

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hameln 2026

Ergebnisbericht



Auftraggeber



Stadt Hameln
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Kontakt:

Rabea Lenz
Frank Bendel



HWG Hamelner Wohnungsbau GmbH
Mertensplatz 1A
31785 Hameln

Auftragnehmer



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

www.gewos.de

Bearbeitung:

Nico Oltersdorf
Daniel Hofmann
nico.oltersdorf@gewos.de
daniel.hofmann@gewos.de

Bildnachweis : Sina Ettmer – stock.adobe.com

03 / 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund	4
2.	Wohnungsmarktanalyse	5
2.1	Demografische Entwicklung	5
2.2	Soziodemografische Merkmale	10
2.3	Wohnungsangebot	15
3.	Bevölkerungsprognose	35
4.	Haushaltsprognose	39
5.	Wohnungsmarktprognose.....	45
6.	Soziale Wohnraumversorgung	48
6.1	Darstellung von Angebot und Nachfrage	48
6.2	Bilanzierung von Angebot und Nachfrage.....	52
7.	Freisetzungspotenziale	54
8.	Kurzfassung	55
9.	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes und Handlungsempfehlungen	57
10.	Leitsystem der Wohnraumversorgung.....	60
	Abbildungsverzeichnis.....	63
	Tabellenverzeichnis	64

1. Hintergrund

Die Wohnraumversorgung in Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Migrationsbewegungen und veränderte Anforderungen an das Wohnen, insbesondere durch die Alterung der Bevölkerung, erzeugen vielerorts Bedarfe, die nicht im erforderlichen Umfang gedeckt werden können. Hohe Baukosten und steigende Zinsen erschweren die Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen und den Erwerb von Eigentum.

Wohnungsbau in der Krise

Gleichzeitig erfordert die Wärmewende erhebliche Investitionen in Bestandsgebäude, ebenso wie die Anpassung an eine älter werdende Gesellschaft durch Barrierefreiheit. Eigentümer wie Mieter geraten dadurch unter finanziellen Druck.

Finanzieller Druck

Bezahlbares, klimaverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnen – für Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen stehen daher im Vordergrund der staatlichen Daseinsvorsorge.

Bezahlbares, klimaverträgliches und bedarfsgerechtes Wohnen

Die Stadt Hameln, in der heute rund 58.200 Einwohner leben, konnte in den letzten Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Diese ist hauptsächlich durch den Zuzug, vor allem jüngerer Menschen und Familien, bedingt. Eine Sonderrolle nehmen hier die Jahre 2016/2017 sowie 2022 ein, in denen, ausgelöst durch den Bürgerkrieg in Syrien und den russischen Angriff auf die Ukraine, viele Schutzsuchende nach Hameln kamen. Die natürliche Entwicklung hingegen zeigt in Hameln, wie in den meisten Regionen Deutschlands, eine langfristige negative Entwicklung. Die Zahl der Sterbefälle hat tendenziell zugenommen, die Zahl der Geburten leicht abgenommen, sodass sich durchgehend ein negativer Saldo ergibt. Ohne Zuwanderung wäre die Einwohnerzahl rückläufig.

Hameln konnte Einwohnerzahlen stabilisieren und leichte Gewinne verbuchen

Die Kosten für Wohnraum stiegen, wie generell in Deutschland, in den letzten Jahren deutlich. Für Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten können sich daraus Schwierigkeiten ergeben, sich mit ihren Bedürfnissen entsprechendem Wohnraum zu versorgen.

Steigende Kosten für Wohnraum

Die oben beschriebenen Entwicklungen machen deutlich, dass es wichtig ist, die prognostischen Aussagen zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktsituation und die kommunale Wohnungsmarktstrategie regelmäßig zu überprüfen und ggf. anzupassen. Das vorangegangene Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hameln wurde im Jahre 2022 erstellt.

Regelmäßige Analyse und Überprüfung

Aufgrund der Verabschiedung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) hat sich die Stadt Hameln dazu entschieden, die Datengrundlage des Wohnungsmarktes zu aktualisieren, um darauf aufbauend Leitplanken zu einer verträglichen Umsetzung des Bau-Turbos in der Kommune zu erarbeiten.

Aktualisierung und „Bau-Turbo“

Ziel soll es sein, einen Überblick über die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen sowie die mögliche zukünftige Entwicklung der Wohnbedarfe anhand dreier Prognosevarianten darzustellen. Dazu wurden, analog zu den zuvor erstellten Analysen, Bevölkerungsprognosen in einer Basisvariante, einer Unteren Variante mit verminderter Zuzugstendenz sowie einer Oberen Variante mit erhöhter Zuzugstendenz bis zum Jahr 2040 berechnet. Darauf aufbauend wurden entsprechende Haushalts- und Wohnungsmarktprognosen erstellt, aus denen sich die zukünftige Bilanz und damit eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung bis 2040 des Hamelner Wohnungsmarkts ergibt.

*Aktuelle Situation und
drei Prognosevarianten*

Neben dieser Betrachtung steht innerhalb der vorliegenden Analyse auch eine Untersuchung des Segments des bezahlbaren Wohnens im Fokus. Mittels einer Modellrechnung wurde das Angebot und die Nachfrage im bezahlbaren Segment erfasst und bilanziert. Auf diese Weise können mögliche Versorgungsengpässe identifiziert und daraus potentielle Handlungsoptionen entwickelt werden.

Bezahlbares Wohnen

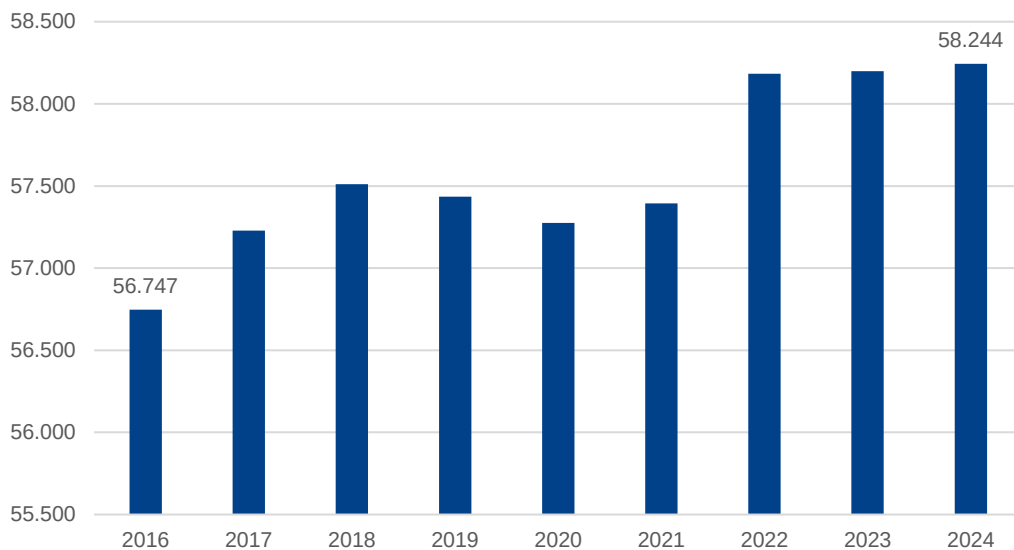
2. Wohnungsmarktanalyse

2.1 Demografische Entwicklung

Die Zahl der Einwohner in Hameln ist von 2016 bis 2024 von rund 56.750 auf ca. 58.240 angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs um etwa 2,6 %. Von 2018 bis 2020 fand ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl statt, der vermutlich auf der Abwanderung von Schutzsuchenden aus Syrien in andere deutsche Regionen beruhte. Ein deutlicher Anstieg ist wieder in den Jahren 2021 und 2022 zu beobachten. Bedingt ist dieser Anstieg vor allem durch den verstärkten Zuzug ukrainischer Geflüchteter sowie der Korrektur der Bevölkerungszahl durch die Zensuserhebung im Jahr 2022.

Leichter Bevölkerungszuwachs

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Hameln

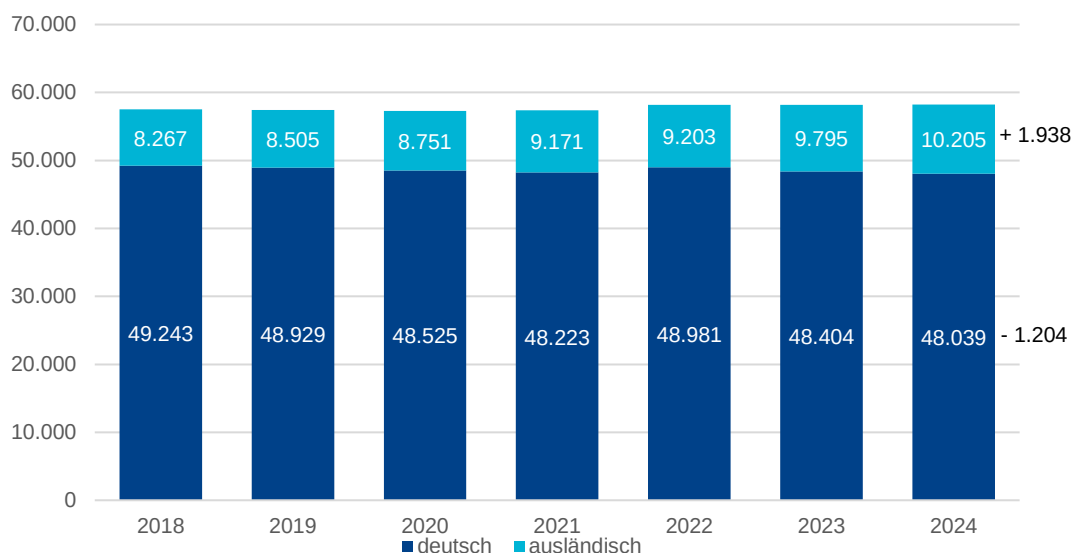


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Der insgesamt beobachtete Bevölkerungsanstieg basiert vor allem auf einer steigenden Zahl nicht deutscher Staatsbürger. Die Zahl dieser Personen hat seit 2018 um fast 2.000 zugenommen. Ohne diese Personen wäre die Bevölkerung in Hameln zurückgegangen.

Bevölkerungsanstieg basiert auf nicht deutschen Staatsbürgern

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung deutscher und ausländischer Staatsbürger in Hameln

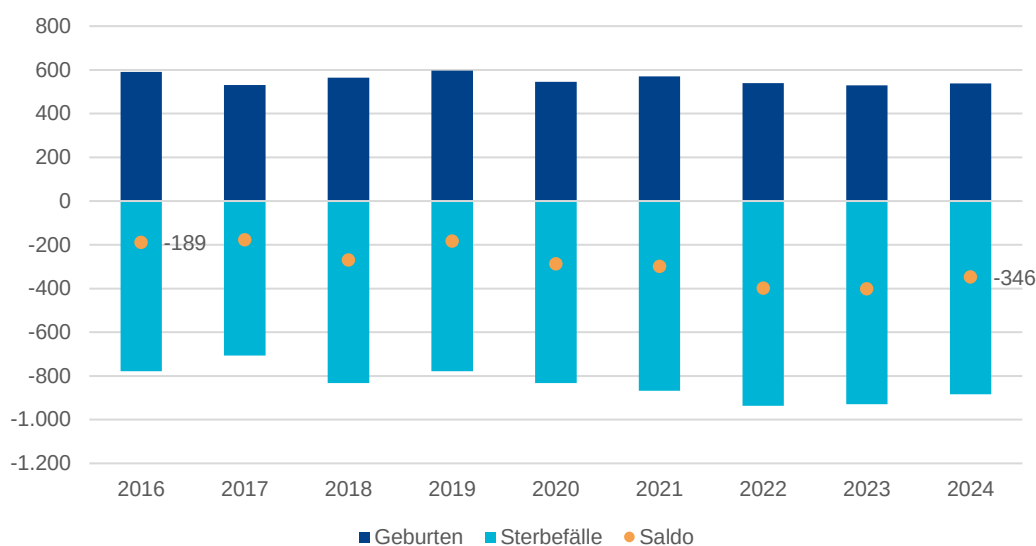


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Bei Betrachtung der natürlichen Entwicklung wird deutlich, dass die Stadt Hameln, wie die meisten Regionen in Europa, nach wie vor ein Geburtendefizit aufweist. Dieses bewegt sich tendenziell immer weiter in den negativen Bereich. Betrug es im Jahr 2016 noch rund -190, lag es im Jahr 2024 bei einem Wert von ca. -350. Seit 2016 sind im Durchschnitt pro Jahr 283 mehr Menschen gestorben als geboren wurden. Auf eine Geburt kommen so rechnerisch in etwa 1,5 Sterbefälle. Das geringste Geburtendefizit ist im Jahr 2017 zu beobachten mit -176 Personen, das höchste lag im Jahr 2023 vor mit -401 Personen.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hameln

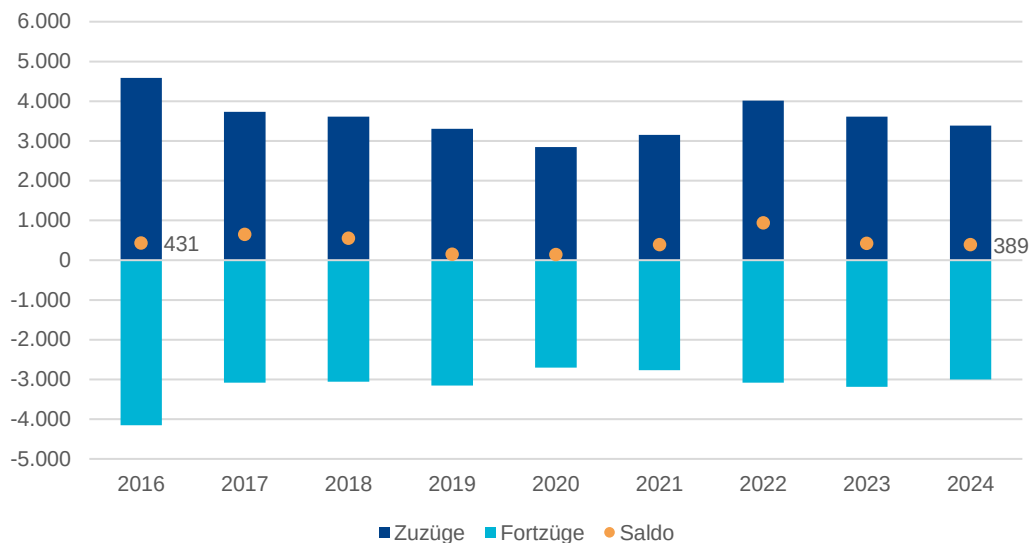


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Der jährliche Wanderungssaldo ist durchgehend positiv. Er befindet sich im Bereich zwischen 143 im Jahr 2020 und 935 im Jahr 2022, bedingt durch den Zuzug ukrainischer Geflüchteter. Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2024 zogen jährlich etwa 450 Personen mehr nach Hameln als von dort wegzogen. Damit kann die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden.

Positiver Wanderungssaldo

Abbildung 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Hameln

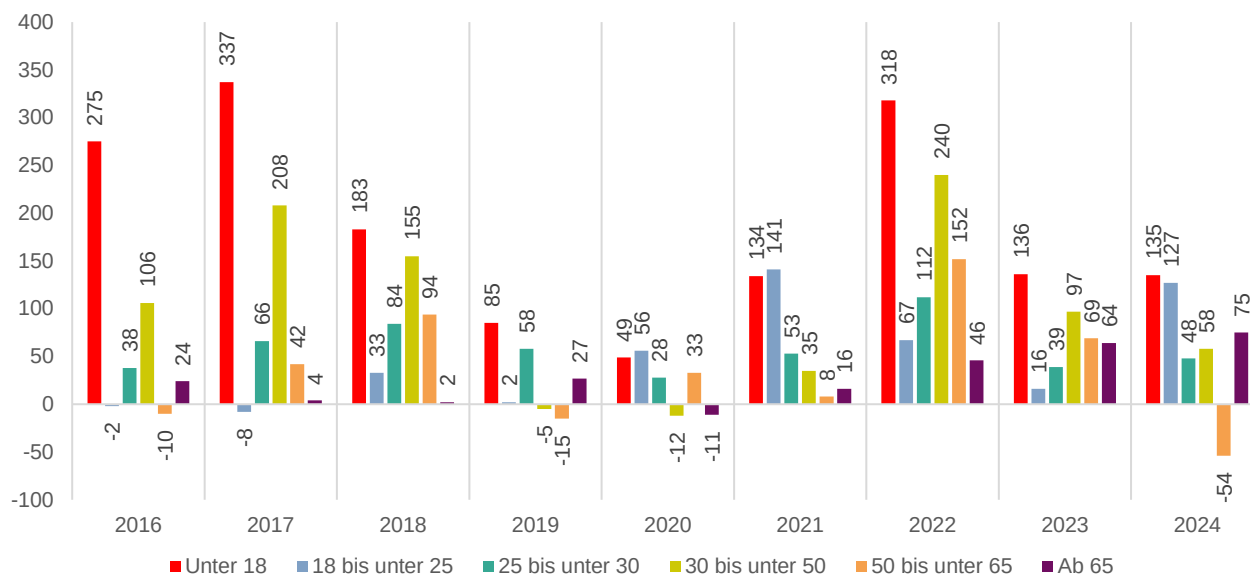


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Abbildung 5 stellt die Wanderungen differenziert nach Altersgruppen dar. Heraus stechen über den Betrachtungszeitraum dabei vor allem die unter 18-Jährigen, die in nahezu allen Jahren die größte Gruppe bilden. Ebenfalls hohe Zuzugszahlen zeigen sich bei den 30- bis unter 50-Jährigen. Gemeinsam bilden diese beiden Altersgruppen die Gruppe der Familienhaushalte. Daraus lässt sich schließen, dass Hameln ein Wanderungsziel für Familien ist. Auffallend sind die hohen Familienzuzugszahlen in den Jahren 2016, 2017 und 2022. Dies lässt sich jeweils auf die Situationen in Syrien sowie der Ukraine zurückführen, die zu umfangreichen Fluchtbewegungen geführt haben. Negative Wanderungssalden sind am häufigsten bei der Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen zu beobachten.

Zuzug von Familien

Abbildung 5: Wanderungen über die Gemeindegrenze nach Altersgruppen

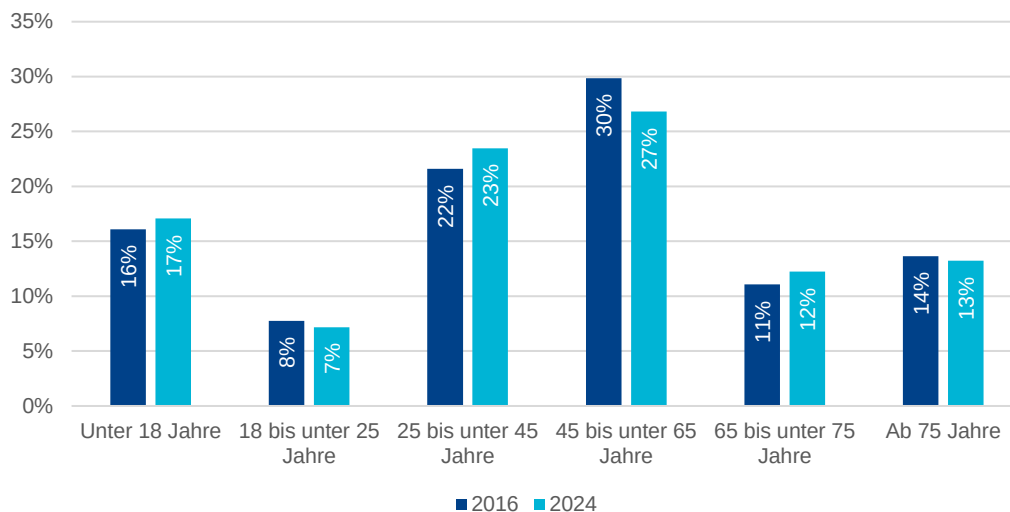


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Abbildung 6 sind die Änderungen in der Altersstruktur zu entnehmen. Die Entwicklung der Anteile der unter 18-Jährigen sowie der 18- bis unter 25-Jährigen entspricht der, die auch im Konzept von 2022 beobachtet werden konnte. Innerhalb dieses Konzeptes von 2022 wurde der Zeitraum von 2011 bis 2019 untersucht. Die unter 18-Jährigen haben einen leichten Anteilszuwachs, die 18- bis unter 25-Jährigen einen leichten Anteilsverlust von jeweils einem Prozentpunkt. Bei den darüber liegenden Altersgruppen unterscheiden sich hingegen die Entwicklungen vom Vorgängerkonzept und dessen Untersuchungszeitraum. Bei den 25- bis unter 45-Jährigen vollzog sich ein Anteilsgewinn von einem Prozentpunkt, von 22 % auf 23 %. In der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen ist ein deutlicher Anteilsverlust von drei Prozentpunkten zu beobachten. Bei den zwei darüber liegenden Altersgruppen ändert sich der Anteil jeweils um einen Prozentpunkt – 65- bis unter 75-Jährige gewinnen einen Prozentpunkt, ab 75-Jährige verlieren einen Prozentpunkt. Insgesamt ist so bei den 25- bis unter 45-Jährigen, den 65- bis unter 75-Jährigen sowie den ab 75-Jährigen jeweils die gegenteilige Entwicklung im Vergleich zum Vorgängerkonzept zu beobachten.

