



Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Hameln-Pyrmont (ohne Stadt Hameln)

Bericht | Hamburg | 2016

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| Inhaltsverzeichnis | I |
| Abbildungsverzeichnis | III |
| Tabellenverzeichnis | IV |
| 1 Hintergrund und Vorgehen..... | 1 |
| 2 Trends auf den Wohnungsmärkten | 4 |
| 3 Situationsanalyse | 8 |
| 3.1 Struktur des Landkreises | 8 |
| 3.2 Wirtschaftliche Situation..... | 9 |
| 3.3 Pendlerverflechtung | 12 |
| 3.4 Bevölkerungsentwicklung..... | 13 |
| 3.5 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur..... | 15 |
| 3.6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung..... | 17 |
| 3.7 Wanderungen | 19 |
| 3.8 Haushaltsstruktur | 27 |
| 3.9 Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit | 30 |
| 4 Analyse der preissensiblen Nachfrager und preisgünstigen Angebote | 39 |
| 4.1 Berechnung der Nachfrage | 41 |
| 4.2 Berechnung des Angebotes | 42 |
| 4.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage | 44 |
| 5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030..... | 49 |
| 5.1 Bevölkerungsprognose | 51 |
| 5.2 Haushaltsprognose | 54 |
| 5.3 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf | 56 |
| 5.4 Prognosen unter dem Aspekt der Flüchtlingszuwanderung..... | 61 |
| 5.5 Zielgruppenbezogene Prognosen | 64 |
| 5.5.1 Senioren | 64 |
| 5.5.2 Familien | 66 |

| | | |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| 5.5.3 | Singlehaushalte | 68 |
| 6 | Empfehlungen | 70 |
| 6.1 | Wohnungsmarktentwicklung | 70 |
| 6.2 | Bestandsentwicklung | 71 |
| 6.3 | Neubaubedarf | 73 |
| 6.4 | Preisgünstiges Wohnen | 75 |
| 6.5 | Seniorengerechtes Wohnen | 76 |
| 6.6 | Familienfreundliches Wohnen | 77 |
| 7 | Steckbriefe | 79 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite | 5 |
| Abb. 2: Lage Landkreis Hameln-Pyrmont | 8 |
| Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis ohne Hameln..... | 10 |
| Abb. 4: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherung im Landkreis ohne Hameln..... | 11 |
| Abb. 5: Kaufkraft der Haushalte in den Kommunen | 11 |
| Abb. 6: Pendlersaldo in den Gemeinden (ohne Hameln) | 12 |
| Abb. 7: Auspendler an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten..... | 13 |
| Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung 2000-2015 Landkreis ohne Hameln..... | 14 |
| Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2011-2015 | 14 |
| Abb. 10: Altersstrukturen 2011 | 16 |
| Abb. 11: Altersstrukturen 2015 | 16 |
| Abb. 12: Natürlicher Saldo Kreis ohne Stadt Hameln 2000 bis 2014 | 18 |
| Abb. 13: Geburtendefizit/Geburtenplus (Durchschnitt 2010-2014)..... | 18 |
| Abb. 14: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Einzelaltersjahren (Deutschland) | 19 |
| Abb. 15: Wanderungen Kreis ohne Hameln..... | 20 |
| Abb. 16: Wanderungssalden 2010 bis 2014 | 21 |
| Abb. 17: Wanderungen im Mittel 2010-2014..... | 21 |
| Abb. 18: Wanderungen innerhalb des Kreises (im Mittel 2010-2014) | 22 |
| Abb. 19: Wanderungen mit Niedersachsen (ohne Hameln-Pyrmont)..... | 22 |
| Abb. 20: Wanderungen mit Deutschland (ohne Niedersachsen)..... | 23 |
| Abb. 21: Wanderungen mit dem Ausland (im Mittel 2010-2014) | 24 |
| Abb. 22: Wanderungen der unter 18-Jährigen (im Mittel 2010-2014)..... | 25 |
| Abb. 23: Wanderungen der 18 bis 25-Jährigen (im Mittel 2010-2014) | 25 |
| Abb. 24: Wanderungen der ab 50-Jährigen..... | 26 |
| Abb. 25: Haushaltsstruktur | 28 |
| Abb. 26: Anteil Familienhaushalte | 29 |
| Abb. 27: Anteil Seniorenhaushalte | 29 |

