Die Daten sind für den Hamelner Wohnungsmarkt nur bedingt aussagekräftig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch gewerblich genutzte Zähler erfasst wurden.

Daher wurde entschieden, 10 % der Daten mithilfe einer Begehung zu überprüfen. Es wurden knapp 200 Adressen mit vermeintlichen Leerständen aufgesucht und beurteilt, ob der angegebene Leerstand nachvollzogen werden kann. Dabei wurde vor allem auf leere Fenster oder fehlende Namen an Klingelschildern geachtet. Das Ergebnis dieser stichprobenartigen Begehung war, dass nur 46 % der angegebenen Leerstände nachvollziehbar waren.

Tabelle 6: Leerstandsanalyse Hameln. Quelle: Eigene Erhebung 2012.

Leerstand Kernstadt (GWS)	1.867 Zähler
• Stichprobe (200 Adressen)	46 %
• Leerstand GWS bereinigt	859 Zähler
Leerstand Ortschaften (e'on)	339 Zähler
Leerstand gesamt	1.198 Zähler
Wohnungsbestand (LSKN)	31.627 Wohnungen
Wohnungsbestand (GEWOS bereinigt)	29.470 Wohnungen
Leerstandsquote	ca. 4 %
Wohnungsbestand (LSKN)	3,8 %
Wohnungsbestand (GEWOS bereinigt)	4,1 %

Dennoch liegt, nach einer bereinigten Berechnung, die Leerstandsquote mit ca. 4 % über der üblichen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %. Treffen die Zahlen zu, so müsste man in Hameln von einem strukturellen Leerstand von ca. 1 % (\approx 290 Wohnungen) ausgehen. Um die Daten weiter zu untermauern, wurden die beiden Wohnungsbaugenossenschaften der Stadt gebeten, ebenfalls ihre Leerstandsdaten mitzuteilen. Die HWG beziffert den tatsächlichen Leerstand (abzüglich fluktuationsbedingtem Leerstand und Leerstand durch Umbaumaßnahmen) auf ca. 2,7 %. Die Wohnungsbaugenossenschaft Hameln eG (WGH) gab einen Leerstand von 2,0 % ihres Wohnungsbestandes an.

Die Leerstandsdaten mittels Stromzählermethode sind nur tendenziell zu verstehen und derzeit nur wenig belastbar. In Zukunft müssen Wege gefunden werden, die Stromzählermethode für den Hamelner Markt zu optimieren, um eine verlässliche Datengrundlage zu schaffen.

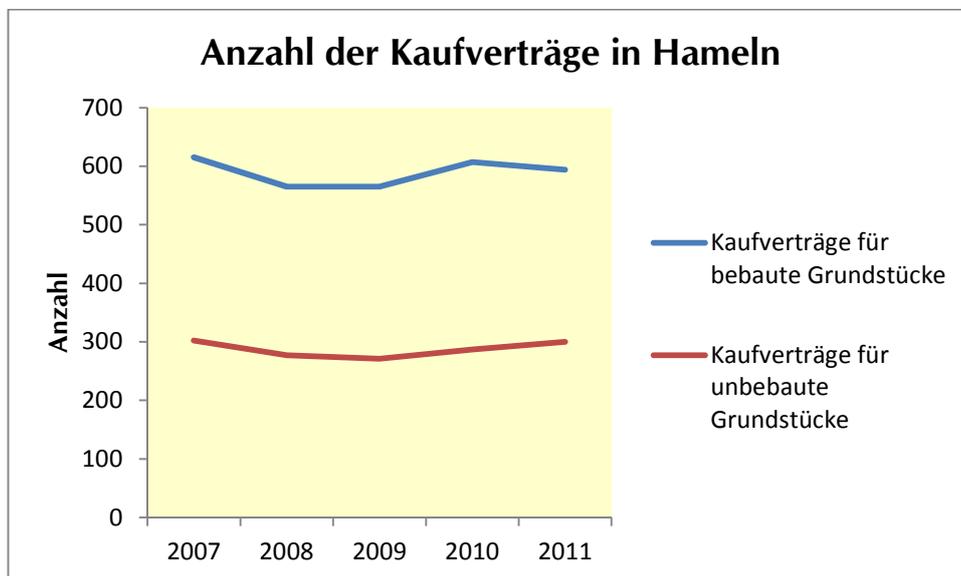
4 Grundstücks- und Immobilienmarkt

Indikatoren, wie die Verteilung von Kaufverträgen und die erzielten Preise sowie die Bodenrichtwerte, sind wichtige Indizes zur Beschreibung des Grundstücks- und Immobilienmarktes. Die Entwicklung der Mietpreise, die Preise für Wohnungseigentum sowie die Eigenheimerschwinglichkeit lassen belastbare Rückschlüsse auf den Immobilienmarkt Hamelns zu. Es wird sich dabei vor allem auf die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bezogen.

4.1 Entwicklung des Baulandmarktes und der Baulandpreise

Die Anzahl der Kaufverträge blieb in den letzten Jahren nahezu stabil. Die Kaufaktivitäten dominiert vor allem der Markt der bebauten Grundstücke. 66 % der Kaufverträge entfielen im Jahr 2011 auf diesen Teilmarkt (594 Kaufverträge). Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 894

Abbildung 20: Anzahl und Verteilung der Kaufverträge. Quelle: GAG 2011.



Verträge abgewickelt. Für die letzten Jahre lässt sich im Bereich der bebauten Grundstücke kein eindeutiger Trend feststellen. Im Vergleich zum Vorjahr (2010) verzeichnen jedoch alle Wohnformen eine rückläufige Tendenz. So entfielen im Jahr 2011 von 594 Kaufverträgen für bebaute Grundstücke, die dem Gutachterausschuss zugesandt wurden, 134 Verträge auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 84 Verträge entfielen auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 22 Verträge entfielen auf Mehrfamilienhäuser. Der einzige Bereich des Hamelner Immobilienmarktes, der seit längerem rückläufige Zahlen aufweist, ist der Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die größten Bewegungen auf dem Immobilienmarkt vollzogen sich, wie in den vorangegangenen Jahren auch, im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Ein weiterer wesentlicher Indikator sind die Bodenrichtwerte. Der Gutachterausschuss ermittelt jedes Jahr Durchschnittswerte der Bodenpreise, die erzielt werden konnten. Dabei wird differenziert zwischen guter, mittlerer und mäßiger Lage und zwischen Geschosswohnungsbau sowie dem individuellen Wohnungsbau. Die Bodenrichtwerte bewegen sich seit zwei Jahren auf einem stabilen Niveau. Auch zukünftig kann, aufgrund der soliden Situation auf dem Hamelner Wohnungsmarkt, mit stabilen Bodenrichtwerten gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass es nicht möglich ist aus diesen Werten auf die durchschnittlichen Kaufpreise zu schließen. Bodenrichtwerte sind allenfalls Orientierungswerte.

Abbildung 21: Entwicklung der Kaufverträge in Hameln. Quelle: GAG 2011.

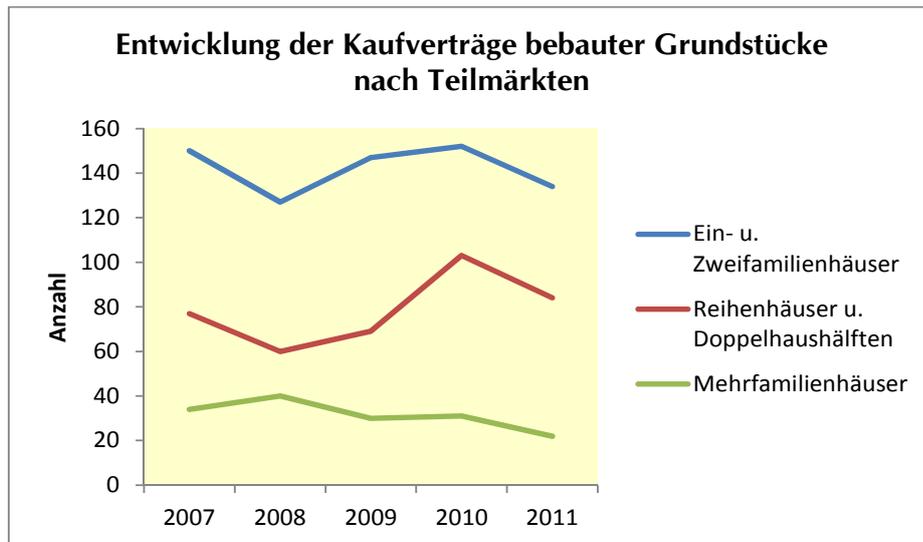


Abbildung 22: Verteilung der Kaufverträge nach Teilmärkten. Quelle: GAG 2011.

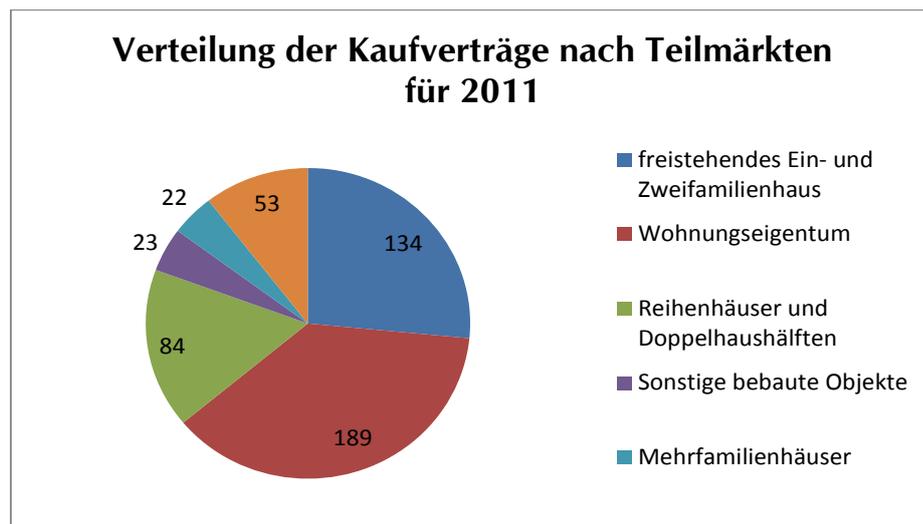


Tabelle 7: Bodenrichtwerte Hameln. Quelle: GAG 2012.