Altersstruktur

Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich der Jahre 2016 und 2024 in Hameln



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.2 Soziodemografische Merkmale

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort weist in den vergangenen Jahren jeweils einen Anstieg auf. Dabei ist die Zahl der Beschäftigten am Wohnort deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort. Erstere stieg von rund 19.880 im Jahr 2016 auf etwa 21.250 im Jahr 2024 (+1.364/+6,9 %). Letztere erfuhr einen Anstieg von 25.720 auf rund 26.150 (+426/+1,7 %). Insgesamt ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort jedoch höher als am Wohnort.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Abbildung 7: Beschäftigtenentwicklung in Hameln

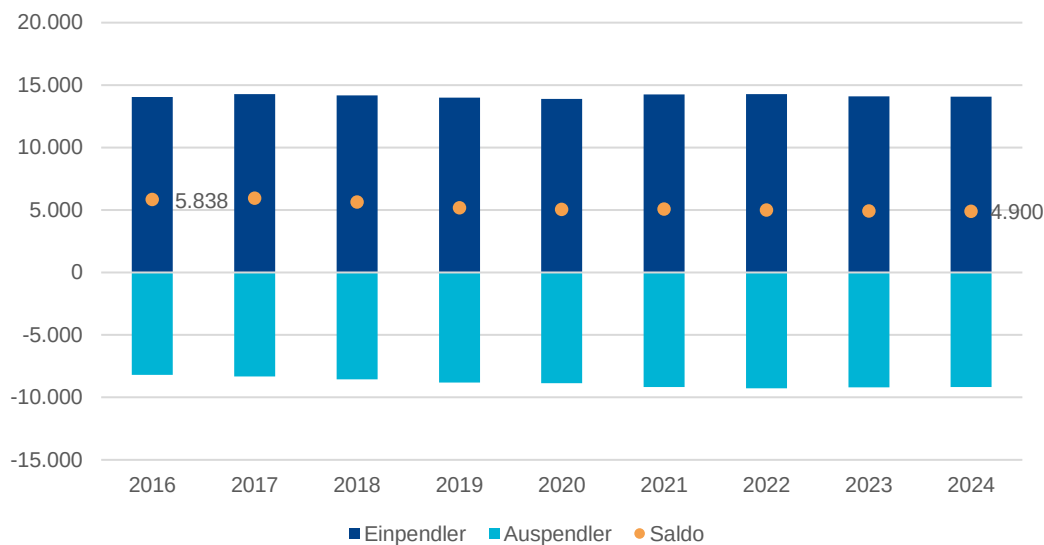


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Der Saldo der Pendlerbewegungen ist über den Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2024 deutlich positiv. Es pendeln also deutlich mehr Menschen nach Hameln ein als von dort hinaus. Tendenziell zeigt dieser Saldo jedoch eine negative Entwicklung. So betrug er im Jahr 2016 noch rund +5.840. 2024 liegt jedoch ein Pendlersaldo von nur noch +4.900 vor. Dies entspricht einem Rückgang um fast 1.000 Personen bzw. 16 % (vgl. Abbildung 8).

Mehr Ein- als Auspendelnde

Abbildung 8: Entwicklung der Pendlerbewegungen in Hameln

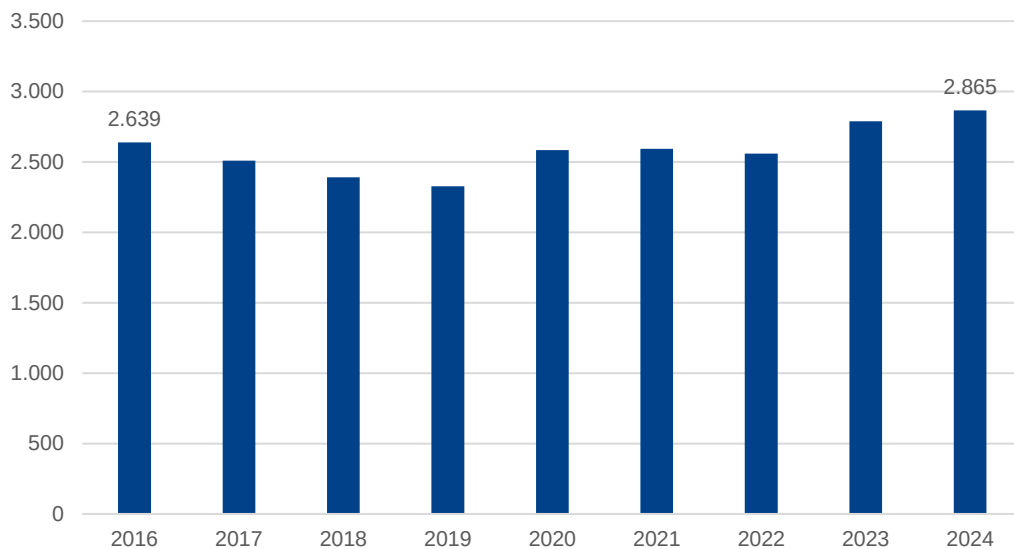


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Zahl der Arbeitslosen in Hameln ist seit 2016 insgesamt um 9 % angestiegen. Bis 2019 kann ein Rückgang um rund 310 Personen auf eine Zahl von ca. 2.330 beobachtet werden. Im Anschluss zeigt sich jedoch wieder eine stark ansteigende Tendenz, sodass im Jahr 2024 eine Zahl von rund 2.870 Arbeitslosen beobachtet werden kann.

Anstieg der absoluten Arbeitslosenzahlen

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Hameln

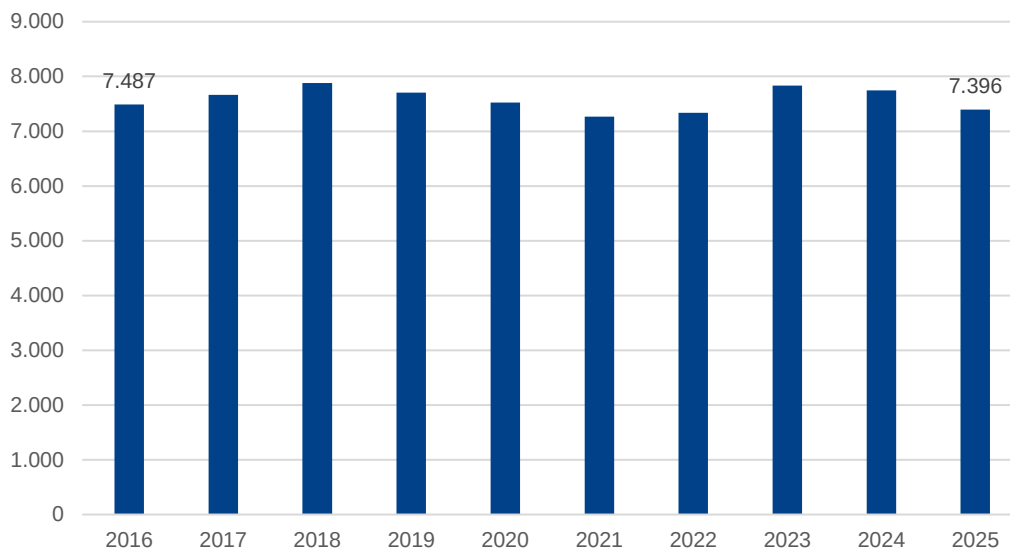


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften liegt über den gesamten Betrachtungszeitraum zwischen 7.000 und 8.000. Es zeigen sich mitunter Schwankungen zwischen den Jahren. Der Maximalwert ist im Jahr 2018 zu beobachten mit 7.880 Personen. Im Jahr 2021 liegt der niedrigste Wert vor – rund 7.270 Personen befanden sich in diesem Jahr in Bedarfsgemeinschaften. Insgesamt ergibt sich so eine Differenz von etwa 610 Personen zwischen Minimum und Maximum. Die Anstiege kommen vor allem durch Flüchtlingsbewegungen zustande. Nach der hohen Zuwanderung 2015/16 stieg die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften an, da viele Geflüchtete nach Anerkennung ihres Status aus dem AsylbLG in das SGB II wechselten. Mit der Zeit entspannte sich die Situation wieder etwas. 2022 und 2023 sind wieder Anstiege zu beobachten, die auf die Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine zurückzuführen sind. Diese wurden nicht nach AsylbLG, sondern direkt nach SGB II behandelt.

Schwankende Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften

Abbildung 10: Entwicklung der Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

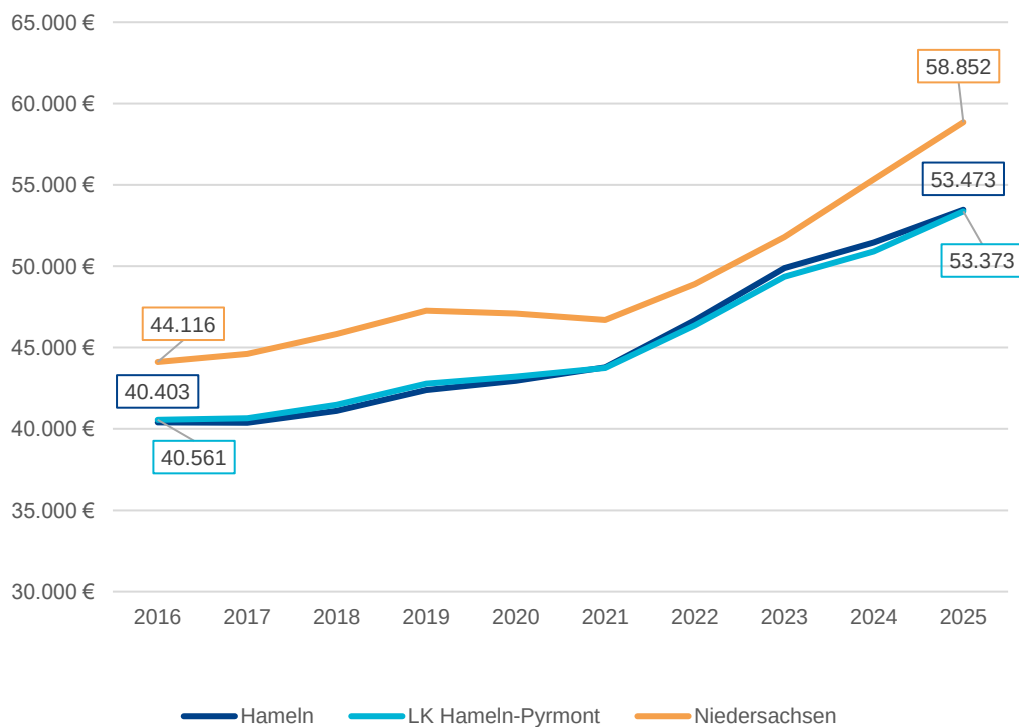
Die Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in Hameln verlief in den letzten Jahren ähnlich positiv wie im Landkreis Hameln-Pyrmont sowie im Land Niedersachsen. Seit 2016 erfuhr diese einen Anstieg um 32 %. Damit steigt die Kaufkraft in der Stadt Hameln genauso stark an wie im Landkreis. Im Land Niedersachsen war der Zuwachs an Kaufkraft mit 33 % nur unwesentlich größer.

Kaufkraft entwickelt sich parallel zum Kreis und zum Land

Während die Kaufkraft pro Haushalt in der Stadt Hameln und im Kreis Hameln-Pyrmont im Jahr 2025 auf einem ähnlichen Niveau von rd. 53.400 bzw. 53.500 lagen, betrug der Abstand zum Land Niedersachsen rd. 5.500 bzw. 5.400 Euro.

Kaufkraft pro Haushalt unter Landesniveau

Abbildung 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt

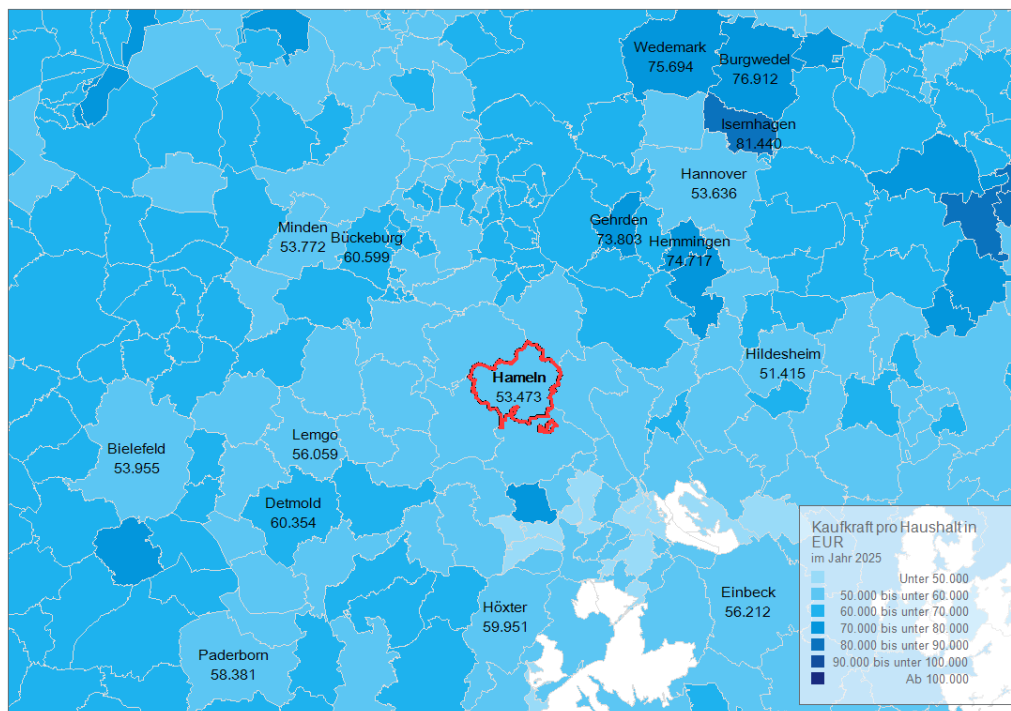


Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Der regionale Vergleich zeigt, dass sich Hameln mit Städten ähnlicher Größe und Lage in der Region vergleichen kann. Deutlich höhere Werte erreichen vor allem Kommunen im Nahbereich der Landeshauptstadt Hannover. Diese Kommunen sind in der Regel Wohnorte mit ausgedehnten Einfamilienhausbeständen, die vor allem für Haushalte mit höheren Einkommen und Beschäftigung in der Metropolregion attraktiv sind.

Kaufkraft vergleichbar mit anderen Städten in der Region

Abbildung 12: Haushaltskaufkraft 2025 im regionalen Vergleich



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2.3 Wohnungsangebot

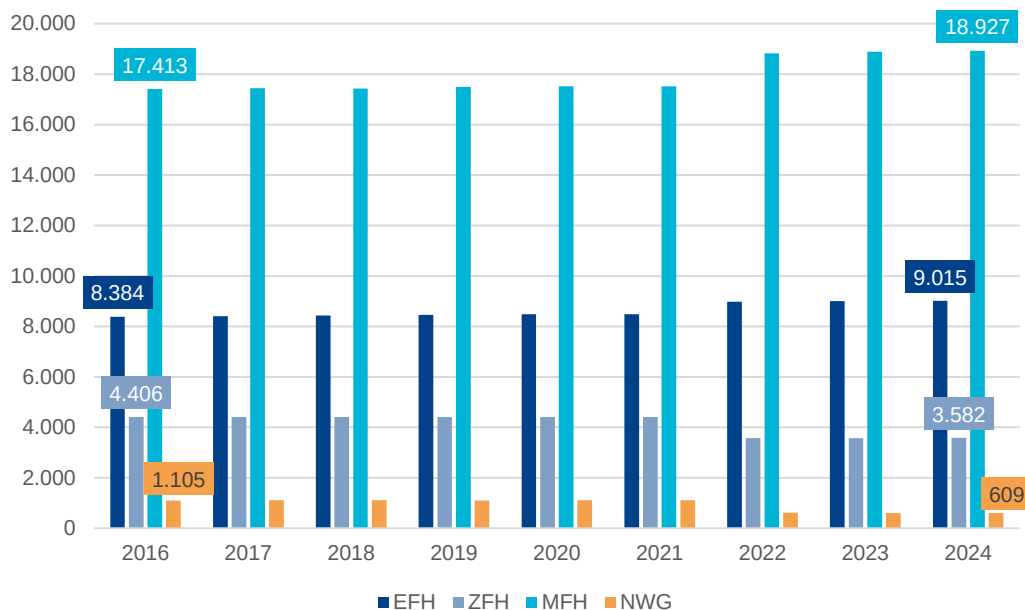
Seit 2016 hat sich der Wohnungsbestand in Hameln insgesamt um rund 1.220 Wohneinheiten erhöht. 2024 gab es rund 12.600 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und rund 18.900 in Mehrfamilienhäusern (MFH).

Großteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 hatte statistische Verschiebungen im Wohnungsbestand zur Folge. Danach sind in der Stadt Hameln fast nur noch halb so viel Wohnungen in Nichtwohngebäuden (NWG) vorhanden wie zuvor ausgewiesen wurden. Deren Zahl wurde von rund 1.100 im Jahr 2021 auf nur noch rund 600 im Jahr 2022 korrigiert. Auch die Zahl der Wohnungen in Zweifamilienhäusern verringerte sich mit dem Zensus von rund 4.400 im Jahr 2021 auf rund 3.600 im Jahr 2022. Eine Erklärung könnte darin liegen, dass Eigentümer ihre Häuser mit zuvor noch zwei Wohneinheiten nun als Einfamilienhäuser deklariert hatten, weil sie die gesamte Wohnfläche in Anspruch nehmen. Im Falle von Wohnungen in Nichtwohngebäuden besteht eine Wahrscheinlichkeit, dass Wohnungen, die seit Jahren leer stehen oder nicht genutzt wurden, von den befragten Eigentümern nicht mehr als Wohnraum angegeben wurden.

Statistische Verschiebungen durch Zensus

Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten in Hameln



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Zu beachten ist, dass laut Zensus 2022 in Hameln ein Leerstand von 4,9 % (rund 1.600 Wohneinheiten) vorlag. Bei einem großen Teil dieser leerstehenden Wohneinheiten handelt es sich jedoch um marktverfügbare Einheiten, sie werden dem Markt also in absehbarer Zeit wieder zur Verfügung stehen. Diese machen rund 63 % des leerstehenden Wohnungsbestands aus. Es ist jedoch auch fraglich, inwieweit alle leerstehenden Wohnungen auch entsprechend gemeldet sind. Zudem ist davon auszugehen, dass eine hohe Dunkelziffer vorherrscht. Beim leerstehenden Bestand handelt es sich häufig um Wohnungen in der Altstadt, insbesondere in den oberen Geschossen von Geschäftshäusern. Mitunter sind Wohnungen auch gar nicht vermietbar, da es Mängel bei Instandhaltung sowie Modernisierungsbedarfe gibt, die nicht umgesetzt werden.