| | |
|--|----|
| Abb. 28: Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern | 31 |
| Abb. 29: Eigentumsquote | 31 |
| Abb. 30: Baualtersstruktur des Wohnungsbestands | 31 |
| Abb. 31: Baufertigstellung im Landkreis ohne die Stadt Hameln..... | 34 |
| Abb. 32: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner | 35 |
| Abb. 33: Angebotsmieten 2015 | 36 |
| Abb. 34: Kaufpreise für Häuser | 37 |
| Abb. 35: Prognoseannahmen | 51 |
| Abb. 36: Bevölkerungsprognosen..... | 52 |
| Abb. 37: Altersstruktur 2015 und 2030 | 53 |
| Abb. 38: Haushaltsprognosen | 55 |
| Abb. 39: Neubaubedarf | 59 |
| Abb. 40: Angebotsüberhang nach Segmenten | 60 |
| Abb. 41: Anteil Seniorenhaushalte | 65 |
| Abb. 42: Anteil Familienhaushalte | 67 |
| Abb. 43: Anteil Singlehaushalte..... | 68 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Geförderte Wohnungen in den Kommunen | 33 |
| Tab. 2: Obergrenzen zur Bilanzierung..... | 40 |
| Tab. 3: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis ohne Hameln..... | 41 |
| Tab. 4: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kommunen..... | 42 |
| Tab. 5: Angebot an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis ohne Hameln..... | 43 |
| Tab. 6: Angebot an preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kommunen..... | 44 |
| Tab. 7: Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kommunen..... | 45 |
| Tab. 8: Einpersonenhaushalte: Angebot und Nachfrage in den Kommunen..... | 46 |
| Tab. 9: Zweipersonenhaushalte: Angebot und Nachfrage in den Kommunen..... | 47 |
| Tab. 10: Bevölkerungszahl 2015 und 2030..... | 52 |
| Tab. 11: Haushaltszahl 2015 und 2030 | 56 |

| | |
|--|----|
| Tab. 12: Leerstände | 58 |
| Tab. 13: Angebotsüberhänge 2020, 2025 und 2030 | 60 |
| Tab. 14: Aktuelle Flüchtlingszahlen | 63 |
| Tab. 15: Zahl der Seniorenhaushalte..... | 65 |
| Tab. 16: Zahl der Familienhaushalte | 67 |
| Tab. 17: Zahl der Singlehaushalte | 69 |

1 Hintergrund und Vorgehen

Herausforderungen Die Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont sind durch Leerstände und rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahlen geprägt. Die Wohnungsmarktsituation ist in den Kommunen des Landkreises Hameln-Pyrmont ganz überwiegend entspannt. Dennoch kann es zu Verknappungen des Wohnungsangebots für bestimmte Zielgruppen wie einkommensschwache Haushalte oder Flüchtlinge kommen.

Ziel: Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Der Landkreis Hameln-Pyrmont möchte auf die aktuellen und zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Wohnungsmarktes frühzeitig und nachhaltig reagieren können. Dazu soll mit externer Unterstützung ein Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont (ohne Hameln) erstellt werden. Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation. Es soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Das Thema „preisgünstiger Wohnraum“ stand im Fokus der Untersuchung. Diesbezüglich wurden Handlungsoptionen bezogen auf die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau gleichermaßen eruiert.

Hameln-Pyrmont ohne die Stadt Hameln Die Stadt Hameln hat bereits ein eigenes Wohnraumentwicklungskonzept. In dem vorliegenden Gutachten wird der Landkreis Hameln-Pyrmont ohne die Stadt Hameln betrachtet. Für die bessere Lesbarkeit wird der Landkreis Hameln-Pyrmont (ohne Hameln) im Folgenden Hameln-Pyrmont (o.H.) genannt. Da die Stadt Hameln als zentraler Ort im Landkreis eine größtenteils andere Entwicklung vollzieht als die hier betrachteten Gemeinden, wird als Bezugsgröße in der Regel auch der Landkreis ohne die Stadt Hameln betrachtet.