Hameln	individ. Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
2004	175	82	55	110	/	82
2005	175	82	55	110	/	82
2006	175	82	55	110	/	82
2007	175	82	55	110	/	82
2008	175	82	55	100	92	82
2009	155	82	55	100	92	82
2010	/	/	/	/	/	/
2011	150	80	55	100	90	80
2012	150	80	55	100	90	80
Trend	➔	➔	➔	➔	➔	➔

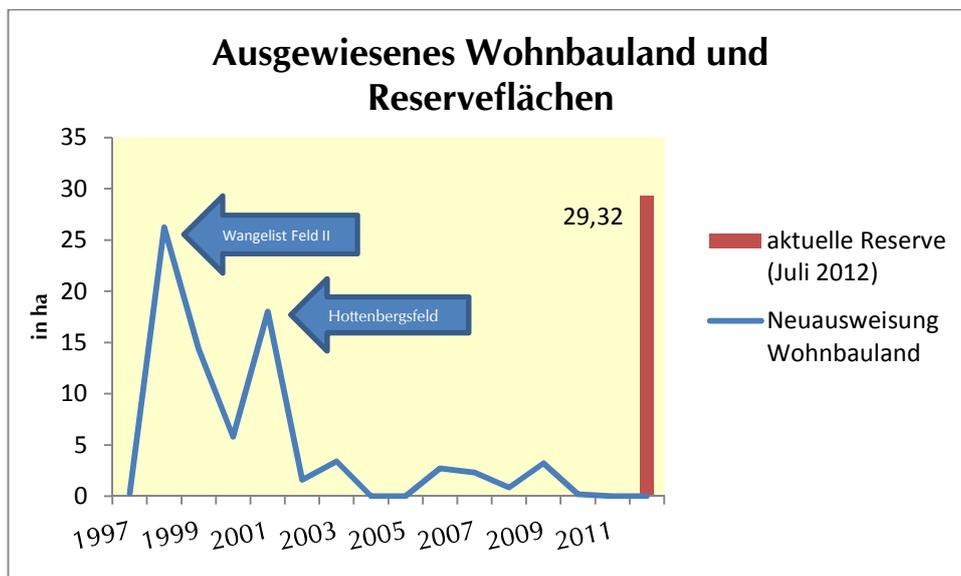
4.2 Wohnbauland – Reserven

Im Folgenden werden die ausgewiesenen Wohnbaulandflächen der Wohnbaulandreserve gegenübergestellt. Als Wohnbaulandreserve versteht man unbebautes Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Hierzu zählen Flächen nach § 34 (Abs. 1 u. 4) sowie § 30 BauGB. In den vergangenen Jahren wurden nur minimale Flächen als neues Wohnbauland ausgewiesen. Die aktuellen Reserveflächen in der Stadt Hameln haben einen Umfang von 29,32 ha. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, dass in Hameln Baulücken den deutlich größten Teil der Wohnbaulandreserve stellen.

Tabelle 8: Reserveflächen nach Lage. Quelle: Eigene Darstellung 2012.

Baugebiet	Fläche in m ²
Linkworth	19.626
Bäckerwinkel	4.310
Riesackweg	11.244
Hottenbergfeld	15.512
Baulücken (§30 / §34)	242.552
	293.244 m ²
	29,32 ha

Abbildung 23: Wohnbauland und Baulandreserven. Quelle: Eigene Darstellung 2012.



Im Kontext einer flächensparenden Siedlungspolitik verdeutlichen die Zahlen, dass keine Neuausweisung von Wohnbauflächen notwendig ist. Für Neuansiedlungen sollte auf vorhandene Reserven zurückgegriffen und möglichst zentrale Standorte bevorzugt werden (bessere Infrastrukturauslastung / kürzere Wege / weniger Bodenversiegelung / weniger Infrastrukturfolgekosten).

4.3 Preis für Wohneigentum

Das Preisniveau innerhalb der einzelnen Teilmärkte entwickelt sich unterschiedlich. Während die Bereiche der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Reihenhäuser und Doppelhaushälften über Jahre zulegen konnten, gingen die Preise für Mehrfamilienhäuser und gebrauchte Eigentumswohnungen zurück. Die Preise der neu gebauten Eigentumswohnungen blieben stabil. Die Preisentwicklung der Quadratmeterpreise innerhalb der einzelnen Teilmärkte folgt der oben beschriebenen Entwicklung.

Tabelle 9: Durchschnittliche Kaufpreise nach Teilmärkten. Quelle: GAG 2011.

Kaufpreise für...		2007	2008	2009	2010	2011	Trend
Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	Ø	145.000,00 €	153.000,00 €	157.000,00 €	165.000,00 €	178.000,00 €	↑
	min	50.000,00 €	53.000,00 €	50.000,00 €	38.000,00 €	32.000,00 €	
	max	297.000,00 €	603.000,00 €	340.000,00 €	530.000,00 €	460.000,00 €	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Ø	105.000,00 €	99.000,00 €	96.000,00 €	105.000,00 €	112.000,00 €	↑
	min	35.000,00 €	45.000,00 €	35.000,00 €	18.000,00 €	- €	
	max	205.000,00 €	170.000,00 €	157.000,00 €	312.000,00 €	293.000,00 €	
Mehrfamilienhäuser	Ø	124.000,00 €	281.000,00 €	387.000,00 €	162.000,00 €	116.000,00 €	↓
	min	82.000,00 €	80.000,00 €	97.000,00 €	77.000,00 €	52.000,00 €	
	max	162.000,00 €	917.000,00 €	1.130.000,00 €	274.000,00 €	210.000,00 €	
Eigentumswohnungen (Neu)	Ø	159.000,00 €	175.000,00 €	153.000,00 €	134.000,00 €	156.000,00 €	→
	min	70.000,00 €	109.000,00 €	30.000,00 €	54.000,00 €	44.000,00 €	
	max	441.000,00 €	230.000,00 €	204.000,00 €	187.000,00 €	366.000,00 €	
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf/Umwandlung)	Ø	59.000,00 €	64.000,00 €	59.000,00 €	58.000,00 €	52.000,00 €	↓
	min	10.000,00 €	14.000,00 €	4.000,00 €	- €	10.000,00 €	
	max	131.000,00 €	350.000,00 €	180.000,00 €	216.000,00 €	165.000,00 €	

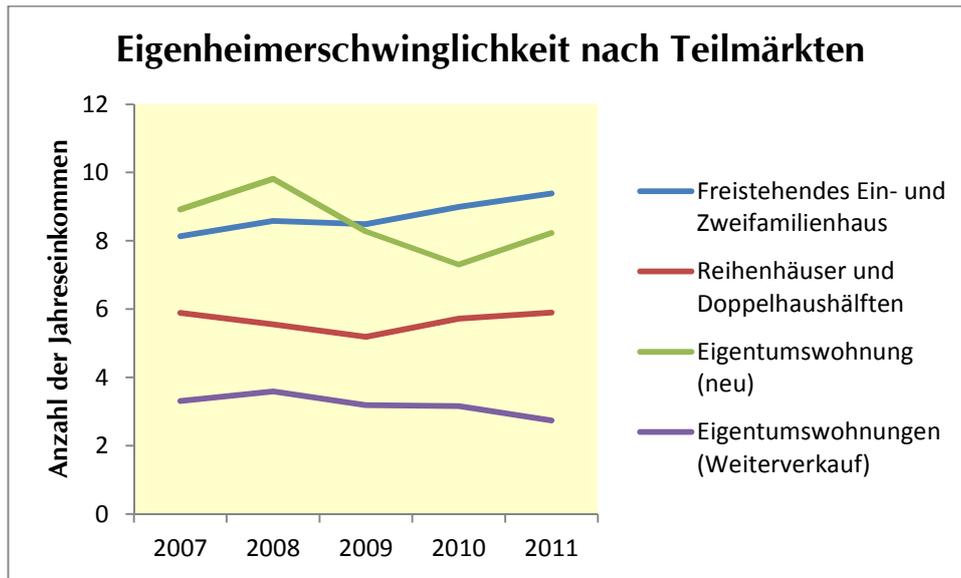
Tabelle 10: Durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Teilmärkten. Quelle: GAG 2011.

