

Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim

Runder Tisch Wohnungsmarkt 14. April 2015

INWIS

Anwendungsorientierte Forschung & Beratung

InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung GmbH

- ✓ Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ Bochum
- ✓ An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School
- ✓ Wissenschaftliche Bibliothek im EBZ mit 11.000 Bänden

InWIS Forschung & Beratung GmbH

- ✓ Anwendungsorientierte Forschung und Beratung
- ✓ Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis



PORTFOLIO KOMMUNEN UND KOMMUNALE AKTEURE

WOHNUNGS-
MARKT-
PROGNOSEN

HANDLUNGS-
KONZEPTE
WOHNEN

ISEK
INTEGRIERTE
STADTTEIL-
ENTWICKLUNGS-
KONZEPTE

SQEK
STRATEGISCHE
QUARTIERS-
ENTWICKLUNGS-
KONZEPTE

PROZESS-
ORGANISATION
UND
MODERATION

KOSTEN DER
UNTERKUNFT
SCHLÜSSIGE
KONZEPTE

QUALIFIZIERTE
MIETSPIEGEL

UNTER-
NEHMENS-
MIETSPIEGEL

MIKRO-
MIET- / PREIS-
SPIEGEL

WIRTSCHAFT-
LICHKEITS-
BERECHNUNG

WANDERUNGS-
MOTIV-
ANALYSEN

KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEITS- UND -
BINDUNGS-
ANALYSEN

QUICKCHECK
MIETER-
ZUFRIEDEN-
HEIT

REGIO-
BENCHMARK
MIETER-
ZUFRIEDEN-
HEIT

QUARTIERS-
UND
POTENZIAL-
BEFRAGUNG

MARKT-
BERICHTE

REGIONALE
POTENZIAL-
ANALYSEN

STRATEGISCHE
BESTANDS-
ENTWICKLUNG

MARKT- UND
STANDORT-
ANALYSEN

INDIVIDUELLE
BERATUNG

WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT HILDESHEIM

Zielsetzungen

BAUSTEINE WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

- Situationsanalyse und Bewertung - gesamtstädtisch, teilräumlich, teilmarktbezogen
- Analyse zukünftiger Entwicklungstrends und ihrer Auswirkungen auf den Markt
- Benennung der Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen
- Formulierung der Eckpunkte künftigen wohnungspolitischen Handelns
- Entwicklung von Handlungsstrategien und Ableitung von Maßnahmen
- Synergetische Verknüpfung mit anderen Fachplanungen
- Erarbeiten in Abstimmung mit allen relevanten Akteuren

Situationsanalyse & Bewertung

Strategien & Ziele

Instrumente & Maßnahmen

WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT STADT HILDESHEIM

Vorgehen und Methodik

Datenanalyse

- Kommunalstatistik, Zensus 2011, Auswertungen Gutachterausschuss für Grundstückswerte, GfK-Daten, Preisübersichten etc.

Literatur- und Quellenanalyse

- Hildesheimer Studien – insb. ISEK, Wohnkonzept, Wohnungsmarktbeobachtung N.Bank, Landesprognosen

ImmobilienScout24-Auswertung

- Auswertung Wohnungsangebote (Angebot, Nachfrage unterteilt nach Größen, Ausstattung, Preise)

Expertengespräche

- Einschätzungen zur Marktsituation, Rückkopplung der IS24-Ergebnisse

Runder Tisch

- Kritische Diskussion der Ergebnisse

AGENDA

- Strategische Ausrichtung der Wohnungs-/Stadtentwicklungspolitik
- Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes (*Diskussion*)
- Wohnungsbestand und Bautätigkeit
- Ergebnisse zum Mietwohnungsmarkt
- Ergebnisse zur Sozialen Wohnraumförderung (*Diskussion*)
- Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage (*Diskussion*)
- Vorläufiges Zwischenfazit: Aktivitäten und Projekte in Hildesheim
- Erste Empfehlungen (*Diskussion*)

KONZEPTIONELLE AUSRICHTUNG DER WOHNUNGSMARKT- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Zielsetzungen und Umsetzung des ISEK 2020

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020

- ✓ Innen- vor Außenentwicklung – in der Bestands- und Neubauentwicklung
- ✓ zukunftsgerichtete, Generationen gerechte Wohnkonzepte
- ✓ Wohnen, Arbeit und Freizeit besser vernetzen
- ✓ Verdichtetes und ökologisches Bauen ermöglichen
- ✓ durch eine ausgewogene, sozial ausgerichtete Steuerung die Bildung von problembehafteten Stadtquartieren vermeiden
- ✓ soziale Stadtsanierung fortführen
- ✓ Ziel 100plus: Behauptung als Oberzentrum und Großstadt



KONZEPTIONELLE AUSRICHTUNG DER WOHNUNGSMARKT- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Zielsetzungen und Umsetzung Kommunales Konzept Wohnen

Kommunales Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“ 2009

- ✓ Angebot angemessener Wohnformen für alle Nachfragegruppen
- ✓ Vielfalt der Wohnungsangebote und Wohnformen erweitern, dazu Neubau nutzen
- ✓ Wohnungsbestand qualifizieren
- ✓ Vernetzt denken, kleinräumig handeln
- ✓ Flexible, investitionsunterstützende und kooperative Instrumente anwenden (z.B. „Runder Tisch“)

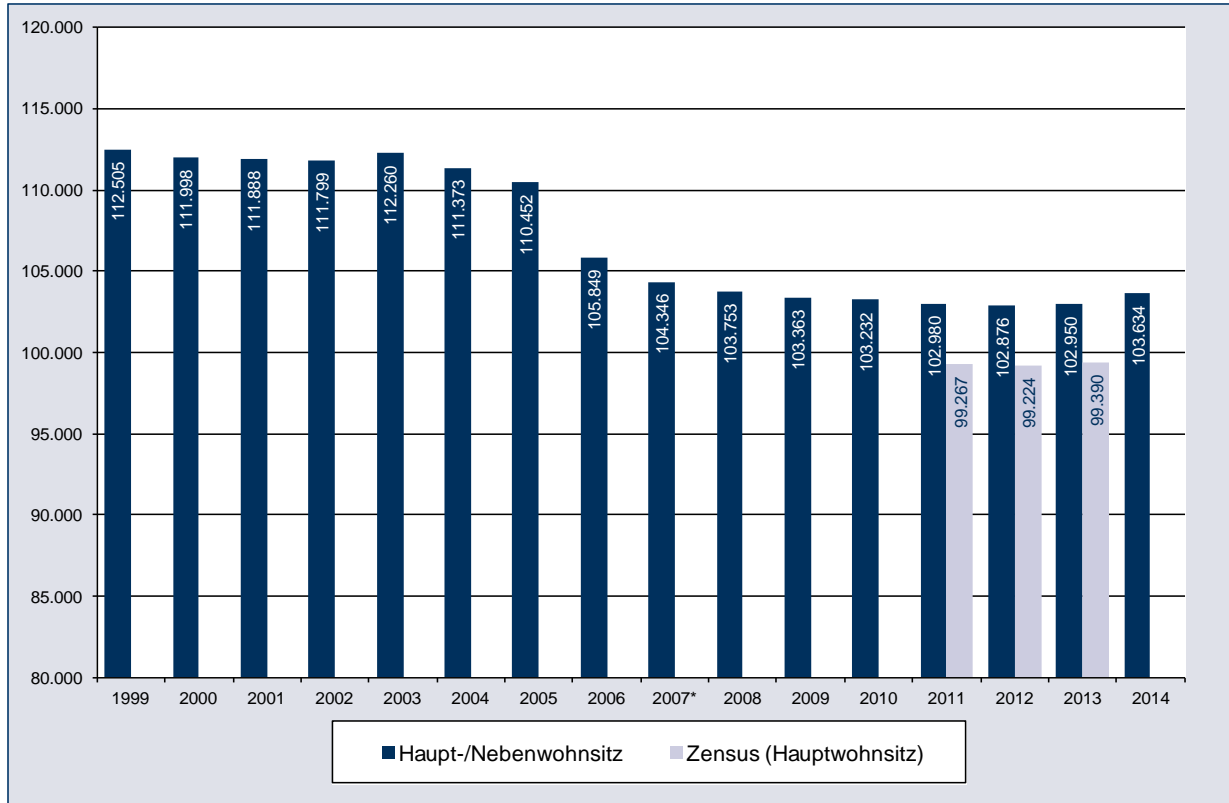


RAHMENBEDINGUNGEN DES WOHNUNGSMARKTES - DEMOGRAPHIE

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Grundlage: alle am Wohnungsmarkt agierenden Personen

Bevölkerungsentwicklung - Melderegister und Zensus im Vergleich



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim: Haupt-/Nebenwohnsitz; Zensus: Hauptwohnsitz; eigene Darstellung; ** Einführung Zweitwohnsitzsteuer

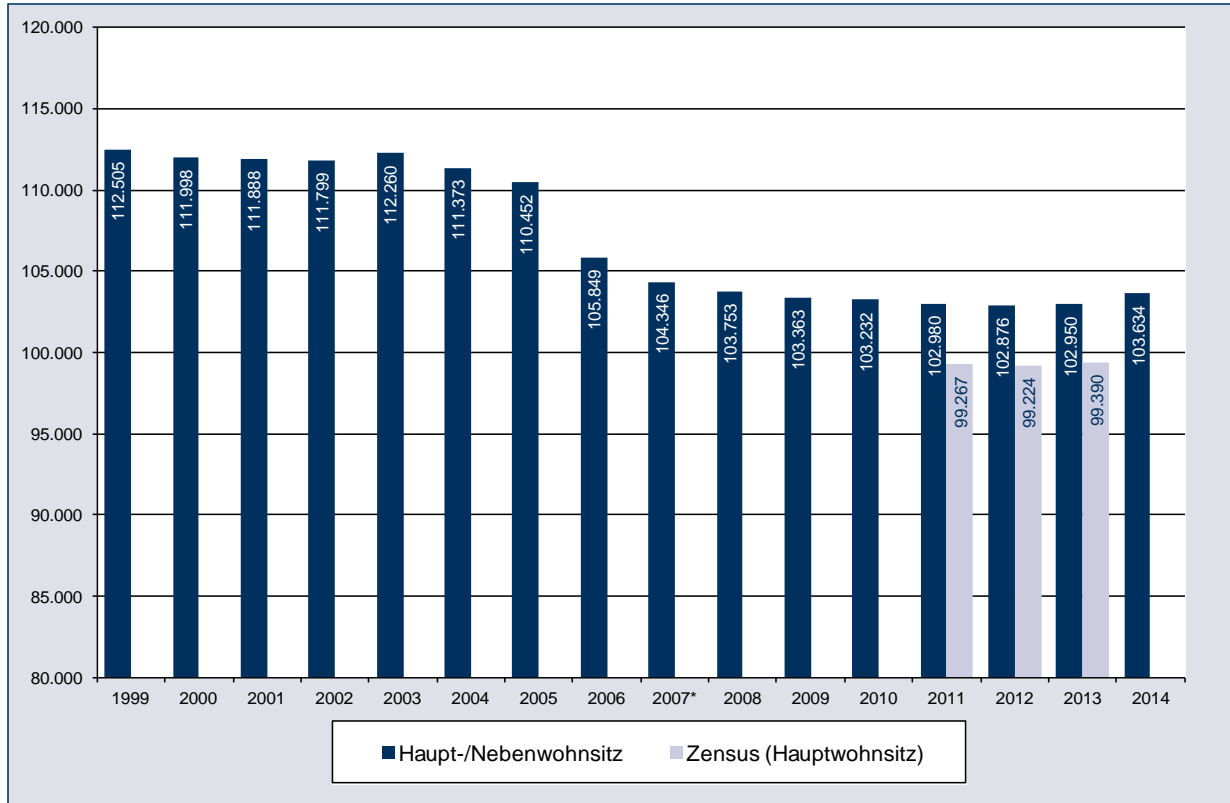
Entscheidung für Melde-
registerdaten:

- ✓ Aktuell
- ✓ Trends abbildend
- ✓ Kleinräumig
- ✓ Umfasst alle am Wohnungsmarkt relevanten Personen
- ✓ Die Abweichung der Hauptwohnsitze nach Melderegister (100.700) und Zensus (99.390) ist mit 1,3% bzw. 1.300 P. noch gering

ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND –STRUKTUR

In 2013 und 2014 wieder Bevölkerungsrückgang

Bevölkerungsentwicklung - Melderegister und Zensus im Vergleich



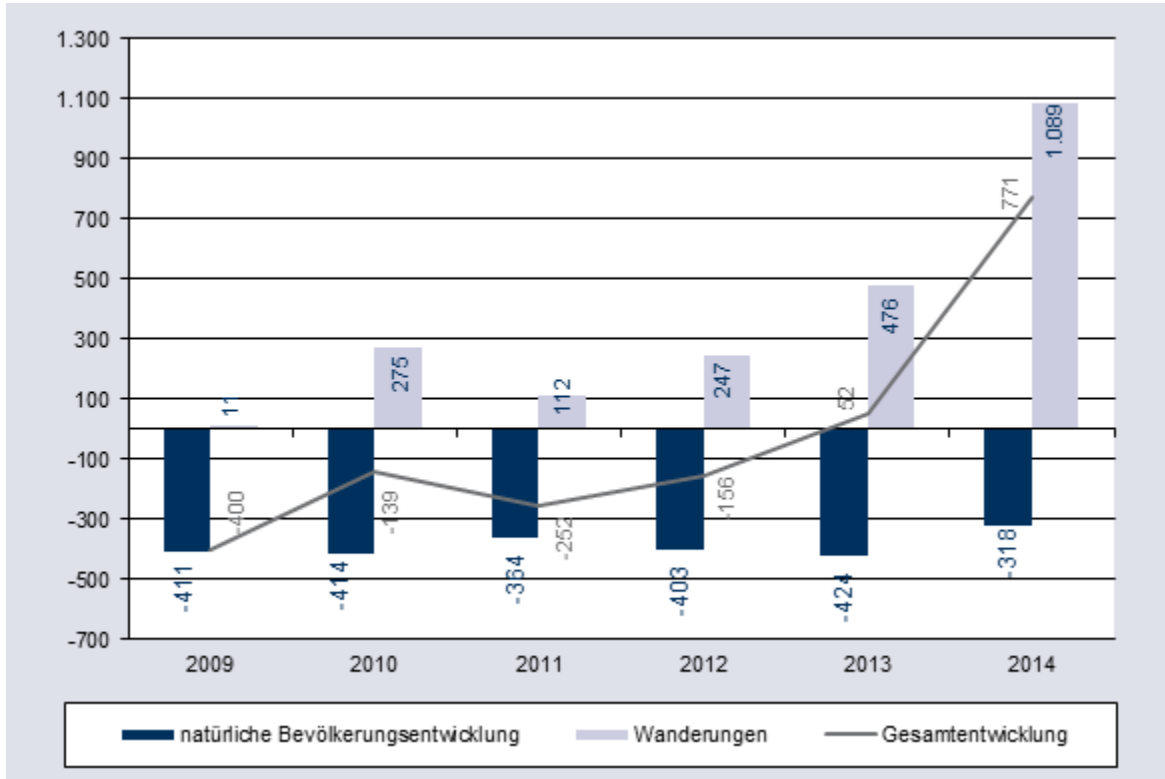
- ✓ Bevölkerungsabnahme bis 2012 (-320 P. p.a.)
- ✓ 2013/2014 spürbarer Anstieg (um 760 P.)
- ✓ Auch Wohnungsanbieter verzeichnen wachsende Nachfrage
- ✓ Einführung Zweitwohnsitzsteuer führte 2006 zu Bereinigung Melderegister

Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim: Haupt-/Nebenwohnsitz; Zensus: Hauptwohnsitz; eigene Darstellung; ** Einführung Zweitwohnsitzsteuer

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Starker Anstieg der Wanderungsgewinne lässt Wohnungsnachfrage anwachsen

Determinanten der Einwohnerentwicklung



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim; eigene Darstellung

Gestiegene Wanderungsgewinne

- ✓ Erhöhte Zuwanderung Ost-/ Südeuropa
- ✓ Zuwachs Studierende (2.000 P. zw. 2010-2014 = 25%)
- ✓ Ab 2013 Anstieg Flüchtlingszahlen

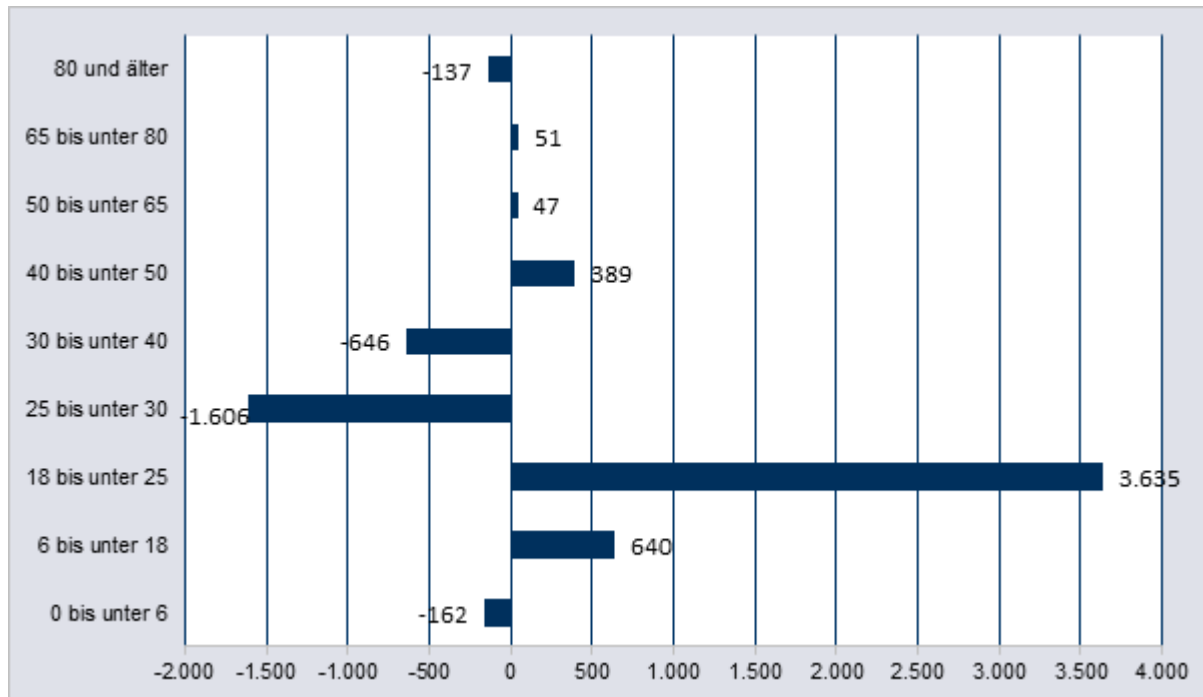
Wirkungen auf den Wohnungsmarkt:

- ✓ Reduzierung der Leerstände
- ✓ Entspannung wechselt in Richtung ausgeglichener Markt

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Starker Anstieg der Wanderungsgewinne lässt Einwohnerzahl anwachsen

Altersspezifische Wanderung 2009-2014



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim; eigene Darstellung

Wanderungsgewinne

- ✓ Familien mit schulpflichtigen Kindern
- ✓ Auszubildende, Studierende
- ✓ Junge Zuwanderer

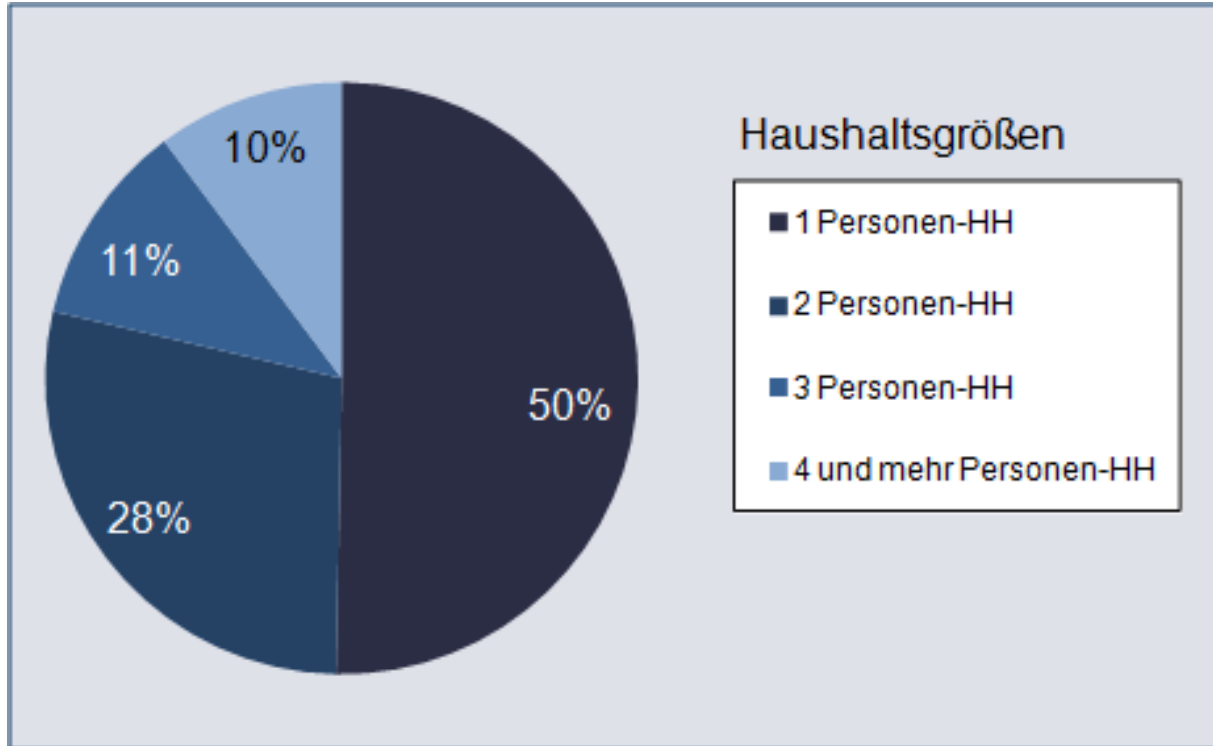
Wanderungsverluste

- ✓ Junge Haushalte nach Ausbildungsabschluss
- ✓ Singles/Paare/junge Familien, die sich beruflich neu orientieren oder in das Umland / Region Hannover abwandern

HAUSHALTSSTRUKTUR

Jeder zweite Haushalt ein Single

Haushaltsgrößenstruktur in Hildesheim 2014



Quelle: Stadt Hildesheim, Haushaltegenerierung, eigene Darstellung

Demographischer Wandel, Zuwanderung, Ausbau Hochschulen :

- ✓ Zunahme der Singles
- ✓ Familienhaushalte sind bedeutsam, aber auf dem Rückzug
- ✓ Immerhin: Jeder 5te Haushalt hat 3 u. mehr Pers.

HILDESHEIM IM REGIONALEN VERGLEICH

Besonderheiten

Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

	Einwohner 2000	Einwohner 2010	Einwohner 2011*	Einwohner 2013*	Veränderung 2000-2010 in %	Veränderung 2011*-2013* in %
Niedersachsen	7.926.193	7.918.293	7.774.253	7.790.559	-0,1%	+0,2%
Hannover	515.001	522.686	509.485	518.386	+1,5%	+1,8%
Braunschweig	245.816	248.867	243.289	247.227	+1,2%	+1,6%
Göttingen	124.132	121.060	116.052	116.891	-2,5%	+0,7%
Salzgitter	112.302	102.394	98.588	98.197	-8,8%	-0,4%
Hildesheim	111.998	103.232	99.267	99.390	-7,8%	+0,1%

Quelle: LSN * ab 2011 Zensusdaten, Daten für Hildesheim ausschließlich aus Melderegister ; eigene Darstellung

- ✓ Trendumkehr in Richtung (leichtes) Wachstum in vielen Regionen seit 2011
- ✓ Hildesheimer Bevölkerungsgewinne seit 2011 fast im Landesdurchschnitt
- ✓ Große Zentren wie Hannover und Braunschweig profitieren überproportional von der Zuwanderung

RAHMENBEDINGUNGEN DES WOHNUNGSMARKTES – ARBEITSMARKT UND KAUFKRAFT -

ARBEITSMARKTENTWICKLUNG

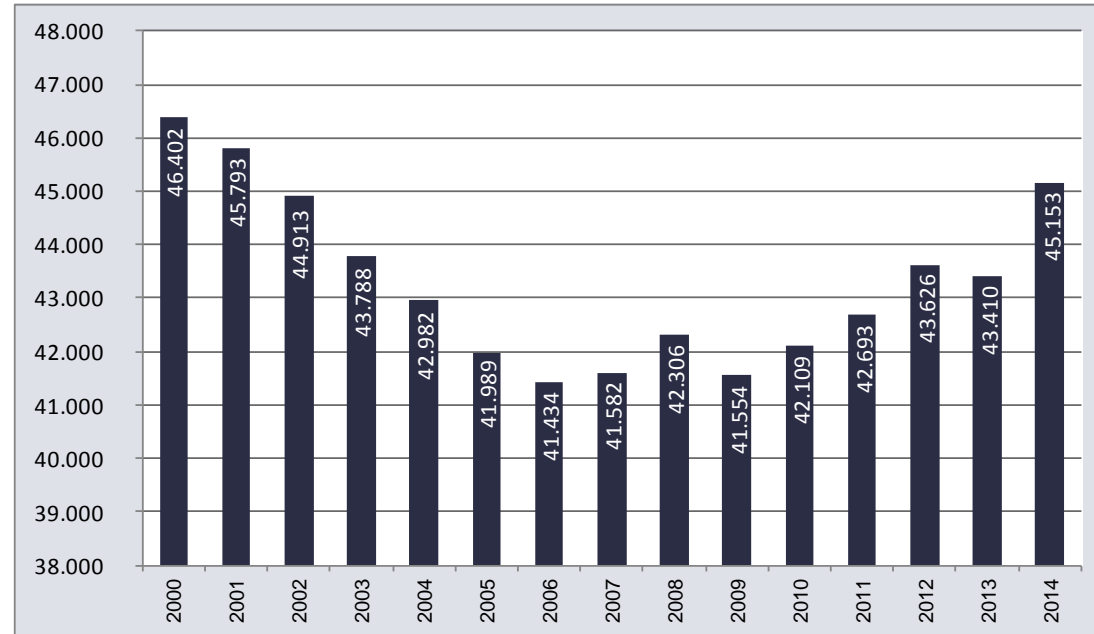
leicht gestiegenes Arbeitsplatzangebot

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Veränderung
	30.06.2003	30.06.2013	
Niedersachsen	2.376.123	2.633.743	10,8%
Hannover	274.421	291.150	6,1%
Braunschweig	107.524	116.929	8,7%
Göttingen	59.971	64.306	7,2%
Salzgitter	47.741	45.609	-4,5%
Hildesheim	43.788	43.410	-0,9%

Quelle: LSN, Stadt Hildesheim, eigene Darstellung

- ✓ Seit 2009 in Hi wieder Zuwachs Soz. Vers. Beschäftigte (+9%)
- ✓ Gesamtentwicklung bleibt aber noch hinter anderen Großstädten zurück
- ✓ Stärker als in Hildesheim wachsender Arbeitsmarkt in den großen Zentren
- ✓ Pendlerüberschuss: 12.000 P.



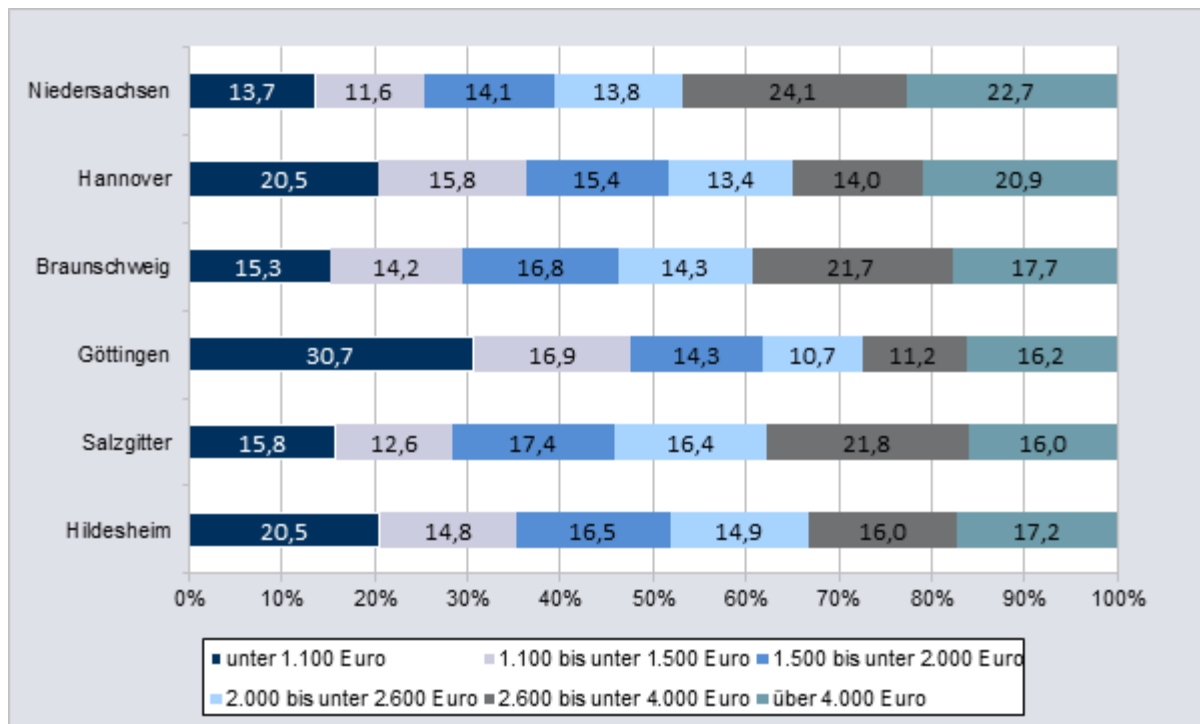
Quelle: Stadt Hildesheim, Bundesagentur für Arbeit

HILDESHEIM IM REGIONALEN VERGLEICH

Besonderheiten

- ✓ Ähnlich Hannover hat Hildesheim höheren Anteil Einkommensgruppen bis 2.000 EUR Monatseinkommen (Ausnahme Studentenstadt Göttingen)
- ✓ Aber auch stark ausgeprägte Mittelschicht in Hildesheim
- ✓ Nur Hannover hat umfangreichere einkommensstarke Wohnungsnachfrage