1.600 leerstehende Wohnungen

Tabelle 1: Wohnungsleerstand in Hameln

Gründe des Leerstands	Anzahl der WE
Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar	620
Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen	385
Geplanter Abriss oder Rückbau	24
Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung	151
Künftige Selbstnutzung	122
Sonstiger Grund (z.B. spekulative Gründe)	304
Leerstand am Stichtag insgesamt	1.608

Quelle: Zensus 2022

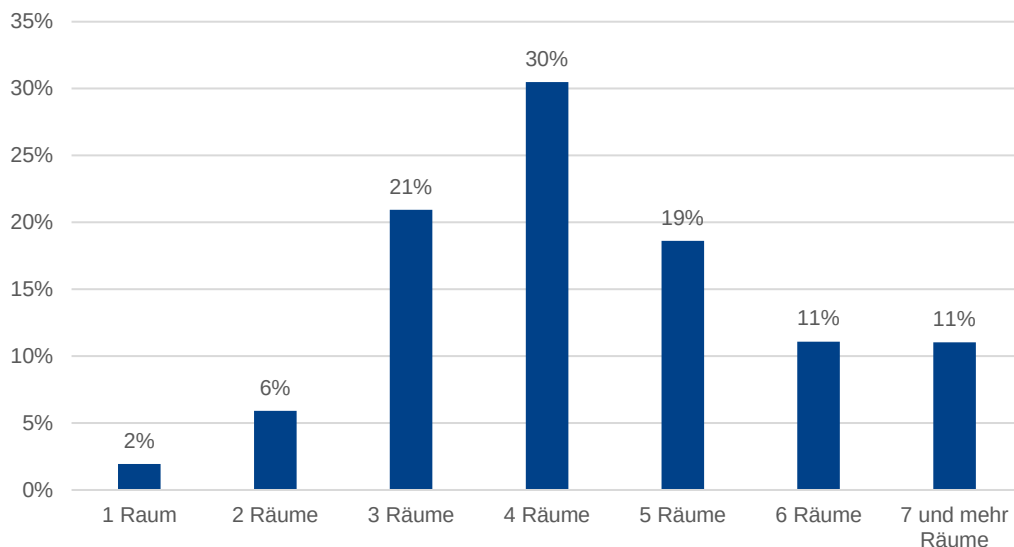
Teilweise werden auch Wohnungen vermietet, in denen jedoch prekäre Wohnverhältnisse herrschen. Dazu gehören zum Beispiel Überbelegung oder schlechte Instandhaltungszustände. In diesen Fällen ist zu vermuten, dass es sich oft um illegale Mietverhältnisse handelt.

Prekäre Wohnverhältnisse

Die Wohnungsgrößenstruktur in Hameln ist geprägt von mittelgroßen und größeren Wohneinheiten mit drei bis fünf Räumen. Diese bilden gemeinsam einen Anteil von 70 % an allen Wohneinheiten in Hameln. Die großen Wohneinheiten mit sechs und mehr Räumen haben einen Anteil von 22 % am Gesamtwohnungsbestand. In der Regel handelt es sich dabei um Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Deutlich geringer ist die Anzahl kleinerer Wohneinheiten mit ein oder zwei Räumen. Zusammen beträgt der Anteil dieser beiden Größenkategorien 8 %.

70 % der Wohneinheiten mit drei bis fünf Räumen

Abbildung 14: Wohnungsgrößenstruktur in Hameln im Jahr 2023

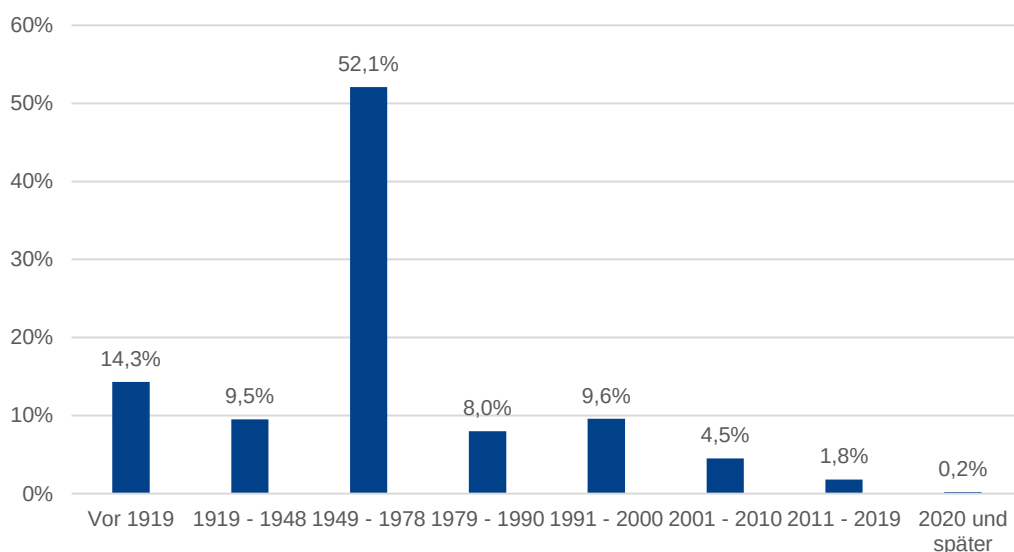


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Ein bedeutender Teil des Hamelner Wohnungsbestandes, mit einem Anteil von 52,1 %, ist im Zeitraum von 1949 bis in die 1970er Jahre entstanden. Nach 1990 wurden lediglich 16,1 % der Wohneinheiten gebaut. Verglichen mit der Baualtersstruktur Niedersachsens weist der Wohnungsbestand in Hameln einen größeren Anteil älterer Wohneinheiten und Gebäude auf. Der Bestand an Wohneinheiten in Niedersachsen, die vor 1919 gebaut wurden, beträgt 11,6 % und ist damit fast drei Prozentpunkte niedriger als in Hameln. Im Landkreis Hameln-Pyrmont hingegen beträgt der Anteil dieser Wohneinheiten gar 18,3 %.

Wohnungsbestand ist zu großen Teilen aus der Nachkriegszeit

Abbildung 15: Baualtersstruktur in Hameln

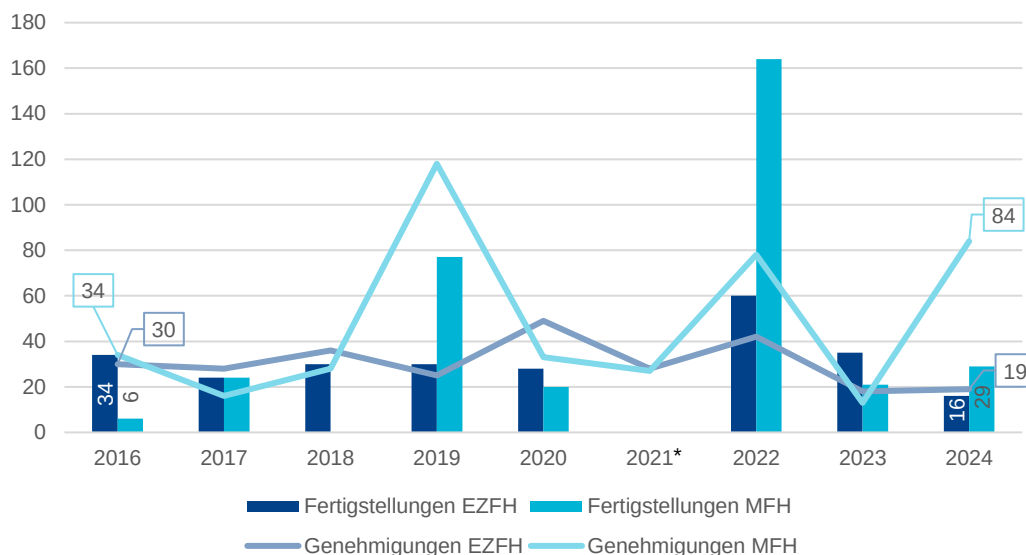


Quelle: Zensus 2022

Einen ebenfalls wichtigen Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung stellt die Bautätigkeit dar, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen niederschlägt. In den Jahren 2019, 2022 und 2024 ist die Zahl der Genehmigungen für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern deutlich höher als für die in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den anderen Jahren befindet sie sich auf einem ähnlichen Niveau oder sogar unterhalb des Niveaus für Ein- und Zweifamilienhäuser. Analog verhält es sich mit der Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten. Auch hier liegt in den Jahren 2019, 2022 und 2024 eine teils deutlich höhere Zahl der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor, während sie in den anderen Jahren niedriger oder auf einem ähnlichen Niveau wie das der Ein- und Zweifamilienhäuser ist.

Bautätigkeit als Indikator für Wohnungsmarktentwicklung

Abbildung 16: Entwicklung der Bautätigkeit in Hameln nach Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden



*Für das Jahr 2021 liegen keine Daten zu Baufertigstellungen vor
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

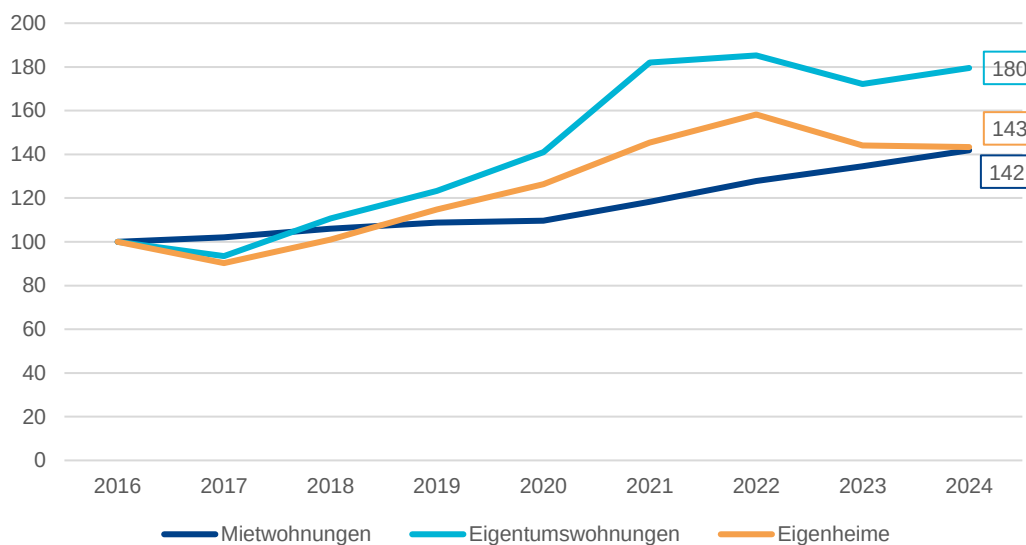
Ebenfalls aussagekräftig für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Untersuchung des Niveaus der Miet- und Kaufpreise. Daher wird nachfolgend eine Auswertung der Angebotsdaten der Value AG dargestellt. Zu beachten ist, dass es sich hier um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht alle derzeit gezahlten Miet- bzw. Kaufpreise wider, sondern die Preise, die ein Haushalt aktuell bei einem Wohnungswechsel zahlen müsste. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, unterliegen den gesetzlichen Mietpreisrestriktionen. Sie liegen in der Regel niedriger und passen sich erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an. Durchschnittliche Mietpreise von Bestandswohnungen der in Hameln tätigen Wohnungsunternehmen liegen deutlich unter den ermittelten Angebotsmietpreisen. Über die Mietpreisstruktur insgesamt gibt der Mietspiegel Auskunft.

Indikator Miet- und Kaufpreise

Die Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Bestandsobjekte zeigt, dass sich in allen drei Segmenten (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime) seit 2016 deutliche Preissteigerungen ergeben haben. Von 2022 zu 2023 kam es jedoch zu einem deutlichen Rückgang der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime. Insgesamt haben sich besonders stark die Preise für Eigentumswohnungen erhöht und liegen im Jahr 2024 80 % höher als im Ausgangsjahr 2016. Zwischenzeitlich ist auch die Entwicklung der Preise für Eigenheime stark angestiegen, hat sich nun jedoch wieder an die Entwicklung der Preise für Mietwohnungen angenähert. Im Jahr 2024 gab es 786 Angebote für Mietwohnungen, 201 für den Kauf von Wohnungen und 164 für den Kauf von Häusern.

Deutliche Preissteigerungen

Abbildung 17: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise pro m² im Bestand in Hameln (2016-2024)



Quelle: Value AG

Im Jahr 2016 lagen die Mieten für Bestandswohnungen bei rund 5,50 €/m² laut der Immobiliendatenbank der Value AG. Für Neubauwohnungen betrug die Miete rund 7,50 €/m², also zwei Euro über dem Niveau der Bestandsmieten. Insgesamt wurden im Jahr 2016 626 Wohnungen zur Miete angeboten, 612 davon waren Bestandswohnungen, 14 Neubauwohnungen. Die Mietpreise für Bestandswohnungen sind bis 2025 um 50 % auf rund 8,20 €/m² angestiegen. Die Mietpreise für Neubauwohnungen verzeichneten ein leicht schwächeres Wachstum um 47 % auf 11,00 €/m². Mit 957 angebotenen Wohnungen, davon 939 im Bestand und 18 im Neubau, war 2025 das Jahr mit der höchsten Angebotszahl im Untersuchungszeitraum. Generell wird der Großteil der angebotenen Wohnungen durch Bestandswohnungen geprägt. Das Verhältnis lag 2025, ebenso wie 2016, bei 98 % zu 2 %.

Anstieg der Mietpreise um 50 % bzw. 47 %

Abbildung 18: Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen (Median, €/m²) sowie Anzahl der Angebote

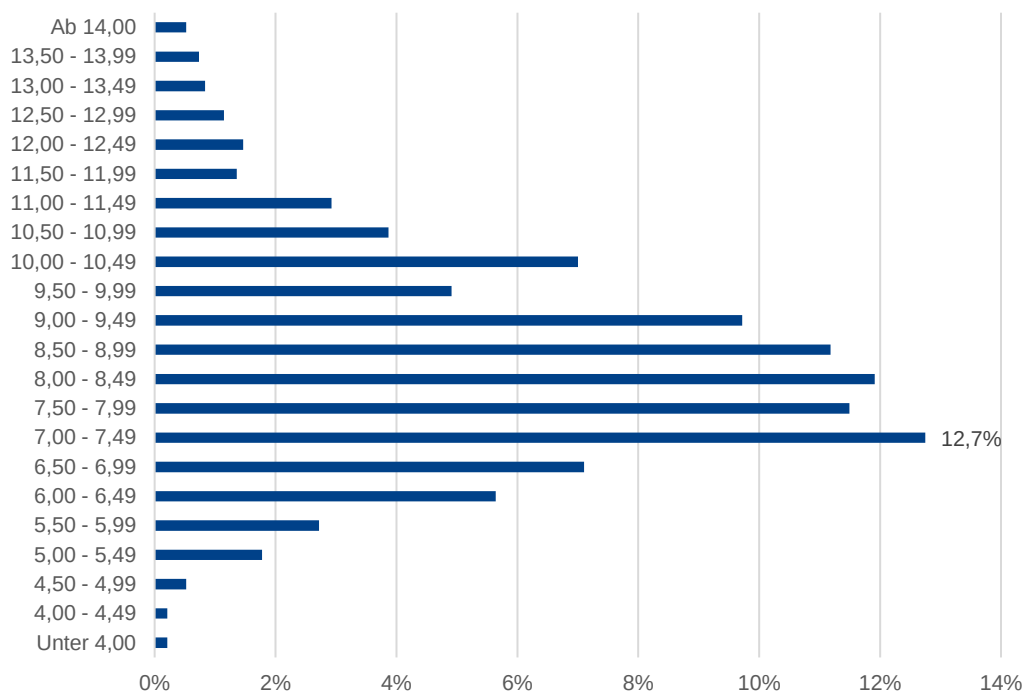


Quelle: Value AG

Die Auswertung der Preisstruktur im Jahr 2025 zeigt Unterschiede zur Auswertung des Vorgängerkonzeptes. Befanden sich in der Auswertung 2022 82 % der Angebotsmieten im Preisbereich 5,00 €/m² bis unter 8,00 €/m², umfasst dieser Preisbereich im Jahr 2025 nur noch rund 42 % der angebotenen Wohnungen. Um einen ähnlichen Anteil zu erzielen, muss der Preisbereich nach oben verlagert und erweitert werden. Rund 82 % der angebotenen Wohnungen befinden sich nun im Preisbereich von 6,00 bis unter 10,50 €/m². Im Preisbereich unter 6,00 €/m² sind rund 5 % der angebotenen Wohnungen vorzufinden. Wohnungen, die 10,50 €/m² und mehr kosten, besitzen einen Anteil von rund 13 %. Den höchsten Anteil weisen Wohnungen mit einer Kaltmiete von 7,00 bis 7,49 €/m² auf (12,7 %).

Wohnungen werden teurer

Abbildung 19: Struktur der Angebotsmieten in Hameln 2025 (€/m²; N=957)

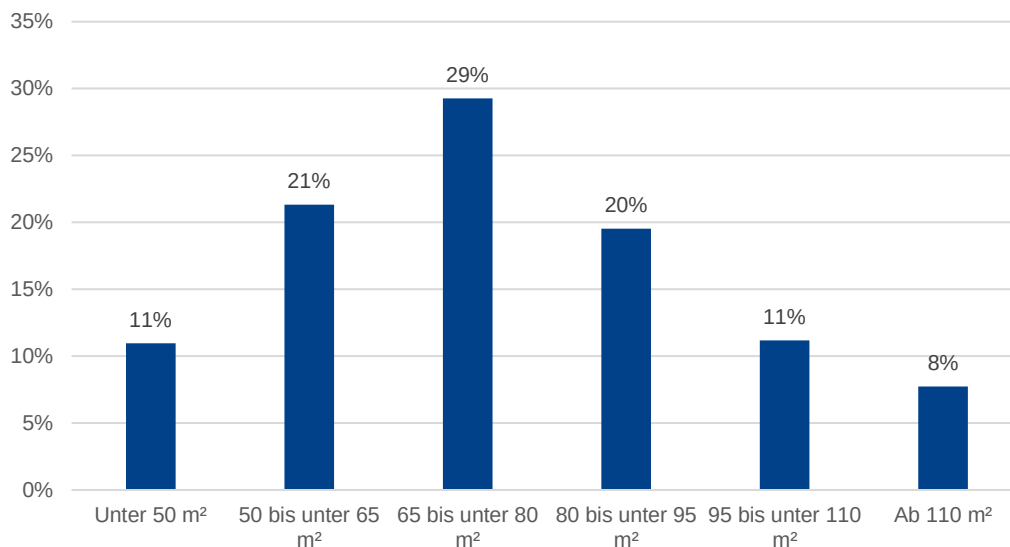


Quelle: Value AG

Die Angebotsauswertung nach Wohnungsgrößen unterscheidet sich von der aus dem vorigen Konzept. Der Anteil der angebotenen Wohnungen ab 110 m² bleibt mit 8 % unverändert. Auch der Anteil von Wohnungen mit einer Größe von 95 bis unter 110 m² weicht mit einem Prozentpunkt Unterschied nur geringfügig von der Auswertung 2022 ab (aktuell: 11 %, Vorgängerkonzept: 10 %). Bei den anderen Wohnungsgrößen sind stärkere Unterschiede vernehmbar. Besonders deutlich tritt dies bei den Wohnungen mit 50 bis unter 65 m² sowie 80 bis unter 95 m² zutage. Bei diesen Wohnungsgrößen ergeben sich Differenzen von fünf Prozentpunkten im Vergleich zum Vorgängerkonzept. Dabei ist der Anteil der kleineren Wohnungen um fünf Prozentpunkte zurückgegangen, der der größeren hat um fünf Prozentpunkte zugenommen. Generell lässt sich sagen, dass vor allem mehr große Wohnungen angeboten werden. Alle Wohnungen ab 65 m² haben Anteile gewonnen (oder sind stagnierend). Wohnungen, die kleiner als 65 m² sind, haben hingegen Anteile verloren.