3-stufiger Prozess

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) wurde in einem dreistufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Wohnungsmarktprognose und
- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellem Wohnungsangebot. Grundlage waren Daten- und Dokumentanalysen.

Datengrundlagen

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf Daten

- der örtlichen Melderegister, Daten des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSN) sowie des Zensus 2011

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotspreise – ImmobilienScout24
- Angebotsmieten – Immobilienscout24
- Bestandsmieten – Wohnungsunternehmen
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Kreditzinsen – Deutsche Bundesbank
- Flüchtlinge, Sozialwohnungen – Kreis sowie Städte, Flecken und Gemeinden

Zudem sind Informationen aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Wohnungsmarkt- prognose bis 2030

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose berechnet worden. Sie wurde aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Darauf aufbauend wurde das Neubaupotenzial auf Ebene der einzelnen Gemeinden quantifiziert.

Einen weiteren Schwerpunkt stellte eine zielgruppenbezogene Analyse des Wohnungsmarktes dar. Es wurden unter anderem die Bedarfe von Familien, Senioren und preissensiblen Haushalten analysiert.

Zentrale Fragen zur Wohnungsmarkt- entwicklung

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) sollen folgende zentrale Fragen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie sind die Rahmenbedingungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt und welche aktuellen Problemfelder ergeben sich?
- Wie stellt sich der regionale Wohnungsmarkt dar?
- Wie sind die einzelnen Kommunen charakterisiert?
- Welche relevanten Nachfragegruppen gibt es auf dem lokalen Wohnungsmarkt?
- Welche Entwicklungen zeichnen sich auf dem lokalen Wohnungsmarkt ab?
- Wie können ein nachfragegerechtes (preisgünstiges) Angebot geschaffen und Versorgungsdefizite beseitigt werden?
- Wie hoch ist der Neubaubedarf in den einzelnen Kommunen in den einzelnen Segmenten?
- Welche Bedarfe bestehen für die einzelnen Nachfragegruppen (Familien, Senioren, einkommensschwächere Haushalte etc.)?
- Welche Handlungsoptionen bestehen zur Steuerung des Wohnungsmarktes?
- Welche Möglichkeiten gibt es, die Instrumente der Wohnraumförderungsprogramme zu nutzen?
- Wie und für welche Zielgruppen könnte eine Förderung des Kreises ausgestaltet werden?

2 Trends auf den Wohnungsmärkten

Neue Herausforderungen

Auf die Metropolregionen in Deutschland kommen neue Herausforderungen zu. Dabei wird die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

1. Renaissance der (Innen-)Städte
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
8. Flüchtlingsunterbringung

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese Entwicklungen sowie der Bezug zur Situation im Landkreis Hameln-Pyrmont näher erläutert werden.

Renaissance der Städte und Metropolregionen und Umlandwanderung

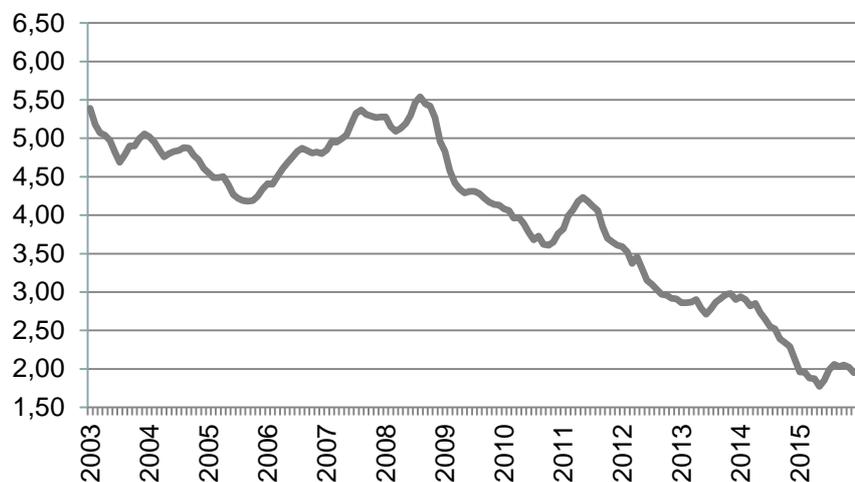
Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein maßgeblicher Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Das in der Vergangenheit bestehende Wandlungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, die auf Wohnstandorte in der Peripherie großer Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur – verbunden mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot – auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. In der Konsequenz wird der Druck auf die Metropolregion (insbesondere Hannover, Braunschweig und Wolfsburg) größer. In den Kernstädten konnte der stark wachsenden Nachfrage bisher kein hinreichender Wohnungsneubau gegenüber gestellt werden. In der Konsequenz ziehen wieder verstärkt Haushalte in das Umland.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Zusätzlich hat die Finanzkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zwei-

erlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt.

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite



Quelle: GEWOS, Bundesbank

Alterungsprozesse – Anteil älterer Einwohner steigt

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Neben ländlichen Regionen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten, sind auch prosperierende Städte von diesem Alterungsprozess betroffen. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren im Landkreis Hameln-Pyrmont kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutsch-

land noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigen die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder eine Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird unter anderem durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden und weisen somit meist Defizite auf. In den Gemeinden im Landkreis Hameln-Pyrmont wurden zwischen 71 % und 79 % der Wohnungen vor 1979 errichtet (1. Wärmeschutzverordnung 1977).

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 %

zu beobachten. Auch in Niedersachsen ist ein starker Rückgang von gebundenen Mietwohnungen zu verzeichnen. Von 2002 bis 2012 ist die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen von 115.000 auf 94.700 gesunken¹.

Flüchtlingsunter- bringung

Die Flüchtlingsunterbringung ist derzeit eine der größten Herausforderungen für Bund, Länder und Kommunen. Gerade für Kommunen, die ohnehin schon einen angespannten Wohnungsmarkt haben, wird es zunehmend schwerer Flüchtlingen bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten.

¹ BMVBS auf schriftliche Anfrage von C. Lay (MdB) 7.6.2013

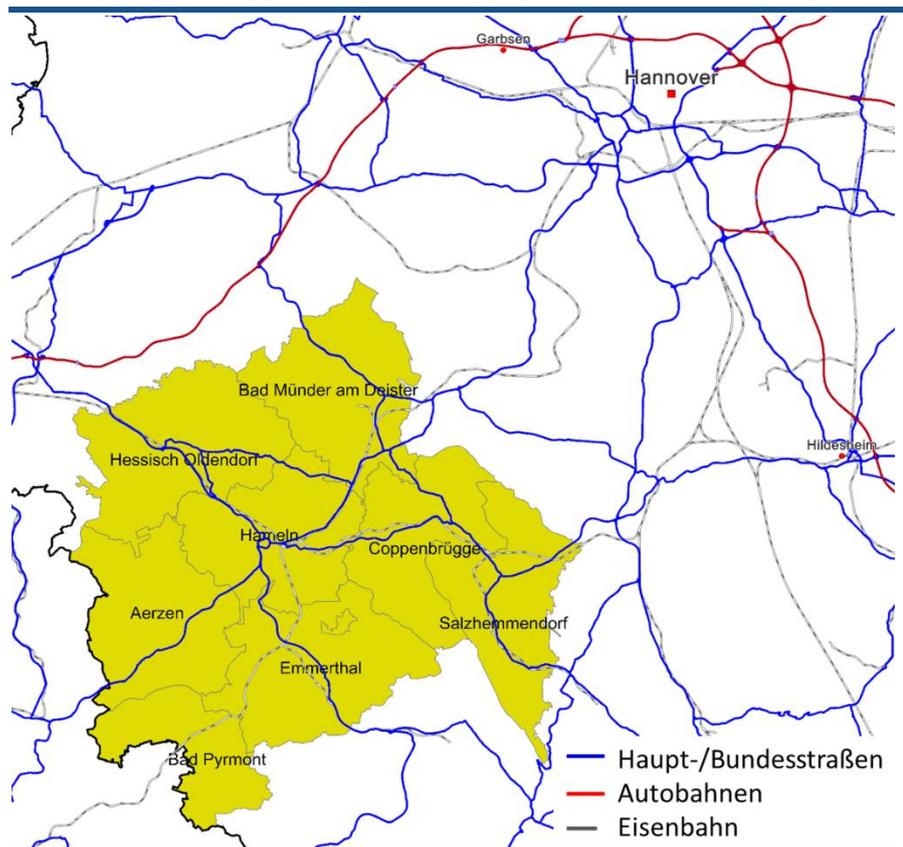
3 Situationsanalyse

3.1 Struktur des Landkreises

Lage Landkreis Hameln-Pyrmont