Haushaltsnettoeinkommen 2014



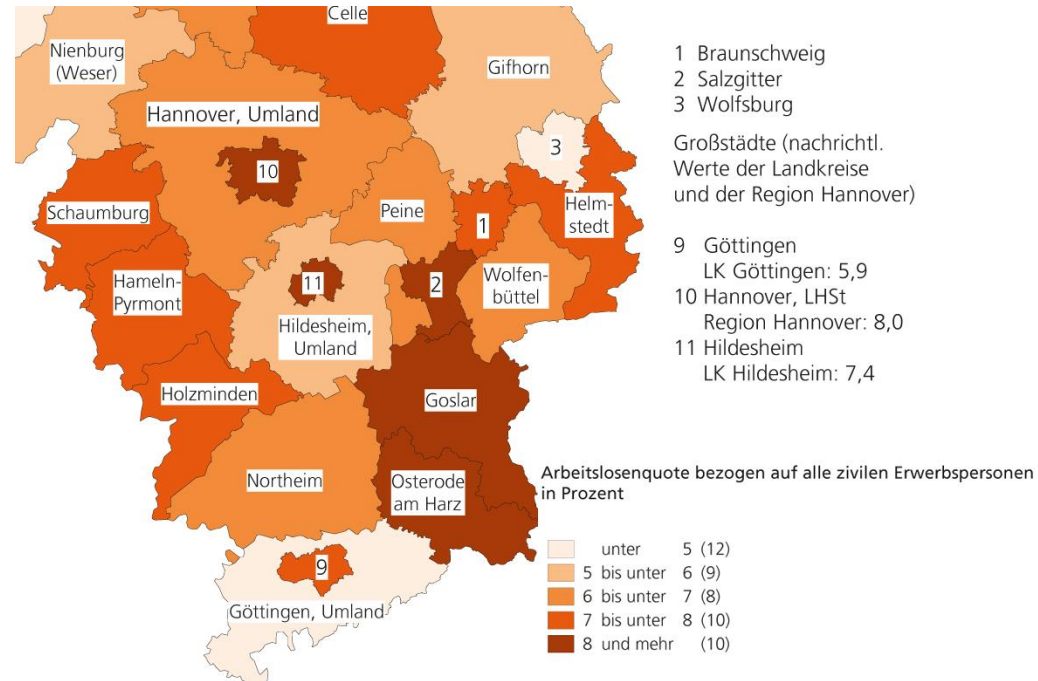
Quelle: GfK Konsumforschung, eigene Darstellung

HILDESHEIM IM REGIONALEN VERGLEICH

Besonderheiten

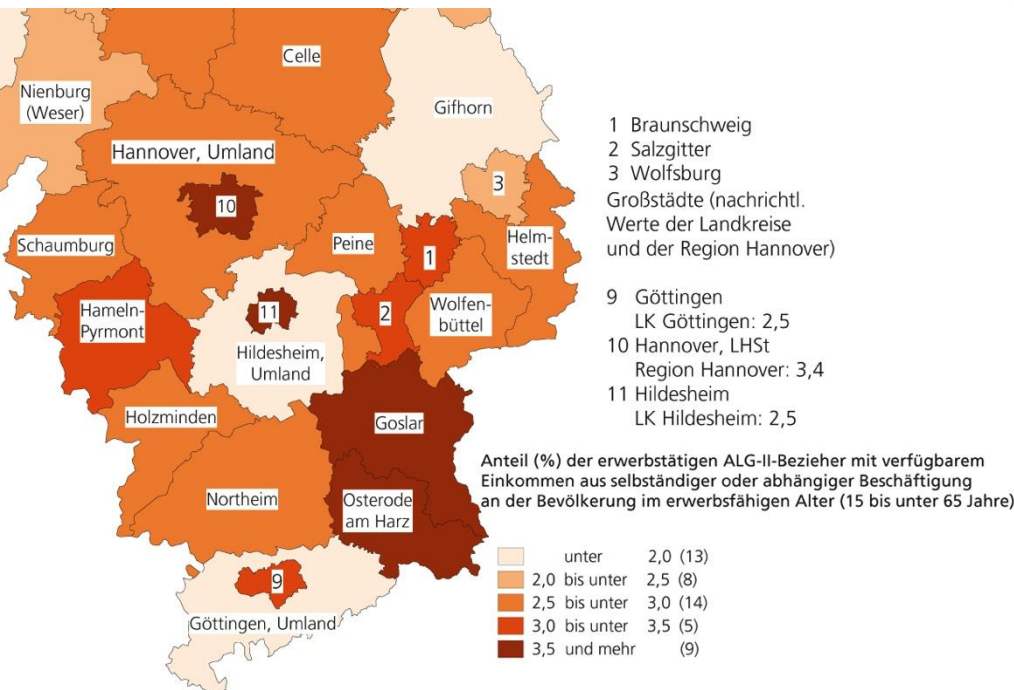
- ✓ Ähnlich Hannover hat Hildesheim höheren Anteil Einkommensschwacher – bezogen auf Erwerbsfähige

Arbeitslosenquote 2012



Quelle: Sozialbericht Niedersachsen, veränderter Kartenausschnitt

Geringverdiener 2012



ZWISCHENFAZIT

Die Wohnungsnachfrage zieht an

- ✓ Hildesheim profitiert vom Ausbau der Hochschulen, der Zuwanderung, der guten wirtschaftlichen Entwicklung
- ✓ Einwohnerzuwachs in jüngster Vergangenheit hat Schrumpfungstendenzen abgelöst
- ✓ Die Angebotsüberhänge haben sich reduziert – ein entspannter Wohnungsmarkt tendiert in Richtung ausgeglichener Markt
- ✓ Aber: die großen Zentren – Hannover / Braunschweig – profitieren stärker als Hildesheim
- ✓ Die Wohnungsmärkte dort sind daher eher angespannt
- ✓ Wohnungsnachfrage der Singles hat in Hildesheim stark zugenommen, aber sie ist in Hildesheim immer noch familiengeprägter als in den Vergleichsregionen
- ✓ Die Nachfrage ist zudem stärker als andernorts von älteren Haushalten geprägt

ZWISCHENFAZIT

Die Wohnungsnachfrage zieht an

- ✓ Hildesheim hat eine deutlich ausgeprägte Mittelschicht, die moderne Wohnqualitäten und große Wohnungen zu moderaten Preisen nachfragt
- ✓ Bei hochpreisigen Angeboten ist die Nachfrage begrenzter als in Hannover, daher Vorsicht vor einer Übersättigung des Marktes durch ein zu großes neues Angebot in einem zu kurzen Zeitraum
- ✓ Auch große Mietwohnungen ab 120 m² sind in gemischten Stadtteilen wie der Nordstadt von einer urbanen orientierten Mittelschicht begehrt
- ✓ Ähnlich Hannover ist ein überdurchschnittlicher Anteil Einkommensschwacher auf preiswerten Wohnraum angewiesen

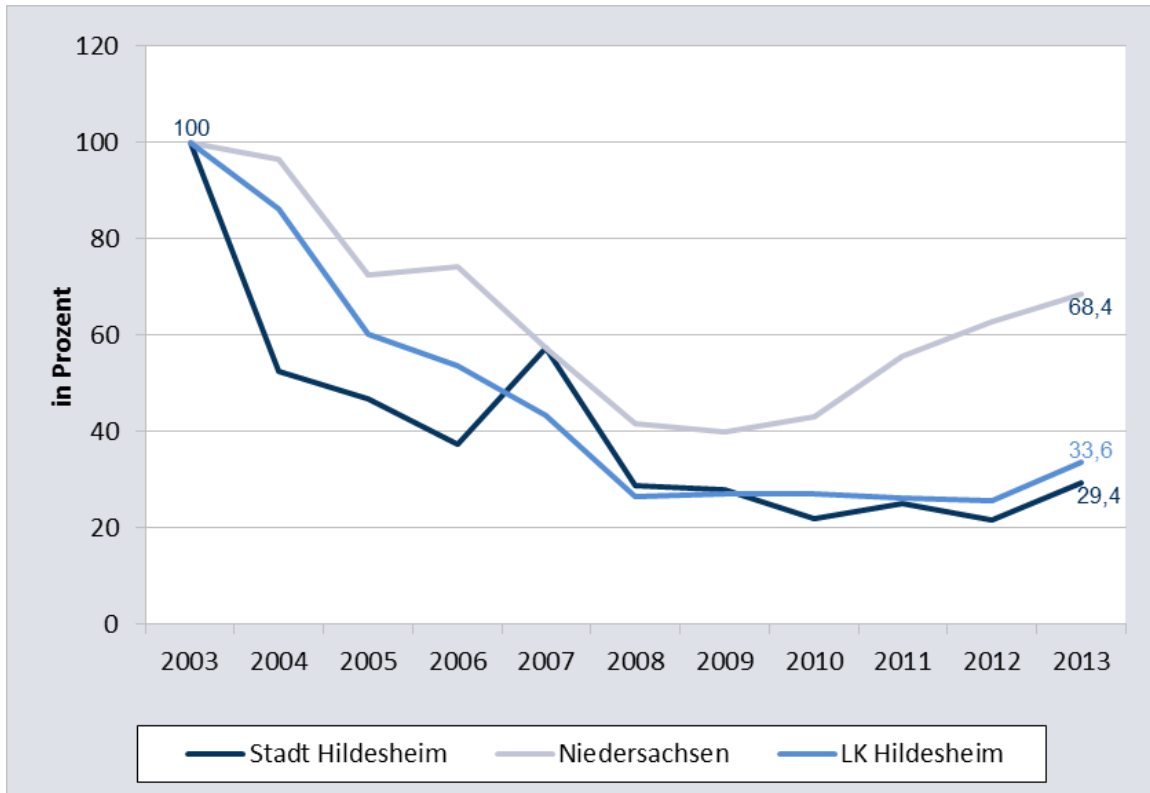
Diskussion

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER BAUTÄTIGKEIT

BAUTÄTIGKEIT

Anstieg der Baufertigstellungen angesichts gestiegener Wanderungsgewinne

Baufertigstellungen insgesamt (2003 = 100%)



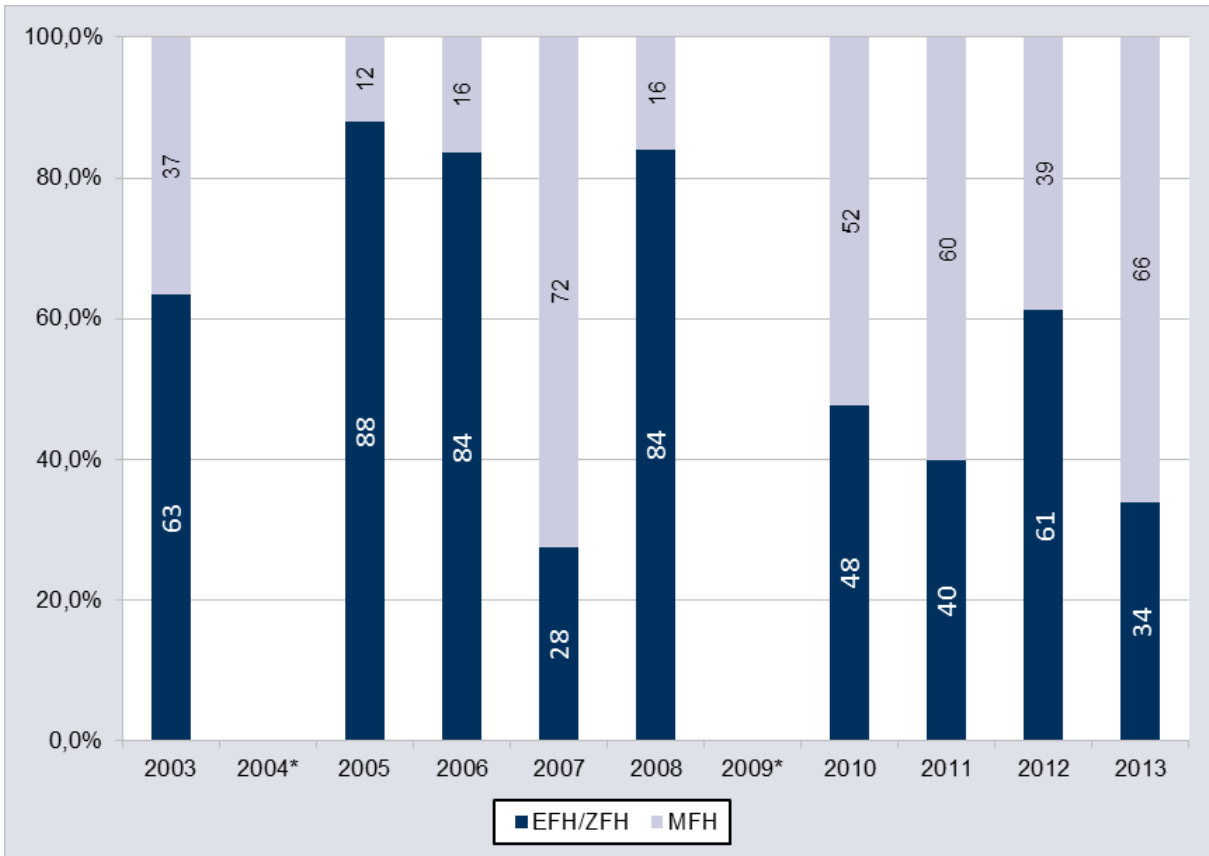
Quelle: LSN, eigene Darstellung

- ✓ 1.700 Baufertigstellungen in 10 Jahren
- ✓ In 2003/2007 Spitzenwerte (391/224 WE)
- ✓ Danach Rückgang auf Ø 101 WE p.a.
- ✓ In 2013 steigender Neubau durch Marktbelebung
- ✓ Geringeres Niveau in HI als im Landesdurchschnitt ist typisch für eher entspannten Markt

BAUTÄTIGKEIT

Größere Eigenheimgebiete sind seit 2008 abgeschlossen, seitdem dominiert Geschosswohnungsbau

Baufertigstellungen in Hildesheim nach Wohnungsteilmarkt (in %)



