

Kurzbericht zum strategischen Wohnungsmarktkonzept 2011 und nachfolgende Aktivitäten

(Stand: 29.09.14)

Treffen Forum KomWob,
Delmenhorst, 29.09.14



Gliederung

1. Einleitung
2. Demografische Entwicklung (Aktuelles)
3. Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen
4. Entwicklung des Wohnungsmarktes
5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept (Mehrfachstrategie)
6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern
7. Schaffung barrierefreier Wohnungen
8. Vermarktung des Wohnstandortes Delmenhorst

1. Einleitung

Lage Delmenhorst

Region – Nähe und Konkurrenz zu zwei Oberzentren



Auszug aus dem LROP:
Delmenhorst Mittelzentrum mit
oberzentralen Teilfunktionen



3

1. Einleitung

Lage Delmenhorst

Stadtgrenze mit der Gemeinde Ganderkesee teilt den gemeinsamen Siedlungsraum



4

1. Einleitung

Entscheidende Faktoren für den Wohnungsmarkt sind:

Demografische:

- Anzahl Einwohner (stark abhängig von Zuwanderung)
- Anzahl Haushalte (Tendenz zu kleinen Haushalten dominiert)

Wirtschaftliche:

- Arbeitslosenzahl / Einkommensentwicklung der Haushalte
- Zinsniveau für Hypotheken-Darlehen

Angebotssituation:

- Stehen die richtigen Objekte zur Verfügung ?
- Preisentwicklung in den Marktsegmenten ?
- Werden Leerstände im Geschosswohnungsbau abgebaut ?

■ ■ 5

1. Einleitung

Im strategischen Wohnungsmarktkonzept von 2011 wurden bereits die wesentlichen Faktoren für den Wohnungsmarkt beschrieben.

- Demografische Entwicklung
- Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Nachfolgend werden aktuelle Daten zu den o.g. Themen vorgestellt.

■ ■ 6

2. Demografische Entwicklung

Aktuelle Tendenzen und Daten zur demografischen Entwicklung

■ ■ 7

2. Demografische Entwicklung

Aktuelle Tendenzen im Überblick

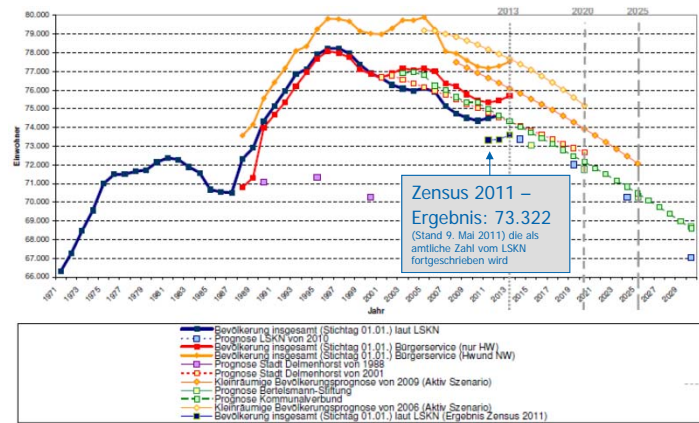
- Nach rund 6 Jahren steigt die Bevölkerungszahl seit 2010 wieder an!
- Bevölkerungsgewinn resultiert in erster Linie durch Zuwanderung aus dem Ausland
- Abwanderung in die Gemeinde Ganderkesee ist weiterhin hoch.
- Bevölkerungsverlust durch Bilanz Geburten Strebefälle auch zukünftig negativ (wesentlicher Faktor für den langfristigen Bevölkerungsverlust)
- Fazit: prognostizierter Bevölkerungsrückgang verschiebt sich in die Zukunft. Diese Entwicklung gilt auch für Bund und Land

■ ■ 8

2. Demografische Entwicklung

Entwicklung Gesamtbevölkerungszahl Delmenhorst und unterschiedliche Prognosen

Nach rund 6 Jahren steigt die Bevölkerungszahl seit 2010 wieder an!

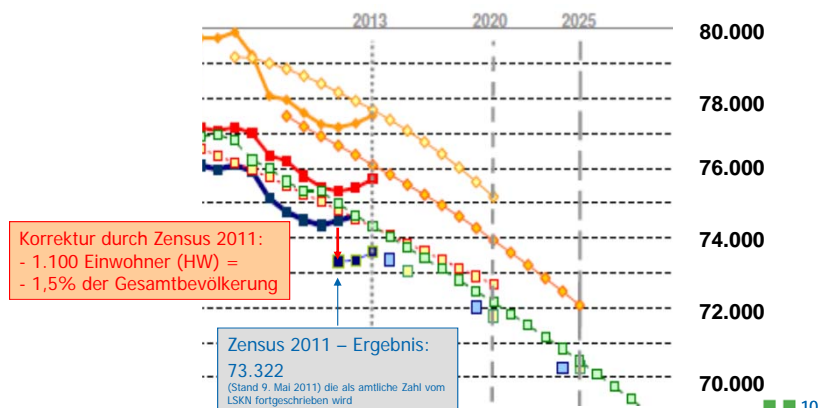


■ ■ 9

2. Demografische Entwicklung

Prognosen sind nicht mehr aktuell !

- Der Wiederanstieg der Bevölkerungszahl wurde bislang in den Prognosen (Land, Region, Kommune) nicht abgebildet.
- Bevölkerungszahl in 2020 / 2025 wird höher sein als in den bisherigen Prognosen dargestellt. Dies hängt wesentlich von der Zuwanderung ab.

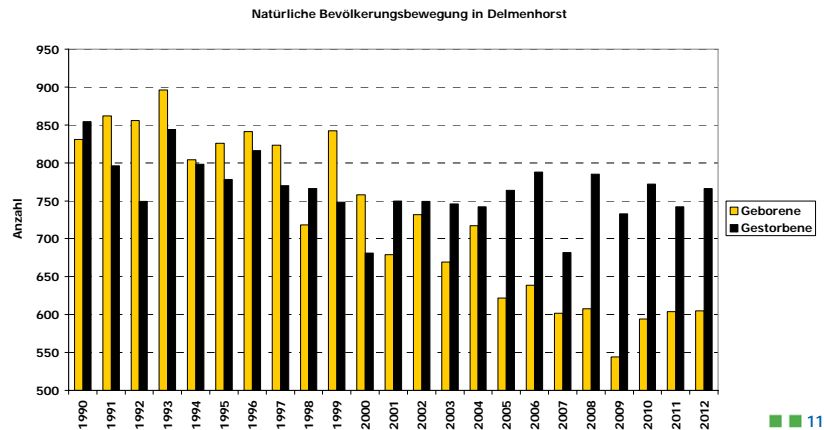


■ ■ 10

2. Demografische Entwicklung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bilanz Geburten – Sterbefälle seit 2005 Verlust von ca. 150 Menschen jährlich.
Dies gilt sehr wahrscheinlich auch in der Zukunft (stabiler Faktor für Prognosen)