Quadratmeterpreise für ...		2007	2008	2009	2010	2011	Trend
Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	Ø	930,00 €	1.003,00 €	1.018,00 €	979,00 €	1.102,00 €	↑
	min	356,00 €	418,00 €	281,00 €	250,00 €	262,00 €	
	max	1.860,00 €	1.667,00 €	1.764,00 €	1.908,00 €	1.975,00 €	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Ø	903,00 €	847,00 €	798,00 €	957,00 €	928,00 €	↑
	min	250,00 €	496,00 €	462,00 €	18,00 €	- €	
	max	1.600,00 €	1.233,00 €	1.429,00 €	2.889,00 €	2.636,00 €	
Mehrfamilienhäuser	Ø	433,00 €	571,00 €	650,00 €	542,00 €	394,00 €	↓
	min	228,00 €	391,00 €	349,00 €	233,00 €	213,00 €	
	max	580,00 €	907,00 €	1.205,00 €	761,00 €	610,00 €	
Eigentumswohnungen (Neu)	Ø	1.676,00 €	1.797,00 €	1.497,00 €	1.653,00 €	1.751,00 €	→
	min	1.059,00 €	1.624,00 €	429,00 €	593,00 €	968,00 €	
	max	2.205,00 €	2.180,00 €	2.200,00 €	2.337,00 €	2.239,00 €	
Eigentumswohnungen (Weiterverkauf/Umwandlung)	Ø	783,00 €	808,00 €	721,00 €	702,00 €	683,00 €	↓
	min	230,00 €	193,00 €	200,00 €	- €	103,00 €	
	max	1.484,00 €	2.121,00 €	2.692,00 €	1.869,00 €	1.471,00 €	

4.4 Eigenheimerschwinglichkeit

Die Eigenheimerschwinglichkeit stellt die Kaufkraft eines Haushalts im Verhältnis zum Kaufpreis eines neuen Eigenheims dar. Auf diese Weise ist es möglich, auf das Nachfrageverhalten zu schließen. Je mehr Jahresnettoeinkommen aufgewendet werden müssen, desto unwahrscheinlicher ist der Erwerb von Eigentum. Die Finanzierungskosten bleiben allerdings unberücksichtigt.

Abbildung 24: Eigenheimerschwinglichkeit. Quelle: GAG und GfK 2011.



In den meisten oben aufgeführten Segmenten hat sich trotz leicht steigender Kaufkraft der Erwerb von Eigentum verteuert. Aufgrund der geringen Teuerung kann aber nicht zwangsläufig auf einen Rückgang der Nachfrage geschlossen werden. Einzig das Segment der weiterverkauften Eigentumswohnungen ist erschwinglicher geworden.

4.5 Wohnungsmieten im regionalen Vergleich

Die hier vorgestellten Daten des GAG beziehen sich auf nicht preisgebundenen Wohnraum. Die dargestellten durchschnittlichen Bruttokaltmieten werden nicht nur zwischen der Lage, sondern auch hinsichtlich der Ausstattung unterschieden. Im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Hameln-Pyrmont erzielen die Wohnraummieten in Hameln die höchsten Preise. Ein exakter Vergleich der Mieten mit Städten außerhalb des Kreises ist nicht möglich, da die Darstellungen und Klassifizierungen zwischen den einzelnen Gutachterausschüssen variieren.

Tabelle 11: Wohnraummieten in Hameln und Region. Quelle: GAG 2011.

Stadt Hameln							
Stadtgebiet Hameln				Randlage Hameln			
Ausstattung	Größe der Wohnung in m ²			Ausstattung	Größe der Wohnung in m ²		
	< 60	60-90	> 90		< 60	60-90	> 90
einfach - mittel	3,90 - 5,00	3,70 - 5,00	3,60 - 4,80	einfach - mittel	3,50 - 4,50	3,40 - 4,50	3,30 - 4,40
mittel - gut	4,40 - 5,50	4,30 - 5,50	4,20 - 5,50	mittel - gut	3,80 - 4,90	3,70 - 4,90	3,60 - 4,60
gut - gehoben	4,80 - 6,00	4,70 - 6,00	4,60 - 6,00	gut - gehoben	4,10 - 5,50	4,10 - 5,40	4,00 - 5,40

Tabelle 12: Wohnraummieten in Hameln und Region. Quelle: GAG 2011.

Städte der Region im Vergleich							
Stadtgebiet Bad Pyrmont				Stadtgebiet Hessisch Oldendorf, Emmerthal, Aerzen ...			
Ausstattung	Größe der Wohnung in m ²			Ausstattung	Größe der Wohnung in m ²		
	< 60	60-90	> 90		< 60	60-90	> 90
einfach - mittel	3,20 - 4,00	3,20 - 4,30	3,00 - 4,00	einfach - mittel	3,40 - 4,50	3,30 - 4,50	3,20 - 4,40
mittel - gut	3,60 - 4,50	3,60 - 4,50	3,50 - 4,50	mittel - gut	3,80 - 4,90	3,70 - 4,90	3,60 - 4,60
gut - gehoben	4,50 - 6,00	4,50 - 6,00	4,40 - 5,80	gut - gehoben	4,10 - 5,30	4,10 - 5,30	4,00 - 5,20

5 Ergebnisse der Bürgerbefragung

Im Mai 2012 führte die Stadt Hameln eine Erhebung zum Thema Bürgerzufriedenheit durch. Dabei war auch die Einschätzung der Wohnsituation eine zentrale Fragestellung.

5.1 Die persönliche Wohnsituation

Die Ergebnisse zeigen insgesamt, dass die befragten Bürgerinnen und Bürger mit ihrer persönlichen Wohnsituation zufrieden sind. So beurteilen 83 % der Befragten die Wohnsituation mit gut bis sehr gut. Lediglich 2 % empfinden ihre persönliche Wohnsituation als schlecht bis sehr schlecht. Zieht man die Altersgruppen hinzu, zeigt sich, dass die Gruppe der 18-29 Jährigen ihre Wohnsituation weniger positiv beurteilen. In Bezug auf die Wohnform zeigt sich, dass Bewohner eines Einfamilienhauses am zufriedensten mit ihrer Wohnsituation sind.

Abbildung 25: Persönliche Wohnsituation. Quelle: Eigene Erhebung 2012.

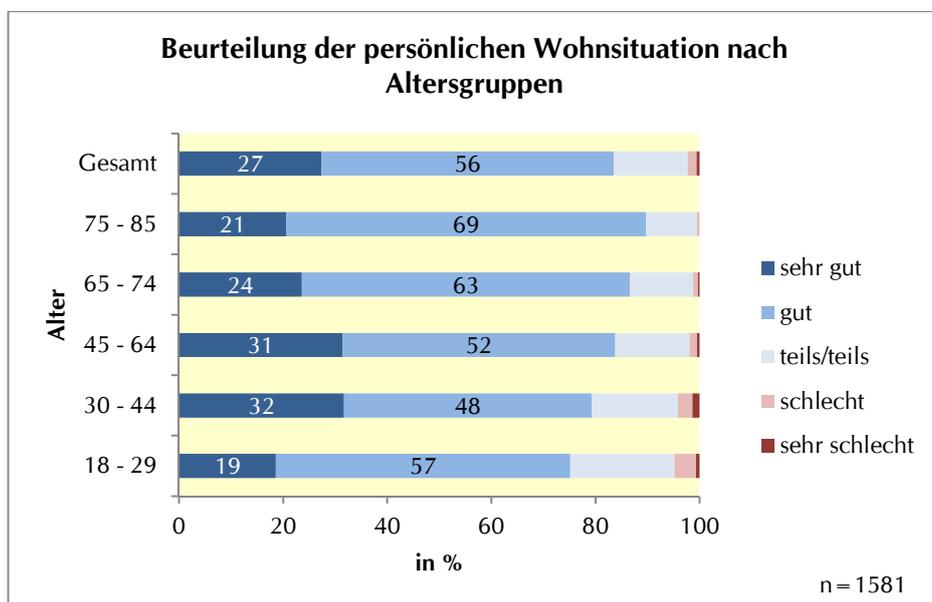


Abbildung 26: Wohnraum nach Altersgruppen. Quelle: Eigene Erhebung 2012.