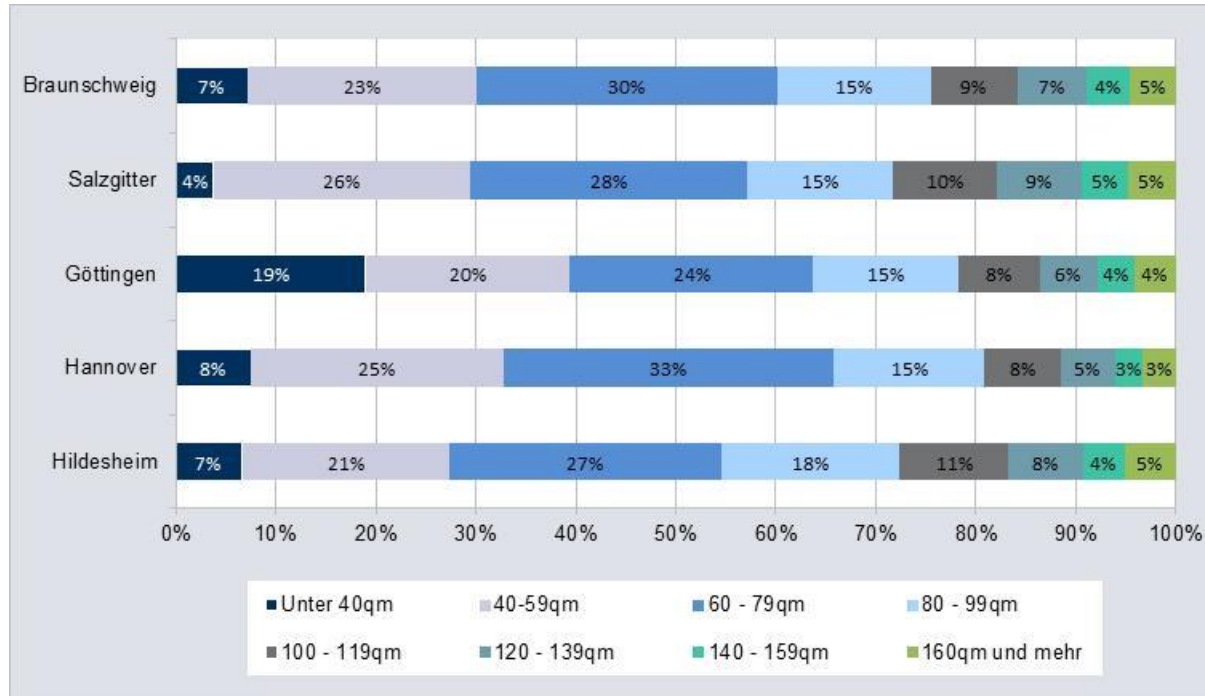
- ✓ Bauintensität 2010/11: im Geschosswohnungsbau ähnlich / im Eigenheimbau geringer als in Vergleichsstädten (0,2 zu 0,5%)
- ✓ Geförderter Wohnungsbau zu vernachlässigen, außer Studentenapartments (z.B. 2014: 88 Plätze)

Quelle: LSN, eigene Darstellung; * Unvollständige Datenbasis

HILDESHEIM IM REGIONALEN VERGLEICH

Besonderheiten in der Bestandsstruktur

Wohnungsgrößenstruktur im regionalen Vergleich (in %)



Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung;

Hildesheim hat:

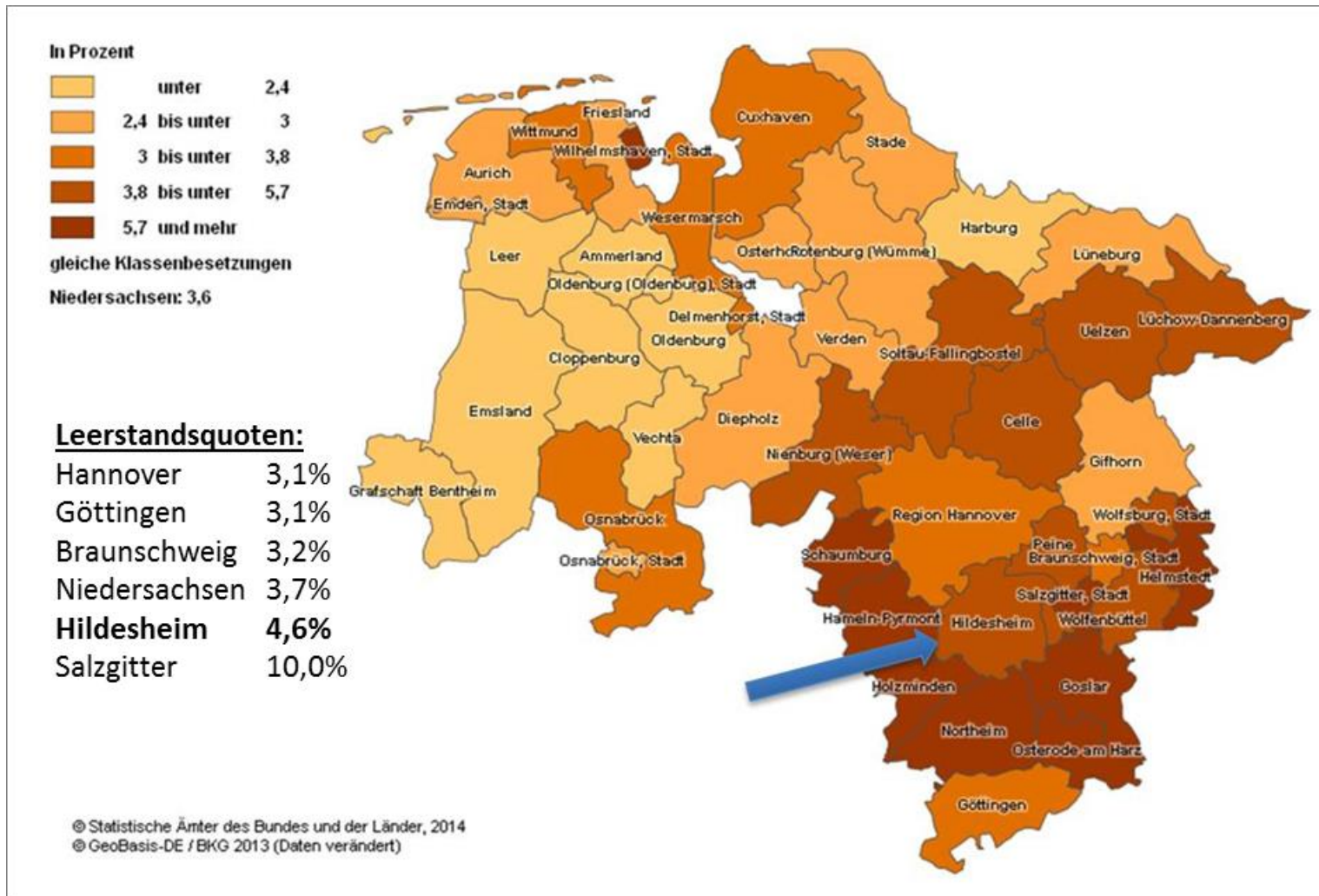
- ✓ Mehr WE in kommunaler Hand (9%) und bei Einzeleigentümern (78%)
- ✓ Weniger WE bei privaten WU
- ✓ geringeren geförderten Mietwohnungsbestand (2% zu 3-6%)
- ✓ Weniger kleine Wohnungen bis 60 m²
- ✓ Schwerpunkt 60-80 m²
- ✓ Mehr große WE ab 80 m²

Korrespondierend mit

- ✓ mehr WE in Eigenheimen (29%)
- ✓ höhere Wohneigentumsquote (32,4%)

WOHNUNGSLEERSTAND 2011

Erhöhter Leerstand – größere Marktschwäche als in Vergleichsstädten
(Ausnahme: Salzgitter), aber geringere als in Südniedersachsen



Quelle: Zensus 2011, eigene Auswertung, veränderte Darstellung, Leerstand ab dem 1. Tag; * dar. 279 WE privater WU

WOHNUNGSLEERSTAND 2011

Schwerpunkte bei Einzeleigentümern und Nachkriegsbauten

Kennzahlen zum Wohnungsleerstand in Hildesheim

Leerstand insgesamt	WE	2.467	4,6
nach Zahl der WE im Gebäude	1 WE	167	1,5
	2 WE	248	5,4
	3+ WE	2.052	5,4
nach Baualter	< 1919	369	6,5
	1919-1949	386	5,7
	1949-1978	1.367	4,7
	1979-1986	166	3,5
	> 1986	179	2,3
nach Eigentümergruppen	Einzeleig.	1.662	4,0
	eG	147	4,0
	Kommunal	273	5,6
	Sonstige *	385	11,0

Quelle: Zensus 2011, eigene Auswertung und Darstellung, Leerstand ab dem 1. Tag;
* dar. 279 WE privater WU

- ✓ 4,6% Leerstand = 2% Fluktuationsreserve, 2,6% struktureller Leerstand
- ✓ Hohe Leerstandsquote in Zweifamilienhäusern (bewusst unvermietete Einliegerwhg.)
- ✓ Je älter („je weniger moderne Wohnqualitäten“), desto höher der Leerstand
- ✓ Leerstandsrisiko bei Qualitätsproblemen
- ✓ überdurchschnittl. Leerstand bei 60-80 m² Wfl.
- ✓ Umfangreichster Leerstand bei Einzeleigentümern, höchste Quote bei privaten Wohnungsunternehmen

ZWISCHENFAZIT

Leerstandsreserven haben sich reduziert

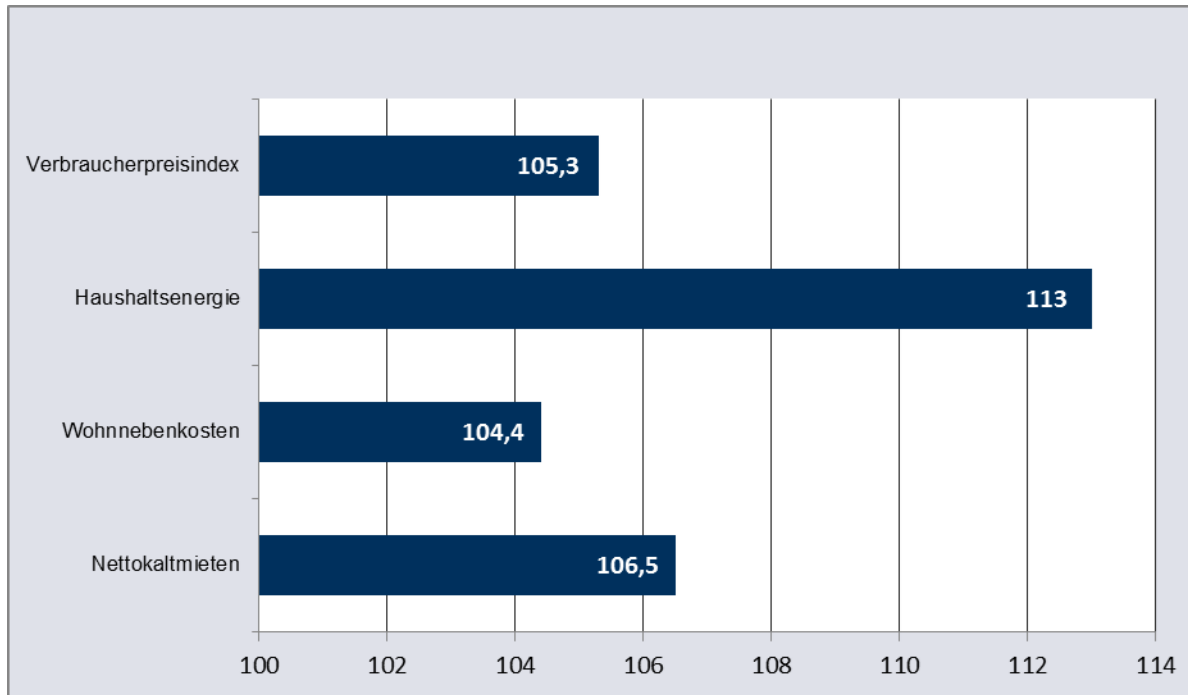
- ✓ Anstieg der Bautätigkeit in HI und verminderte Leerstandsprobleme entsprechen einer gestiegenen Nachfrage
- ✓ Zu prüfen: Bautätigkeit im Eigenheimsektor
- ✓ Kommunale + genossenschaftliche Unternehmen vermehren Vollvermietung durch Qualitätsvorteile = umfangreiche Bestandsinvestitionen inkl. energetischer Modernisierung und Service-Angebote für Mieter
- ✓ Aktivierung von Einzeleigentümern zwecks Verbesserung der Ausstattungsqualitäten und Abbau Leerstand bleibt Zukunftsaufgabe
- ✓ Leerwohnungspotenziale im Zweifamilienhaussektor nicht unerheblich, aber erfahrungsgemäß eher aufwändig in der Mobilisierung

TEILMÄRKTE - DER MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

MIETWOHNUNGSMARKT - KOSTENENTWICKLUNG

Preistreiber Haushaltsenergien

Entwicklung der Wohnkosten in Niedersachsen 2010 bis Anfang 2015 (2010=100)

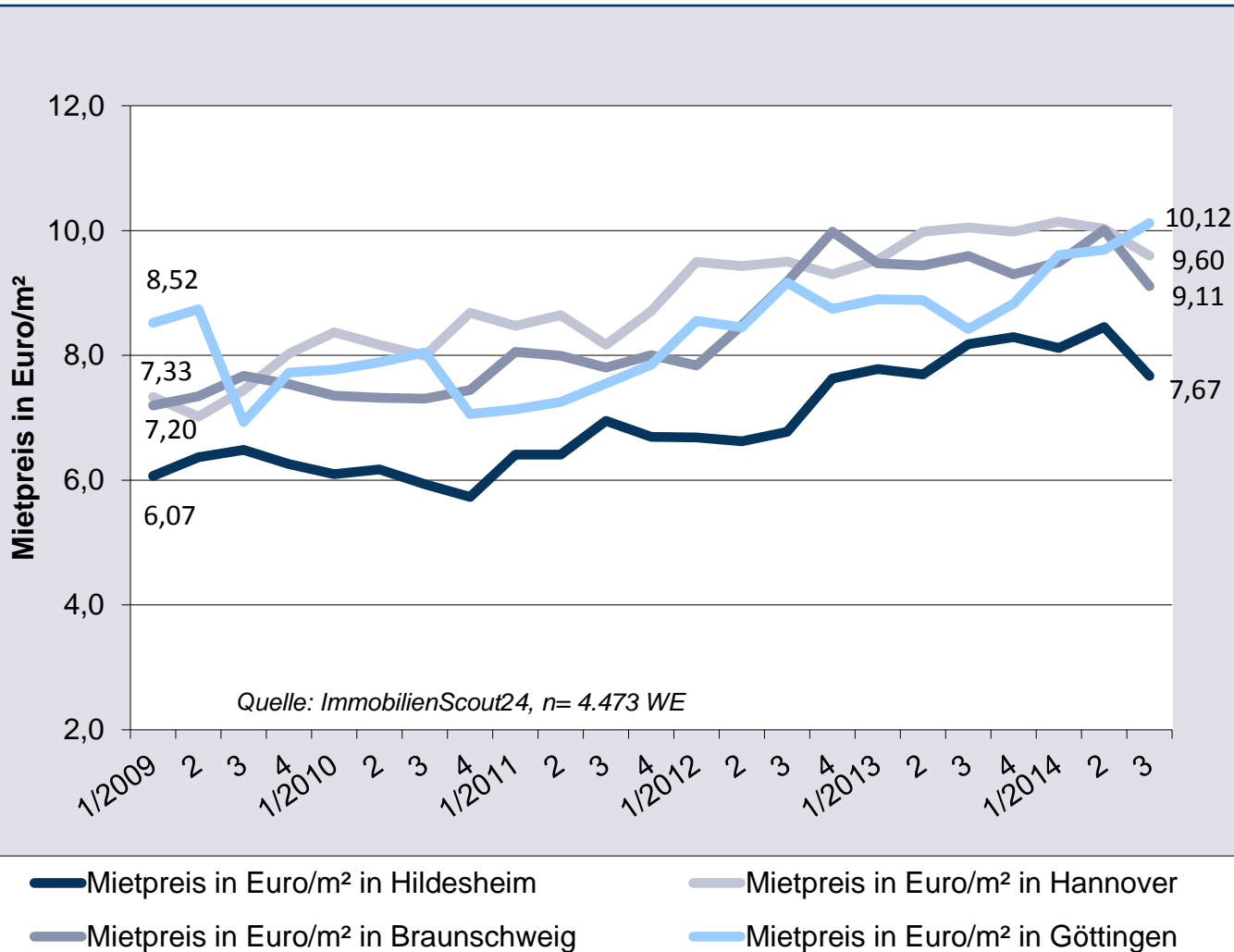


Quelle: LSN 2015, eigene Darstellung; Vergleich 12/2010 und 3/2015

ENTWICKLUNG DER NEUBAUMIETEN

Neubaumietniveau und Preisanstieg geringer als in Vergleichsstädten

Angebotsmietpreis neue/neuwertige WE (ab Bj. 2004)