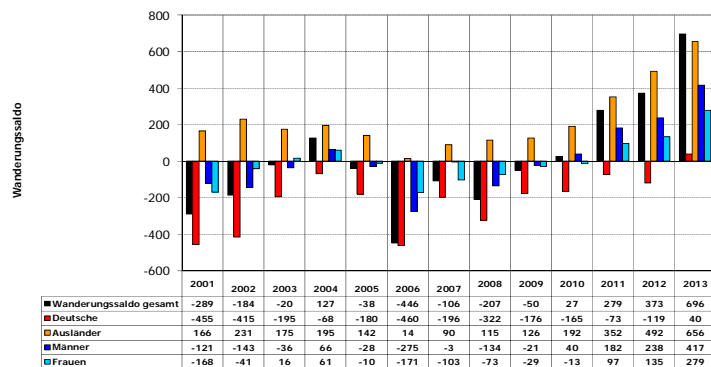
■ 11

2. Demografische Entwicklung

Der aktuelle Zuwachs der Bevölkerung resultiert aus:

- Rückgang der negativen Wanderungsbilanz der Deutschen
- Anstieg der Zuwanderung der Ausländer (im wesentlichen aus dem Ausland)

Entwicklung der Delmenhorster Wanderungssalden (jährliche Zuzüge minus Wegzüge)
nach Staatsangehörigkeit und Geschlecht

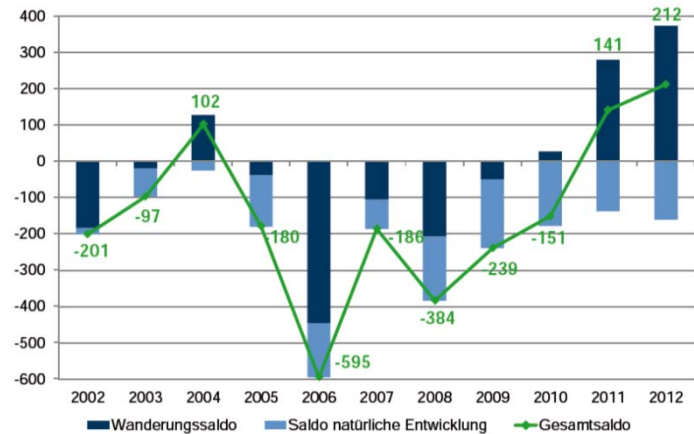


■ 12

2. Demografische Entwicklung

Bilanz aus natürlichem Saldo und Wanderungssaldo:

- Natürliches Saldo führt kontinuierlich zu Verlusten
- Wanderungsverlust nehmen seit 2008 ab, Wanderungsgewinne seit 2010
- Starke Wanderungsgewinne seit 2011 gleich natürliche Verluste aus

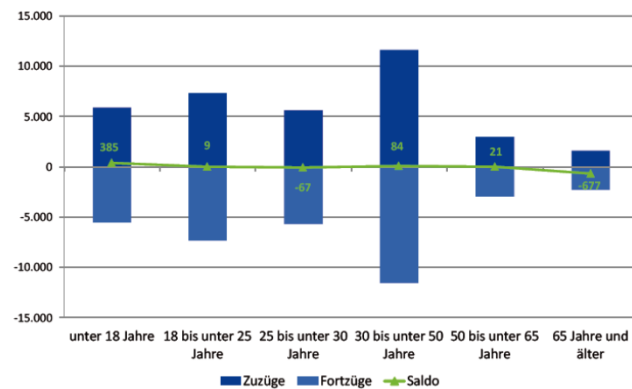


■ ■ 13

2. Demografische Entwicklung

Wanderungsbilanz nach Altersgruppen betrachtet (2002 bis 2012):

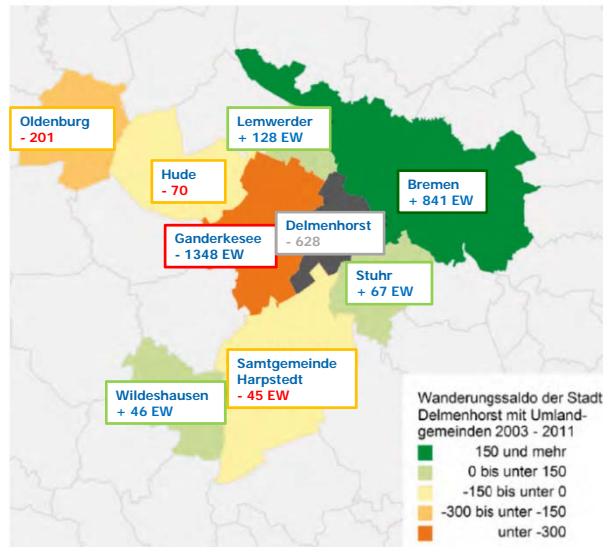
- Deutliche Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen
- Leichte Wanderungsverluste bei jungen Erwachsenen
- Leichte Wanderungsgewinne bei ältere Erwachsenen
- Deutliche Wanderungsverluste bei Senioren



■ ■ 14

2. Demografische Entwicklung

Wanderungsbilanz regional betrachtet (2003 bis 2013):



Wanderungsgewinne aus:

- Bremen,
- Lemwerder,
- Stuhr,
- Wildeshausen

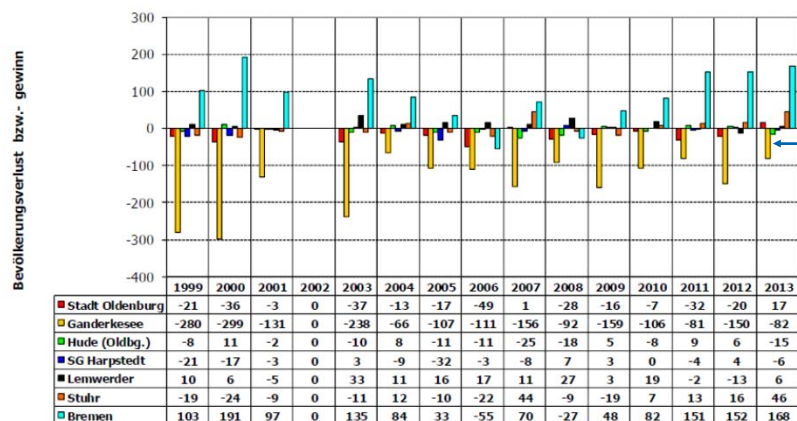
Wanderungsverluste nach:

- Ganderkesee,
- Oldenburg,
- Hude,
- SG Harpstedt

■ 15

2. Demografische Entwicklung

Wanderungsbilanz der Stadt Delmenhorst mit dem Umland (Entwicklung der Wanderungsgewinne- und verluste)



Abwanderung aus Delmenhorst erfolgte weiterhin hauptsächlich in die Gemeinde Ganderkesee

■ 16

2. Demografische Entwicklung

Ergebnis der Wohnwünsche-Befragung von 2008: Lagewunsch nach Altersgruppen

- Befragte (Delmenhorster und Ganderkeseer) im Alter von 18 – 44 Jahren ziehen die Lage am Stadtrand und in einem Dorf der Innenstadtlage vor.
- Mit zunehmendem Alter bevorzugen die Befragten deutlich die Innenstadt.