Mehr größere Wohnungen im Angebot

Abbildung 20: Struktur der Größen angebotener Wohnungen in Hameln 2025 (N=957)

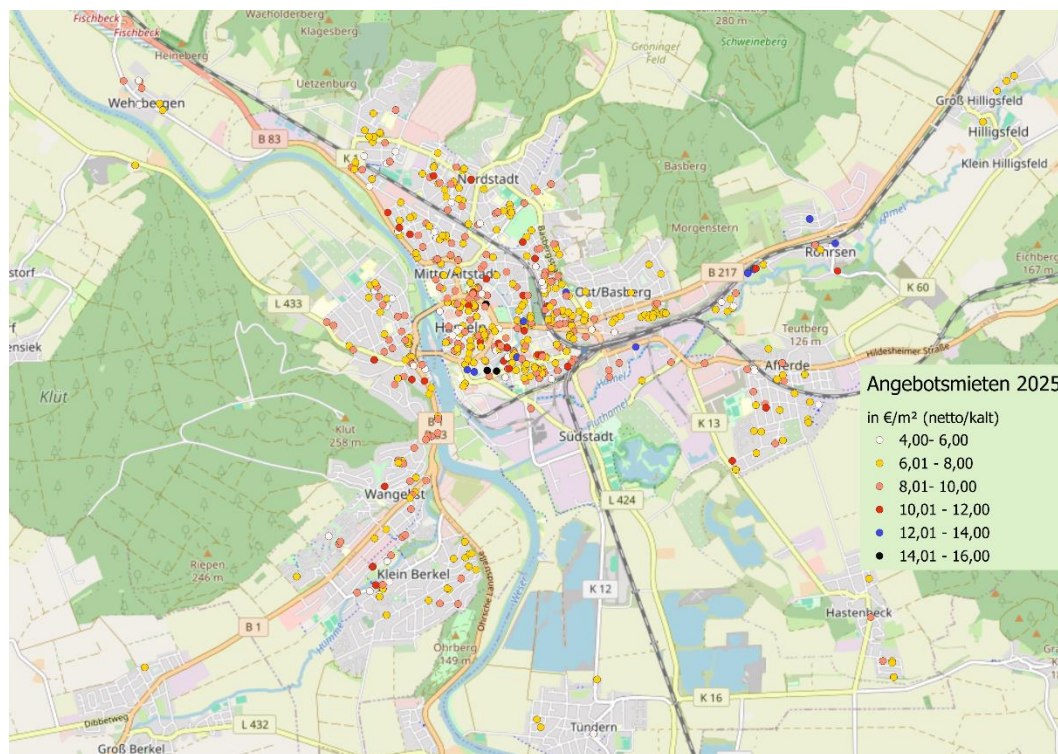


Quelle: Value AG

Auch im Jahr 2025 sind kaum Lageeffekte innerhalb des Hamelner Stadtgebietes zu erkennen. Die günstigsten Wohnungen mit 4,00 bis 6,00 €/m² Miete sind überall zu finden. Die hochpreisigen Wohnungen ab 12,01 €/m² bzw. 14,01 €/m² befinden sich hauptsächlich im zentralen Stadtgebiet sowie in Richtung Rohrsen.

Kaum Lageeffekte

Abbildung 21: Mietpreisgefüge (Angebotsmieten) in Hameln 2025

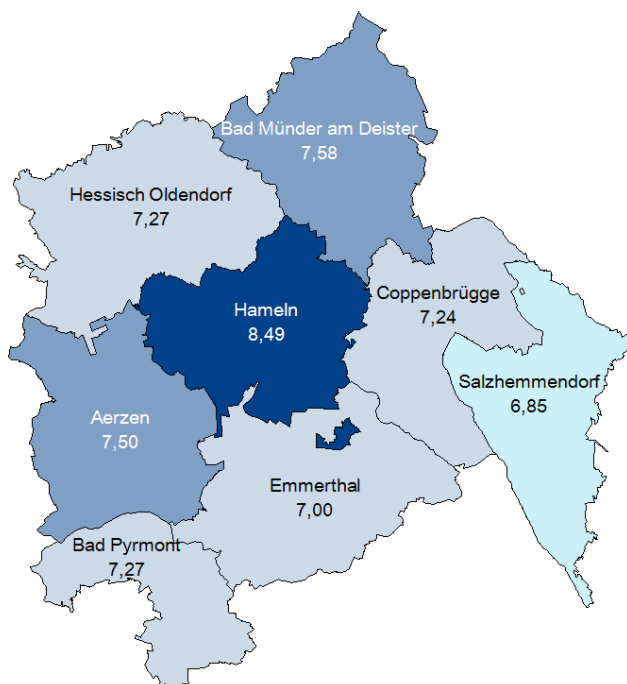


Quelle: Value AG, ImmoScout24 AG, Darstellung GEWOS

Innerhalb des Landkreises Hameln-Pyrmont zeigt sich eine heterogene Verteilung der Höhe der Angebotsmieten. Die günstigsten Mieten liegen, anders als noch in der vorigen Untersuchung, in Salzhemmendorf vor mit einem Median von 6,85 €/m². Die höchsten Mieten sind mit 8,49 €/m² nach wie vor in Hameln zu zahlen.

*Höchste Mieten im LK
in Hameln*

Abbildung 22: Angebotsmieten (Median) im Kreis Hameln-Pyrmont (2025)



Quelle: Value AG, Darstellung GEWOS

Für eine umfangreiche Einordnung der Wohnungsnachfrage in Hameln wurde von GEWOS eine vertiefende Analyse von Daten des Immobilienportals ImmoScout24 durchgeführt. Diese Daten enthalten Informationen, u.a. bezüglich der Resonanz, zu Angeboten, die im Zeitraum Januar 2023 bis Juni 2025 bei ImmoScout24 online waren. Zur Auswertung der Wohnungsnachfrage wurden die Angebote in Relation zur Anzahl der Kontaktanfragen, also der Angebotsaufrufe mit Wunsch zur Kontaktaufnahme, gesetzt. So ergibt sich die Kontaktintensität, die durchschnittliche Zahl der Kontaktanfragen pro Angebot, die in den nachfolgenden Diagrammen gelb dargestellt ist. Zu beachten ist, dass die Nachfrage immer auch abhängig vom Angebot ist. Werden viele Wohnungen eines Segments (z.B. Größenklasse) inseriert, steigt tendenziell auch die Zahl der Anfragen für die jeweiligen Wohnungen.

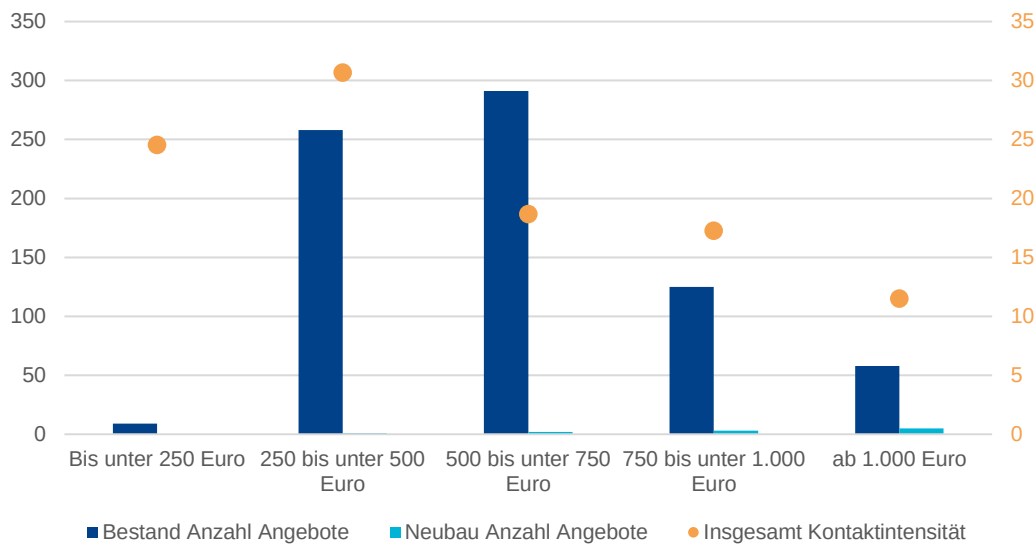
Untersuchung der Nachfrage

Abbildung 23 stellt die Anzahl der Angebote und die jeweilige Kontaktintensität für Mietwohnungen nach Höhe der Miete (netto/kalt) dar. Es wird ersichtlich, dass das höchste Interesse an Wohnungen in einer Preisspanne von 250 bis unter 500 Euro liegt, also eher preisgünstigere Wohnungen nachgefragt werden. In diesem Preissegment entfielen auf 259 Angebote 7.944 Kontaktanfragen, was durchschnittlich rund 31 Kontaktanfragen je Angebot entspricht. Ebenfalls von höherem Interesse scheinen Mietwohnungen mit einer Miete von unter 250 Euro zu sein, auch, wenn es in diesem Preissegment mit neun Wohnungen nur ein geringes Angebot gibt. Jedes dieser Wohnungsangebote erhielt durchschnittlich rund 25 Kontaktanfragen. Das geringste Interesse ist bei Wohnungen mit einer

Nachfrage vor allem bei preisgünstigen Wohnungen

Miete ab 1.000 Euro zu beobachten. Durchschnittlich rund 12 Anfragen erhielt jedes Wohnungsangebot aus diesem Preissegment. Obwohl das höchste Interesse die Wohnungen von 250 bis unter 500 Euro betrifft, gab es die meisten Angebote (293) in der Preisspanne von 500 bis unter 750 Euro.

Abbildung 23: Interesse an Mietwohnungen nach Miethöhe (netto/kalt) in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)

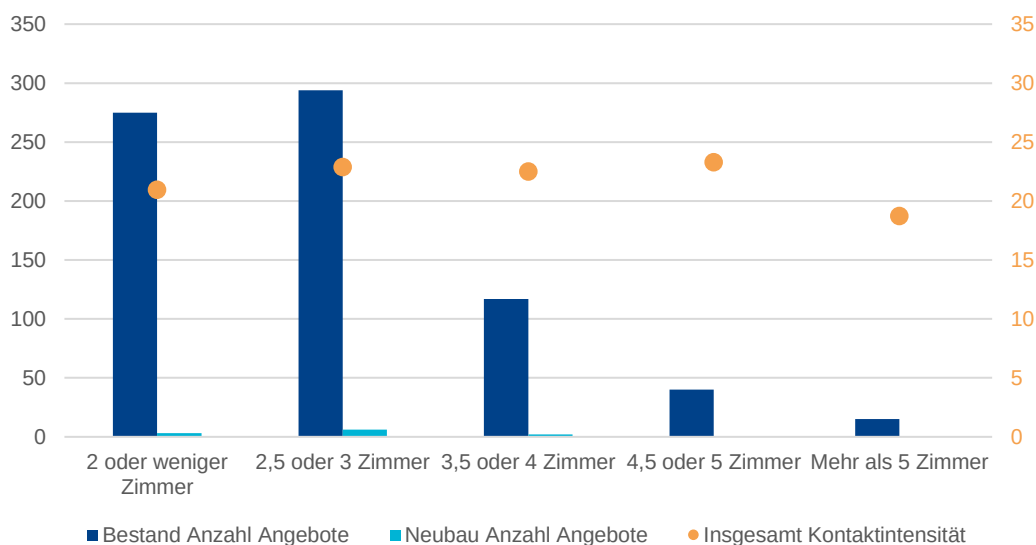


Quelle: ImmoScout24

Bei Betrachtung der Kontaktintensität nach Wohnungsgröße ist das Verhältnis ausgeglichener und die verschiedenen Größenklassen liegen hinsichtlich ihrer Kontaktintensität deutlich näher beieinander als nach Miete betrachtet. Die meisten Anfragen entfielen auf Wohnungen mit einer Größe von 2,5 bis 3 Zimmer sowie 4,5 bis 5 Zimmer mit jeweils durchschnittlich rund 23 Anfragen pro Angebot. Mit durchschnittlich rund 22 Anfragen pro Angebot ist das Interesse an Wohnungen mit 3,5 bis 4 Zimmern aber ähnlich hoch. Heraus stechen die großen Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern. Hier ist das Interesse etwas niedriger.

*2 bis 5 Zimmer
ungefähr von
gleichem Interesse*

Abbildung 24: Interesse an Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer in Hameln
(Januar 2023 bis Juni 2025)

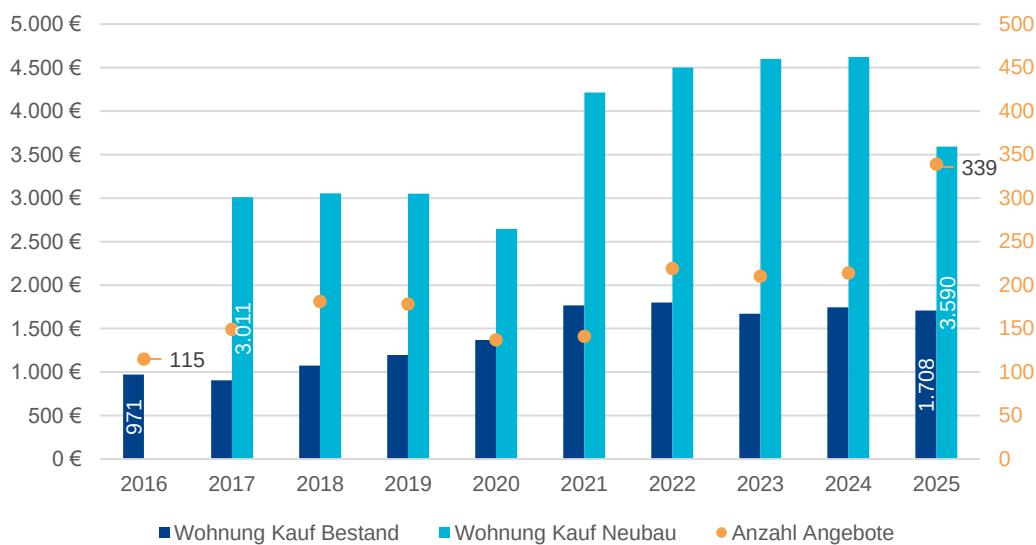


Quelle: ImmoScout24

Im Jahr 2016 lag der Kaufpreis für Bestandswohnungen bei rund 970 €/m². Neubauwohnungen wurden in diesem Jahr keine zum Kauf angeboten. Im Folgejahr 2017 lag der Kaufpreis für Neubauwohnungen bei rund 3.010 €/m². Bis zum Jahr 2025 ist der Preis für Bestandswohnungen um 76 % angestiegen auf rund 1.710 €/m². Von 2017 zu 2025 ist der Preis für Neubauwohnungen um 19 % auf rund 3.590 €/m² angestiegen. In den Jahren 2021 bis 2024 war dieser jedoch auf einem höheren Niveau. Die Anzahl der angebotenen Wohnungen vollzieht eine Wellenform mit einem ersten Maximum in 2018, aber einem darauffolgenden Rückgang. Das Maximum des gesamten Betrachtungszeitraums wird im Jahr 2025 mit 339 angebotenen Wohnungen erreicht. Auch hier sind vor allem die Bestandswohnungen prägend. 2025 besaßen sie einen Anteil von 95 % aller angebotenen Wohnungen.

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand um 76 %

Abbildung 25: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen (Median, €/m²) sowie Anzahl der Angebote

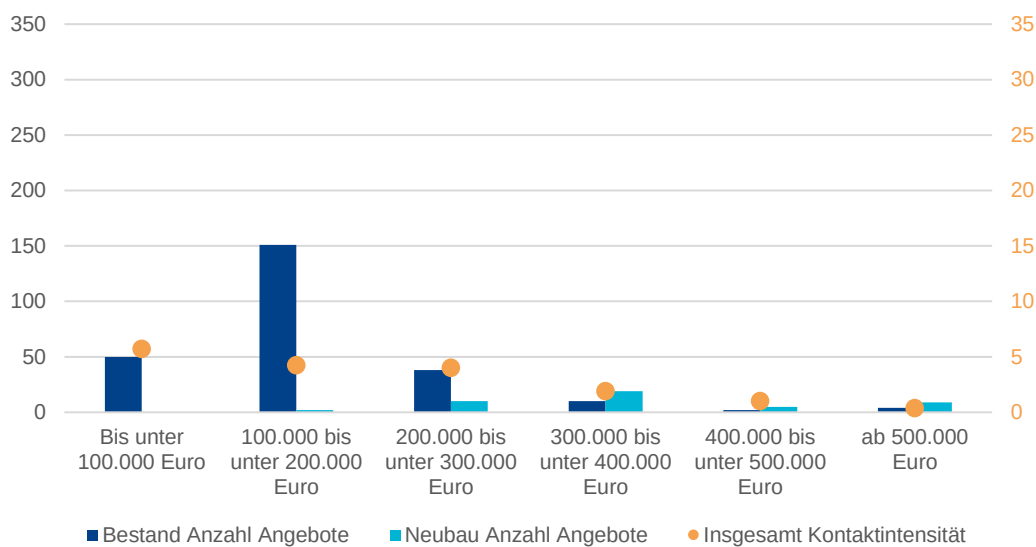


Quelle: Value AG

Das Interesse am Kauf von Wohnungen ist in Hameln insgesamt deutlich niedriger als das Interesse am Mieten von Wohnungen. Das größte Interesse betrifft hierbei Wohnungen, die unter 100.000 Euro kosten mit einer Kontaktintensität von durchschnittlich rund 6. Mit zunehmendem Preis sinkt die Kontaktintensität kontinuierlich ab. Bei Wohnungen ab 500.000 Euro entfielen auf jedes Angebot nur noch durchschnittlich rund 0,4 Kontaktanfragen. Die höchste Anzahl an Angeboten gab es mit 153 Inseraten in der Preisklasse von 100.000 bis unter 200.000 Euro.

Geringes Interesse am Kauf von Wohnungen

Abbildung 26: Interesse an Eigentumswohnungen nach Kaufpreishöhe in Hameln
(Januar 2023 bis Juni 2025)

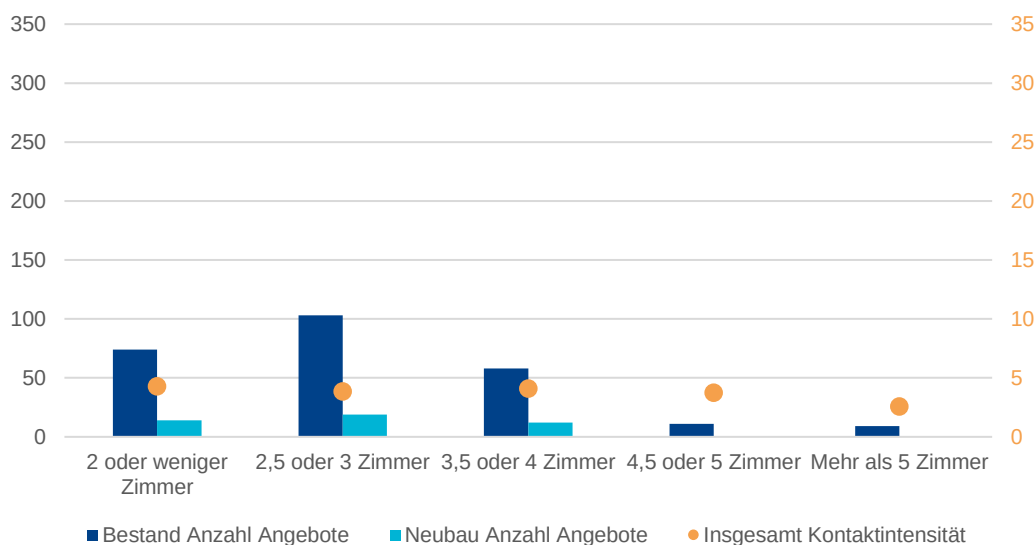


Quelle: ImmoScout24

Steht die Größe der Eigentumswohnung im Vordergrund, scheinen alle Wohnungsgrößen mehr oder weniger von ähnlichem Interesse zu sein. Die Wohnungsangebote mit einer Größe von 2 bis 5 Zimmer erhielten durchschnittlich alle jeweils rund vier Anfragen. Etwas geringer war das Interesse bei großen Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern. Hier erhielt jedes Angebot nur durchschnittlich rund drei Anfragen.