Mietsteigerung HI:

- ✓ 1,60 €/m² = 4,4% p.a.
- ✓ Abzgl. Anstieg Baukosten (2% p.a.) liegt Preissteigerung leicht oberhalb der Inflationsrate
- ✓ Inflationsrate NS 2009 ca. 2,0% 2014 ca. 0,9%

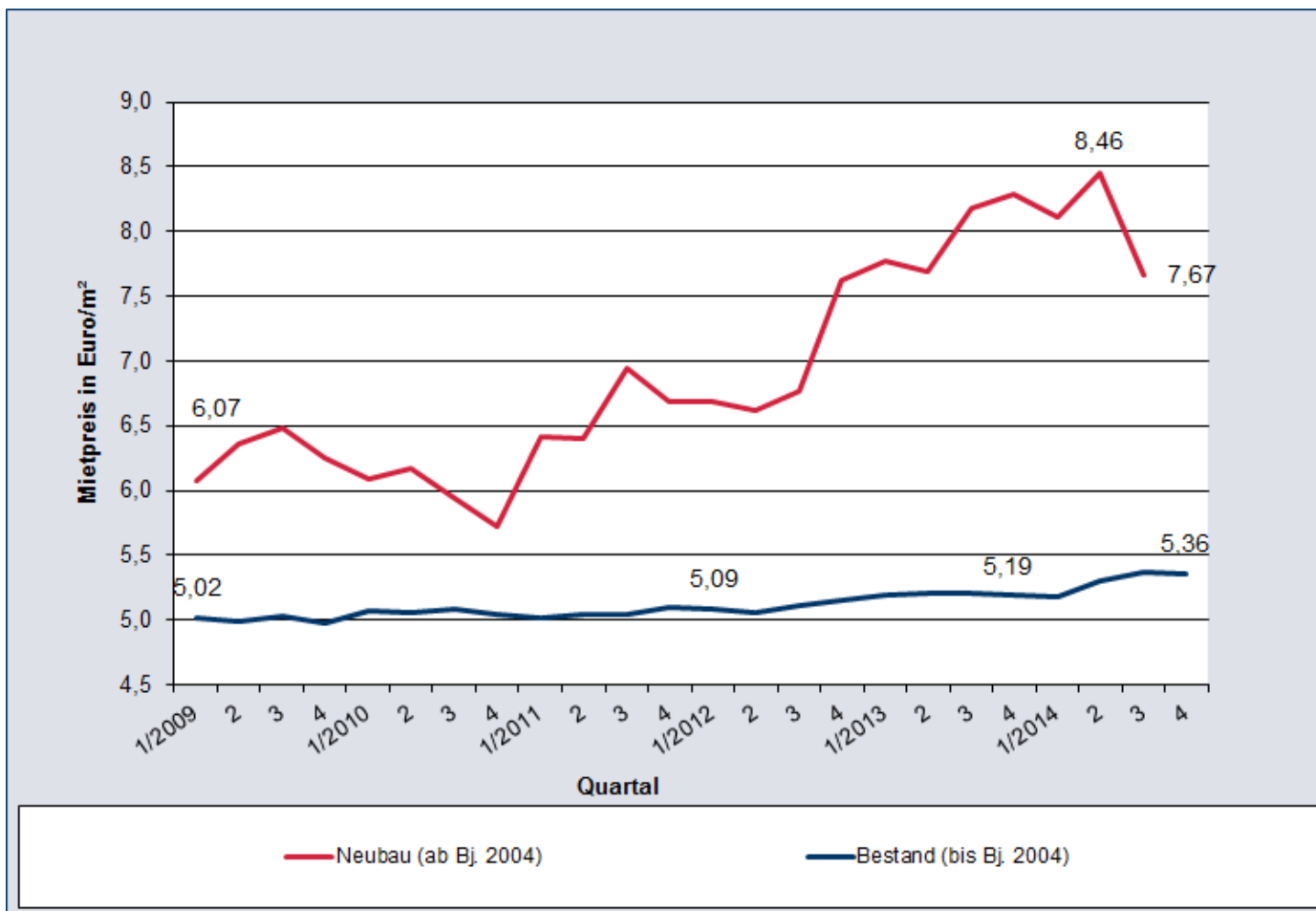
Regionalvergleich:

- ✓ Absolute Preissteigerung geringer als in Vergleichsstädten

MIETENTWICKLUNG IN HILDESHEIM

Mietentwicklung im Bestand: Langfristige Preisstabilität, kurzfristiger Preisanstieg

Angebotsmietpreise im Neubau (ab Bj. 2004) und Bestand (bis Bj. 2004)



Neubau 2009-2014

- ✓ 1,60 €/m², 4,4% p.a.
- ✓ Preisveränderung > Inflationsrate
- ✓ Inflationsrate NS
2009 ca. 2,0%
2014 ca. 0,9%

Bestand 2009-2014

- ✓ 0,30 €/m², 1,2% p.a.
- ✓ Preisveränderung < Inflationsrate

Bestand 2013-2014

- ✓ 0,17 €/m², 3,2% p.a.
- ✓ Preisveränderung > Inflationsrate

DER MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

Angebotsengpässe eher bei modernen Qualitäten und größeren Wohnungen mit flexiblen Grundrissen

Wohnungsgrößen nach Zahl der Zimmer

Zimmerzahl	Angebote absolut	Anteilig	Ø Mietpreis in Euro/m ²	Nachfrage
1-1,5 Zimmer	585	13,1%	6,41	Gering
2-2,5 Zimmer	1.472	32,9%	5,68	Mittel
3-3,5 Zimmer	1.748	39,1%	5,41	Mittel
4 u. mehr Zimmer	668	14,9%	5,45	Sehr hoch

Fehlende Funktionstrennung wird allenfalls noch bei jungen Haushalten akzeptiert

Wunsch nach 2. Kinderzimmer, Arbeitszimmer ...

Quelle: ImmobilienScout24, 4.473 Angebote in 2013 /2014, eigene Berechnungen

Ausstattungsqualitäten II

Objektzustand	Angebote absolut	Anteilig	Ø Mietpreis in Euro/m ²	Nachfrage
Erstbezug	51	1%	8,07	sehr gering
Saniert/ Modernisiert	858	19%	5,90	Hoch
Gepflegt/ Renoviert	2.210	49%	5,53	Mittel
Keine Angabe/ Renovierungsbedürftig	1.137	25%	5,46	Mittel
Nach Vereinbarung	54	1%	5,38	Mittel
Neuwertig	163	4%	6,15	Hoch

Schmale Nachfragegruppe

Moderne Wohnqualitäten sind begehrt

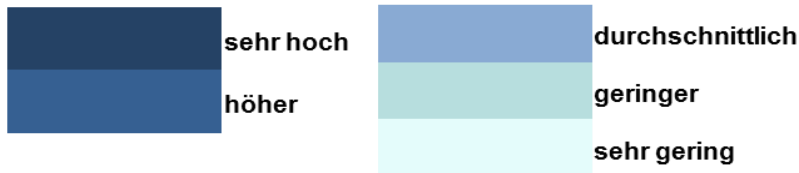
Jede 4. WE mit veralteten Ausstattungsqualitäten

DER MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

Kleine preisgünstige Wohnungen und besonders große Wohnungen mit Nachfrageüberhängen

Angebotspreis/ Größe in m ²	< 50 m ²	50 - < 60 m ²	60 - < 75 m ²	75 - < 85 m ²	85 - < 95 m ²	≥ 95 m ²
< 4,70 €/m ²	31	35	139	113	55	112
4,70 - < 5,00 €/m ²	50	112	218	101	69	117
5,00 - < 5,50 €/m ²	148	171	356	188	123	147
5,50 - < 6,00 €/m ²	201	192	329	142	75	130
6,00 - < 6,90 €/m ²	283	105	144	61	33	71
≥ 6,90 €/m ²	216	46	43	*	*	70

Angebotschwerpunkt!



Hohe Nachfrage, geringes Angebot:
- günstige kleinere Wohnungen im unteren Preissegment

Hohe Nachfrage, kleineres Angebot:
- große Wohnungen
- auch moderne Wohnqualitäten, Arbeitszimmer ...

31 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum; * keine Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis =>30

ZWISCHENFAZIT

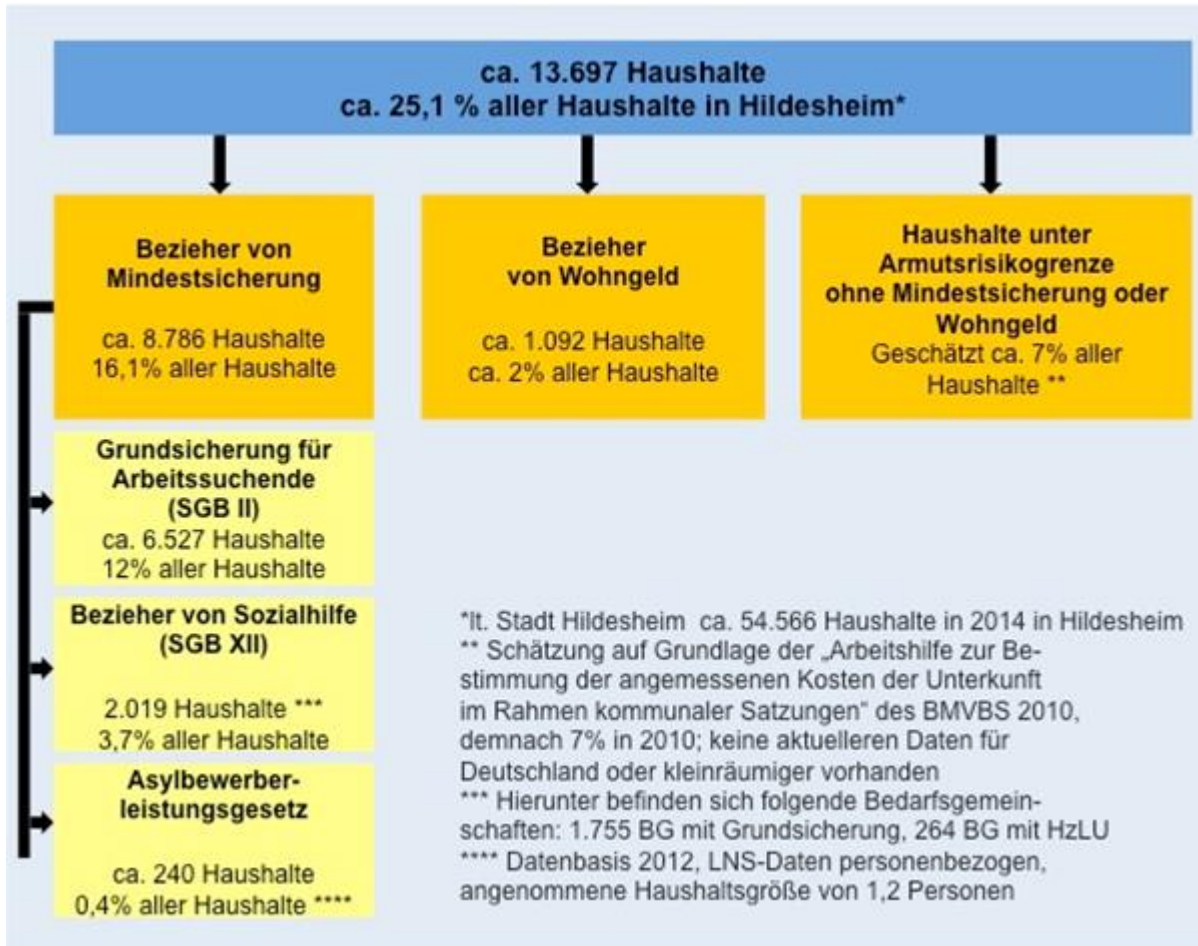
Hinweise auf Handlungsbedarfe und Nachfragepotenziale vorhanden für

- ✓ weitere Bestandsqualifizierung (energetisch, moderne Wohnqualitäten) bei mittleren Mietpreisen
- ✓ stärkeres Angebot kleinerer (eher preisgünstiger) und großer Wohnungen (auch mit 4 Zimmern)
- ✓ Barrierearme/-freie Wohnungen (für alle Altersgruppen, insb. Senioren und Menschen mit Behinderung)
- ✓ Unterschiedliche Wohnformen im Alter – mit/ohne Service bzw. ambulanter Pflege
- ✓ flexible Grundrisse für Alleinerziehende, Wohngruppen, ältere Familien
- ✓ Gute Absatzchancen für großzügige Wohnungen mit Altbaucharme in eher durchmischten, innerstädtischen Quartieren

TEILMÄRKTE – DIE SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Ca. jeder vierte Haushalt in Hildesheim ist Niedrigeinkommensbezieher



Quelle: Stadt Hildesheim, Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

ENTWICKLUNG DER EINKOMMENSCHWACHEN NACHFRAGE

Informationen weisen auf stabile bis leicht steigende einkommensschwache Nachfrage hin

Indikatoren für einkommensschwache Nachfrage

		Entwicklung 2008 bis 2014	
SGBII	Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung für Arbeitssuchende	+ 49	+ 0,8
	Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung	+ 391	+ 28,7
SGBXII	Bedarfsgemeinschaften mit Hilfe zum Lebensunterhalt	+ 58	+28,2
	Gesamt	+ 449	+28,6
Geringfügig beschäftigte Personen		+ 974	+ 11,5
Bezieher von Wohngeld (Haushalte) *2010, auf Grund der Wohngeldreform		- 986	- 47,4
Wohnberechtigungsscheine		- 31	- 21,1
Wohnungssuchende Haushalte für eine Sozialwohnung		- 73	- 68,2

Entwicklungen zeigen sich auch auf Landesebene:

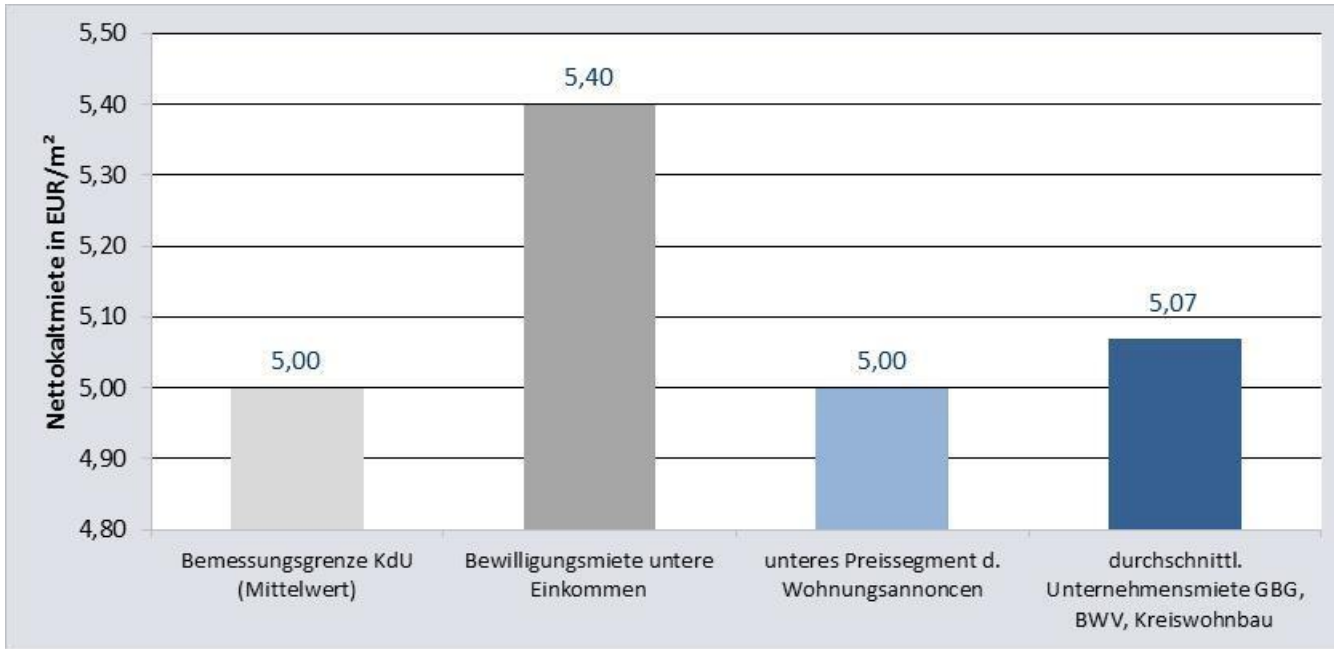
- ✓ Anstieg Bedarfsgemeinschaften SGB II/XII durch Zunahme älterer Haushalte in Grundsicherung
- ✓ Anstieg prekärer Arbeitsverhältnisse
- ✓ Rückgang Wohngeldhaushalte
- ✓ Übrige „weiche“ Indikatoren können auch Ergebnis eines abschmelzenden geförderten Wohnungsbestandes sein

Quelle: Stadt Hildesheim, Bundesagentur für Arbeit

ANGEBOT BEZAHLBARER WOHNUNGEN

Vorteilhaft: Einkommensschwachen steht größeres, preislich relevantes Wohnungsangebot gegenüber – trotz weniger geförderter WE

relevante Mietpreise für die einkommensschwache Nachfrage in Hildesheim



Bemessungsgrenze KdU entsprechen:

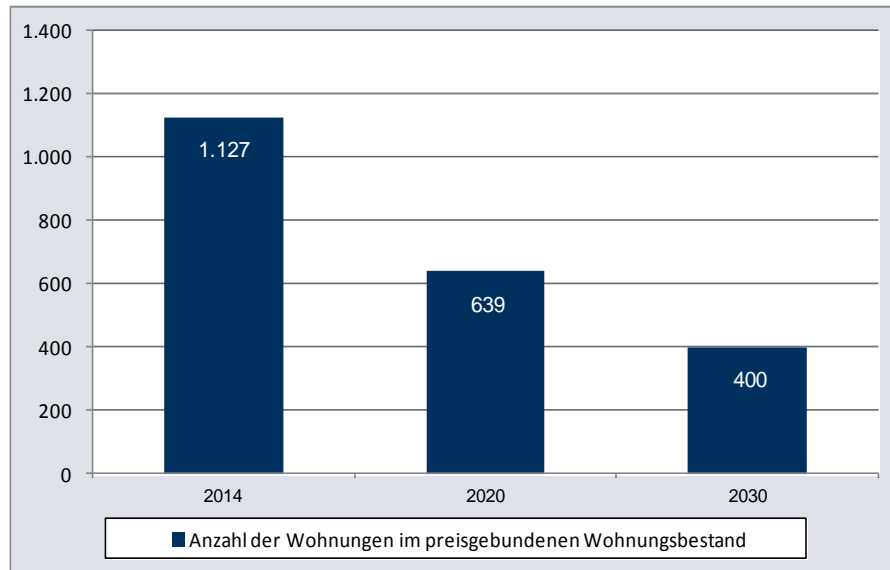
- ✓ Unterer Preissegment d. Marktes (25% aller Annoncen)
- ✓ Ø Unternehmensmiete der 3 großen WU mit 7.700 WE (23% aller Miet-WE)
- ✓ Geförderte Miet-WE 1.127 WE (3% aller Miet-WE)

Quelle: Schlüssiges Konzept des Kreises Hildesheim, Wohnraumförderprogramm Niedersachsen, Wohnungsannoncenauswerten ImmobilienScout 24, Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen und –genossenschaft; eigene Darstellung

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN BESTANDS

Freier Markt bietet in quantitativer, aber nicht in qualitativer Hinsicht Versorgungsalternativen zum sozialen Wohnungsbestand

Projektion der Bindungsverläufe 2014 bis 2030



Quelle: Stadt Hildesheim, eigene Berechnungen, inkl. WE in Nachwirkungsfrist; Höhe der Bindungsverluste kann sich jederzeit durch heute noch nicht bekannte planmäßige oder vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel verändern.

- ✓ Bis 2030 Verluste 727 WE bzw. 45 WE p.a. zu erwarten
- ✓ Zugang kann Bindungsverluste nicht kompensieren
- ✓ Allerdings bleibt die Mehrheit als preiswerte Wohnungen erhalten
- ✓ Freifinanzierter Bestand bietet preislich genug Versorgungsalternativen
- ✓ Aber es bestehen Engpässe in qualitativer Hinsicht

ANGEBOT BEZAHLBARER WOHNUNGEN

Engpässe bei Wohnungsqualitäten

Verhältnis Bedarfsgemeinschaften SGB II zu

		Wohnungsangebote pro 100 BG`s
Bedarfs- gemeinschaft (BG)	mit 1 Person	9
	mit 2 Personen	41
	mit 3 und mehr Personen	99

- ✓ Singles im SGB II-Bezug stehen 10 x weniger passende Wohnungsangebote zur Verfügung als Bedarfsgemeinschaften mit 3 u. mehr Personen

Wohnungsanbieter bestätigen Engpässe bei folgenden Qualitäten und Größen:

- ✓ Ausreichend Singlewohnungen !
- ✓ Ausreichend barrierearme / -freie Wohnungen
- ✓ in Zukunft ist mit zunehmender Altersarmut zu rechnen
- ✓ Dies würde bestehende qualitative Engpässe noch befördern
- ✓ Studentische Nachfrage ist laut Studentenwerk in HI gut versorgt (noch Plätze frei)

ZWISCHENFAZIT

Bedarfe in der Sozialen Wohnraumversorgung sind qualitativ und kleinräumig

Qualitative Bedarfe – Quartiersentwicklung:

- ✓ Mittelbare Belegung im Neubau ist wichtig für Impulse in der sozialen Durchmischung von Quartieren
- ✓ Sie schafft aber keine zusätzlichen preisgünstigen Singlewohnungen

Qualitativ – Wohnungsgrößen/-qualitäten:

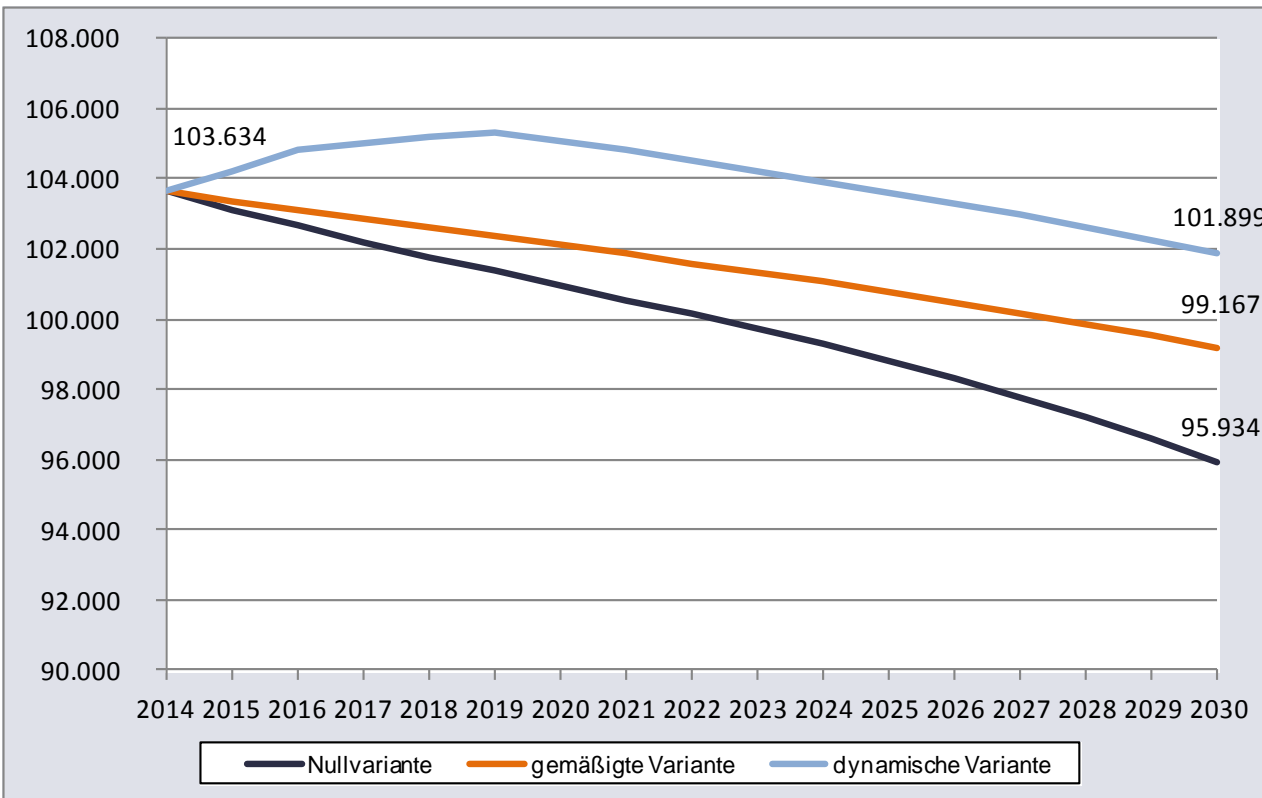
- ✓ geförderter Neubau / Bestandsumbau notwendig: Barrierefrei, Schwerpunkt kleine WE bis 50/60 m²
- ✓ Im geförderten Segment kleine Haushalte (Senioren, Alleinerziehende mit 1 Kind usw.) auch vor Hintergrund wachsender Altersarmut in den Mittelpunkt stellen

Diskussion

AUSBLICK: VORAUSSCHÄTZUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Alle Bevölkerungsprognosen weisen langfristig in Richtung Schrumpfung

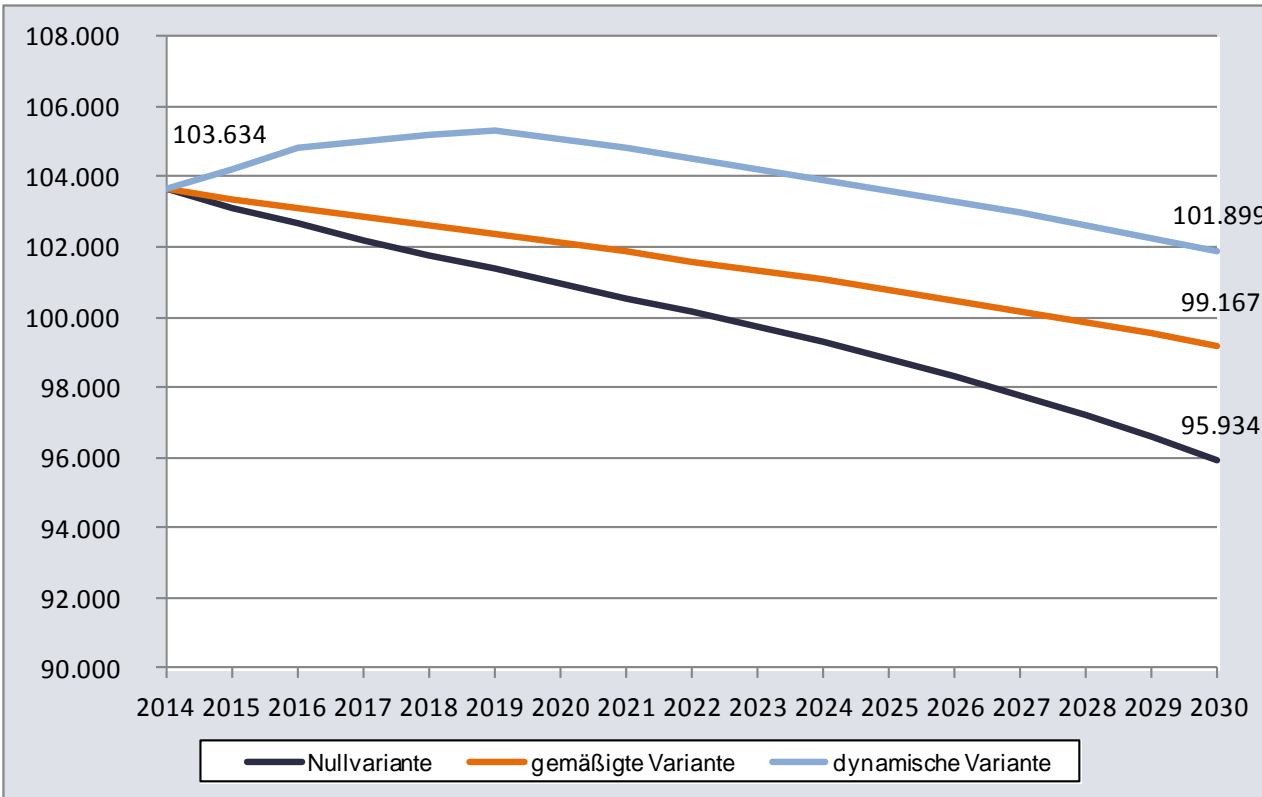


- ✓ **Null-Variante:**
nur Geburten+Sterbefälle
- ✓ **gemäßigte Variante:**
das Jahr 2014 mit seiner hohen Zuwanderung wird sich nicht wiederholen (2009-2013)
- ✓ **Dynamische Variante:**
hohe Zuwanderung wird sich mit abschwächender Tendenz bis 2020 fortsetzen, dann setzen wieder Schrumpfungstendenzen der Jahre 2009-2012 ein

Quelle: eigene Berechnung; wohnberechtigte Bevölkerung.