Alters- gruppe	18 – 24 Jahre	25 – 34 Jahre	35 – 44 Jahre	45 – 54 Jahre	55 – 65 Jahre	über 65 Jahre
1. Präferenz	Stadt- rand (45%)	Stadt- rand (56%)	Stadt- rand (43%)	Stadt- rand (44%)	Innen- stadt (43%)	Innen- stadt (55%)
2. Präferenz	Dorf (31%)	Dorf (22%)	Dorf (31%)	Innen- stadt (33%)	Stadt- rand (41%)	Stadt- rand (36%)
3. Präferenz	Innen- stadt (24%)	Innen- stadt (22%)	Innen- stadt (26%)	Dorf (22%)	Dorf (16%)	Dorf (9%)

■ ■ 17

2. Demografische Entwicklung

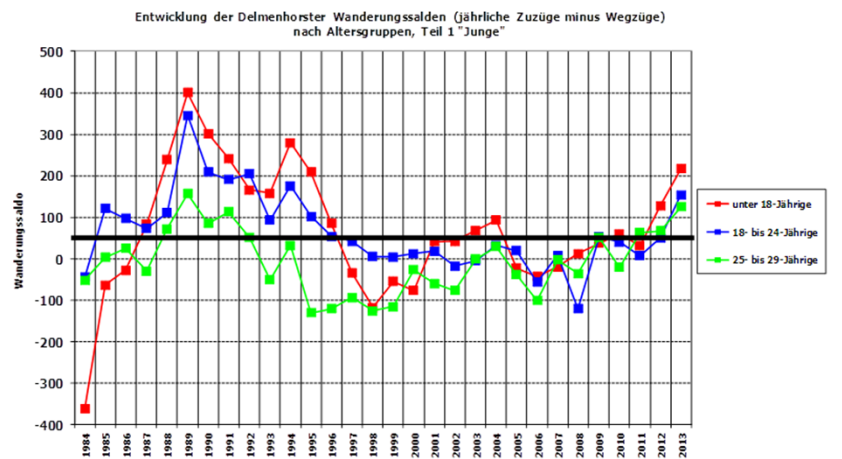
Wanderungsbilanz nach Alter

- **Junge Erwachsene (18 bis 29 Jahre)** seit rund 10 Jahren negativ (mehr Fortzug als Zuzug). Durch Zuwanderung der Ausländer ist Bilanz in den letzten Jahren fast ausgeglichen.
- **Erwachsene (30 bis 49 Jahre)** stark schwankend, Entwicklung seit 2010 deutlich positiv. Einflussfaktoren für Wanderung: Arbeit und Wohnen
- **Erwachsene (50 bis 64 Jahre)** wenig schwankend und fast ausgeglichen. Diese Gruppe ist dem Standort Delmenhorst treu.
- **Senioren über 65 Jahre** durchgängig negative Entwicklung (mehr Fortzug als Zuzug), allerdings seit 2009 leicht rückläufig. Grund u.a. Seniorenheime hinter der Stadtgrenze (Harpstedt, Ganderkesee)

■ ■ 18

2. Demografische Entwicklung

Entwicklung der Delmenhorster Wanderungssalden (Altersgruppe „Jüngere“)

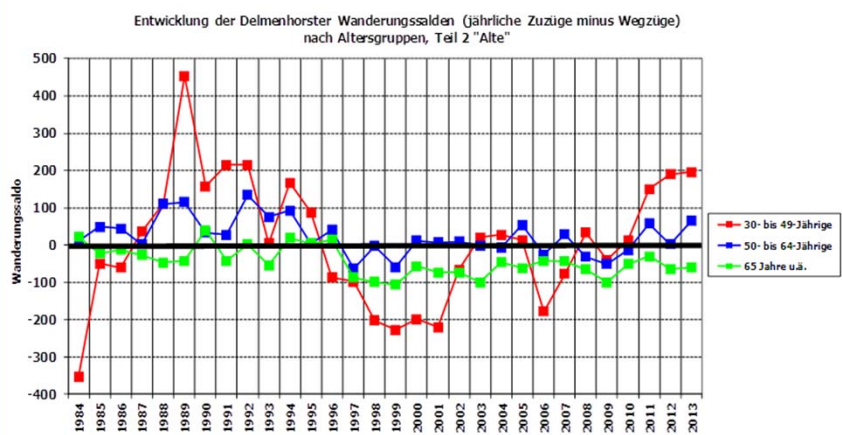


Quelle: Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik, Statistik-Monitoring: Bevölkerung

19

2. Demografische Entwicklung

Entwicklung der Delmenhorster Wanderungssalden (Altersgruppe „Ältere“)



Quelle: Fachdienst Stadtentwicklung und Statistik, Statistik-Monitoring: Bevölkerung

20

2. Demografische Entwicklung

Aktuelle Zuwanderung der Ausländer

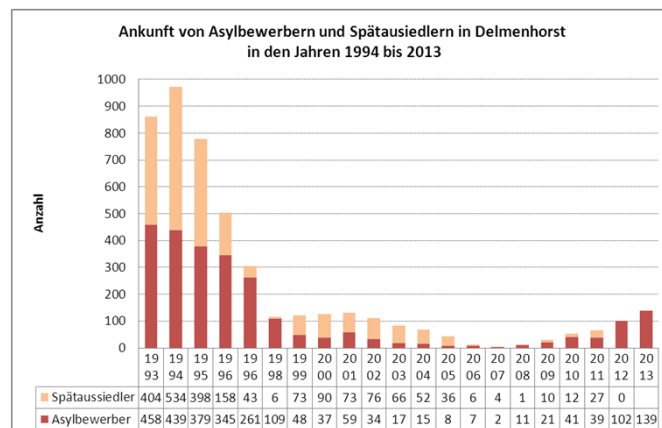
- Die **stärkste Zuwanderungsgruppe** von Ausländern der letzten Jahre (2008 bis 2013) stellen **Polen** (ca. 400 Menschen) dar gefolgt von **Bulgarien** (ca. 200 Menschen) und dem Irak (ca. 100 Menschen).
- Die **erhöhte Anzahl der Ausländer** von 2011 bis Juli 2013 (ca. 740 Menschen) und die verringerten Wanderungsverluste der deutschen Bevölkerung führten in 2011 und 2012 zu einem **Zuwachs der Gesamtbevölkerung** Delmenhorsts um rund 400 Menschen.
- Die Zahl der größten Ausländergruppe der Türken nahm um 10 % ab (wahrscheinlich durch Abwanderung und Annahme der deutschen Staatsbürgerschaft).
- Durch die **Freizügigkeit des Arbeitsmarktes für osteuropäische EU-Länder** seit Mai 2011 (hier insbesondere Polen) und den Beitritt Bulgariens und Rumäniens zur EU (seit 2007) nahm die Zahl der Ausländer deutlich zu. Hinzu kam die Flüchtlingszuwanderung aus dem Irak.