Der Landkreis Hameln-Pyrmont, mit seinen gut 148.000 Einwohnern, liegt südwestlich von Hannover und grenzt im Westen an das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Der Landkreis liegt im Weserbergland und wird damit durch Mittelgebirgslagen durchzogen. Der Verwaltungssitz des Landkreises ist die Stadt Hameln. Der aus 8 Gemeinden bestehende Landkreis ist Teil der Metropolregion Hannover. Der Landkreis Hameln-Pyrmont wird durch seine überwiegend ländliche Struktur geprägt.

Abb. 2: Lage Landkreis Hameln-Pyrmont



Eigene Darstellung mit Regiograph

Anbindung ans überregionale Straßennetz

Die Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr wird im Landkreis Hameln-Pyrmont durch vier Bundesstraßen gewährleistet. Die B1 führt von Hildesheim nach Barntrop durch Salzheimendorf, Coppenbrügge, Hameln und Aerzen, die B83 von Bückeburg nach Hötter durch Hessisch Oldendorf, Hameln und

Emmerthal, die B217 von Hannover nach Hameln durch Bad Münster und die B442 von Wunstorf nach Coppenbrügge ebenfalls durch Bad Münster. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A2 von Hannover Richtung Westen und die A7 von Hannover Richtung Südosten.

Anbindung an den Schienenverkehr Der Landkreis Hameln-Pyrmont ist über die S5 in einem halbstündlichen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Hannover angebunden. Haltestellen im Landkreis sind Bad Münster, Hameln, Emmerthal und Bad Pyrmont. Die Fahrzeit von Bad Pyrmont nach Hannover beträgt rund ein Stunde. Darüber hinaus besteht eine stündliche Verbindung nach Hildesheim und Löhne durch die „Weser-Bahn“. Haltepunkte sind Coppenbrügge, Hameln, Hessisch Oldendorf und Osterwald in Salzhemmendorf.

3.2 Wirtschaftliche Situation

Der Landkreis Hameln-Pyrmont verfügt über eine heterogene Wirtschaftsstruktur, wobei vor allem der Dienstleistungssektor eine wichtige Rolle spielt. Der Anteil der Arbeitsplätze im primären Sektor liegt bei 1 %. 29 % hingegen sind im produzierenden Gewerbe tätig. Die Mehrheit der Arbeitsplätze (über zwei Drittel) liegt damit im Dienstleistungsbereich. Vor allem die öffentlichen und privaten Dienstleistungen bieten viele Arbeitsplätze.