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Dynamischer Variante wird derzeit die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen



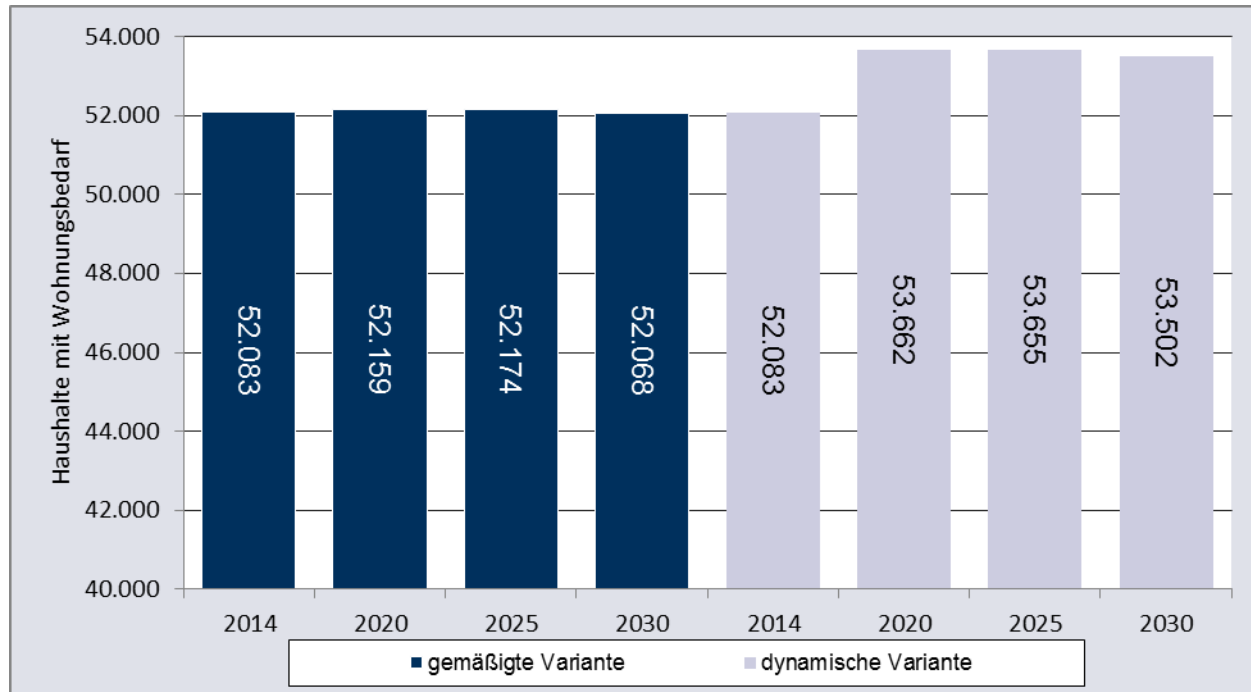
	Veränderung 2014-2030	
	Absolut	Prozent
Nullvariante	- 7.700	-7,4
gemäßigte Variante	-4.467	-4,3
dynamische Variante	-1.735	-1,7

	2014	2020	2025	2030
Wohnberechtigte Bevölkerung	103.634	105.061	103.619	101.899
Dynamische Variante		1,4%	0,0%	-1,7%

ERGEBNISSE DER HAUSHALTSPROGNOSE

Entwicklungskorridor: stabil bis leicht wachsend

Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf



- ✓ Einfluss d. Zuwachses Studierender auf HH-Verkleinerung entfällt zukünftig, daher langsamere HH-Verkleinerung (1,85 PHH 2014 auf 1,73 PHH in 2030)

Gemäßigte Variante

- ✓ - 15 HH ($\pm 0\%$)

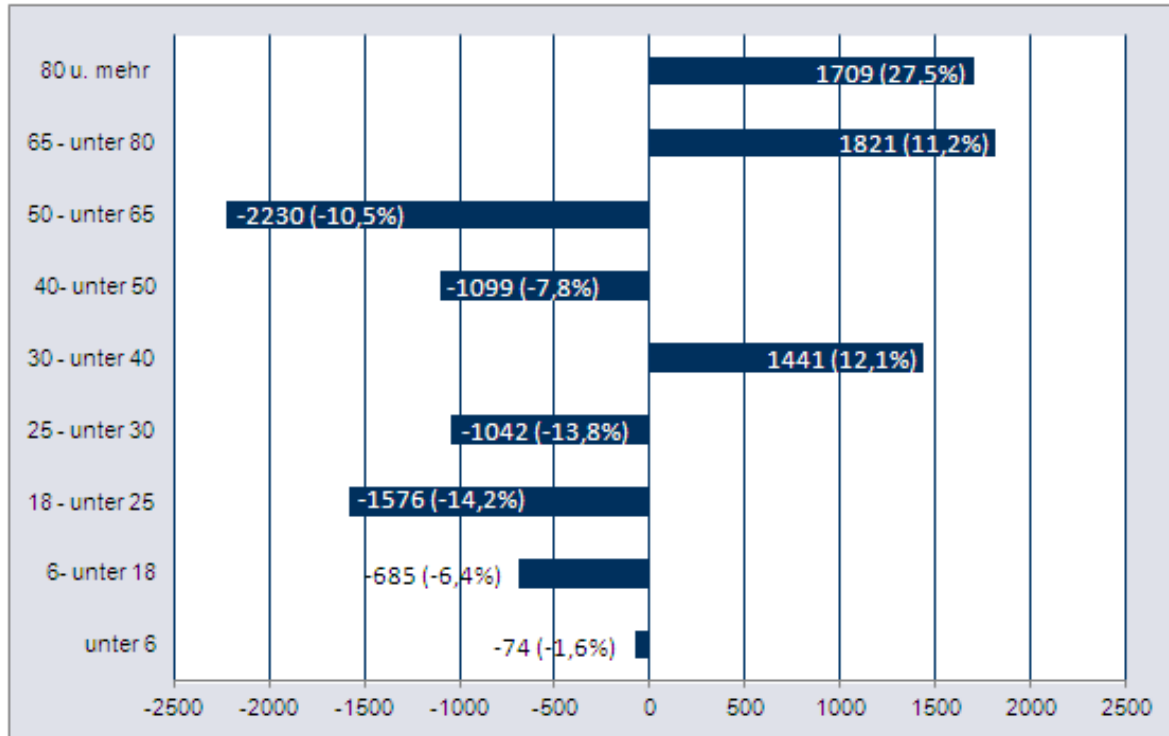
Dynamische Variante

- ✓ +1.419 HH (+ 2,7%)

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE I

Starke Zunahme an Seniorenhaushalten und Haushalten mittleren Alters

Veränderung der Altersgruppen zwischen 2014 und 2030



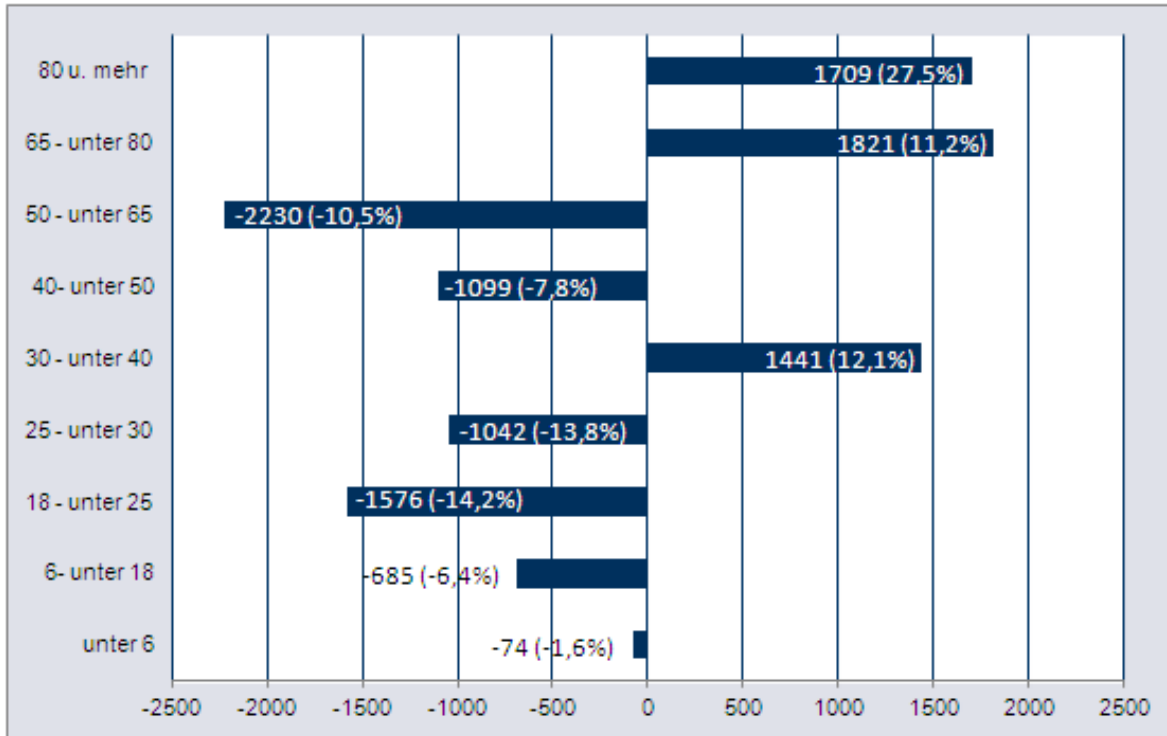
Wachsende Zielgruppen:

- ✓ Senioren, u.a. Nachwuchs durch geburtenstarke Jahrgänge
- ✓ Hochaltrige
- ✓ Paare, Singles, junge Familien zw. 30-40 Jahren (sofern Arbeitsmarkt weiter wächst)

ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE II

Langfristige Verluste bei jungen Haushalten und älteren Familien

Veränderung der Altersgruppen zwischen 2014 und 2030



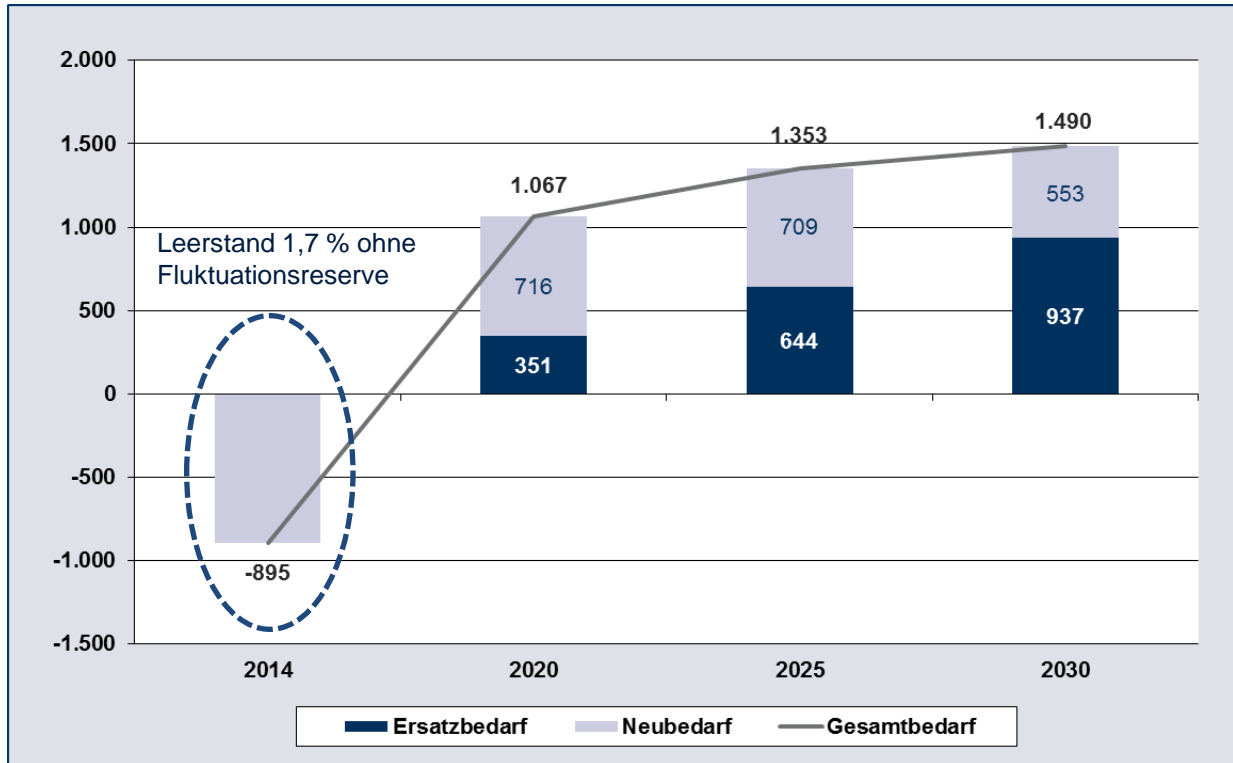
Schrumpfende Zielgruppen:

- ✓ Best ager
- ✓ Ältere Familien mit schulpflichtigen Kindern
- ✓ Abwanderung 25-30 Jährige ist typisch für Hochschulstandorte
- ✓ Demographisch bedingt verminderter Nachwuchs junger Haushaltsgründer

ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Einflussfaktoren

Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – dynamische Variante



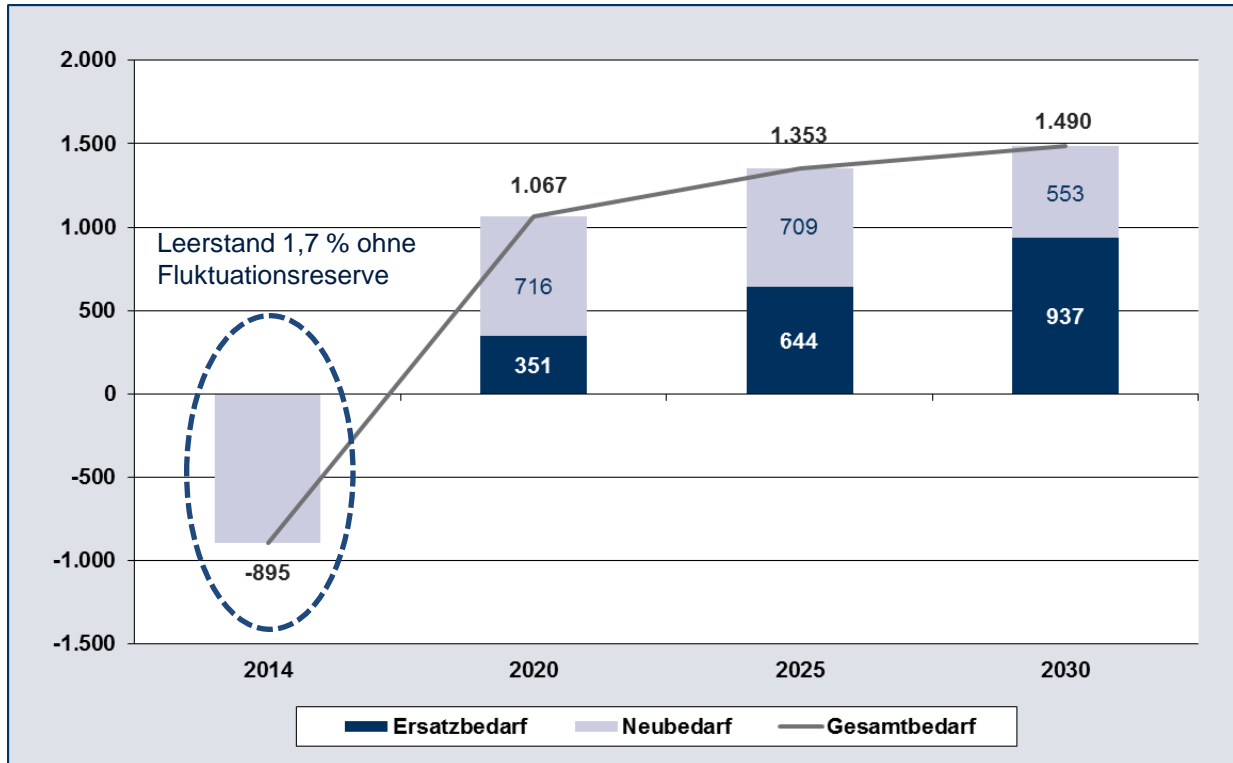
Berücksichtigung finden:

- ✓ normativ (pro HH eine WE), ohne qualitative Aspekte
- ✓ Fluktuationsrate 2%
- ✓ Zweit-/Schlichtwohnungsanteil 0,25%
- ✓ Untermieteranteil 3%
- ✓ Ersatzbedarf: 0,11% (57 WE) pro Jahr

ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Quantitativer Neubaubedarf 1.500 WE bis 2030

Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – dynamische Variante



- ✓ Bevölkerungsanstieg hat strukturellen Leerstand in 2014 abschmelzen lassen (2,6% auf 1,7%)
- ✓ Kurzfristig Bedarf aufgrund Haushaltszuwachs
- ✓ Langfristig ist Ersatzbedarf die stärkste Komponente
- ✓ Wenn Leerstand nur zu 50% aktiviert werden kann, dann + 450 WE Neubaubedarf zusätzlich zu den 1.067 WE in 2020

ERGEBNISSE DER WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Kurzfristiger Bedarf entspricht durchschnittlicher Bauleistungen vergangener Jahre

Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – dynamische Variante

Wohnungsbedarf			Bisherige Bauleistungen pro Jahr	
Zeitraum	Gesamtbedarf	WE pro Jahr	Zeitraum	WE Neubau + Ausbau
2014-2020	1.067	178	2003-2013	175
2014-2030	1.490	93	2009-2013	109

- ✓ Kurzfristiger Bedarf entspricht $\bar{\emptyset}$ Bauleistung der vergangenen 10 J.
- ✓ Langfristiger Bedarf entspricht $\bar{\emptyset}$ Bauleistung der vergangenen 5 J.
- ✓ Wenn Leerstand nur zu 50% aktiviert wird, muss Bautätigkeit bis 2020 von 178 auf 250 WE p.a. erhöht werden

- ✓ Wohnungsbedarf in Höhe von 1.490 WE kann durch FNP-Flächenreserven (ca. 1.800 WE) abgedeckt werden, darunter 1.200 WE in der Innenverdichtung im Rahmen verdichteter Bauformen
- ✓ Hinzuzurechnen sind noch Flächenreserven durch Nachverdichtung u. Baulücken, für die keine belastbare Zahlen bestehen.