■ ■ 21

2. Demografische Entwicklung

Aktuelle Zuwanderung der Ausländer

- Zuwanderung von Asylbewerbern lässt Nachfrage nach Wohnungen und Wohnunterkünfte steigen.
- Die aktuelle Situation in Delmenhorst ist aber (noch) nicht mit der Anfang der 90er Jahre vergleichbar.



■ ■ 22

2. Demografische Entwicklung

Zuwanderung der Ausländer (nach Nationalität)

- Zuwanderer aus Polen, Bulgarien und ehm. Jugoslawien dominieren beim Zuwachs.

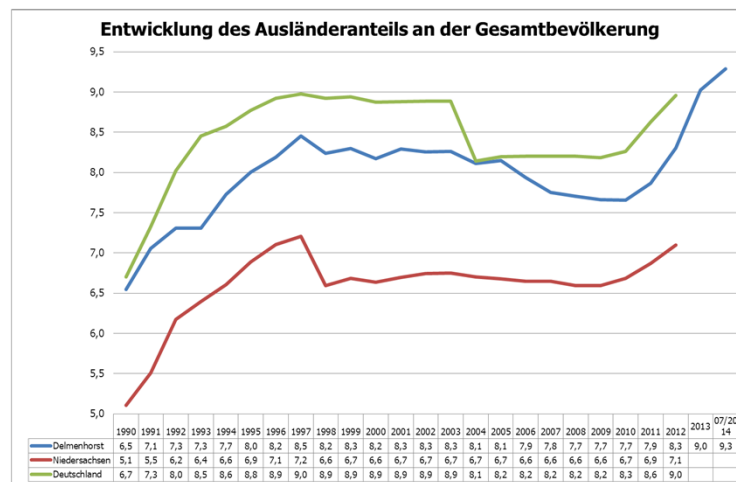
Staatsangehörigkeit	2011	2012	2013	Bilanz 2011 bis 2013
Bulgarien	143	212	290	+ 147 (+103%)
ehemaliges Jugoslawien	334	371	422	+ 88 (+26%)
Griechenland	216	225	228	+12 (+5%)
Irak	149	173	163	+14 (+9%)
Italien	90	80	76	-14 (-15%)
Lettland	80	68	117	+37 (+46%)
Polen	576	777	989	+413 (+71)%
Portugal	33	43	58	+25 (+75%)
Rumänien	44	81	88	+44 (+100%)
Russland	230	234	247	+17 (+7%)
Spanien	39	41	59	+20 (+51%)
Syrien	67	75	110	+43 (+64%)
Türkei	2.488	2.526	2.464	-24 (-1%)

■ ■ 23

2. Demografische Entwicklung

Aktuelle Zuwanderung der Ausländer

- Der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung steigt seit 2010 rapide: In Delmenhorst sowie in Land und Bund.



■ ■ 24

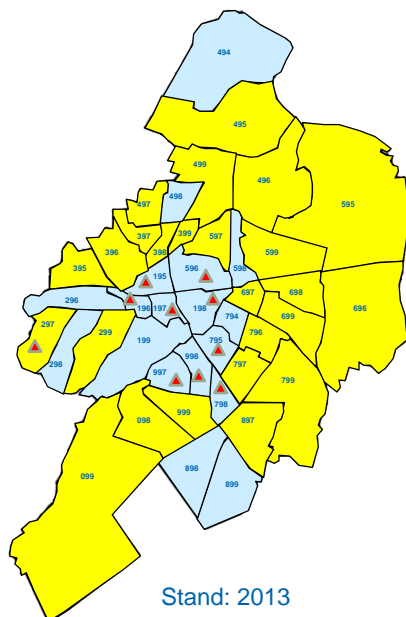
2. Demografische Entwicklung

Aktuelle Zuwanderung der Ausländer

- Annahme: Mit der **Freizügigkeit des Arbeitsmarktes für die EU-Länder Bulgarien und Rumänien (ab 1.1. 2014)** wird der Zuzug nach Deutschland und auch Delmenhorst noch zunehmen.
- Zuwanderung aus dem Ausland wird voraussichtlich in 2014 noch ansteigen.
- Bei einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage in Osteuropa könnte es auch wieder zu Abwanderungen kommen.
- Diese Fragestellung ist für Prognosen schwierig einzuschätzen
- Quartiere mit Geschosswohnungsbau (u.a. Wollepark und Düsternort) sind **Zuzugsorte der Zuwanderer**

■ ■ 25

2. Demografische Entwicklung



Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl (Einwohnermeldedatei HW +NW) und Daten des Aktivszenarios für 2013

■ Wegen starken Abweichungen und / oder entgegengesetzter Entwicklung der Einwohnerzahl ist eine Aktualisierung der Bevölkerungs-Vorausschätzung im statistischen Unterbezirk erforderlich

■ Eine Aktualisierung der Bevölkerungs-Vorausschätzung im statistischen Unterbezirks ist entbehrlich weil, die Abweichungen nur gering sind und / oder die Entwicklung der Einwohnerzahl gleich verlaufen.

▲ Hoher Ausländeranteil in 2013 und deutlicher absoluter und prozentualer Zuwachs an Ausländern seit 2009

26

■ ■

3. Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen

Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen in der Zukunft (2020 / 2025)

nach verschiedenen Berechnungsmethoden

■ ■ 27

3. Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen

Entwicklung der Familiengründer / Käufer von Immobilien

- Für den Wohnungsmarkt ist die **Zahl der Familiengründer** (Käufer von Einfamilienhäusern) besonders wichtig.
- Die Zahl der 30- bis 40- Jährigen wird von 2015 bis ca. 2025 leicht ansteigen.
- Durch Zuwanderung aus dem Ausland (eher junge Erwachsene) wird dieser Trend noch verstärkt.

Folge:

- Stabile Geburtenzahlen bis 2020 auf dem heutigen Niveau
- Attraktive und leistbare Baulandflächen für den individuellen Einfamilienhausbau müssen angeboten werden, ansonsten weiterhin Abwanderung in die Nachbargemeinden.

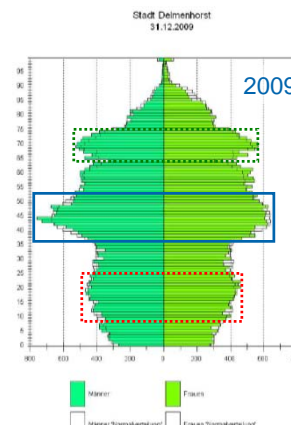
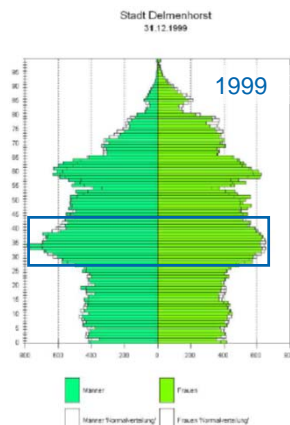
■ ■ 28

3. Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen

Altersstruktur im Wandel

- Mitte der 90er Jahre befindet sich die „Baby-Boomer“-Generation in der Familiengründungsphase (25 bis 35 Jahre). Die Alterspyramide nimmt in der Altersgruppe über 50 Jahre deutlich zu.
- In der Alterspyramide des Jahres 2004 ist erkennbar, dass die Anzahl der Geburten, Kinder je Jahrgang, bei durchschnittlich 800 liegt.