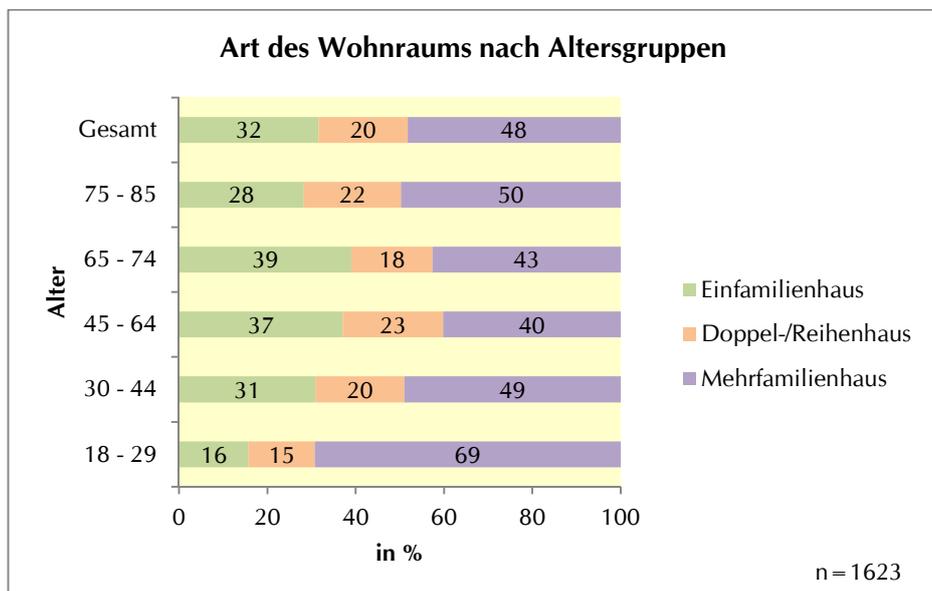
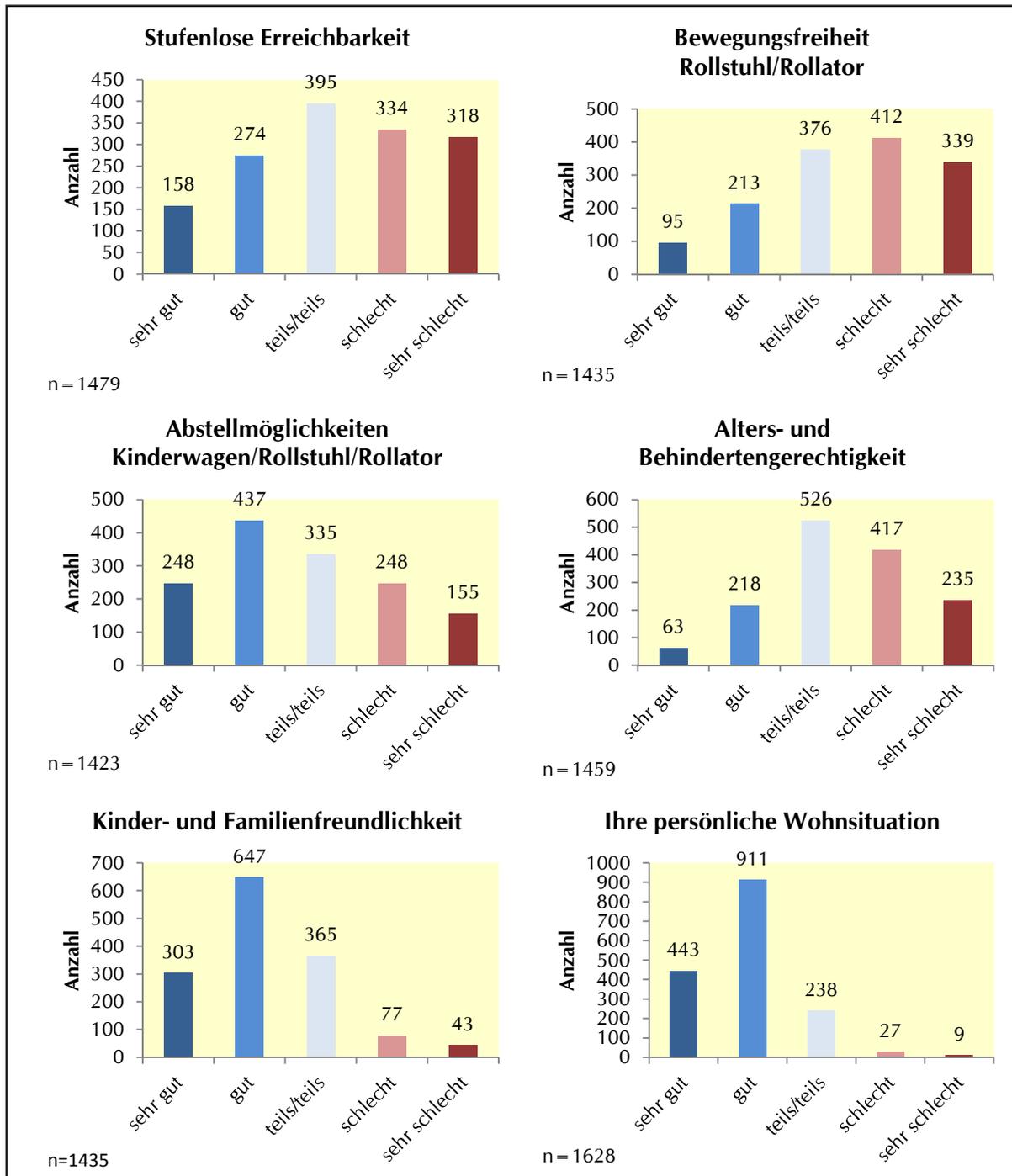
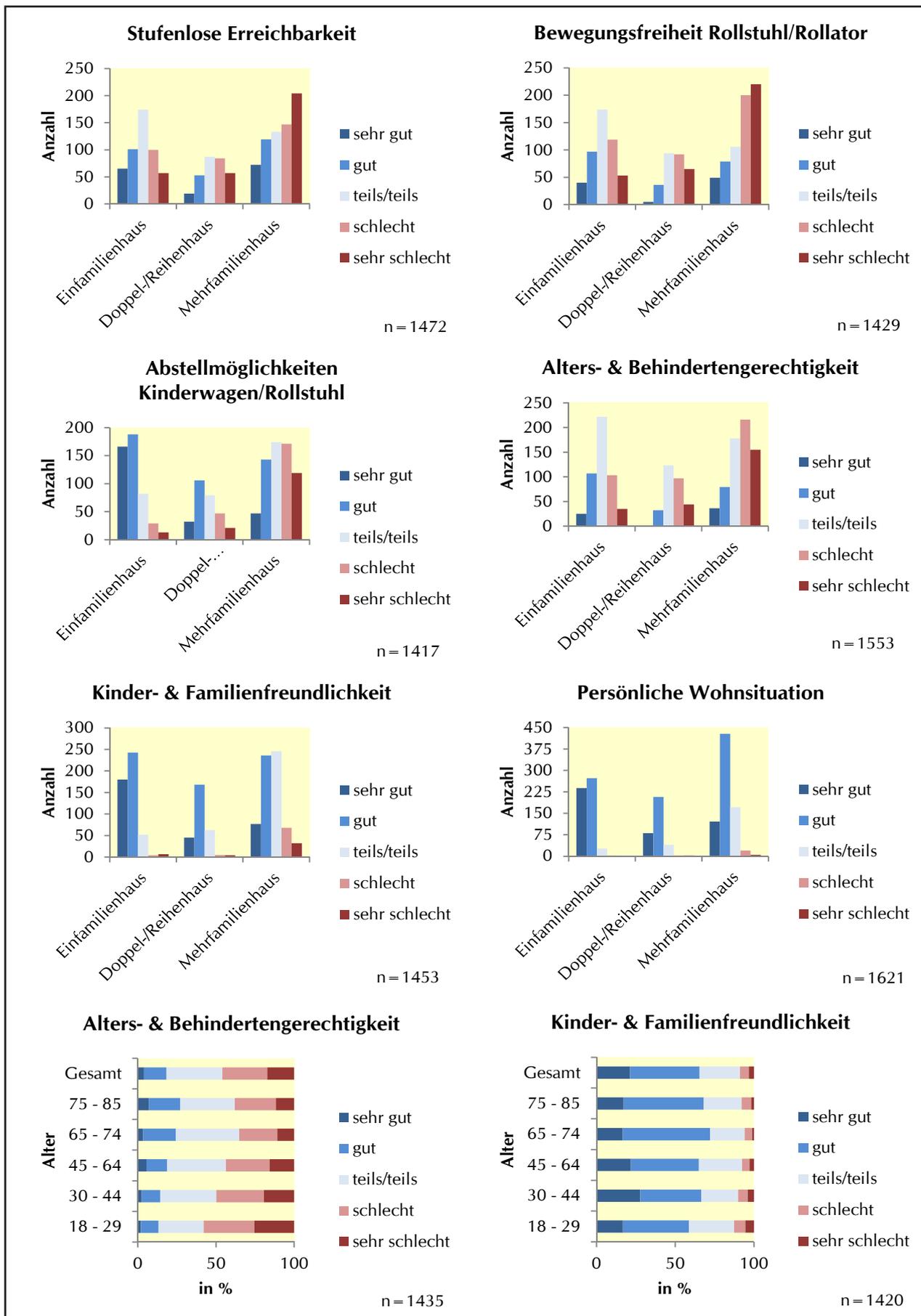


Abbildung 27: Ergebnisübersicht Wohnsituation I. Quelle: Eigene Erhebung 2012.



Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass vor allem die stufenlose Erreichbarkeit und die Barrierefreiheit für Rollstühle und Rollatoren aus Sicht der Befragten nicht ausreichend gegeben sind. Unter Berücksichtigung der Wohnformen zeigt sich, dass die Mehrfamilienhäuser in diesem Punkt am schlechtesten bewertet werden. Interessant ist auch, wie die Alters- und Behindertengerechtigkeit von den verschiedenen Altersgruppen beurteilt wird. So sehen vor allem junge Bürgerinnen und Bürger innerhalb ihrer Wohnsituation die Alters- und Behindertengerechtigkeit kritischer als Ältere. Ein Erklärungsansatz könnte sein, dass ein höherer Anteil der jüngeren Bevölkerung in Mehrfamilienhäusern lebt und ältere Menschen eher in Einfamilienhäusern, welche aufgrund der Eigentumssituation einfacher an die sich verändernden Bedürfnisse angepasst werden können.

Abbildung 28: Ergebnisübersicht Wohnsituation II. Quelle: Eigene Erhebung 2012.

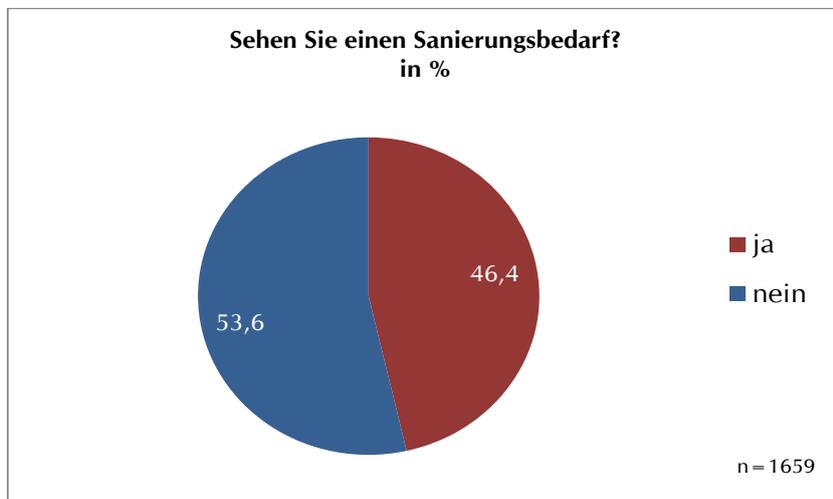


Die Bewertung der Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollstühle stellt sich etwas differenzierter dar. Während im Bereich der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ausreichend Platz vorhanden zu sein scheint, wird die Situation in den Mehrfamilienhäusern deutlich schlechter bewertet. Dennoch beurteilt mehr als die Hälfte (66 %) der befragten Bürgerinnen und Bürger die Wohnsituation in Bezug auf Kinder- und Familienfreundlichkeit als gut bis sehr gut, lediglich 8 % der Befragten empfinden sie als schlecht bis sehr schlecht.