ZWISCHENFAZIT

- ✓ Wohnungsbedarf wird voraussichtlich in den kommenden 5 Jahren spürbar zunehmen, kurzfristige Marktanspannungen möglich, ab 2025 vermutlich wieder einsetzende Schrumpfungstendenzen
- ✓ Wachsende Bedarfe bei barrierefreien und altersgerechten Wohnformen (z.B. barrierefreies Bad), steigender Bedarf an Wohnraumanpassungen im Bestand
- ✓ Zunehmende Potenziale ehemaliger Familienwohnungen, an die neue Nutzungsansprüche gestellt werden und Bedarfe bzgl. Grundrissumbau erzeugen
- ✓ Durch langfristig abnehmende Nachfrage junger Singles wird Wohnraum für wachsende Gruppe Älterer frei – vorteilhaft sind Neubauprojekte, die barrierefrei umgerüstet werden können

Diskussion

VORLÄUFIGES ZWISCHENFAZIT: AKTIVITÄTEN UND PROJEKTE IN HILDESHEIM

BESTANDSQUALIFIZIERUNG UND DIVERSIFIZIERUNG

Das vielfältigere Angebot entspricht einer sich ausdifferenzierenden Nachfrage

Innenentwicklung Moritzberg



Abbruch/Neubau Pippelsburg, Quelle: Stadt Hildesheim, Beiträge zur Stadtentwicklung 16

Gemeinschaftliche Wohnformen



Neubau Alter Markt 22, Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 10

Betreutes Wohnen

Anlage Fahrenheitstraße,
Quelle: Evaluation zum
ISEK (2013), S. 4



Neubau Am Weinberg



Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 13

Neubau Studentenwohnheim



Bestandsmodernisierung Einumer Straße



Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 11



Barrierefreie Laubengangwohnungen

Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 12

Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 5

WOHNEN IST MEHR ALS WOHNUNG

Serviceorientierung und lebenswerte Quartiere

Bürgertreffs im Stadtteil



BWV Mietertreff, Quelle: BWV

Stadtteilarbeit – Nordstadttinitiative



**NORDSTADT
MEHR·WERT**

Quelle: Gemeinwesenarbeit Nordstadt.Mehr.Wert

Service-Wohnen



„Am Steinberg“, Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 55



LEBENSRAUM
Serviceagentur
Neues Wohnen in
HILDESHEIM

ist eine Anlaufstelle für alle, die sich für neue Wohnkonzepte interessieren.

Ob generationsübergreifende Wohnprojekte, Familienwohnungen oder Wohnraum für alleinstehende ältere Menschen: Das selbstbestimmte Wohnen führt zu einer neuen

Lebensqualität

Die Stadt Hildesheim möchte diese neuen Wohnformen unterstützen und bietet mit der Serviceagentur eine Plattform an, die alle am Wohnungsmarkt beteiligten Partner nutzen können.

Dabei geht es um

- Vermittlung von Kontakten
- Beratung von Initiativen in der Startphase
- Hilfe bei Haus- und Grundstücksuche für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Runden Tisch für Interessierte
- Informationsveranstaltungen
- Öffentlichkeitsarbeit

Das setzt Impulse, stärkt Initiativen und das Bürgerengagement und fördert die Wohn- und Lebensqualität in Hildesheim.

Serviceagentur **LEBENSRAUM HILDESHEIM**
Dipl.-Ing. Architektin Petra Wilke-Fischer
c/o VHS Hildesheim, Pfaffenstieg 4-5, 31134 Hildesheim
Zimmer 217, Tel. 05121-936128, wilke@vhs-hildesheim.de
Sprechstunde: dienstags 15-17 Uhr + nach Vereinbarung

Das Engagementprojekt von
Stadt und Hildesheim
an der VHS Hildesheim
„Kommunale Konzepte Wohnen“

Wohnungsnahe Versorgung
ExWoSt

Serviceagentur Neues Wohnen

Quelle: Kommunales Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“, S. 26

Stadtumbau Michaelisviertel



Wohnungsnahe Versorgung



Neuer Vollsortimenter Oststadt, Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 20

- | | |
|--|---|
| Modernisierung des Wohnbestandes | Schaffung weiterer Quartiersspielfläche |
| Umbaupotenziale zur Stärkung des Wohnraums | Aufwertung des Wohnumfeldes |
| Stadtkonzepte | Gestaltung und Modernisierung von Spielflächen |
| Berücksichtigung des Denkmalschutzes | Verbesserung des Wegenetzes |
| Umgestaltung der Straßenzüge im Weiße-Programm | Verbesserung der Zugänglichkeit zum Magdalengarten |
| Weitere Erneuerungsmaßnahmen in wichtigen Straßenzügen | Querung von Hauptverkehrsstraßen und Verbesserung der Zugänglichkeit ins Quartier |
| Besondere Gestaltung weiterer zentraler Quartiersorte | Freilegung der denkmalgeschützten Reste der alten Stadtkirche |

Sanierung in Michaelisviertel, Quelle: Evaluation zum ISEK (2013), S. 43

ZWISCHENFAZIT

Umsetzung ISEK und Konzept Wohnen wirken in die richtige Richtung

Stadt Hildesheim, die großen Wohnungsunternehmen und viele weitere Akteure sind in den vergangenen Jahren in sinnvollen, zukunftsweisenden Handlungsschwerpunkten tätig geworden:

- ✓ Innen- vor Außenentwicklung entspricht wachsender Nachfrage in Kernstadt
- ✓ Vielfältigere Wohnformen durch Neubau und Bestandsausbau
- ✓ Bestandsqualifizierung
- ✓ Stadtteilprävention
- ✓ Entwicklung neuer Wohnstandortqualitäten in bestehenden/neuen Quartieren
- ✓ Moderation und Vernetzung: Stadtumbau, Runder Tisch, Service-Stelle neue Wohnformen ...



AUSBLICK: ERSTE EMPFEHLUNGEN

SCHAFFUNG / AKTIVIERUNG PREISGÜNSTIGER SINGLE- WOHNUNGEN

Neubau – Umbau

- ✓ Zielmarke: mindestens 150 weitere preisgünstige Singlewohnungen bis 2020
- ✓ Preisgünstig: innerhalb der KdU (bis 5,00 €/m² Nettokaltmiete)

Strategien:

- ✓ Geförderter Umbau ggf. leerstehender Gebäude
- ✓ Geförderter Wohnungsneubau für untere Einkommen – Schwerpunkt barrierefrei, d.h. für Senioren/ Menschen mit Behinderung geeignet, Vermeidung räumlicher Konzentration, auch als ergänzende Wohnform in den Siedlungsbereichen

Kommunale Steuerung:

- ✓ Bereitstellung (vergünstigter) Wohnbauflächen
- ✓ Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen
- ✓ Vertragliche Festlegungen mit Investoren bei großen Bauvorhaben

SCHAFFUNG / AKTIVIERUNG PREISGÜNSTIGER SINGLE-WOHNUNGEN

Förderung im Rahmen des Wohnraumförderprogramms Niedersachsen

Förderung von Mietwohnungsbau

- ✓ Neuer oder altersgerecht umgebauter Wohnraum (auch für gemeinschaftliche Wohnformen, Menschen mit Behinderung)
- ✓ Förderung von Niedrigenergiebauweise
- ✓ Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss
- ✓ Bei Behinderung oder Wohngruppen auch Aufzüge, Gemeinschaftsräume

Förderbedingungen:

- ✓ Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Wohnraumversorgungskonzept
- ✓ Vertragliche Verpflichtung des Vermieters



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung

Verpflichtung:

- ✓ Vermietung nur an Einkommensschwache,
- ✓ Anfängliche Miethöhe (5,40 EUR/m²) nicht überschreiten
- ✓ Belegungsbindung für in der Regel 20 Jahre

WOHNBAUTÄTIGKEIT

Herausforderung: kurzfristige Steigerung zur Bedarfsdeckung

Zügige Entwicklung größerer (Brach-)flächen

- ✓ Zügige Entwicklung der Fläche Mackensen-Kaserne
- ✓ Urban orientierte Zielgruppen und Wohnformen
- ✓ Anbindung an die Innenstadt wichtig
- ✓ Qualitätsvolle Erweiterung des Stadtkernes

Mobilisierung von kleinteiligen Bauflächenreserven in bestehenden Siedlungskernen (Nachverdichtung)

- ✓ Zielgruppe Senioren – barrierefreie Ergänzungsbauten
- ✓ Sichert den Verbleib im Quartier



Luftbild Mackensen-Kaserne

*Nachverdichtung
im Bestand*



WOHNBAUTÄTIGKEIT

Vielfalt der Wohnungsangebote und Wohnformen erweitern

- ✓ Barrierefreie Angebote für alle Altersgruppen
- ✓ Stadthäuser für gut situierte Paare und Familien
- ✓ Temporäres Wohnen – (teil-)möblierte Apartments (Einbauküche)
(Wissenschaftsbetrieb, Klinikum, Monteure)
- ✓ Wohnformen im Alter - Betreutes Wohnen / Service-Wohnen (auch durch Umbau)

Stadthäuser in verschiedenen Baustilen



Gründerzeit, Essen



St.-Leonhards-Garten Braunschweig

Quelle: Stadt Braunschweig

WOHNBAUTÄTIGKEIT

Vielfalt der Wohnungsangebote und Wohnformen erweitern

- ✓ Offene bzw. flexible Grundrisse, bei denen sich z.B. Arbeit und Wohnen miteinander verbinden
- ✓ Gemeinschaftliche Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen



Laufendes Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ

AUSBAU WOHNFORMEN IM ALTER / FÖRDERUNG INKLUSION

Benötigt werden Altbewährtes und neue Wohnprodukte

- ✓ Eine barrierefreie/arme Wohnung kann die Selbstständigkeit bis in das hohe Alter unterstützen - Pflege wird so lange wie möglich ambulant statt finden
- ✓ Die Zielgruppe differenziert sich aus - Golden Ager versus Altersarmut! Daher preislich unterschiedliche Angebote schaffen
- ✓ Unter Kostenaspekten: Barrierefreiheit im Neubau, Barrierearmut beim Umbau im Bestand



AUSBAU WOHNFORMEN IM ALTER / FÖRDERUNG INKLUSION

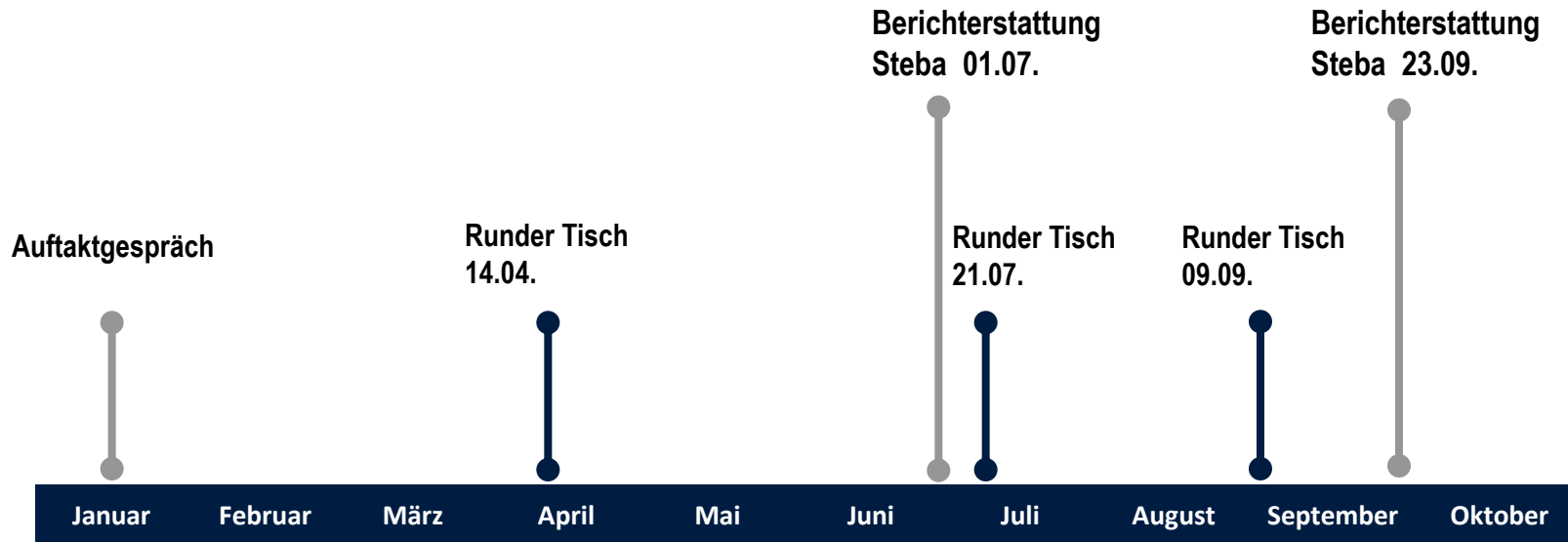
Benötigt werden Altbewährtes und neue Wohnprodukte

- ✓ Abbau von Barrieren in Wohnung, Gebäude und Umfeld
- ✓ Ausbau gemeinschaftlicher Wohnformen: Demenzwohngruppen, Jung und Alt
- ✓ Schaffung weiterer betreuter Wohnanlagen – verteilt in Stadtteilen
- ✓ Integration weiterer Wohngruppen mit Menschen mit Behinderung in den Stadtteil, Ausbau rollstuhlgerechter Wohnungen



AUSBLICK

Weiteres Verfahren



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dipl.-Ing. Regina Höbel

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: +49 (0) 234.89034.21
Fax: +49 (0) 234.89034.49
regina.hoebel@inwis.de

www.inwis.de