*Kaum Unterschiede
nach Wohnungsgröße*

Abbildung 27: Interesse an Eigentumswohnungen nach Anzahl der Zimmer in Hameln
(Januar 2023 bis Juni 2025)

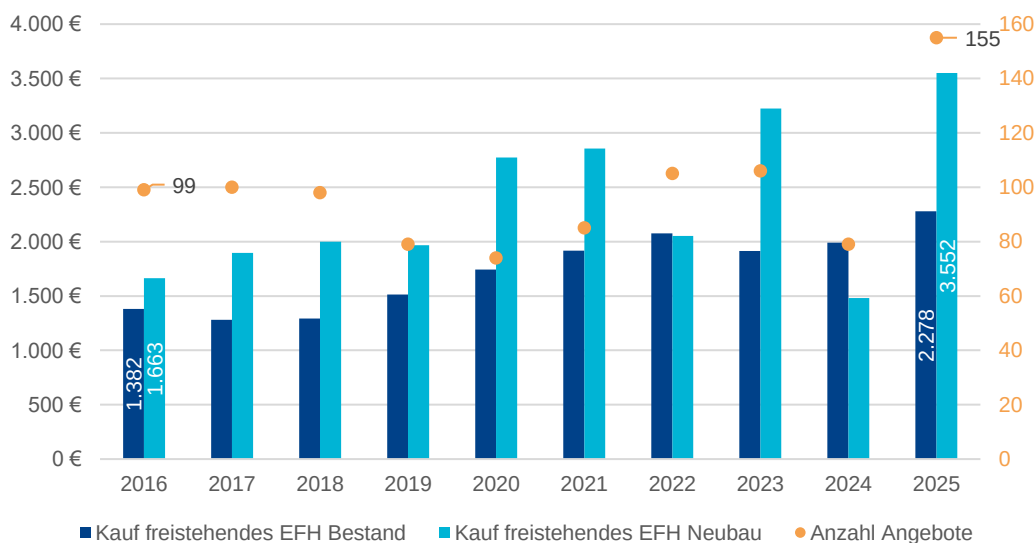


Quelle: ImmoScout24

Der Kaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand lag im Jahr 2016 bei rund 1.380 €/m². Bis 2025 ist dieser um 65 % angestiegen und betrug rund 2.280 €/m². Für neu gebaute freistehende Einfamilienhäuser mussten 2016 rund 1.660 €/m² gezahlt werden. 2025 lag der Preis mit rund 3.550 €/m² 114 % über dem Niveau von 2016. Es ist dabei zu beachten, dass die Zahl der angebotenen Neubau-Einfamilienhäuser eher gering ausfällt. Die Höchstzahl an entsprechenden Angeboten lag mit acht im Jahr 2021 vor. Das Verhältnis Bestand zu Neubau beträgt 2025 bei freistehenden Einfamilienhäusern 97 % zu 3 %.

Preisanstieg bei Einfamilienhäusern aus dem Bestand um 65 %

Abbildung 28: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Median, €/m²) sowie Anzahl der Angebote

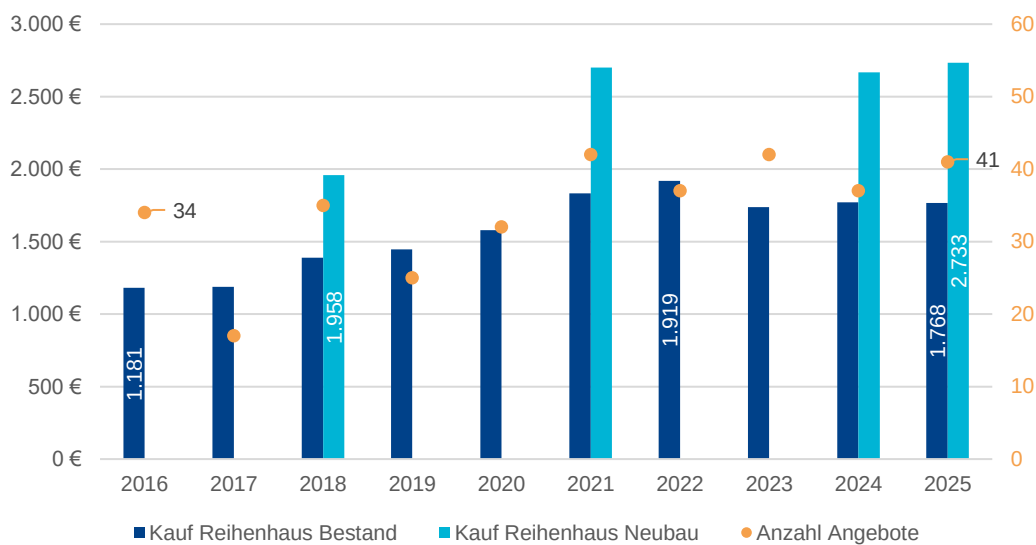


Quelle: Value AG

Die Anzahl der angebotenen Reihenhäuser ist erheblich kleiner als die der freistehenden Einfamilienhäuser. Der Maximalwert von 42 Angeboten wird in den Jahren 2021 und 2023 erreicht. Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist die Zahl der neu gebauten Reihenhäuser recht gering. Im Großteil der Jahre werden gar keine entsprechenden Häuser angeboten. In den Jahren, in denen entsprechende Daten vorhanden sind, wurde jeweils lediglich ein Neubau-Reihenhaus angeboten. Die Kaufpreisentwicklung lässt daher keine aufschlussreichen Erkenntnisse zu. Der Kaufpreis für Reihenhäuser aus dem Bestand lag im Jahr 2016 bei rund 1.180 €/m². Auch hier ist ein Anstieg der Preise zu beobachten, wobei seit dem Maximum in 2022 mit rund 1.920 €/m² wieder eine Abschwächung stattgefunden hat. Im Jahr 2025 ist der Kaufpreis 50 % höher als im Jahr 2016 und liegt bei rund 1.770 €/m².

Preisanstieg bei Reihenhäusern aus dem Bestand um 50 %

Abbildung 29: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser (Reihenhäuser, Median, €/m²) sowie Anzahl der Angebote

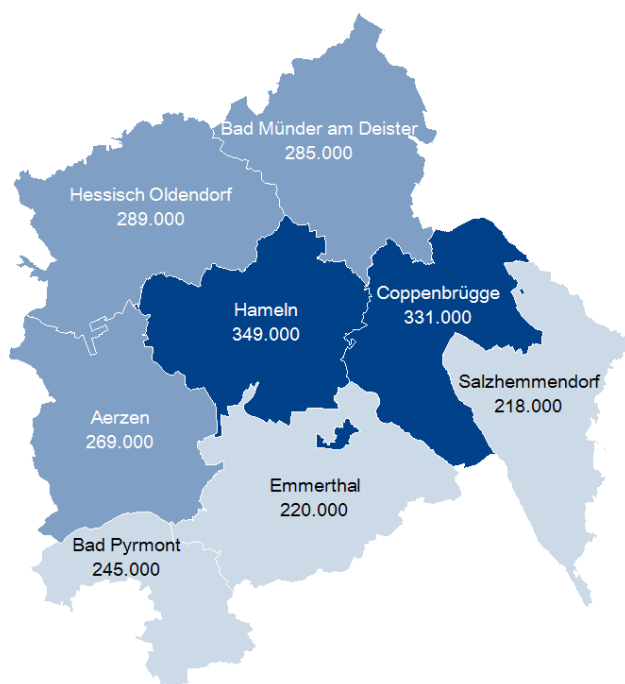


Quelle: Value AG

Auch im Jahr 2025 sind die höchsten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Hameln-Pyrmont in Hameln zu zahlen mit einem Median von 349.000 €. Anders als im Vorgängerkonzept ist die Kommune mit den zweithöchsten Kaufpreisen Coppenbrügge mit 331.000 €. Die niedrigsten Kaufpreise sind in Salzhemmendorf vorzufinden. Dort kostete ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Jahr 2025 etwa 218.000 €. Dies ist 60 % niedriger als in Hameln.

*Teuerste EZFH
in Hameln*

Abbildung 30: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Hameln-Pyrmont (2025)

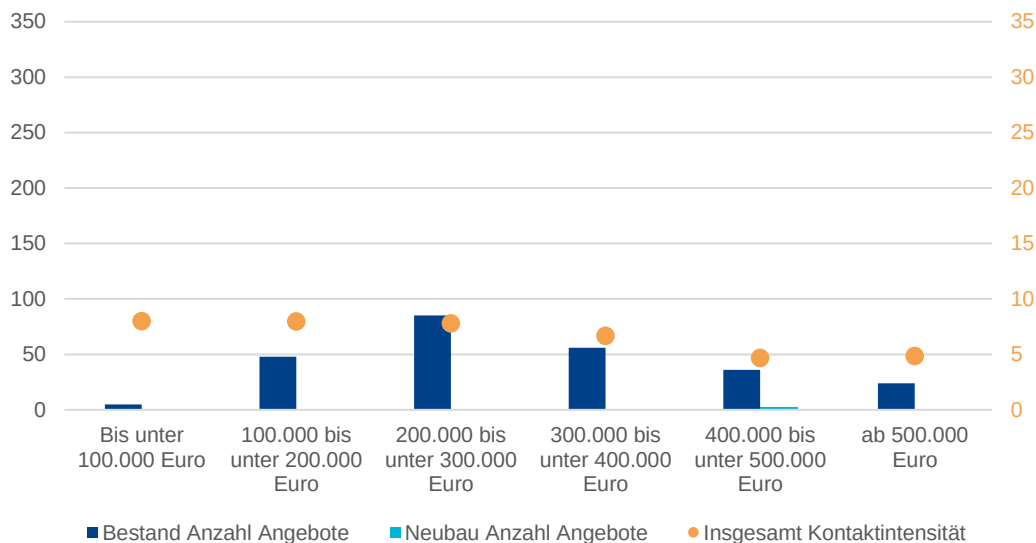


Quelle: Value AG, Darstellung GEWOS

Das Kaufinteresse an Einfamilienhäusern ist in der Stadt Hameln größer als an Eigentumswohnungen. Über alle Preiskategorien hinweg ist die Kontaktintensität höher als bei Eigentumswohnungen der gleichen Preiskategorie. Bis unter 300.000 Euro liegt ein gleichwertiges Interesse vor mit einer Kontaktintensität von durchschnittlich rund 8 Anfragen je Angebot. Erst bei höher werdendem Preis sinkt die Kontaktintensität auf bis zu durchschnittlich 5 Anfragen.

*Höheres Interesse bei
Häusern als bei
Wohnungen*

Abbildung 31: Interesse an Häusern nach Kaufpreis in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)

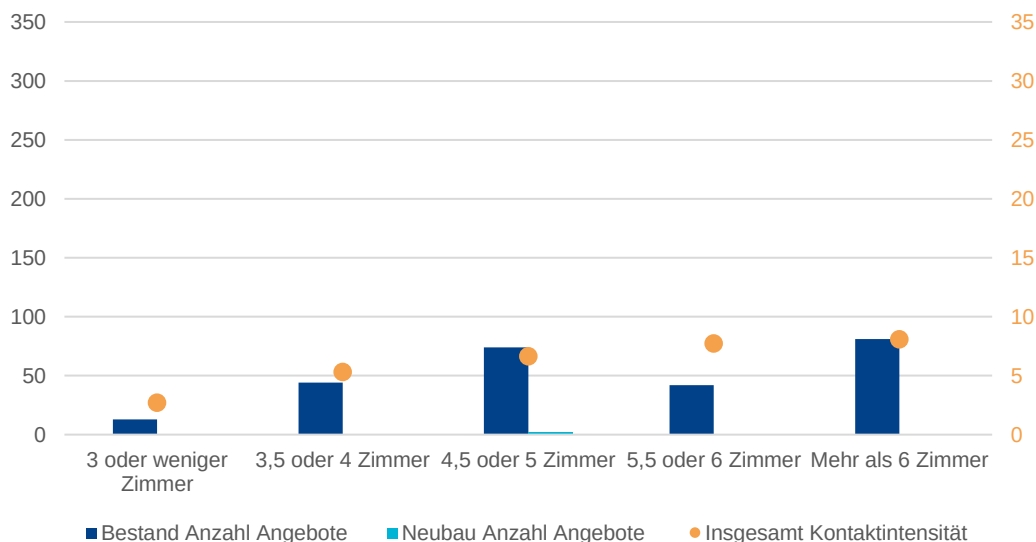


Quelle: ImmoScout24

Mit steigender Anzahl der Zimmer gewinnen die Kaufangebote von Häusern an Attraktivität. Entfielen bei 3 oder weniger Zimmern lediglich durchschnittlich rund drei Anfragen auf jedes Angebot, waren es bei Häusern mit mehr als 6 Zimmern rund acht.

Steigende Attraktivität mit Zunahme der Zimmeranzahl

Abbildung 32: Interesse an Häusern nach Anzahl der Zimmer in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)



Quelle: ImmoScout24

3. Bevölkerungsprognose

Methodik

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

Prognose als Wenn-Dann-Betrachtung

Das Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2024. Die Zahl der Hauptwohnsitze, unterteilt nach Einzelalter und Geschlecht, wurde den Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen entnommen. Aufbauend auf dieser Datenbasis wurde die Bevölkerungsentwicklung durch GEWOS mit der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben.

Basisjahr 2024

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 und der Altersstruktur berechnet wurde.

Konstante Geburtenziffer

Für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle ist neben der Anzahl älterer Menschen die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich. Die Sterberate basiert in allen Varianten auf der aktuellen Kohortensterbetafel des Statistischen Bundesamtes. 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. Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung sind zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidender Faktor für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Dieser umfasst den Zeitraum der Jahre 2012 bis 2024. Analog zur 2021 durchgeführten Bevölkerungsprognose wurden bei den drei Varianten die Wanderungsdaten einiger Jahre nicht in die Berechnung einbezogen. So ist die Vergleichbarkeit mit der damals erstellten Prognose sichergestellt. In der Basisprognose handelt es sich dabei um die Jahre 2015, 2016 und 2017, die nicht berücksichtigt werden. Außerdem werden ebenfalls die Wanderungsdaten des Jahres 2022 nicht miteinbezogen aufgrund der hohen Anzahl der Wanderungen, bedingt durch den Ukraine-Krieg. In der Unteren Prognose wird zudem das Jahr 2018 ebenfalls ausgeklammert. Für die Obere Prognose werden alle Wanderungsdaten von 2012 bis 2024 berücksichtigt, bis auf die des Jahres 2015.

Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens

In der Basisvariante wird von einer durchgängig zurückgehenden Entwicklung der Zuwanderungen ausgegangen. Für 2025 liegen diese bei 3.360, bis 2040 würden sie demnach auf etwa 3.310 zurückgehen. Grund für diese Entwicklung ist u.a. die Annahme, dass bis 2040 wichtige Zuzugsregionen für die Stadt einen Bevölkerungsrückgang erfahren werden

Annahmen Basisvariante

und somit weniger Wanderungsvorgänge stattfinden (vgl. Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont. GEWOS, 2016).

Die Obere Variante geht hingegen insgesamt von einer höheren Zuwanderung in Höhe von rund 3.550 Personen im Jahr 2025 und rund 3.530 Personen zum Ende des Prognosezeitraums aus. Auch hier wird angenommen, dass die Zahl der Wanderungen (wenn auch nur leicht) zurückgehen wird. 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 3.220 Personen im Jahr 2025 bereits zu Beginn des Prognosezeitraums niedriger als in der Basisvariante. Bis 2040 erfolgt eine weitere leichte Abschwächung auf rund 3.190 Zuzüge.

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 nicht zur wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung gezählt.

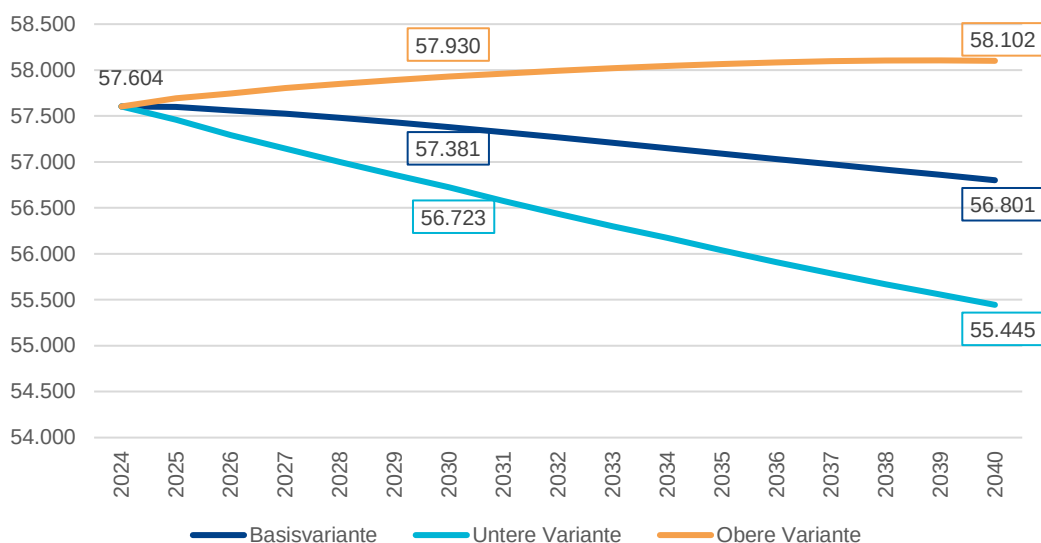
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist folgender Abbildung 33 zu entnehmen. In der Basisvariante wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung der Stadt Hameln von rund 57.600 im Ausgangsjahr um 1,4 % auf rund 56.800 in 2040 zurückgehen. Innerhalb der Oberen Variante ergibt sich ein leichter Bevölkerungsanstieg um 0,9 % auf rund 58.100 Einwohner. In der Unteren Variante ist mit einem größeren Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 3,7 % auf rund 55.450 Einwohner zu rechnen.

*Basisvariante & Untere Variante:
Bevölkerungsrückgang
Obere Variante:
Bevölkerungsanstieg*

Abbildung 33: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Hameln in drei Varianten (2024-2040)



Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

Entwicklung der Altersstruktur

Tabelle 2 stellt die Entwicklung der Altersstruktur von 2024 bis 2040 auf Grundlage der drei Prognosevarianten dar. Die Bevölkerungsentwicklung verhält sich dabei in den verschiedenen Altersklassen unterschiedlich. So wachsen die Zahlen der unter 18-Jährigen, der 65- bis 79-Jährigen sowie der ab 80-Jährigen, zusammenfassend also die Zahl der Kinder und der Senioren, in allen Prognosevarianten an. In der Basisvariante und der Oberen Variante erfahren auch die 18- bis 24-Jährigen sowie die 30- bis 49-Jährigen ein Wachstum ihrer Bevölkerungszahl. Ein besonders deutlicher Rückgang ist bei den 50- bis 64-Jährigen zu erwarten. Dies rührt u.a. daher, da ein großer Teil dieser sogenannten Babyboomer-Generation in die nächst höhere Altersgruppe aufsteigt. Die Entwicklung in Hameln ist also vor allem durch den demografischen Wandel, das Älterwerden der Gesellschaft, sowie durch Familiengründungen junger hinzuziehender Menschen geprägt.

Zuwachs vor allem bei Kindern und Senioren

Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Hameln in drei Varianten (2024-2040)

Alter	Anzahl 2024	2040 Basisvariante		2040 Untere Variante		2040 Obere Variante	
		Anzahl	Änderung	Anzahl	Änderung	Anzahl	Änderung
Unter 18	9.940	10.570	+6,3 %	10.270	+3,3 %	11.070	+11,4 %
18-24	4.320	4.430	+2,5 %	4.320	±0,0 %	4.560	+5,4 %
25-29	3.400	3.270	-3,9 %	3.170	-6,7 %	3.320	-2,5 %
30-49	13.560	13.810	+1,8 %	13.350	-1,6 %	14.170	+4,4 %
50-64	12.540	10.530	-16,0 %	10.270	-18,1 %	10.750	-14,3 %
65-79	9.480	9.780	+3,1 %	9.680	+2,0 %	9.830	+3,7 %
Ab 80	4.350	4.410	+1,2 %	4.390	+0,8 %	4.410	+1,3 %
Gesamt	57.600	56.800	-1,4 %	55.440	-3,7 %	58.100	+0,9 %

Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

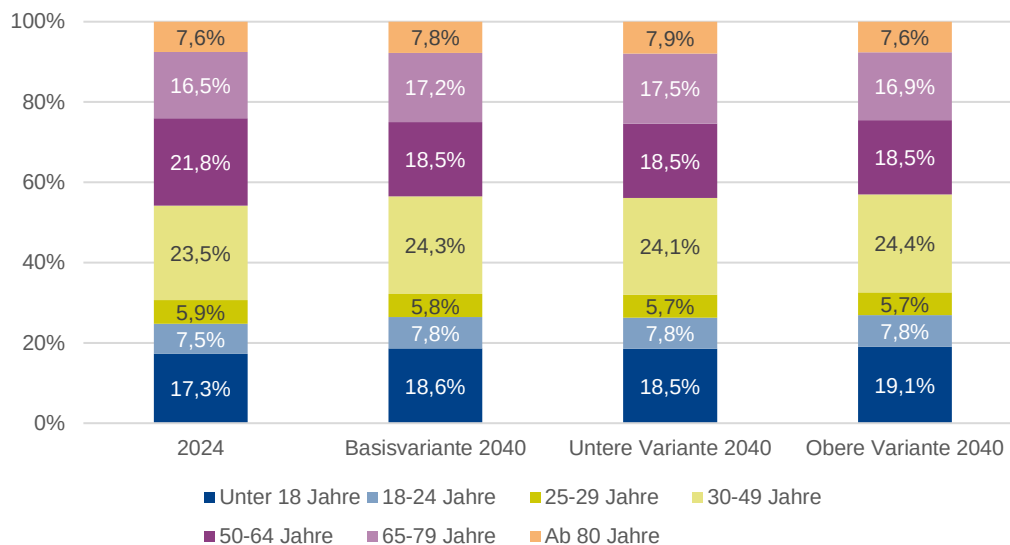
Die Veränderungen in den Altersgruppen wirken sich auf die Altersstruktur Hamelns aus. Bis auf die Altersgruppen der 25-29-Jährigen sowie der 50-64-Jährigen erfahren alle Altersgruppen tendenziell einen Anteilsgewinn an der gesamten Bevölkerung. Der deutlichste Zugewinn vollzieht sich voraussichtlich bei den Familienhaushalten, die die Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 30-49-Jährigen umfassen. In der Basisvariante erfahren diese einen Anteilsanstieg von 17,3 % auf 18,6 % bzw. von 23,5 % auf 24,3 %. Die Gruppe der 30-49-Jährigen ist damit auch die Altersgruppe mit dem größten Anteil in Hameln. Aber auch die Gruppe der 65-79-Jährigen vollzieht mit einem Anstieg von 16,5 % auf 17,2 % in der Basisvariante einen nicht unerheblichen Anteilsgewinn. Ein deutlicher Rückgang ist für die Altersgruppe der 50-64-Jährigen zu erwarten. Grund hierfür ist, wie schon erwähnt, dass die Personen dieser geburtenstarken Jahrgänge in die nächsthöhere Altersklasse übergehen.