5.2 Sanierungsbedarf des Wohnraums

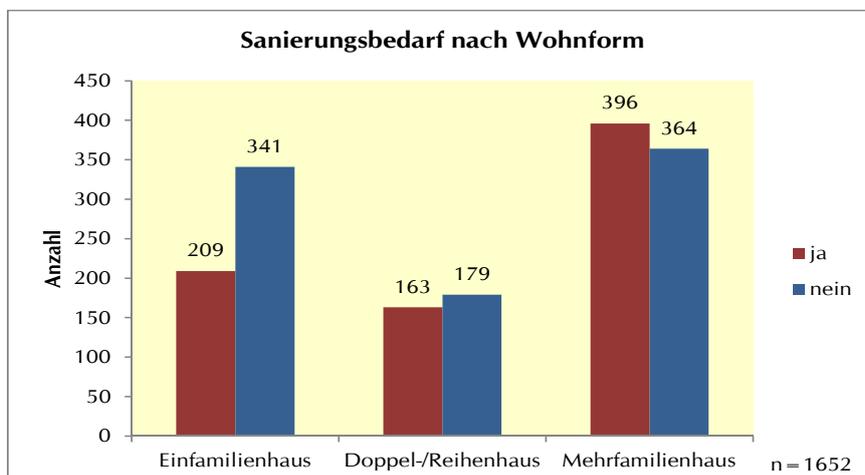
Vor dem Hintergrund der sich vollziehenden Energiewende ist insbesondere der energetische Sanierungsbedarf des Wohnraumes von Interesse. Gefragt wurde aber auch ganz allgemein nach dem Sanierungsbedarf (Standards/Ausstattung) sowie nach einem barrierefreien Ausbau. Die Umfrage zeigt, dass 46 % einen Sanierungsbedarf ihres Wohnraumes für nötig erachten.

Abbildung 29: Sanierungsbedarf. Quelle: Eigene Erhebung 2012.



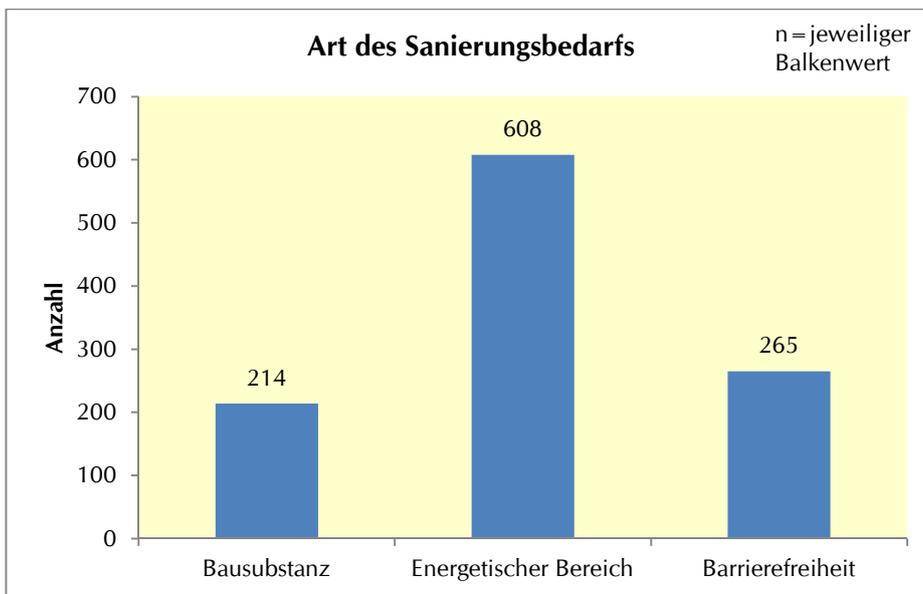
Betrachtet man die Angaben bezogen auf die jeweilige Wohnform, zeigt sich, dass Bewohner von Mehrfamilienhäusern am ehesten einen Sanierungsbedarf sehen. So gaben 52 % der Mehrfamilienhausbewohner an, dass Bedarf besteht. Bei den Bewohnern der Doppel-/Reihenhäuser liegt der subjektiv bewertete Bedarf mit 47 % nur knapp unter der Hälfte. Auch 38 % der Bewohner von Einfamilienhäusern sehen Sanierungsbedarf in bzw. an ihrem Gebäude.

Abbildung 30: Sanierungsbedarf nach Wohnform. Quelle: Eigene Erhebung 2012.



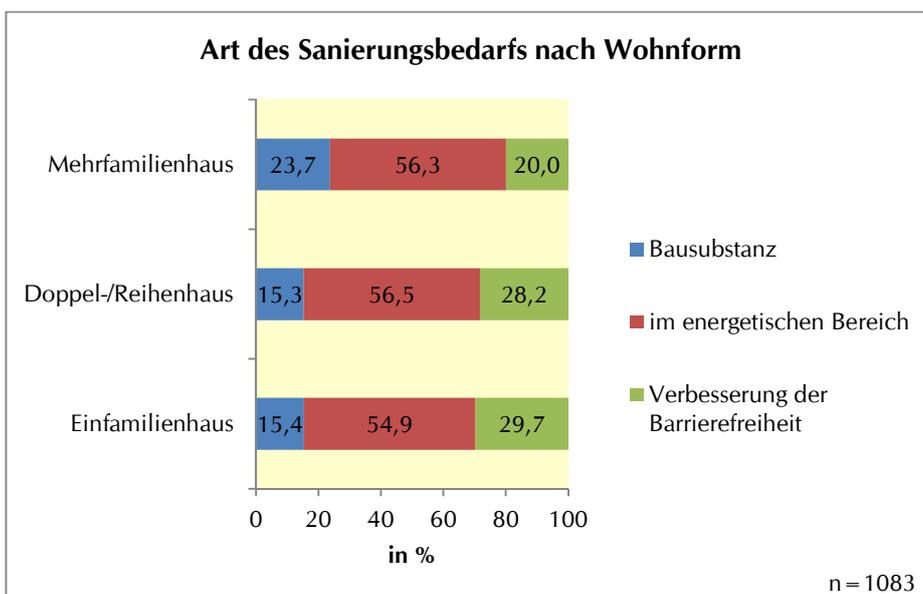
Die Art des Sanierungsbedarfs sollte im Rahmen der Befragung zudem näher beschrieben werden. Hierbei wird deutlich, dass der energetisch bedingte Sanierungsbedarf (Wärmedämmung, Fenster, Heizung...) dominiert. So gaben 79 % der Befragten, die einen Sanierungsbedarf sehen, an, dass dieser im Bereich der energetischen Sanierung bestehe. Die Verbesserung der Barrierefreiheit ist für 34 % ein dringendes Problem und die Bausubstanz stellt für 28 % einen Grund dar, Sanierungsbedarf zu sehen.

Abbildung 31: Art des Sanierungsbedarfs. Quelle: Eigene Erhebung 2012.



Innerhalb der verschiedenen Wohnformen zeigen sich in dem Sanierungsbedarf nur wenige Unterschiede. Für Mehrfamilienhäuser wird ein größerer Sanierungsbedarf in der Bausubstanz gesehen. Demgegenüber spielt für Einfamilien- sowie Doppel- und Reihenhäuser die Verbesserung der Barrierefreiheit, nach der energetischen Sanierung, eine größere Rolle.

Abbildung 32: Art des Sanierungsbedarfs nach Wohnform. Quelle: Eigene Erhebung 2012.



Es gibt allerdings nicht nur zwischen den verschiedenen Wohnformen, sondern auch zwischen den einzelnen Stadtteilen und Ortschaften Unterschiede in der Beurteilung des Sanierungsbedarfs. Der größte Sanierungsbedarf wird in den Ortschaften Hilligsfeld, Haverbeck und Rohrsen gesehen. In den Stadtteilen der Kernstadt liegt der größte Sanierungsbedarf in der Innen- und der Südstadt vor. Vergleicht man die einzelnen Ortschaften und Stadtteile hinsichtlich der Art der offenbar notwendigen Sanierung, zeigt sich auch hier, dass die energetische Sanierung stets dominiert. Die Sanierung der Bausubstanz spielt, außer in der Innenstadt, der Südstadt und im Klütviertel, die geringste Rolle. In den übrigen Bereichen ist die Verbesserung der Barrierefreiheit der zweithäufigste Grund für anstehenden Sanierungsbedarf.

6 GEWOS - Wohnungsmarktprognose im Auftrag der HWG

Die Firma GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, hat im Auftrag der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH (HWG) eine Wohnungsmarktprognose bis in das Jahr 2025 erstellt. Die Ergebnisse sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden. Hierfür wurde ausschließlich auf die oben genannte Quelle zurückgegriffen. GEWOS hat drei Prognosevarianten entwickelt. Diese unterschiedlichen Varianten resultieren aus verschiedenen Entwicklungsannahmen, wobei die größten Unterschiede hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhaltens bestehen.

Allgemeine Annahmen:

Es wird von einem weiteren Rückgang der absoluten Geburtenzahlen ausgegangen, da die Zahl der Frauen in der Altersgruppe 15 bis 45 Jahre zurückgegangen ist. Des Weiteren wird eine Steigerung der durchschnittliche Lebenserwartung auf 83 Jahre angenommen.