Baby-Boomer als
Familiengründer
und
Häuserkäufer
(27 – 40 Jahre)



Eltern-
generation
der Baby-
Boomer
(65 - 75 Jahre)

Baby-Boomer
in der Mitte
des Lebens
(37 - 50 Jahre)

Kinder der
Baby-Boomer
in Ausbildung
und Studium
(12 - 25 Jahre)

■ ■ 29

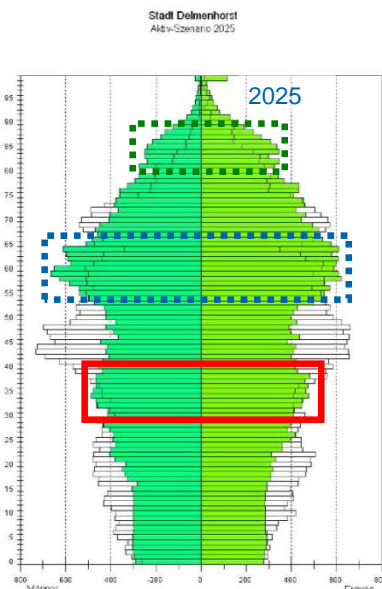
3. Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen

Altersstruktur im Wandel

Elterngeneration
der Baby-Boomer
(80 - 90 Jahre)

Baby-Boomer
stehen vor dem 3.
Lebensabschnitt
Viele ältere Ehepaare
und Singles ohne
Kinder
(55 – 65 Jahre)

Kinder der Baby-
Boomer sind
Familiengründer
und
Häuserkäufer
(30 – 40 Jahre)



Szenario bis 2025 im
Vergleich mit der
Situation in 2005

- Die Alterspyramide entwickelt sich von einer Pyramidenform immer mehr zu einer Säulenform, bei der alle Jahrgänge nahezu in gleicher Anzahl vertreten sind.
 - Die „Baby-Boomer-Generation“ erreicht in 2025 fast das Rentenalter
 - Die Gruppe der 80-Jährigen umfasst ungefähr so viele Personen, wie die Jahrgänge im Alter von 1 bis 15 Jahre.
- ■ 30

3. Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen

Ergebnisse der 3 Berechnungen
zum Bedarf an **zusätzlichen Wohneinheiten** von 2011 bis 2020/2025:

- nach Abschätzung der Zahl der Haushalte: bis zu 900
- nach Abschätzung der Anzahl der Personen je Haushalt: 800
- Nach Abschätzung der Wohnfläche je Einwohner: ca. 1200
- Errechneter Bedarf gilt bis 2020, ab 2020 bis 2025 wird Bedarf nur geringfügig steigen
- Fazit: um dem Bedarf nachzukommen, müssten bis 2020 **jährlich rund 100 Wohneinheiten zusätzlich** geschaffen werden.

(Anmerkung: Die Abschätzung hängt wesentlich von der zukünftigen Einwohnerentwicklung in Delmenhorst ab und muss daher kontinuierlich überprüft werden.)

■ ■ 31

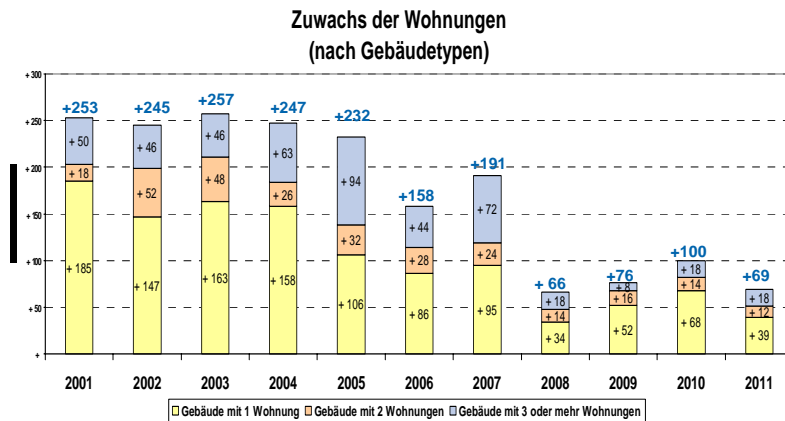
4. Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

■ ■ 32

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Zuwachs an Wohnungen in Delmenhorst (2001 bis 2011)

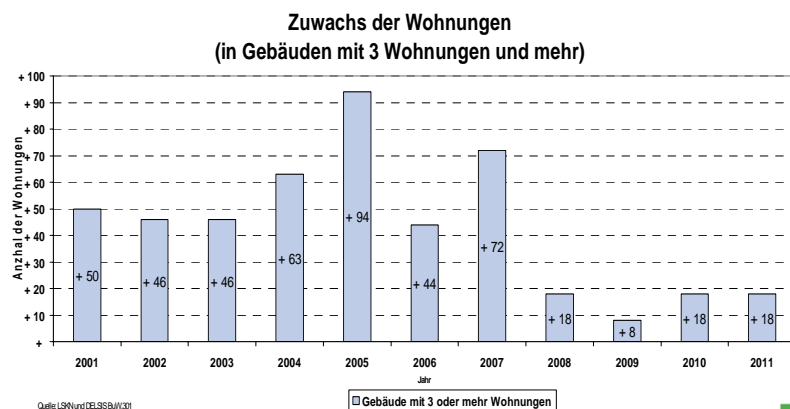


■ ■ 33

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Zuwachs an Wohnungen in Delmenhorst in Mehrfamilienhäusern (2001 bis 2011)

Neubau von Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist von 2008 bis 2011 fast zum Erliegen gekommen.

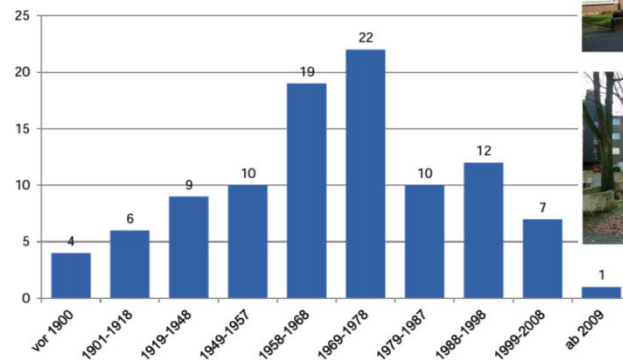


■ ■ 34

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Delmenhorster Baualtersstruktur im Jahr 2011 in %

- Starke Dominanz der Bauentstehungszeit 1958 bis 1978 (41% des Gebäudebestands)
- Letzte große „Bauwelle“: 1988 bis 1998 (12%)