Deutlichster Anteilsgewinn bei Familienhaushalten

In der Unteren Variante erfahren die Altersgruppen der 65-79-Jährigen sowie der ab 80-Jährigen die größten Anteilsgewinne. Dies rührt daher, da hierbei von geringeren Zuzugszahlen ausgegangen wird. Da Zuzüge überwiegend von jüngeren Menschen vollzogen werden, haben diese entsprechend einen geringeren Anteilszuwachs und die älteren Gruppen einen höheren.

In Unterer Variante geringere Bedeutung der Jüngeren

Abbildung 34: Entwicklung der Altersstruktur in Hameln in drei Varianten (2024-2040)



Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

Da Anteil und Anzahl älterer Menschen perspektivisch zunehmen werden, ist es wichtig, dieser Personengruppe bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Idealerweise wird dabei der Fokus auf barrierearme Wohneinheiten in zentraler Lage mit einer guten Ausstattung der Infrastruktur gelegt. Doch auch besonders für die Familienhaushalte muss entsprechender Wohnraum vorhanden sein, um den Zuzug jüngerer Menschen zu ermöglichen.

Wohnraum für Senioren und Familien

4. 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 nur einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern häufig auch Personengruppen.

Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Die Bildung der Haushalte erfolgt dabei mithilfe 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 bestimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Der Vorstand eines Haushalts ist dabei definiert als Haupteinkommensbezieher. Mit dieser Vorgehens-

Verfahren: Haushaltsvorstandsmethode

weise 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.

Gleiches Vorgehen für alle Varianten

Entwicklung der Haushaltszahl

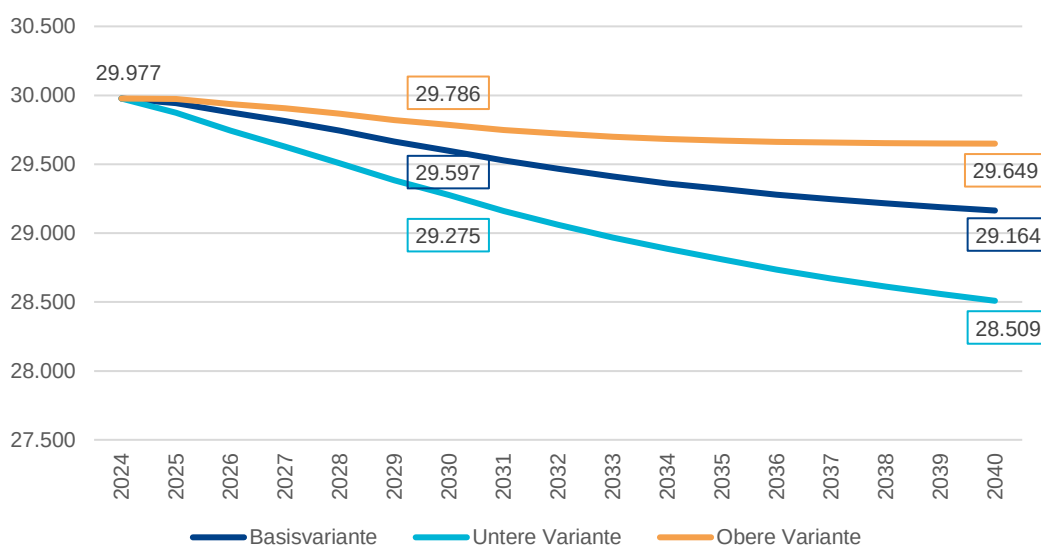
Die zukünftig erwartbare Entwicklung der Haushaltszahlen ist nachfolgender Abbildung 35 zu entnehmen. Innerhalb der Basisvariante ist von einem Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von rund 29.980 im Jahr 2024 um 2,7 % bis zum Jahr 2040 auf dann rund 29.160 Haushalte auszugehen. Auch innerhalb der Oberen Variante ergibt sich ein Rückgang der Haushaltszahlen, um 1,1 % auf rund 29.650. Die Untere Variante zeigt einen stärkeren Rückgang um ca. 4,9 % auf rund 28.510 wohnungsmarktrelevante Haushalte.

Rückgang der Haushalte in allen Varianten

Insgesamt ist ein kontinuierlicher Rückgang der Haushaltszahlen zu erwarten. In allen Varianten ist mit der Zeit jedoch ein leichtes Abschwächen des Rückgangs zu beobachten. In der Basisvariante beginnt dies etwa ab dem Jahr 2030. In der Unteren Variante kann etwa ab 2032 mit einer Abschwächung der Rückgang-Tendenz gerechnet werden. Die Obere Variante erfährt ebenfalls ab etwa 2030 eine Abschwächung des Rückgangs der Haushaltszahlen. Ab 2035 ist bei dieser Variante nahezu eine Stagnation der Haushaltszahlen zu beobachten.

Mit der Zeit Abschwächen des Rückgangs

Abbildung 35: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Hameln in drei Varianten (2024-2040)



Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

Entwicklung der Haushaltsstruktur

Mit Veränderungen in der Altersstruktur gehen auch Veränderungen in der Haushaltsstruktur einher. Überwiegend zeigen sich rückläufige Entwicklungen der verschiedenen Haushaltsgrößen. Der stärkste prozentuale Rückgang betrifft in allen Varianten die Haushalte mit zwei Personen. In der Basisvariante ist mit einem leichten Anstieg der großen Haushalte mit vier (+0,3 %) sowie einer Stagnation bei Haushalten mit fünf und mehr Personen zu rechnen. Die kleineren Haushalte zeigen deutliche Rückgangstendenzen. In der Unteren Variante ist für alle Haushaltsgrößen mit einem Rückgang der Zahlen zu rechnen. In der Oberen Variante zeigt sich für die großen Haushaltsgrößen eine positivere Entwicklung mit einem Anstieg um jeweils 2,8 %. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte stagniert in dieser Variante.

Deutlichster Rückgang bei Zweipersonenhaushalten

Die insgesamt positivere Entwicklung bei den Haushalten mit vier sowie fünf und mehr Personen ist dadurch zu erklären, dass es sich dabei hauptsächlich um Familienhaushalte handelt, die sich durch Zuzüge von, wie schon erwähnt, vor allem jungen Menschen ergeben.

Positive Entwicklung bei größeren Haushalten durch Familien

Tabelle 3: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Hameln nach Haushaltsgrößen in drei Varianten (2024-2040)

Haushaltsgröße	Anzahl 2024	2040 Basisvariante		2040 Untere Variante		2040 Obere Variante	
		Anzahl	Änderung	Anzahl	Änderung	Anzahl	Änderung
1 Person	14.250	13.890	-2,5 %	13.610	-4,5 %	14.100	-1,0 %
2 Personen	9.230	8.840	-4,2 %	8.660	-6,1 %	8.960	-2,9 %
3 Personen	3.160	3.090	-2,4 %	3.000	-5,3 %	3.160	-0,2 %
4 Personen	2.160	2.170	+0,3 %	2.100	-2,9 %	2.220	+2,8 %
5+ Personen	1.180	1.180	+0,2 %	1.140	-2,9 %	1.210	+2,8 %
Gesamt	29.980	29.160	-2,7 %	28.510	-4,9 %	29.650	-1,1 %

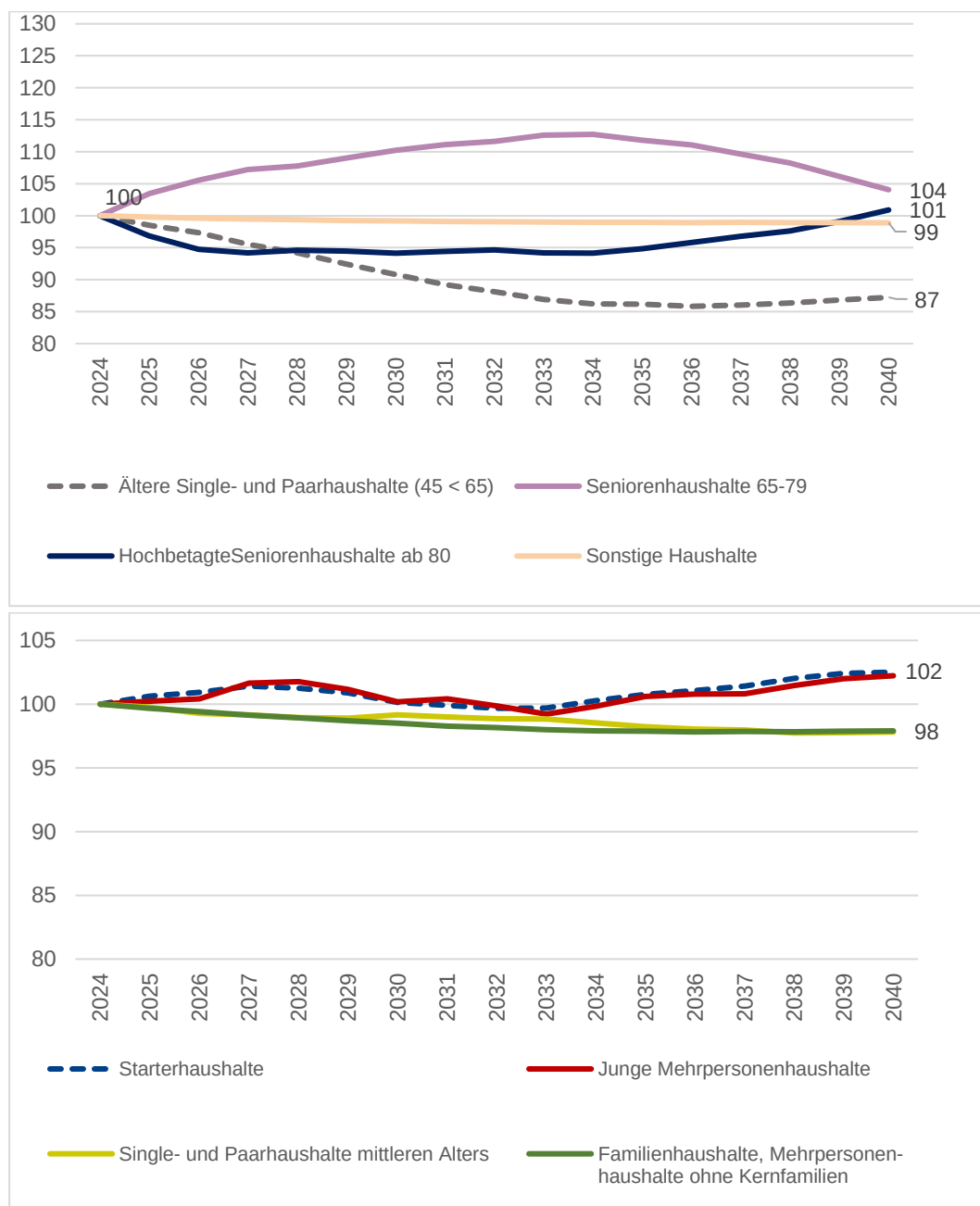
Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

Entwicklung relevanter Zielgruppen

Zur Ableitung der benötigten Qualitäten ist eine Untersuchung der Entwicklung verschiedener Zielgruppen sinnvoll. Die Ermittlung dieser Zielgruppen erfolgt auf Basis der Haushalts- und Altersstrukturen. Abbildung 36 stellt die zeitliche Entwicklung der verschiedenen Zielgruppen in Hameln in der Basisvariante von 2024 bis 2040 dar.

Betrachtung der Zielgruppen für qualitative Bedarfe

Abbildung 36: Entwicklung relevanter Zielgruppen (Index) in Hameln in der Basisvariante (2024-2040)



Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

Bis 2040 zeigen die älteren Single- und Paarhaushalte (Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 45 und 64 Jahre alt ist) die deutlichste relative Veränderung. Bei dieser Zielgruppe ist mit einem Rückgang der Haushalte um 12,8 % zu rechnen. Dies entspricht rund 870 Haushalten, sodass sich im Jahr 2040 eine Anzahl von rund 5.920 älteren Single- und Paarhaushalten ergibt. Angehörige dieser Zielgruppe verfügen meist über ein mittleres bis hohes Budget und fragen vor allem mittelgroße Wohneinheiten nach.

Deutlichste Veränderung bei älteren Single- und Paarhaushalten

Hervor stechen im Verlauf der Prognose die Entwicklungen der Seniorenhaushalte mit 65- bis 79-Jährigen (Haushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 65 und 79 Jahre alt ist) sowie der hochbetagten Seniorenhaushalte (Haushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person mindestens 80 Jahre alt ist). So steigt die Zahl der ersteren bis 2033/34 sehr deutlich um bis zu etwa 13 % auf rund 6.500 an, um im Anschluss mit einer Anzahl von rund 6.000 wieder deutlich näher an den Ausgangswert von rund 5.760 zu fallen, sodass sich 2040 eine Differenz von wieder nur noch 4 % ergibt. Eine entgegengesetzte Entwicklung vollzieht sich bei den hochbetagten Haushalten. Diese gehen bis 2027 um etwa 6 % auf rund 3.200 zurück, verbleiben dann recht lange auf diesem Niveau und zeigen ab 2034 einen Anstieg, sodass sich für das Jahr 2040 eine Zahl von ca. 3.430 hochbetagten Seniorenhaushalten ergibt. Diese beiden Entwicklungen hängen direkt miteinander zusammen. Die Zahl der Seniorenhaushalte mit 65- bis 79-Jährigen sinkt ab 2034, weil diese in die darüber liegende Zielgruppe der hochbetagten ab 80-Jährigen Seniorenhaushalte wechseln, bei denen sich somit parallel ein Anstieg der Zahlen vollzieht. Mit zunehmendem Alter spielt für diese Zielgruppen die Barrierearmut des Zuhauses eine immer entscheidendere Rolle. Tendenziell fragen sie eher ruhigere Wohngenden nach mit einer guten Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, Pflegeangeboten und Einkaufsmöglichkeiten. Ihr Budget ist meist etwas geringer, sodass preisgünstige Wohneinheiten stärker nachgefragt werden.

Anstieg der Seniorenhaushalte

Mit einem leichten Anstieg der Haushaltszahlen ist auch bei den Starterhaushalten (Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person unter 25 Jahre alt ist) zu rechnen. Bis zum Jahr 2040 werden diese in ihrer Zahl voraussichtlich um 2,5 % anwachsen. Starterhaushalte verfügen oftmals über noch geringe Einkommen, da sie sich gerade in Ausbildung, Studium oder Berufseinstieg befinden. Dementsprechend sind für sie vor allem kleine und preisgünstige Wohnungen in einer zentralen Lage von Interesse.

Leichter Anstieg der Starterhaushalte

Junge Mehrpersonenhaushalte (Haushalte mit mindestens drei Personen, in denen die haupteinkommensbeziehende Person unter 25 Jahre alt ist) stagnieren etwa auf ihrem Niveau. Bei dieser Zielgruppe handelt es sich des Öfteren um Wohngemeinschaften, bestehend aus Auszubildenden oder Berufseinsteigern. Gemeinsam sind sie in der Lage, sich die Kosten für eine größere Wohnung zu teilen, sodass für diese Zielgruppe vor allem mittlere bis große Wohneinheiten von Interesse sind. Ebenso wie die Starterhaushalte präferieren auch sie Wohnungen in einer zentralen Lage.

Stagnation bei jungen Mehrpersonenhaushalten

Die Single- und Paarhaushalte mittleren Alters (Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 25 und 44 Jahre alt ist) sowie die Familienhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien (Haushalte mit mindestens drei Personen, in denen die haupteinkommensbeziehende Person zwischen 25 und 64 Jahre alt ist sowie Alleinerziehende) vollziehen in etwa eine ähnliche Entwicklung. Bei ihnen ist bis 2040 mit einem Rückgang um 2,2 % bzw. 2,1 % zu rechnen. Für Single- und Paarhaushalte mittleren Alters sind überwiegend mittelgroße Wohneinheiten von Interesse. In der Regel verfügen sie über umfangreichere finanzielle Möglichkeiten als die Starterhaushalte. Familienhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie fragen vor allem große Wohnungen nach. Ihr Budget kann breit gefächert, von gering bis hoch, sein.

Rückgang bei Single- und Paarhaushalten mittleren Alters

Eine zentrale Rolle spielt die Familienfreundlichkeit des Wohnumfelds und eine gute entsprechende infrastrukturelle Ausstattung.

In der Unteren Variante ergeben sich schwächere Entwicklungen. Am deutlichsten betrifft dies die Single- und Paarhaushalte mittleren Alters sowie die Familienhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien. In der Oberen Variante sind positivere Entwicklungen zu erwarten. Auffallend sind hier auch die Familienhaushalte und Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien. Ist bei dieser Zielgruppe in der Basisvariante und der Unteren Variante von einem Rückgang auszugehen, ist in der Oberen Variante ein leichter Anstieg (nahezu Stagnation) zu beobachten. Den geringsten Einfluss haben die Bedingungen der verschiedenen Varianten auf die Seniorenhaushalte. Ihre Änderungen bewegen sich nur im geringen Bereich. Hintergrund ist, dass, wie schon erwähnt, diese Haushalte von Wanderungsbewegungen kaum betroffen sind.

Unterschiede bei den Varianten

Tabelle 4: Entwicklung der Zielgruppen in Hameln in drei Varianten (2024-2040)

Zielgruppe	Anzahl 2024	2040 Basisvariante		2040 Untere Variante		2040 Obere Variante	
		Anzahl	Änderung	Anzahl	Änderung	Anzahl	Änderung
Starterhaushalte	1.760	1.800	+2,5 %	1.760	±0,0 %	1.850	+5,1 %
Junge Mehrpersonenhaushalte	140	140	+2,2 %	140	-0,3 %	140	+4,5 %
Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	5.230	5.120	-2,2 %	4.950	-5,5 %	5.230	-0,1 %
Ältere Single- und Paarhaushalte	6.790	5.920	-12,8 %	5.770	-15,0 %	6.050	-10,9 %
Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien	6.650	6.510	-2,1 %	6.310	-5,1 %	6.670	+0,3 %
Seniorenhaushalte 65-79	5.760	6.000	+4,0 %	5.940	+3,0 %	6.030	+4,6 %
Hochbetagte Seniorenhaushalte ab 80	3.400	3.430	+0,9 %	3.420	+0,5 %	3.430	+1,0 %
Sonstige Haushalte	250	240	-1,1 %	230	-4,2 %	250	+1,3 %

Bei der Anzahl handelt es sich jeweils um gerundete Werte, die prozentuale Änderung bezieht sich auf die berechneten ungerundeten Werte

Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

5. Wohnungsmarktprognose

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.

Neubaubedarf

Um die Neubaubedarfe herauszuarbeiten, wird auf der Seite des Wohnungsangebots keine Neubautätigkeit berücksichtigt. Zudem werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Aus diesem Grund kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Diese Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung oder die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wird im Prognosezeitraum mit konstant 0,2 % angenommen.

Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve 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 wird aus diesem Grund rechnerisch eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % berücksichtigt.