Basisvariante:

In den kommenden Jahren setzt sich der Trend der altersspezifischen Wanderung fort. Die Stadt Hameln wird auch weiterhin von Zuzügen aus ihrem Umland profitieren können. Auch wird sie attraktiver für Rentenrückkehrer, sodass die Zahl der älteren Personen, die ihren Lebensmittelpunkt nach Hameln verlegen, etwas steigen wird. Darüber hinaus kann die Zahl der Familien, die die Stadt verlassen, leicht reduziert werden. Der Abzug der britischen Streitkräfte wird voraussichtlich 2014/15 beginnen und 2020 abgeschlossen sein¹. Künftig nachgefragte Baulandpotenziale werden von der Stadt Hameln bereitgestellt. Zudem gewinnen ältere Paarhaushalte in Hameln zunehmend an Bedeutung, die aber ebenfalls mit geeignetem Wohnraum versorgt werden können.

Bevölkerungsentwicklung:

Bis zum Jahr 2025 geht GEWOS, aufgrund der hohen Sterbeüberschüsse, von einer Abnahme der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um knapp 4 % aus. Allerdings kann die Stadt im gleichen Zeitraum auch kontinuierlich Wanderungsgewinne verzeichnen. Aufgrund des demografischen Wandels kommt es in den nächsten Jahren zu einer strukturellen Veränderung der Hamelner Bevölkerung hinsichtlich ihrer Zusammensetzung. So nimmt der Anteil der 40- bis 50- Jährigen und der unter 20- Jährigen zugunsten der über 60- Jährigen ab.

Entwicklung der Haushaltszahlen:

Trotz der Abnahme der Bevölkerung um 4 % bleibt die Haushaltsentwicklung stabil bei ca. 28.240 Haushalten. Dies liegt vor allem an dem anhaltenden Trend der Singularisierung und der damit einhergehenden Haushaltsverkleinerung.

Neubaubedarf und Nachfrage:

Sollte die beschriebene Entwicklung eintreten, wird für die Stadt Hameln ein leichter Bedarf von 190 Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser entstehen. Wobei es sich auch um qualitativ hochwertigen Bedarf aufgrund einer veränderten Nachfrage handelt, der sich nicht aus dem vorhandenen Bestand bedienen lässt. GEWOS kann darüber hinaus keinen zusätzlichen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern erkennen.

¹ der britische Abzug wird deutlich schneller abgeschlossen sein

Obere Variante:

Hameln gewinnt zunehmend an Attraktivität, so wird der Konversionsprozess erfolgreich abgeschlossen und die Weser kann stärker in die bestehenden Stadtstrukturen eingebunden werden. Darüber hinaus wurde attraktiver Wohnraum geschaffen, sodass sich immer mehr Pendlerhaushalte aus dem Umland entschließen, ihren Wohnsitz nach Hameln zu verlegen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbessern sich, die ansässigen Betriebe profitieren von dieser Entwicklung, sie investieren in den Standort und schaffen neue Arbeitsplätze.

Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerungszahl in Hameln geht bis in das Jahr 2025, bedingt durch die eindeutigen Wanderungsgewinne, um nur 2 % (ca. 1.240 Einwohnerinnen und Einwohner) zurück und sinkt auf 55.900 Bürgerinnen und Bürger.

Entwicklung der Haushaltszahlen:

Aufgrund der deutlichen Wanderungsgewinne steigt die Zahl der Haushalte um 1 % (+ 210 Haushalte) auf ca. 28.450.

Neubaubedarf und Nachfrage:

Neubaubedarf von maximal 360 Wohneinheiten.

Untere Variante:

Aufgrund der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Situation und einem fehlenden politischen Willen zur Attraktivitätssteigerung, verringern die Unternehmen ihre produktiven Kapazitäten und bauen Arbeitsplätze ab. Hameln wird somit für wirtschaftliche Zuwanderung unattraktiv. Für den Konversionsprozess sowie für andere größere Projekte können keinen Investoren gewonnen werden, was zu einem weiterem Attraktivitätsverlust der Stadt führt. Vermehrt jüngere Einwohnerinnen und Einwohner zieht es stärker in die Großstädte.

Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerungszahlen geben um über 8 % nach, sodass im Jahr 2025 nur noch 52.800 Bürgerinnen und Bürger in Hameln leben. Das Wanderungssaldo ist ausgeglichen. Der starke Bevölkerungsrückgang ist auf die deutlichen Sterbeüberschüsse zurückzuführen.

Entwicklung der Haushaltszahlen:

Bis in das Jahr 2025 wird die Anzahl der Haushalte um 5 % auf 26.900 Haushalte zurückgehen.

Neubaubedarf und Nachfrage:

Folgt die Entwicklung in Hameln der Unteren Variante, so wird bis in das Jahr 2025 ein Angebotsüberhang von 1.230 Wohneinheiten bestehen. Der Zugang von qualitativen Neubauten (Nachfrageformen die nicht aus dem Bestand heraus bedient werden können) wird den Überhang noch verschärfen.

GEWOS, die HWG als auch die Stadt Hameln halten die Basisvariante für die am besten geeignete, um die künftige Entwicklung auf dem Hamelner Wohnungsmarkt zu beschreiben.

7 Abzug der britischen Streitkräfte

In Hameln werden ca. 300 bis 400 Wohneinheiten von den britischen Streitkräften genutzt. Am 31.8.2010 waren nach Information des Büros des britischen Verbindungsoffiziers 291 Wohneinheiten (Häuser und insb. Wohnungen) durch die Streitkräfte belegt, davon 239 in der Kernstadt Hameln (das neue Gebiet an der Humme enthaltend) und 52 in Afferde. Darüber hinaus werden in Sonderfällen ein paar wenige weitere Wohneinheiten belegt, die in der Zahl 291 nicht enthalten sind. Nach Aussage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden von den britischen Streitkräften im November 2010 in Hameln 338 Wohnungen genutzt.

Eine Analyse des Gebäudebestandes der BImA und der privaten Eigentümer anhand des geografischen Informationssystem und der Einwohnermeldedaten kommt zu einem deutlich höheren Ergebnis. Hiernach ergeben sich ca. 426 Wohneinheiten. Diese Diskrepanz lässt sich u. U. dadurch erklären, dass nicht mehr alle Wohnungen belegt sind, es also Leerstände gibt, oder dadurch, dass es (inzwischen) anderweitige Vermietungen gibt, u. U. auch an britische Zivilbeschäftigte. Die Wohnungen verteilen sich wie folgt auf das Stadtgebiet:

Tabelle 13: Verteilung britischer Wohnungen. Quelle: Eigene Erhebung 2012.

Bezirk / Ortsteil	Straße
Bezirk Mitte	Marienstraße
Bezirk Ost	Hammelstein, Paul-Gerhardt-Weg, Uhlhornweg
Bezirk Nord	Beethovenstr., Brucknerstraße, Fahlte, Haydnweg, Jahnstraße, Mozartweg
Bezirk Wehl	Im Zwergengrund, Ludwig-Richter-Weg, Ostermeyerstraße, Reherweg, Schwindweg, Thomaweg
Bezirk Wangelist	Büthenstraße, Kattenwinkel
Afferde	Scheckenblick, St.-Monika-Straße

Rd. 1/3 der Wohnungen bzw. Häuser befinden sich im Eigentum der BImA, 2/3 in Privateigentum, davon 96 Wohnungen in Besitz einer Wohnungsgesellschaft, 16 Wohnungen in Besitz einer Familie, der Rest ist Einzeleigentum. Die BImA besitzt überwiegend Einfamilienhausformen.

Tabelle 14: Eigentumsverhältnisse. Quelle: Eigene Erhebung 2012.

	BImA	Private
Einfamilienhäuser	8	-
Doppelhaushälften	24	60
Reihenhäuser	82	30
Geschosswohnungen	26	196
gesamt	140	286

Ein Abzug der Streitkräfte würde ca. 1 % des Hamelner Wohnungsmarkts, der ca. 31.600 Wohnungen umfasst, freisetzen.

Die Wohnungen/Häuser der BImA sind in den 1950/60er Jahren entstanden. Die stadträumliche Lage ist aufgrund dieser Bauzeit zum Teil gut. Einige Häuser liegen an Hauptverkehrsstraßen, zudem im Nahbereich der o. g. Depotflächen. Die Ausstattung entspricht augenscheinlich

(ohne Besichtigung) noch der damaligen Zeit, was nicht ausschließt, dass innen eine Instandhaltung stattgefunden hat, aber energetische Sanierungen nach heutigem Maßstab haben nicht stattgefunden. In der Regel ist die Bausubstanz der 1950/60er nicht gut, so dass in Anbetracht der Fülle an Wohnungen/Häusern, die auf den Wohnungsmarkt kommen, auch das Thema Rückbau nicht auszuschließen ist. Für diesen Fall sollten öffentliche Fördermittel zur Finanzierung herangezogen werden.

Die Käufernachfrage für Reihenhäuser ist erfahrungsgemäß nicht sehr hoch. Da davon auszugehen ist, dass sie nach Gebot veräußert werden, dürften sich die Vermarktungschancen erhöhen. Grundsätzlich ist auch ein Umbau in altersgerechte Wohnungen möglich (neue Wohnkonzepte). Ergänzende Infrastrukturen, z. B. Sozialstation oder Pflegedienste, ließen sich unterbringen. Die Vermarktung des Gebäudebestandes der BlmA ist sicherlich eine Frage des Preises. Zum Zustand des älteren Wohnungs- und Hausbestandes der 1960/70/80er Jahre kann derzeit nur festgestellt werden, dass er relativ gepflegt wirkt. Die stadträumlichen Lagen sind sehr unterschiedlich zu bewerten. Der neuere Wohnungs- und Hausbestand ist zwar energetisch und im Hinblick auf die Ausstattung besser einzustufen, stellt aber aufgrund seiner Lage ein örtliches Überangebot dar:

60 Doppelhaushälften in Wangelist (Humme) und 72 Geschosswohnungen in Afferde.

Bezirk Mitte: Marienstraße

Die vier in den 1950er Jahren errichteten Reihenhäuser sind im Eigentum der BlmA. Die Größe und Ausstattung dürfte eher einem unteren Preissegment entsprechen. Es besteht energetischer Sanierungsbedarf. Die innerstädtische Lage ist interessant, wenn man von den Bahnimmisionen absieht. Die Vermarktung ist eine Frage des Preises.