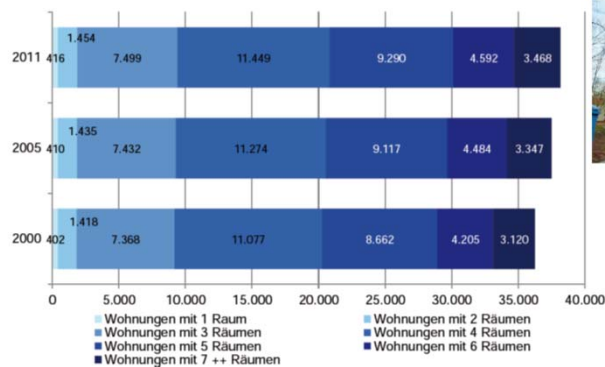


■ ■ 35

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Entwicklung der Wohnungsgrößenstruktur

- Starke Dominanz der mittelgroßen Wohnungen
- Defizit an größeren Wohnungen
- Stärkster Anstieg bei großen Wohnungen

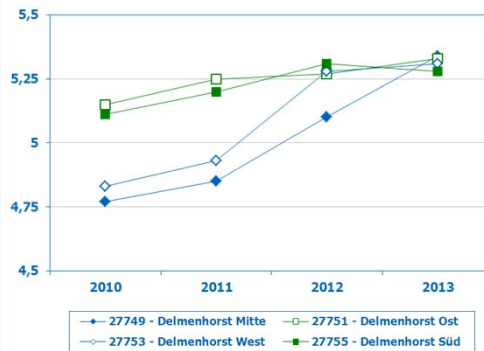


■ ■ 36

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Preisentwicklung bei Mieten in Delmenhorst

Durchschnittliche Miete in € je m²
Wohnfläche (Median)



Eigene Darstellung, Quelle: Manager-Magazin-Online 2014

Die Entwicklung bei den durchschnittlichen Mieten (Median) stieg in allen Teilen Delmenhorsts von 2010 bis 2012 an.

Derzeit liegt der Median der Mieten in Delmenhorst bei rund 5,31 € je m².

Vergleich:

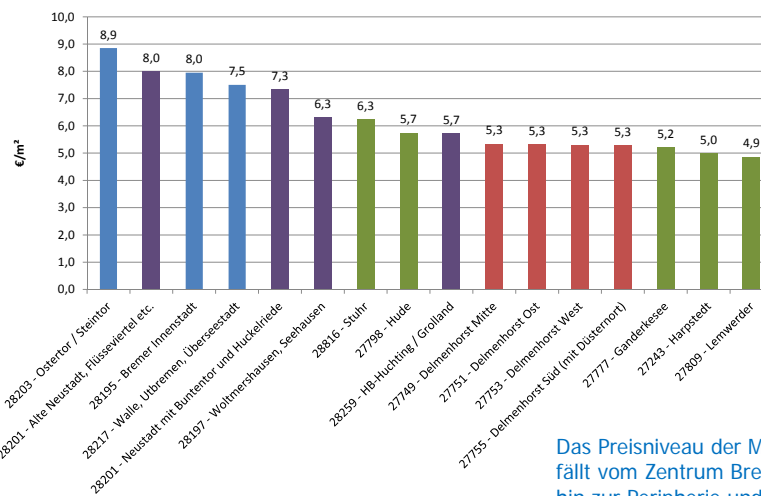
- Lemwerder: 4,86 €/m²
- Ganderkesee: 5,22 €/m²
- Huchting/
Grolland: 5,73 €/m²
- Stuhr: 6,25 €/m²

Ein starker Anstieg des Mietpreisniveaus ist für die Delmenhorster Postleitzahl-Bezirke 27749 (Mitte) und 27753 (West) zu verzeichnen.

■ ■ 37

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Vergleich Mieten in Delmenhorst und Region (2013)



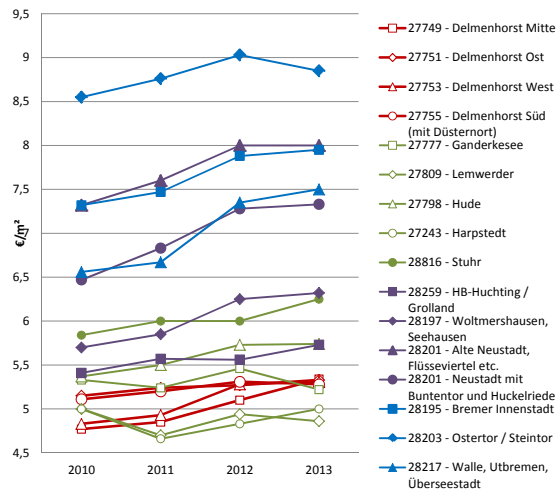
Eigene Darstellung, Quelle: Manager-Magazin-Online 2014

Das Preisniveau der Mieten fällt vom Zentrum Bremens hin zur Peripherie und rund 3 € je m².

■ ■ 38

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Preisentwicklung Mieten in Delmenhorst und Region (2010 bis 2013)



Eigene Darstellung, Quelle: Manager-Magazin-Online 2014

Die Mieten für Wohnungen sind in der Region seit 2010 deutlich gestiegen.

Dies gilt insbesondere für Quartiere in Bremen-Neustadt mit einem Zuwachs von 0,6 bis 0,8 € je m³.

In den niedersächsischen Teilbereichen verzeichneten Stuhr, Hude und DEL-West und DEL-Mitte Steigerungen zwischen 0,4 bis 0,6 € je m³.

■ ■ 39

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Leerstand im Wohnungsbestand:

Nach Wohngebäude-Zählung im Rahmen des Zensus 2011:

Leerstand im Jahr 2011: ca. 1600 - 1700 Wohnungen

4,1 bis 4,4% des Wohnungsbestandes

- Mit der Zuwanderung aus dem Ausland werden aktuell wieder vermehrt Wohnungen im Geschosswohnungsbau genutzt.
- Vermutung: Dies mindert tendenziell die Anzahl der leerstehenden Wohnungen.
- Zukünftig bis zum Jahr 2020 / 2025:
Leerstand: 1400 Wohnungen (Annahme),
3,5% des Wohnungsbestandes

■ ■ 40

4. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Derzeit günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb:

- Erwerbstätigenzahl steigt seit 2006 / 2010
- Arbeitslosenzahlen tendenziell stabil seit 2006 / 2010
- Verfügbares Einkommen der Haushalte entwickelt sich besser als Preisentwicklung
- Sparquote sinkt (niedriges Zinsniveau)
- Hypothekenzinsen sind derzeit sehr niedrig

■ ■ 41

5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept

Strategisches Wohnungsmarktkonzept

■ ■ 42

5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept

Das strategische Wohnungsmarktkonzept

wurde als ein Teil der Delmenhorster Stadtentwicklungsplanung im Frühjahr 2011 den Fachausschüssen 5 und 6 in einer Sondersitzung vorgestellt.

Zeithorizont bis 2025 (wie kleinräumige Bevölkerungsprognose von 2010 und ISEK von 2013)

Die Ergebnisse wurden von den Ausschüssen zur Kenntnis genommen und sind Handlungsanweisung für die Stadtentwicklungsplanung zum Thema Wohnen.