Fluktuationsreserve in Höhe von 2 %

Durch die Bilanzierung von Nachfrage (Haushaltszahl und Fluktuationsreserve) mit dem Wohnungsangebot wird der Neubaubedarf ermittelt. Dabei werden drei Bedarfstypen unterschieden:

Unterscheidung von drei Bedarfstypen

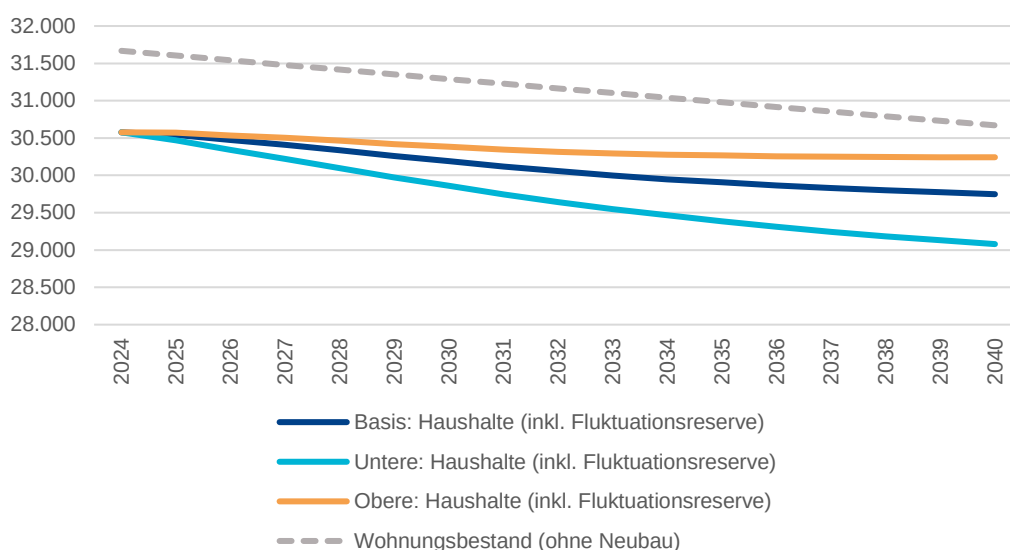
- Nachholbedarf: Dieser ergibt sich aus der Differenz des Angebots an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten (inkl. Fluktuationsreserve) im Basisjahr der Prognose. Da dieser Bedarf bereits zu Beginn der Prognose besteht, sollte er möglichst früh im Prognosezeitraum gedeckt werden. Fällt dieser Bedarf negativ aus, so ist von einem Angebotsüberhang die Rede.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf beschreibt rechnerisch die Zahl der zukünftigen Wohnungsabgänge und ist damit direkt abhängig von der jährlichen Abgangsquote im Wohnungsbestand. Ein gewisser Anteil des Ersatzbedarfs kann häufig durch Ersatzneubau an gleicher Stelle gedeckt werden, sodass nicht in vollem Umfang neue Wohnbauflächen für diesen Bedarf genutzt werden müssen.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus der zukünftigen Entwicklung der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.

Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Abbildung 37 ist die Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz innerhalb der drei Varianten über den Prognosezeitraum zu entnehmen. Im Ausgangsjahr 2024 besteht ein Angebotsüberhang von rund 1.090 Wohneinheiten. Durch die rückläufige Haushaltsentwicklung nimmt die Wohnungsnachfrage durchgängig ab. Wie ersichtlich ist, liegt die Zahl des Wohnungsbestandes daher durchgehend über der zurückgehenden Zahl der Haushalte. Demnach liegt, rein quantitativ betrachtet, in allen Varianten über den gesamten Betrachtungszeitraum ein Angebotsüberhang vor.

*Angebotsüberhang
2024: 1.090 Wohneinheiten*

Abbildung 37: Wohnungsmarktbilanz in Hameln in drei Varianten (2024-2040)



Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

Tabelle 5 stellt das Ergebnis der Wohnungsmarktbilanz für die Basisvariante dar. Bis 2040 ergibt sich ein Neubaubedarf von -920 Wohneinheiten. Da es sich dabei um einen negativen Neubaubedarf handelt, liegt somit ein Angebotsüberhang von 920 Wohneinheiten vor.

*Basisvariante 2040:
Angebotsüberhang von
920 Wohneinheiten*

Die einzelnen Bedarfstypen entwickeln sich dabei unterschiedlich. Es liegt ein negativer Nachholbedarf von 1.090 Wohneinheiten vor. Bis 2040 ergibt sich außerdem ein negativer Zusatzbedarf von 830 Wohneinheiten, da die Zahl der Haushalte rückläufig ist. Der durch abgängige Wohneinheiten entstehende Ersatzbedarf von 1.000 Wohneinheiten bewirkt keinen Ausgleich der anderen beiden Bedarfstypen, sodass der besagte Angebotsüberhang besteht.

*Unterschiedliche
Entwicklung der
Bedarfstypen*

Es ist von einem höheren Angebotsüberhang im Bereich der Mehrfamilienhäuser als bei Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen. Die Verteilung beträgt in der Basisvariante ca. 55 % zu 45 %. Zu berücksichtigen ist dabei, dass viele Senioren, also kleine Haushalte, nach wie vor in ihren Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen. Wie Studien, wie z.B. „Ältere

Höherer Angebotsüberhang in MFH

Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt: Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen“¹ des BBSR, darstellen, möchte die Mehrheit dieser Senioren auch dort wohnen bleiben. Dennoch zieht auch ein beträchtlicher Anteil einen Umzug in Erwägung. Diese Umzugsbereitschaft wurde bei der Ermittlung der Verteilung von EZFH und MFH miteinbezogen. Andernfalls ergäbe sich bei den Mehrfamilienhäusern ein höherer und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ein niedrigerer Angebotsüberhang als nun berechnet.

Tabelle 5: Neubaubedarf nach Bedarfstypen und Segmenten in Hameln in der Basisvariante (2024-2040)

Bedarfstypen	2024	2024-2030	2024-2040
Neubaubedarf	-1.090	-1.100	-920
... davon Nachholbedarf	-1.090	-1.090	-1.090
... davon Ersatzbedarf	0	380	1.000
... davon Zusatzbedarf	0	-390	-830
Segmente	2024	2024-2030	2024-2040
Neubaubedarf	-1.090	-1.100	-920
... davon in EZFH	-370	-500	-410
... davon in MFH	-720	-600	-510

Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

In der Unteren und der Oberen Variante verändern sich Nachholbedarf und Ersatzbedarf im Vergleich zur Basisvariante nicht. Ausschließlich der Zusatzbedarf zeigt Veränderungen, da dieser von der prognostizierten Haushaltsentwicklung abhängig ist. In der Unteren Variante ergibt sich bis 2040 ein Zusatzbedarf von -1.500 Wohneinheiten, woraus insgesamt ein Angebotsüberhang von 1.590 Wohneinheiten resultiert (da eine geringere Nachfrage vorliegt). Rund 57 % dieses Angebotsüberhangs befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die Obere Variante zeigt einen Zusatzbedarf von -330 Wohneinheiten. Auch in dieser Variante liegt bis 2040 immer noch ein Angebotsüberhang vor, der 430 Wohneinheiten beträgt. Die 230 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entsprechen ca. 54 % dieses Angebotsüberhangs.

*In allen Varianten
Angebotsüberhang*

¹ Zimmerli, Joëlle; Sadiki, Johanna; Ilg, Peter, 2024: Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt: Handlungsfelder für Wohnungsunternehmen. BBSR-Online-Publikation 39/2024, Bonn.

Tabelle 6: Neubaubedarf nach Bedarfstypen und Segmenten in Hameln in der Unteren und Oberen Variante (2024-2040)

Bedarfstypen	2024	Untere Variante		Obere Variante	
		2024-2030	2024-2040	2024-2030	2024-2040
Neubaubedarf	-1.090	-1.430	-1.590	-910	-430
... davon Nachholbedarf	-1.090	-1.090	-1.090	-1.090	-1.090
... davon Ersatzbedarf	0	380	1.000	380	1.000
... davon Zusatzbedarf	0	-720	-1.500	-190	-330
Segmente	2024	2024-2030	2024-2040	2024-2030	2024-2040
Neubaubedarf	-1.090	-1.430	-1.590	-910	-430
... davon in EZFH	-370	-630	-690	-420	-200
... davon in MFH	-720	-800	-900	-490	-230

Quelle: GEWOS, auf Basis von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen

6. Soziale Wohnraumversorgung

6.1 Darstellung von Angebot und Nachfrage

Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung ausgewogener Wohnungsmärkte. Vor diesem Hintergrund wird innerhalb dieses Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Ziel dieser Untersuchung ist es, das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Hameln zu ermitteln und dabei nicht nur bestimmte Gruppen von Transferleistungsbeziehern, sondern alle preissensiblen Haushalte auf der Nachfrageseite zu erfassen. Auf der Angebotsseite wiederum werden nicht nur die geförderten Wohnungsbestände, sondern alle für Haushalte mit niedrigen Einkommen leistbare Wohnungen erfasst. So werden in der Bilanz Angebotsdefizite in diesem Segment rechnerisch identifiziert. Auf diese Weise wird eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung erstellt.

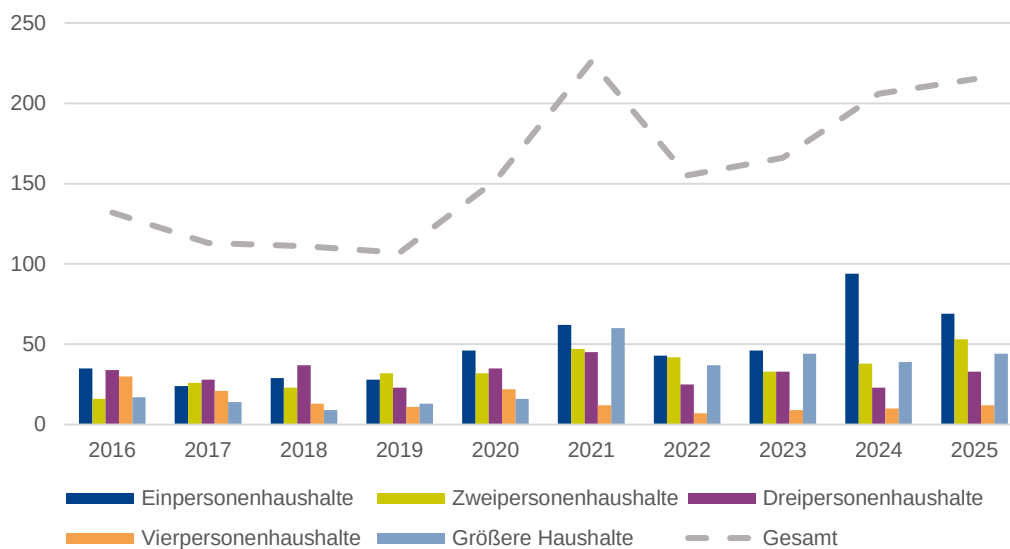
Umfassende Einbeziehung

Die Zahl der gesamten ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in Hameln zeigt in den Jahren 2020 und 2021 eine deutliche Anstiegstendenz. So wurden im Jahr 2021 insgesamt 226 Wohnberechtigungsscheine erstellt. Den größten Anteil davon hatten Einpersonenhaushalte (27,4 %). Aber auch Haushalte mit mehr als vier Personen waren, anders als in

Anstieg der erteilten WBS

den Jahren zuvor, eine bedeutende Zielgruppe (26,5 %). Im Folgejahr 2022 geht die Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine wieder deutlich zurück, zeigt seitdem jedoch wieder eine stetige Zunahme. So wurden im Jahr 2025 215 Wohnberechtigungsscheine erteilt. Auch in diesem Jahr waren Einpersonenhaushalte die Gruppe mit dem höchsten Anteil (32,1 %). Die Gruppe, an die insgesamt die wenigsten Wohnberechtigungsscheine erteilt wurden, ist die Gruppe der Vierpersonenhaushalte. Jährlich erhielten diese durchschnittlich rund 15 Wohnberechtigungsscheine, wohingegen jährlich durchschnittlich rund 48 Wohnberechtigungsscheine an Einpersonenhaushalte ausgegeben wurden.

Abbildung 38: Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine in Hameln differenziert nach Haushaltsgrößen



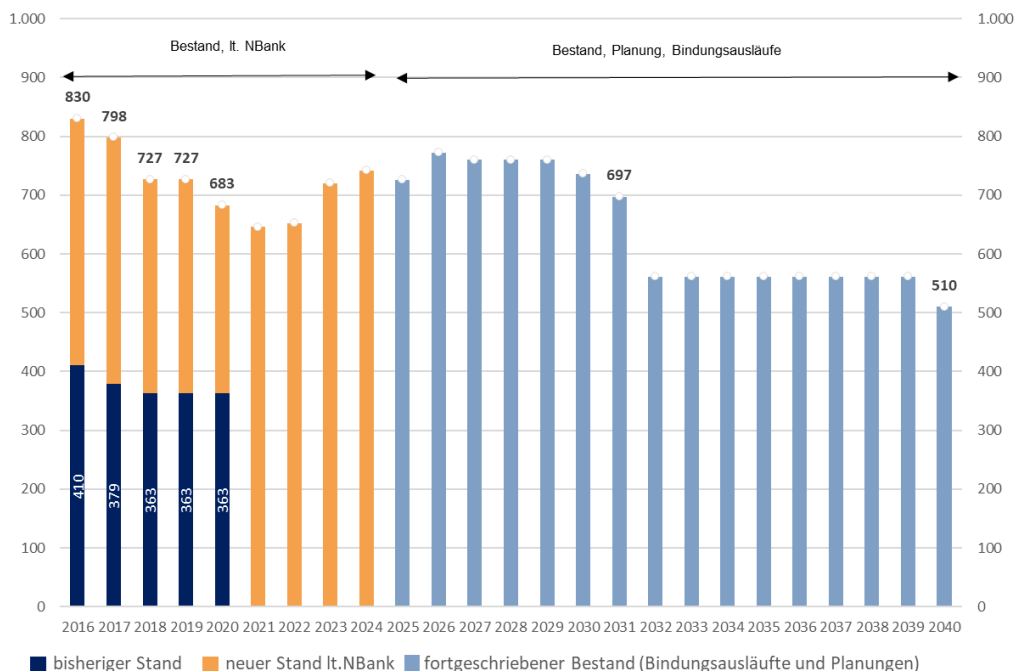
Quelle: Stadt Hameln

Von 2016 bis 2024 ist das Angebot geförderter Wohnungen von 830 auf 742 zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang um 10,4 %. Für das Jahr 2026 ist die Fertigstellung von 76 geförderten Wohnungen vorgesehen. Ausgehend von der (unrealistischen) Annahme, dass ab diesem Zeitpunkt keine neuen geförderten Wohnungen mehr zur Verfügung gestellt würden, würde sich bis zum Jahr 2040 durch das Auslaufen von Bindungen ein geförderter Wohnungsbestand von 510 ergeben.

Rückgang der geförderten Wohnungen

Die folgende Grafik 39 zeigt die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Hameln. Aufgrund neuer Daten der NBank wurden die Zahlen des geförderten Wohnungsbestandes rückwirkend korrigiert (dunkelblau/orange).

Abbildung 39: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Hameln*



Quelle: NBank, Stadt Hameln

* Projektion ab 2025; für 2026 ist das Hinzukommen von Objekten geplant, das in dieser Darstellung Berücksichtigung findet; danach erfolgt die Darstellung der Entwicklung unter der Annahme, dass keine geförderten Wohnungen mehr hinzukommen würden

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, der für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Die ermittelte Nachfrage wird dazu dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden

Definition Nachfrage nach NWoFG

Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG)² herangezogen. Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die z. B. nicht als Transferleistungsbezieher statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die neusten Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und an die Situation vor Ort angepasst. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die Haushaltsgrößenstruktur angelegt.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

Definition Angebot

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischem Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz und angemessener Wohnungsgröße

herangezogen. Die Fördermiete liegt gegenwärtig bei 6,10 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen in der Mietstufe II. Im 2. Förderweg liegt sie 1,40 € höher und damit bei 7,50 €/m² in der Mietstufe II.

Zur Ermittlung des Angebotes wird die Zahl der Mietwohnungen in Hameln ermittelt, die innerhalb der benannten Grenzen liegen. Konkret wird der preisgünstige Mietwohnungsbestand durch eine Analyse der Wohnungsangebote auf der Immobiliendatenbank der Value AG der Jahre 2023/2024 und einer ergänzenden Datenabfrage bei der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft abgeleitet. Die Ergebnisse werden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden kann.

Ermittlung des Angebotes

² Fassung vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S. 403 – VORIS 23400 -), geändert durch Gesetz vom 30. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 7)

Tabelle 7: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung im 1. Förderweg (niedrige Einkommen)

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Fördermiete pro m ² <i>Mietstufe II</i>	Wohnungsgrößen	Mietobergrenze <i>Mietstufe II</i>
1 PHH	21.250 €	6,10 €	bis 50 m ²	305 €
2 PHH	28.750 €	6,10 €	bis 60 m ²	366 €
3 PHH	36.250 €	6,10 €	bis 75 m ²	458 €
4+ PHH	47.500 €	6,10 €	über 75 m ²	549 €

Quelle: Land Niedersachsen

Tabelle 8: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung im 2. Förderweg (mittlere Einkommen)

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Fördermiete pro m ² <i>Mietstufe II</i>	Wohnungsgrößen	Mietobergrenze <i>Mietstufe II</i>
1 PHH	34.000 €	7,50 €	bis 50 m ²	375 €
2 PHH	46.000 €	7,50 €	bis 60 m ²	450 €
3 PHH	58.000 €	7,50 €	bis 75 m ²	563 €
4+ PHH	76.000 €	7,50 €	über 75 m ²	675 €

Quelle: Land Niedersachsen

6.2 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Das Ergebnis zeigt eine jährliche Nachfrage nach rund 790 Mietwohnungen in der niedrigen Einkommensklasse und rund 420 Mietwohnungen in der mittleren Einkommensklasse. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich hingegen im niedrigen Einkommenssegment auf lediglich ca. 390 Wohnungen, im mittleren Einkommenssegment auf etwa 370 Wohnungen. So ergibt sich ein Angebotsdefizit von etwa 400 bzw. 50 bezahlbaren Wohnungen.

Angebotsdefizit von 400 bzw. 50 preisgünstigen Wohnungen

Tabelle 9: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres

Einkommensgrenze	Jährliche Nachfrage durch preissensible Haushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen	Jährliche Bilanz
1. Förderweg	790	390	-400
2. Förderweg	420	370	-50

Quelle: GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment zeigt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein differenziertes Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen. Zudem ist der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 m² am gesamten Mietwohnungsbestand sehr niedrig.

Differenziertes Bild nach Haushaltsgrößen

Sowohl im niedrigen als auch im mittleren Einkommenssegment ist ein Angebotsdefizit bei Ein- und Zweipersonenhaushalten vorzufinden. Bei Wohnungen für Haushalte mit mindestens drei Personen liegt hingegen ein Angebotsüberhang vor.

Angebotsdefizit vor allem bei kleinen Haushalten

Tabelle 10: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen

Einkommensgrenze	1 PHH (bis 50 m ²)	2 PHH (bis 60 m ²)	3 PHH (bis 75 m ²)	4+ PHH (über 75 m ²)
1. Förderweg	-450	-80	90	40
2. Förderweg	-150	-80	80	100

Quelle: GEWOS

Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert.

Große Herausforderungen für preissensible Haushalte

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barriere reduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch

Qualitative Effekte

durch die gestiegenen Energiekosten können preissensible Haushalte finanziell stark belastet sein, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnung leben.

Auch Haushalte mit einem höheren Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall.

Konkurrenzsituationen

7. Freisetzungspotenziale

Ältere Ein- und Zweifamilienhausobjekte stellen vielerorts ein bedeutsames Potenzial für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes dar. Viele Einfamilienhausgebiete stammen aus der Zeit der 1950er bis 1970er Jahre und wurden zur Zeit ihrer Errichtung meist von jungen Familien bezogen. Während die Kinder mit dem Erwachsenwerden in der Regel eigene Haushalte gründeten, nutzte die Elterngeneration diese Immobilien solange es ihnen möglich war. Über die Zeit hinweg altern sowohl Bewohnerschaft als auch Gebäudebestand und markieren einen soziodemografischen Wandel. Der Generationswechsel beschreibt dabei den Prozess des alterungsbedingten Eigentümerwechsels in diesen Beständen und ist ein wesentlicher Grund für die Freisetzung von Ein- und Zweifamilienhausbeständen.

Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser im Generationenwechsel

In Hameln ist davon auszugehen, dass im Zeitraum der nächsten 15 bis 20 Jahre insgesamt 2.630 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern altersbedingt frei werden. In den kommenden fünf Jahren betrifft dies bereits 903 Objekte. In den darauffolgenden fünf Jahren sind weitere 466 Objekte betroffen.

Freisetzung von schätzungsweise 2.630 Einfamilienhäusern

Die Freisetzungspotenziale sind methodisch in der Wohnungsmarktbilanz der Prognose enthalten. Die freiwerdenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind Teil des Wohnungsbestandes, der für die Prognose fortgeschrieben wird. Der Wohnungsbestand wird den nachfragenden Haushalten gegenübergestellt, deren Anzahl laut Prognose leicht rückläufig sein wird.

Weniger nachfragende Haushalte

Die Analyse der Freisetzungspotenziale zeigt, dass schon kurz- und mittelfristig rund 1.400 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern frei werden und Neubaubedarfe nur noch qualitativ bestehen, das heißt, für Nachfrager, die ein neues Gebäude erstellen wollen und die Mittel dafür aufwenden können. Aufgrund der Vielzahl der freiwerdenden Objekte kann es zu Leerständen bzw. längeren Vermarktungszeiten in diesem Segment und zu weiteren Preisrückgängen kommen.

Leerstände und Preisrückgänge möglich

8. Kurzfassung

Zusammenfassende Aussagen

In zwei der drei Prognosevarianten wird von einem Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 ausgegangen. Lediglich innerhalb der Oberen Variante ergibt sich ein leichter Bevölkerungsanstieg um 0,9 %. Dieser wird vor allem durch einen verstärkt anzunehmenden Zuzug junger Menschen bis zum Anfang des nächsten Jahrzehnts getragen, die dann im Laufe der Zeit Familien gründen.

*2/3 Prognosevarianten:
Bevölkerungsrückgang*

Auf Ebene der Haushalte jedoch, der wohnungsnachfragenden Einheit, ist in allen Varianten, auch der Oberen Variante, ein Rückgang zu erwarten. Die Zahl der Haushalte nimmt insgesamt also ab. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Haushaltstypen einen Rückgang in ihrer Zahl erfahren werden. Ein deutlicher Zuwachs in der Zahl der Haushalte wird sich demnach vor allem bei den Seniorenhaushalten vollziehen. Die Bevölkerung wird älter und so wird es im Prognosezeitraum mehr Seniorenhaushalte geben. Auf diese Entwicklung muss die Wohnungswirtschaft vorbereitet sein, ihren Bestand anpassen oder durch bedarfsgerechte Neubauten ergänzen bzw. ersetzen. Besonders deutlich zurückgehen wird die Anzahl der Haushalte von Singles oder Paaren im Alter von 45 bis 64 Jahren.

Verringerung der Haushaltszahl in allen Varianten

Durch den Rückgang der Haushaltszahlen ergibt sich in allen drei Prognosevarianten ein quantitativer negativer Neubaubedarf, also ein Angebotsüberhang. In der Basisvariante beträgt dieser -920, in der Unteren Variante -1.590 und in der Oberen Variante -430. Dennoch werden sich qualitative Bedarfe ergeben, die im Bestand nur schwer gedeckt werden können. Hier ist insbesondere barrierearmer Wohnraum für die älter werdende Bevölkerung oder bezahlbarer Wohnraum für Familien zu nennen.

Quantitativer Angebotsüberhang, aber qualitative Bedarfe

Wie Kapitel 6 zeigt, bestehen qualitative Bedarfe vor allem auch im Bereich des preisgünstigen Wohnens. So liegt im 1. Förderweg ein Angebotsdefizit von 400 bezahlbaren Wohnungen vor, im 2. Förderweg von 50 Wohnungen. Betroffen sind davon vor allem kleine Wohnungsgrößen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Für Haushalte mit drei und mehr Personen ist demnach ausreichend entsprechender bezahlbarer Wohnraum vorhanden.

Bezahlbarer Wohnraum für kleine Haushaltsgrößen fehlt

Abgleich mit Wohnungsmarktprognose 2021

Tendenziell ähneln die Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen der vorliegenden Untersuchung denen aus dem Jahr 2021. Die Untere Variante und die Basisvariante ergeben beide einen Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung, wohingegen sich innerhalb der Oberen Variante ein leichter Bevölkerungszugewinn ergibt. Die prozentualen Veränderungen bewegen sich dabei in einem ähnlichen Bereich, die größte Abweichung liegt hier bei der Basisvariante vor (2021: -0,6 %; 2025: -1,4 %).

Ähnliche Tendenz der Bevölkerungsprognosen

Auffallend ist, dass sich nun in allen Varianten ein etwas stärkerer Anstieg der jüngeren Bevölkerung ergibt und ein weniger starker Anstieg der älteren Bevölkerung als es in der

Höhere Bedeutung junger Menschen

Prognose 2021 der Fall war. Damit einhergehend ergibt sich bis 2040 auch ein leicht höherer Anteil der jüngeren Bevölkerung an der gesamten Bevölkerung als in der Prognose 2021 und ein etwas geringerer Anteil der älteren Bevölkerung.

Unterschiede ergeben sich vor allem bei der Entwicklung der Haushalte. So wurde 2021 davon ausgegangen, dass, innerhalb der Basisvariante und der Oberen Variante, nach einem Rückgang der Haushaltszahlen diese im Anschluss wieder einen Anstieg erfahren werden. In der nun vorliegenden Variante ist tendenziell eher von einem durchgehenden Rückgang der Haushaltszahlen auszugehen, lediglich die Obere Variante zeigt zum Ende des Prognosezeitraums eine leicht stagnierende Tendenz.

*Unterschiede in der
Haushaltsentwicklung*

Bemerkenswert ist ebenfalls, dass sich in allen Varianten innerhalb der neuen Prognose ein Angebotsüberhang ergibt. In der Prognose von 2021 lag in der Basisvariante und der Oberen Variante bis 2040 jeweils ein leichtes Angebotsdefizit vor. Bedingt ist dies dadurch, dass in der Prognose 2021 in diesen beiden Varianten in den 2030er Jahren wieder von einem Anstieg der Haushaltszahlen ausgegangen wird, was in dieser aktualisierten, vorliegenden Prognose nicht der Fall ist.

*Angebotsüberhang statt
Neubaubedarf*

9. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes und Handlungsempfehlungen

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 ist von 2016 bis 2024 um 2,6 % angestiegen. Von Bedeutung für diesen Bevölkerungszuwachs sind nach wie vor die Wanderungsgewinne, vor allem aus dem Ausland. Besonders hohe Zuwanderungsraten wiesen die Jahre auf, die von Flüchtlingsbewegungen geprägt waren. Ohne Zuwanderung aus dem Ausland würde die Einwohnerzahl Hamelns sinken.

Wie stellen sich der Wohnbestand und das Wohnungsangebot in der Stadt Hameln dar?

In der Kernstadt Hamelns dominieren weiterhin Mehrfamilienhäuser, in den äußeren Stadtteilen sind viele Einfamilienhäuser (28%) zu finden. Der Wohnungsbestand ist zum überwiegenden Teil in privater Hand. Obwohl die historische Altstadt und die umgebenden gründerzeitlichen Wohngebiete attraktive Wohnstandorte sind, sind Teile des privaten Wohnungsbestandes unvermietet oder weisen prekäre Wohnverhältnisse auf. Ursachen für den strukturellen (dauerhaften) Leerstand sind häufig bauliche Mängel oder mangelndes Interesse der Eigentümer an einer Vermietung. Zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohnraum ist vor allem in den Beständen der lokal tätigen Wohnungsunternehmen zu finden, die ihren Bestand sukzessiv modernisieren und auch neuen bezahlbaren, geförderten Wohnraum schaffen.

Wie haben sich Miet- und Kaufpreise entwickelt?

Die Mieten und die Kaufpreise für Wohneigentum sind in den letzten Jahren angestiegen. Damit folgt Hameln der bundesweiten Entwicklung. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen dabei stärker als die für Einfamilienhäuser und Mietwohnungen. Bei den Kaufpreisen für Häuser ist seit 2022 ein Rückgang zu verzeichnen, der auch auf einen Nachfragerückgang schließen lässt. Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie die Eigenkapitalanforderungen der Banken erschweren insbesondere den Neubau von Einfamilienhäusern. Viele Nachfrager weichen daher auf preisgünstigere gebrauchte Immobilien aus, von denen demografisch bedingt mehr verfügbar sind als in den vergangenen Jahren. Familien ohne ausreichendes Eigenkapital verbleiben im Mietwohnungsbestand.

Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insbesondere im Hinblick auf preisgünstiges Wohnen?

Auf Grund der Zunahme kleinerer und älterer Haushalte besteht ein Bedarf an zusätzlichen kleinen, bezahlbaren Wohneinheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte – insbesondere Wohneinheiten bis 50 m², die den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Darüber hinaus ist in Hameln durchaus eine Nachfrage für zeitgemäß ausgestattete, neuwertige Wohnungen aller Größenklassen zu beobachten, wie der Erfolg des Wohngebiets Bailey Park zeigt.

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

Obwohl das Mietpreisniveau in Hameln deutlich unter dem der Metropolräume liegt, ist ein Teil der Haushalte auf preisvergünstigten Wohnraum angewiesen, der in der benötigten Quantität und Qualität in Hameln nicht angeboten wird. Benötigt werden vor allem kleine, bezahlbare und barrierearme Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dieser Wohnraum lässt sich unter den gegenwärtigen Marktbedingungen nur mit Hilfe der Wohnraumförderung schaffen.

Wie wird sich der Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln?

Die Wohnraumprognose hat ergeben, dass sich in allen drei Prognosevarianten bis zum Jahr 2040 rein quantitativ ein Überschuss an Wohnraum ergibt, der sich durch den weiterhin erfolgenden Neubau erhöht. Der Wohnungsüberhang ist zu großen Teilen auf Grund von Qualitätsmängeln nicht marktaktiv oder nicht nachfragegerecht. Es ist davon auszugehen, dass sich Leerstände vor allem in privaten Beständen halten bzw. ausweiten. Die Bedarfe sind vor allem qualitativer Natur, weil die benötigten Ausstattungsmerkmale und Wohnungsgrößen nicht aus dem Wohnungsüberhang bereitgestellt werden können.

Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt?

Wie bereits im Konzept 2022 dargestellt, wird barrierereduzierter Wohnraum aufgrund der Alterung der Gesellschaft zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen.

Wie entwickelt sich der Wohnungsneubau?

Aufgrund der in den letzten Jahren rapide gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten lässt sich Mietwohnungsbau ohne staatliche Hilfen kaum noch wirtschaftlich umsetzen. Kostendeckende Mieten liegen im Neubau derzeit oft bei 18,00 €/m² bis 20,00 €/m² (netto/kalt). Für die meisten Nachfrager ist das nicht mehr tragbar. Das Investoreninteresse richtet sich daher auf den geförderten Wohnungsbau, dessen Mittel allerdings begrenzt sind. Eine Ausnahme bilden noch freifinanzierte Kleinstwohnungen und Apartments mit geringer Wohnfläche, bei denen die Gesamtwohnkosten noch tragbar sind. Die Verteuerung hat auch das Segment der Neubaueigentumswohnungen erfasst. Hier sind Kaufpreise von 5.000 €/m² inzwischen die Regel. Daher werden vielerorts nur noch wenige, hochpreisige Vorhaben mit verringerter Wohnfläche realisiert.

Wie entwickelt sich der Wohnungsbestand?

Die energetische Modernisierung und altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sind die wichtigsten Zukunftsaufgaben. Auch dieser Bereich ist von starken Preisanstiegen gekennzeichnet, so dass hier gerade bei privaten Vermietern Zurückhaltung geübt wird, da erhebliche Mieterhöhungen die Folge wären. Die Wohnungswirtschaft modernisiert weiterhin, legt jedoch häufig nicht alle Kosten um und subventioniert den Fehlbetrag in der Regel mit Einnahmen aus der Vermietung.

Wie sollte die Hamelner Wohnungsmarktentwicklung "gesteuert" werden?

Die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf den Wohnungsmarkt sind generell begrenzt. Die Stadt Hameln verfügt aber über den großen Vorteil, mit der Hamelner Wohnungsbau-gesellschaft HWG ein eigenes Wohnungsunternehmen zu besitzen, das bezahlbaren

Wohnraum in guter Qualität zur Verfügung stellen kann. Zu den wichtigsten Aufgaben gehört die kontinuierliche Modernisierung des Bestandes und die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums durch Neubau. Wohnungsneubau wird in überschaubarem Maße auch zukünftig erforderlich sein, um die qualitativen Bedarfe zu decken. Hierfür sollten primär Baulücken und, wenn vorhanden, Konversionsflächen in Anspruch genommen werden.

Braucht Hameln weitere Einfamilienhausgebiete?

Einfamilienhäuser sind weiterhin die bevorzugte Wohnform für Familien, die über die nötigen Mittel verfügen. Die Wohnungsmarktprognose zeigt, dass die Zahl der Familien in Hameln voraussichtlich nicht ansteigen wird. Auch das Zuzugspotenzial von Familien mit entsprechenden finanziellen Ressourcen ist begrenzt. Gleichzeitig werden in den kommenden Jahren zahlreiche Bestandshäuser in den Hamelner Einfamilienhausgebieten freigesetzt, die die wesentlichen Bedarfe decken können. Einfamilienhausneubau sollte daher entweder als Ersatzneubau nicht mehr erhaltenswürdiger Häuser oder als Arrondierung bestehender Wohngebiete erfolgen.

10. Leitsystem der Wohnraumversorgung

Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt:

<u>Leitlinie</u>	<u>Schlüsselmaßnahmen</u>
Abriss und Ersatzneubau	Wirtschaftlichkeitsprüfung Sanierung
	Abriss von unsaniertem Geschosswohnungsbau 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: • Energetische Sanierung • Verbesserung der Barrierefreiheit • Nachverdichtung im Zuge von Modernisierungen (Aufstockung, Bebauung von Restflächen)
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: • Moderner Wohnraum in attraktiver zentraler Lage • Wohnraumangebote für Senioren (betreutes Wohnen / Senioren WGs)

Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung:

<u>Leitlinie</u>	<u>Schlüsselmaßnahmen</u>
Erneuerung im Bestand sowie Abriss und Ersatzneubau sind dem Neubau vorzuziehen	Schaffung von kleinerem Wohnraum
	Verbesserung der Barrierefreiheit
	Dezentralisierung von gefördertem Wohnraum
Vorrang für Ersatzneubau und Neubau von gefördertem Wohnraum	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
Bindungstausch	Den Bestandshaltern sollte weiterhin die Möglichkeit gegeben sein, Bindungen für neu errichtete, geförderte Wohnungen gegen Bindungen von Bestandswohnungen zu tauschen, um die soziale Mischung der Mieterschaft gewährleisten zu können.

Handlungsfeld Eigentumsmarkt und Wohnbaulandentwicklung:

<u>Leitlinie</u>	<u>Schlüsselmaßnahmen</u>
Deutliche Reduzierung der Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen	Sofern Flächen mobilisiert werden sollen, sollte dies am Rande der Kernstadt geschehen
Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen	Künftige Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern auf diesen vorhandenen Flächen realisieren
	Generierung gesamtstädtischer Umzugsketten durch Nutzung des Freisetzungspotenzials

Handlungsfeld Wohnungsmarktbeobachtung

<u>Leitlinie</u>	<u>Schlüsselmaßnahmen</u>
Leerstandserhebung und Eigentümerbefragung	Stadtweite Leerstandserhebung und -verortung anhand von Versorgerdaten
	Befragung von Eigentümern im Sanierungsgebiet Altstadt und Weserpromenade zu Leerstandsgründen und zur Wohnungsbelegung.

Handlungsfeld Kommunikation und Teilhabe:

<u>Leitlinie</u>	<u>Schlüsselmaßnahmen</u>
Fortführung des Austausches der Wohnungsmarktakeure	Anlassbezogener und regelmäßiger Austausch zwischen Wohnungsmarktakeuren, der Politik und der Verwaltung im Rahmen des Arbeitskreises zur Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels
Hameln als attraktiven Wohnstandort für Jung und Alt bewerben	Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums
	Stetige Anpassung der sozialen und technischen Infrastrukturen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Hameln	6
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung deutscher und ausländischer Staatsbürger in Hameln	6
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hameln	7
Abbildung 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Hameln	8
Abbildung 5: Wanderungen über die Gemeindegrenze nach Altersgruppen	9
Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich der Jahre 2016 und 2024 in Hameln	10
Abbildung 7: Beschäftigtenentwicklung in Hameln	11
Abbildung 8: Entwicklung der Pendlerbewegungen in Hameln	11
Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Hameln	12
Abbildung 10: Entwicklung der Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften	13
Abbildung 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt	14
Abbildung 12: Haushaltskaufkraft 2025 im regionalen Vergleich	15
Abbildung 13: Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten in Hameln	16
Abbildung 14: Wohnungsgrößenstruktur in Hameln im Jahr 2023	18
Abbildung 15: Baualtersstruktur in Hameln	18
Abbildung 16: Entwicklung der Bautätigkeit in Hameln nach Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	19
Abbildung 17: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise pro m ² im Bestand in Hameln (2016- 2024)	20
Abbildung 18: Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen (Median, €/m ²) sowie Anzahl der Angebote	21
Abbildung 19: Struktur der Angebotsmieten in Hameln 2025 (€/m ² ; N=957)	22
Abbildung 20: Struktur der Größen angebotener Wohnungen in Hameln 2025 (N=957)	23
Abbildung 21: Mietpreisgefüge (Angebotsmieten) in Hameln 2025	24
Abbildung 22: Angebotsmieten (Median) im Kreis Hameln-Pyrmont (2025)	25
Abbildung 23: Interesse an Mietwohnungen nach Miethöhe (netto/kalt) in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)	26
Abbildung 24: Interesse an Mietwohnungen nach Zahl der Zimmer in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)	27
Abbildung 25: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen (Median, €/m ²) sowie Anzahl der Angebote	28

Abbildung 26: Interesse an Eigentumswohnungen nach Kaufpreishöhe in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025).....	29
Abbildung 27: Interesse an Eigentumswohnungen nach Anzahl der Zimmer in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)	30
Abbildung 28: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Median, €/m²) sowie Anzahl der Angebote	31
Abbildung 29: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser (Reihenhäuser, Median, €/m²) sowie Anzahl der Angebote	32
Abbildung 30: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Hameln-Pyrmont (2025).....	33
Abbildung 31: Interesse an Häusern nach Kaufpreis in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)	34
Abbildung 32: Interesse an Häusern nach Anzahl der Zimmer in Hameln (Januar 2023 bis Juni 2025)	34
Abbildung 33: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Hameln in drei Varianten (2024-2040)	37
Abbildung 34: Entwicklung der Altersstruktur in Hameln in drei Varianten (2024-2040).....	39
Abbildung 35: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Hameln in drei Varianten (2024-2040)	40
Abbildung 36: Entwicklung relevanter Zielgruppen (Index) in Hameln in der Basisvariante (2024-2040)	42
Abbildung 37: Wohnungsmarktbilanz in Hameln in drei Varianten (2024-2040).....	46
Abbildung 38: Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine in Hameln differenziert nach Haushaltsgrößen	49
Abbildung 39: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes in Hameln*	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsleerstand in Hameln.....	17
Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Hameln in drei Varianten (2024-2040).....	38
Tabelle 3: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Hameln nach Haushaltsgrößen in drei Varianten (2024-2040).....	41
Tabelle 4: Entwicklung der Zielgruppen in Hameln in drei Varianten (2024-2040)	44
Tabelle 5: Neubaubedarf nach Bedarfstypen und Segmenten in Hameln in der Basisvariante (2024-2040)	47
Tabelle 6: Neubaubedarf nach Bedarfstypen und Segmenten in Hameln in der Unteren und Oberen Variante (2024-2040).....	48

Tabelle 7: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung im 1. Förderweg (niedrige Einkommen)	52
Tabelle 8: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung im 2. Förderweg (mittlere Einkommen)	52
Tabelle 9: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres	53
Tabelle 10: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen	53



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin
Dircksenstraße 50
10178 Berlin

www.gewos.de