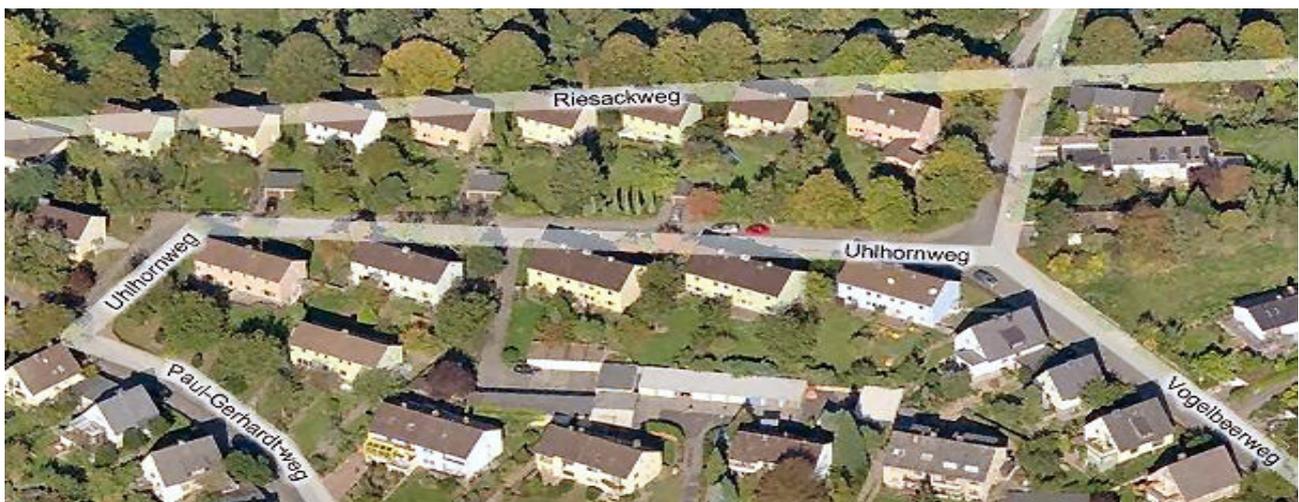
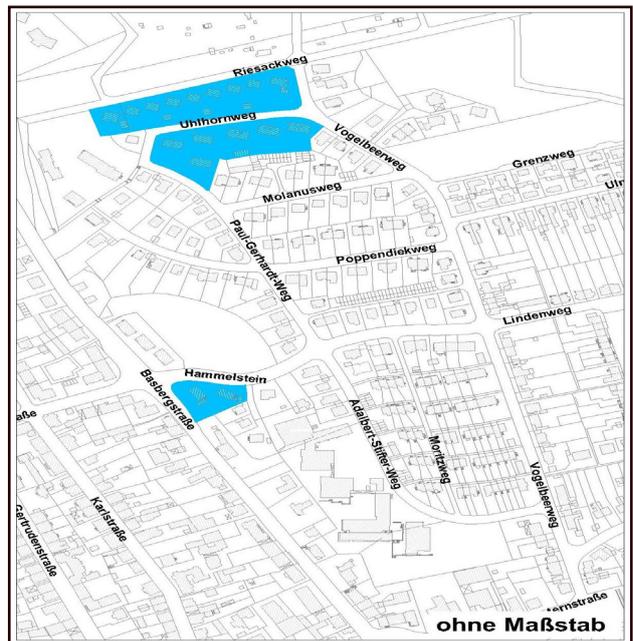
Bezirk Ost: Hammelstein

Die zwei in den 1950er Jahren errichteten Wohngebäude mit rd. acht Wohnungen sind im Eigentum der BImA. Die Lage an der Basbergstraße ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht sehr attraktiv. Ausstattung, Vermarktung etc. sind vergleichbar mit der Marienstraße.



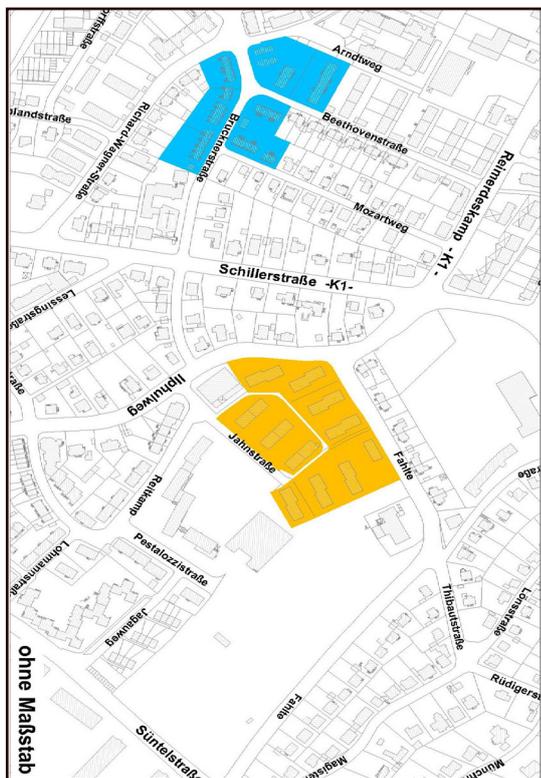
Bezirk Ost: Paul-Gerhardt-Weg, Uhlhornweg

Die acht Einfamilienhäuser und zwölf Doppelhaushälften wurden ebenfalls in den 1950er Jahren erbaut und befinden sich gleichfalls im Eigentum der BImA. Die stadträumliche Lage ist interessant, ruhige Randlage. Die Ausstattung, Vermarktung etc. sind vergleichbar mit der Marienstraße.



Bezirk Nord: Beethovenstraße, Brucknerstraße, Mozartweg

Die 21 Reihenhäuser, vier Doppelhaushälften sowie 18 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden ebenfalls in den 1950/60er Jahren gebaut und befinden sich im Eigentum der BImA. Die stadträumliche Lage ist gut. Die Ausstattung, Vermarktung etc. ist vergleichbar mit der Marienstraße.



Bezirk Nord: Fahlte, Jahnstraße

Die Gebäude wurden in den 1960er Jahren errichtet, wahrscheinlich handelt es sich um 3-4 Zimmerwohnungen mit dem damals üblichen, augenscheinlich unveränderten Zuschnitt. Die rd. 96 Wohnungen befinden sich im Eigentum der Hameln Jahnstraße LLC Gesellschaft. Die Dauer der Mietverträge ist nicht bekannt. Ebenso bestehen derzeit keine Informationen über den Zustand der Wohnungen. Die Anlage wirkt auf den ersten Blick gepflegt. Die stadträumliche Lage ist durch die Lage im Umfeld der VFL Sportanlagen und der verkehrsreichen Straße Fahlte vorbelastet.



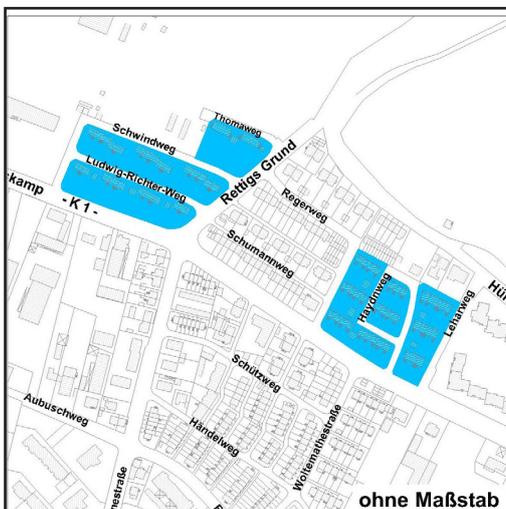
Bezirk Nord: Haydnweg

Die 36 Reihenhäuser wurden ebenfalls in den 1950er Jahren erbaut und befinden sich im Eigentum der BImA. Die stadträumliche Lage am Reimerdeskamp ist zumindest in Teilen durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Ausstattung, Vermarktung etc. ist vergleichbar mit der Marienstraße.



Bezirk Wehl: Ludwig-Richter-Weg, Schwindweg, Thomaweg

Es handelt sich um 21 Reihenhäuser und acht Doppelhaushälften ähnlicher Ausstattung wie Haydnweg im Eigentum der BImA.

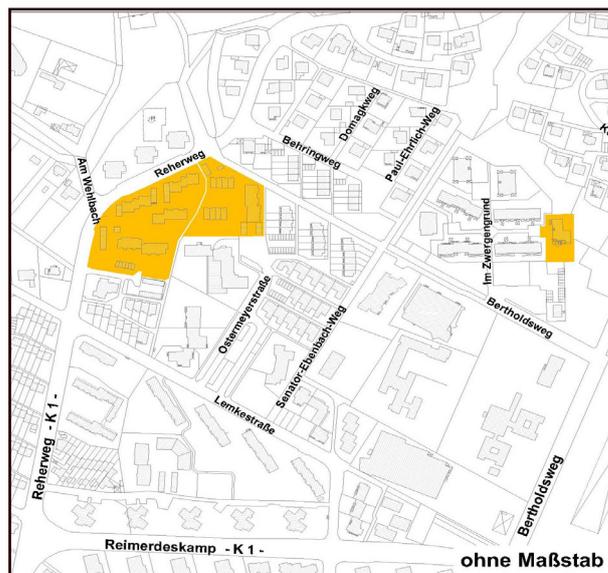


Bezirk Wehl: Im Zwergengrund

Die Wohngebäude am Rotenberg wurden Ende der 1990er Jahre als Niedrigenergiehäuser gebaut. Die Wohnungszusammensetzung wurde auf die Bedarfe von Familien ausgerichtet, insgesamt werden noch zwölf (von ursprünglich 40) 3-4,5 Zimmerwohnungen guter Ausstattung von den Briten genutzt. Die Wohnungen befinden sich im Einzeleigentum. Die Mietverträge werden voraussichtlich 2013 auslaufen. Die Wohnungen und die Anlage sind in gutem Zustand, die Lage ist attraktiv.