■ ■ 43

5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept

Oberziel: Zielgruppenorientiertes Wohnungsmarktangebot schaffen.

Daraus ergibt sich für die Stadt Delmenhorst eine **Mehrfachstrategie**, die aus folgenden Elementen besteht:

- Dem Stadtumbau in Quartieren mit einem hohen Anteil von Geschosswohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre sowie einer hohen Leerstandsquote
- Der Entwicklung neuer Baugebiete am Stadtrand, insbesondere für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen
- Dem Management eines Generationswechsels in überalterten Eigenheimquartieren der 1950er und 1970er Jahre
- Der Förderung des Wohnens in der Innenstadtnähe

■ ■ 44

5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept

Eine **Mehrfachstrategie** ist für Delmenhorst erforderlich:

Stadtumbau (im Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre)

Begleitung des Generationswechsels in überalterten Eigenheimquartieren der 50er bis 70er Jahre

Förderung des Wohnens in Innenstadtnähe (insbesondere Moderne Performer, Experimentalisten)

Entwicklung neuer Baugebiete am Stadtrand (u.a. für Einkommensstärkere)

■ ■ 45

5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept

Änderung der Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung (1)

- **Kleinräumige Leerstandermittlung** als Arbeitsgrundlage für den Stadtumbau in einzelnen Quartieren
- **Verhandlungen mit Immobilieneigentümern zur Abstimmung und Durchsetzung von Zielen des Stadtumbaus**, der auch einen Abriss qualitativ minderer Bestandsimmobilien und den Neubau von Wohnungen beinhaltet
- Beratung und Bereitstellung von **Vermarktungshilfen für Immobilieneigentümer**, die von dem Generationswechsel „überalteter“ Eigenheimquartiere betroffen sind
- **Förderung von altengerechten Wohnformen**, hier insbesondere der Beratung von Immobilieneigentümern bei der Anpassung der Bestandsimmobilien und der Barrieregestaltung zu einer Barrierefreiheit
- **Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen in Quartieren mit einem Generationswechsel**, damit ein Umzug innerhalb der Quartiere möglich ist, sodass die Bewohner ihr soziales Netzwerk behalten können, aber auch die
- Beratung und Bereitstellung von **Hilfen für die Förderung neuer Wohnformen**, insbesondere generationsübergreifend oder auch in Form von Wohngemeinschaften

■ ■ 46

5. Strategisches Wohnungsmarktkonzept

Änderung der Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung (2)

- Verstärkte **Anstrengung bei der Familienförderung** mit der Bereitstellung geeigneter Baugebiete für die klassischen Einfamilienhausbauten, um im Wettbewerb mit dem Umland nicht weiter an Boden zu verlieren
- Erstellung städtebaulicher Konzepte, der Beratung von Immobilieneigentümern zum **Neubau von Wohnungen in der Innenstadt** oder auch zum Umbau entsprechender Bestandsimmobilien
- Bessere und **zielgruppenorientierte Vermarktung des Wohnstandortes** Delmenhorst, um eine Übersicht zum vielfältigen Angebot in Delmenhorst und der Region zu geben.

Insbesondere dieses Aufgabenfeld muss intensiv mit der Immobilienwirtschaft abgestimmt werden, sodass aus dem bereits seit zwei Jahren gegründeten Runden Tisch Immobilienwirtschaft zunehmend eine Arbeits- und Aktionsgruppe geschaffen werden kann, die in koordinierter Form die oben genannten Ziele und Strategien im operativen Geschäft umsetzt.

■ ■ 47

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

■ ■ 48

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

6.1 Stadtumbau

- Änderung und Konkretisierung des Rahmenplanes für den Bereich Wollepark
- Erstellung von Bebauungsplänen für Teilbereiche, um städtebauliche Zielsetzungen umsetzen zu können.
- Ziel: Eigentumserwerb durch Stadt Delmenhorst, um Ziele des Stadtumbaus besser umsetzen zu können.
- ISEK-Maßnahme:
Machbarkeitsanalyse für den Stadtumbau Wollepark.
(hohe Priorität !)

■ ■ 49

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

6.2 Ausweisung neuer Baugebiete

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist in Vorbereitung:

- Westlich Langenwisch
- Bremer Postweg / ehem. Delmare-Fläche
- Annenheider Straße/Allonnesstraße
- Piekmoor
- Dummbäketal
- Westfahlenstraße / Schwabenstraße
- Graf-von Galen-Straße / Letterhausstraße

■ ■ 50

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

Baugebiete Delmenhorst

Stand: September 2012



[Übersicht zu Wohnbauflächen in Delmenhorst \(2012\)](#)

- vermarktungsfähig
- konkret geplante Erschließung

53

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

Baugebiete Delmenhorst

Stand: Oktober 2013



[Übersicht zu Wohnbauflächen in Delmenhorst \(2013\)](#)

Fazit:

Das Angebot ist gegenüber 2010 deutlich reduziert.

Dies gilt insbesondere für Baugebiete, die durch die Stadt Delmenhorst vermarktet werden

In Vorbereitung ist das Baugebiet „westlich Langenwisch“) – Vermarktung frühestens ab 2015

54

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

6.2 Aktuell hohe Nachfrage nach Bauland in Delmenhorst

Beispiel: Baugebiet „Adelheider Straße / Ziethenweg“

- (schnelle Vermarktung von 63 Baugrundstücken seit Mai 2011)
- **großer Erfolg !**
- 53 Käufer mit bereits 35 Kindern
- 75% der Käufer kamen aus Delmenhorst
- Aktuell sind noch 4 Baugrundstücke frei (davon 1 reserviert)

■ ■ 55

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

6.3 Förderung innenstadtnahen Wohnens

Erfolgreiche Beispiele:

- Umbau Selve-Kaufhaus (Lange Straße 98) zu innovativer, generationsübergreifender Wohngemeinschaft (17 barrierefreie Wohnungen)
- Schaffung von attraktivem Wohnraum in den Obergeschossen im Gesundheitszentrum an der Bahnhofstraße
- Umbau von Arztpraxen in attraktiven Wohnraum in Lange Straße 128,

ISEK-Maßnahme:

Konkrete Konzepte zur Umwandlung von ehemaligen Einzelhandelsimmobilien zu Wohnflächen erstellen. Im Masterplan „Innenstadt“ berücksichtigen. (hohe Priorität !)

■ ■ 56

6. Aktivitäten zu den strategischen Handlungsfeldern

6.3 Generationswechsel in „überalterten Quartieren“

Ziel: Schaffen von barrierefreiem Wohnraum
gezielt in Quartieren mit einem hohen Anteil an Senioren

- Damit wird Wohnraum in Bestands-Einfamilienhäusern / -Wohnungen frei.
- Senioren können in dem gewohnten Umfeld wohnen bleiben.
- Beispiel Baugebiet Adelheider Straße:
Nachfrage nach den geplanten Wohnungen ist groß, allerdings ist das bislang
angedachte Preisniveau zu hoch. Überplanung ist aktuell in Arbeit.