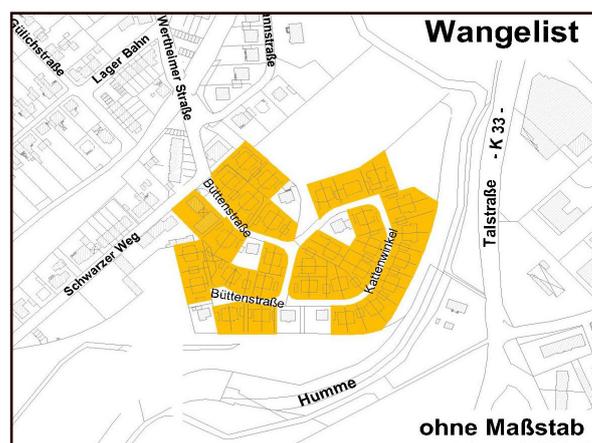
Bezirk Wehl: Ostermeyerstraße, Reherweg

Die Wohnanlage wurde in verschiedenen Zeitstufen in den 1970/80er Jahren gebaut: Neben dem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit rd. 16 großzügigen Wohnungen, die sich im Eigentum einer Familie befinden, gibt es 30 Reihenhäuser. Ein Reihenhaus ist lt. GIS nicht an Briten vermietet. Die Anlage wirkt gepflegt. Die städtebauliche Lage ist gut, es gibt ausreichend Infrastrukturangebote im näheren Umfeld.



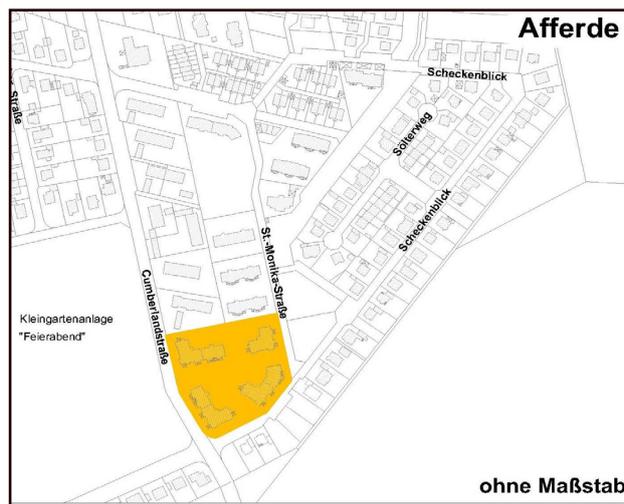
Bezirk Wangelist: Büttensstraße, Kattenwinkel

Das Neubaugebiet an der Humme wurde erst 2007 als Nachnutzung der ehem. Mühlenwerke Weber entwickelt. In der Realisierungsphase hat ein Investor ein Großteil der Flächen übernommen und bis heute 60 Doppelhaushälften gebaut und als Einzeleigentum verkauft. Die Haushälften sind zwar auf Familien ausgelegt, aber für deutsche Wohnansprüche sehr klein. Die Dauer der Mietverträge ist nicht bekannt. Die Lage an der Humme und an Klein Berkel angrenzend ist zwar attraktiv, ob diese Anzahl als Mietwohnungen am Markt zu plazieren sind, ist jedoch fraglich. Auch eine Veräußerung in dem Umfang dürfte sich aufgrund der Menge schwierig gestalten.



Ortschaft Afferde: Scheckenblick, St.-Monika-Straße

Die Wohngebäude in Afferde wurden Ende der 1990er Jahre gebaut. Die Wohnungszusammensetzung wurde auf die Bedarfe von Familien ausgerichtet, insgesamt bestehen 72 3-4,5 Zimmerwohnungen mittlerer Ausstattung. Die Wohnungen befinden sich im Einzeleigentum. Die Mietverträge dürften 2012/13 auslaufen. Die Wohnungen und die Anlage sind in gutem Zustand, ob sie als Mietwohnungen in Afferde am Markt zu plazieren sind, ist jedoch fraglich.



8 Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung in Hameln ist seit der Jahrtausendwende rückläufig. Die Sterbeüberschüsse können durch die zeitweisen Wanderungsgewinne nicht abgefangen werden. Auch innerhalb der Hamelner Bevölkerung ist der demografische Wandel angekommen. So gibt es immer weniger junge Menschen, denen eine wachsende Anzahl älterer Bürger gegenübersteht. In Anbetracht der aktuellen Bevölkerungsprognosen ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend weiter verstärken wird. Für den Wohnraumbedarf bedeutet dies, dass die Nachfrage jüngerer Menschen nach Wohnraum in Hameln nachlassen könnte und es immer mehr ältere Menschen gibt, die nicht optimal mit Wohnraum versorgt sind, da sich die Ansprüche an eine passende Wohnung weiter verändern. Das heißt zum einen, dass die Gruppe der zukünftigen Wohneigentumsbildner kleiner wird und zum anderen, dass qualitative Aspekte (barrierefreies / seniorenrechtliches Wohnen) eine immer stärkere Rolle spielen werden. Diese Entwicklung hat natürlich auch Auswirkungen auf die Haushaltsstrukturen. Trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen steigt die Anzahl der Haushalte aufgrund neuer Lebensformen (Singlehaushalte etc.). Auch in Hameln könnte in Zukunft mit einem Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte und mit einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen sowie einem gleichzeitigen Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf gerechnet werden.

Mithilfe der Hypothekenzinsen sind vorsichtige Rückschlüsse auf den Mietwohnungsbau und auf Investitionen innerhalb des Wohnungsmarktes möglich. Das niedrige Zinsniveau spricht derzeit für positives Investitionsklima. Aufgrund eben dieses aktuell sehr niedrigen Zinssatzes ist in Zukunft aber eher mit einer Steigerung der Zinsen zu rechnen, sodass sich das Baugeld voraussichtlich verteuern wird. Ob der Hamelner Arbeitsmarkt eine ausreichend große Anziehungskraft entwickeln kann, um größere Wanderungsgewinne zu erzeugen und somit auch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, ist ungewiss. Viel wird von der Entwicklung der ansässigen Unternehmen abhängen.

Der vorhandene Wohnraum in Hameln besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Zuwächse gibt es momentan ausschließlich im Bereich der Einfamilienhäuser. Die durchschnittliche Wohnungsgröße verzeichnet einen leichten Zuwachs und beträgt derzeit 85 m². Dominiert wird der Hamelner Wohnungsmarkt von 4-Zimmerwohnungen, 1-2-Zimmerwohnungen sind hingegen wenig vorhanden, was einen Handlungsbedarf im Kontext der Verkleinerung der Haushaltsgrößen erkennen lässt.

Die meisten Wohngebäude in Hameln stammen aus den 60er und 70er Jahren. In diesem Kontext deutet sich ein Handlungsbedarf im Bereich der energetischen Sanierung an. Die Ergebnisse der Bürgerbefragung bestärken diese Einschätzung. Die Bauaktivität auf dem Hamelner Wohnungsmarkt ist, nach der Realisierung des Scharnhorstviertels, stark zurückgegangen und findet in diesem Sinne fast ausschließlich im Bereich der Einfamilienhäuser statt. Dieser auch zukünftig anhaltende Trend wird durch die Baugenehmigungsdichte bestätigt.

Die vorläufige Leerstandsquote liegt bei ca. 4 %. Wird dieser Wert künftig bestätigt, so kann in Hameln von einem strukturellen Leerstand von ca. 1 – 1,5 % ausgegangen werden. Der geplante Abzug der britischen Streitkräfte wird die Leerstandsquote unter Druck setzen (ca. +1%). Die Aktivitäten auf dem Hamelner Immobilienmarkt zeigen sich stabil, sowohl in dem Bereich der bebauten, als auch der unbebauten Grundstücke. Betrachtet man die Teilmärkte, so zeigt sich auch hier, dass die größten Bewegungen in den Bereichen der Einfamilienhäuser und der Eigentumswohnungen stattfinden. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte ist negativ. Sowohl in den guten als auch in den mittleren Lagen gaben die Werte nach. Die Wohnbaulandreserve

ist hoch, die Ausweisung von neuem Wohnbauland rückläufig, was der großen Reserve von 29 ha gerecht wird. Bei Neubauprojekten sollte in Zukunft, soweit dies möglich ist, ausschließlich auf die bestehenden Reserveflächen zurückgegriffen werden.

Die Preise für Wohneigentum entwickeln sich unterschiedlich. Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften konnten über die vergangenen Jahre zulegen. Die Preise für Mehrfamilienhäuser hingegen gaben nach. Die Eigenheimerschwinglichkeit erschwerte sich in allen Bereichen leicht, außer im Bereich der weiterverkauften Eigentumswohnungen. In den letzten zehn Jahren ist zwar die Kaufkraft der Hamelner Bürger um 4 % gestiegen. Diese positive Entwicklung relativiert sich, wenn die Teuerung des gleichen Zeitraums betrachtet wird. So ist in Zukunft aufgrund der Preisentwicklung als auch der Kaufkraft von keinem stärkeren Anstieg der Eigentumsbildung auszugehen.