ISEK-Maßnahmen:

- Bereitstellung von zusätzlichen altersgerechten Wohnungen (hohe Priorität !)
- Vermarktungshilfen für Immobilieneigentümer schaffen
(mittlere Priorität !)
- Anreize schaffen für den Erwerb von Einfamilienhäusern im Altbestand -
Modell entwerfen (mittlere Priorität)

■ ■ 57

7. Schaffung barrierefreier Wohnungen

AK Wohnen im Alter / Baustein „Wohnen“ zum Seniorenplan (Betrachtung des Segments „Wohnen im Alter“)

- Derzeit ca. 150 Wohnungen als „betreutes Wohnen“
- Derzeit Pflegeplätze in DEL: 588 in 8 Heimen, zzgl. 262 in 2 Heimen (kurz hinter der Stadtgrenze)
- Nur ca. 5 % der Senioren wohnen in Heimen
- Nur 1/3 der Senioren sind umzugsbereit
- 2/3 bevorzugen einen barrierefreien Umbau der vorhandenen Wohnung
- Angebot altengerechter Wohnungen muss um das 4- bis 5-fache ausgeweitet werden.
- Ca. 1/3 der Menschen über 65 Jahre sind pflegebedürftig.
- 30% Pflegebedürftigkeit der über 75-Jährigen.
- Davon 20% der Pflegebedürftigen vollstationär (Anstieg von 2009 bis 2025: + ca. 200 EW)
- Davon 80% ambulant / häusliche Pflege (Anstieg von 2009 bis 2025: + 850 EW)
- Anpassung der Wohnung hin zur Barrierefreiheit oder Umzug in barrierefreie Wohnung erforderlich
- Entwicklung von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen (altengerecht) mit Quartiersbezug als Ziel
- Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ (Verwaltung und Immobilienwirtschaft) kam einmal zusammen. Personalressourcen der Verwaltung lassen Fortführung derzeit nicht zu.

■ ■ 58

7. Schaffung barrierefreier Wohnungen

Seniorenbefragung zum Thema Wohnen (Stadt Delmenhorst, 2011)

- $\frac{3}{4}$ der Befragten lebt mehr als 20 Jahre in der Wohnung/Haus
- 85% sind mit der bisherigen Wohnung zufrieden
- Gründe für möglichen Umzug wären hauptsächlich:
Verschlechterung Gesundheit, Änderung Lebenssituation
- $\frac{2}{3}$ der Befragten könnten sich vorstellen, in eine Wohnform zu wechseln
- Betreutes Wohnen (wenn nicht zu teuer) wurde als mögliche neue Wohnform am häufigsten genannt.
- Außerdem wurde Wohnen mit Freunden in Nachbarschaft in eigener Wohnung und auch Wohngemeinschaften benannt
- 80% möchte bei Pflegebedürftigkeit ambulant in der eigenen Wohnungen gepflegt werden
- Bei Umzug möchten $\frac{2}{3}$ der Befragten eine neue Wohnung im bisherigen Stadtteil.
- 50% der Befragten wünschen sich eine Wohnung / Haus mit Wohnfläche 60 bis 80 m² und monatlichen Kosten (incl. Nebenkosten) von 400 – 600 €.
- 30% der Befragten wünschen sich eine Wohnung / Haus mit Wohnfläche bis 60 m² und monatlichen Kosten (incl. Nebenkosten) bis 400 €.

■ ■ 59

7. Schaffung barrierefreier Wohnungen

Studie Pestel-Institut „Wohnen 65plus“

Handlungsempfehlungen des Pestel-Institutes:

- Deutliche Ausweitung der barrierefreien Wohnungen erforderlich:
- Berechnung des Pestel-Institutes: Stadt Delmenhorst benötigt langfristig 2630 barrierefreie Wohnungen (weil im Jahr 2013: 21.450 EW über 65 Jahre)
- 83 % der Wohnungen von Senioren weisen Barrieren auf (bundesweit)
- Umbau Wohnung zu Barrierearmut kosten ca. 16.000 €.
- Ambulante Pflege pro Jahr um 7.200 € billiger als stationäre Pflege = Schaffung von mehr barrierefreien Wohnungen wird gewünscht und ist gesellschaftlich „wirtschaftlich“
- Zukünftig deutlich mehr einkommensschwächere Senioren: daher Wechsel in kleinere Wohnungen / gemeinschaftliche Wohnformen (barrierearm und energieeffizient)
- In Städten sollen quartiersbezogene Lösungen (Haushalte verbleiben in der gewohnten Umgebung) forciert werden.
- Proaktives Handeln ist wichtig, weil ansonsten Wohnkosten über die Grundsicherung von der Gesellschaft getragen werden müssen

■ ■ 60

7. Schaffung barrierefreier Wohnungen

Modellprojekt in Düsternort (Königsberger Straße 79/81)

- Schaffung von 46 Wohneinheiten in zwei mehrgeschossigen Gebäuden durch die GSG
- Ergänzung durch Tageszentrum für Bewohner des Quartiers im Servicebüro der GSG
- Investitionsvolumen ca. 5 Mio. €
- Förderung durch das Land Niedersachsen wurde eingeworben.

ISEK-Maßnahme:
Bereitstellung von zusätzlichen
barrierefreien Wohnungen.
(hohe Priorität !)

■ ■ 61

8. Vermarktung des Wohnstandortes Delmenhorst

Immobilienmesse „Wohngenuss“ 2012 (M.O.V.E)

- 22. und 23. September 2012, 10:00 bis 18:00 Uhr,
Nordwolle, com.media, Veranstalter M.O.V.E
- 10 Aussteller mit Vortragsprogramm
- Intensive Gespräche mit interessierten 300 bis 350 Besuchern
- 2013 kam Immobilienmesse wegen mangelndem Interesse nicht zustande.
- Mit dem Runden Tisch „Immobilienwirtschaft“ wird im Herbst 2013 über Forstsetzung bzw. Alternativen gesprochen.

■ ■ 62

8. Vermarktung des Wohnstandortes Delmenhorst

Stadtteil-Portraits

Zweck: Bessere Vermarktung des Wohnstandortes (durch Bilder und Informationen)

- Darstellung der Vielfalt der Wohnraumtypen in den unterschiedlichen Stadtteilen (anhand von Fotos)
- Darstellung der vielfältigen Infrastruktur und Vorzüge der Stadtteile (anhand von Fakten und Verweisen auf die Informationen auf der Homepage der Stadt Delmenhorst)

Nutzer: Eigentümer, Vermieter, Makler (die einen link-Hinweis auf konkrete Angebote zur Vermietung, zum Verkauf setzen können)

- Veröffentlichung geplant Ende 2013
- Weiterentwicklung denkbar (im Form eines Standortmarketings „Besser Wohnen in Delmenhorst“)

ISEK-Maßnahme:

Standortmarketingkonzept erstellen - unter Einbeziehung des Wohnstandortes Delmenhorst. (hohe Priorität !)

■ ■ 63