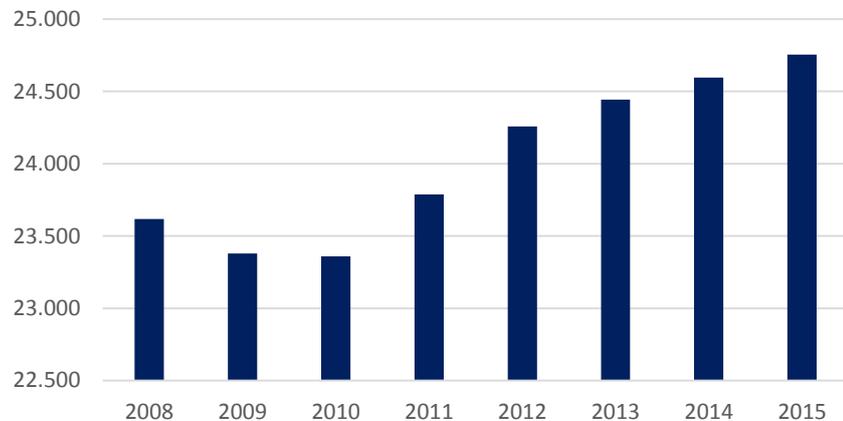
Die Dienstleistungen befinden sich überwiegend in der Stadt Hameln. Dementsprechend ist der Restkreis stärker vom produzierenden Gewerbe geprägt. Ohne die Stadt Hameln waren 2014 rund 2 % der 24.600 Beschäftigten im primären Sektor und rund 38 % im produzierenden Gewerbe tätig. Entsprechend waren rund 60 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor angestellt. Neben den öffentlichen und privaten Dienstleistungen spielt das Gesundheits- und Sozialwesen eine wichtige Rolle.

Anstieg der Zahl der Beschäftigten Insgesamt gab es 2015 rund 53.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und rund 50.100 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze im Landkreis. Im Landkreis ohne die Stadt Hameln lebten 2015 rund 33.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Zahl der Arbeitsplätze war mit rund 24.800 Arbeitsplätzen deutlich niedriger. Während 37 % der sozialversiche-

rungepflichtig Beschäftigten des Landkreises in der Stadt Hameln leben, arbeiten 51% der Beschäftigten in der Stadt. Dies verdeutlicht die Bedeutung Hamelns als Arbeitsstandort in der Region.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis ist in den letzten Jahren angestiegen. Von rund 45.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2005 stieg die Zahl auf rund 50.100 im Jahre 2015. Dies entspricht einem Anstieg von 10 %. Aerzen (+21%) und die Stadt Bad Pyrmont (+12 %) verzeichnen das stärkste Wachstum an Arbeitsplätzen. Eine negative Entwicklung zeigte sich in der Stadt Bad Münder und im Flecken Salzhemmendorf. Der Vergleich mit der Entwicklung in Gesamtniedersachsen zeigt, dass der Landkreis sich unterdurchschnittlich entwickelt hat. Während in Niedersachsen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten 10 Jahren um 20 % angestiegen ist, verzeichnet der Landkreis ein nur halb so hohes Wachstum.

Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Landkreis ohne Hameln



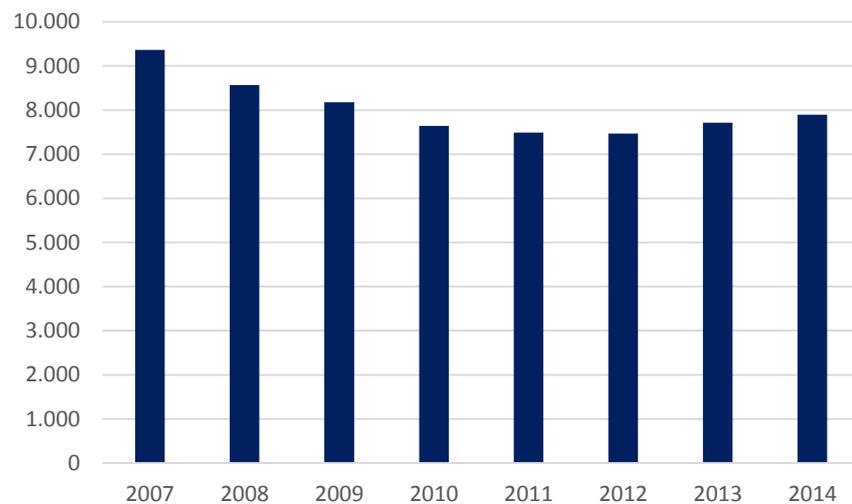
Quelle: Agentur für Arbeit

Verringerung der Arbeitslosenzahlen

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen der letzten Jahre im Landkreis Hameln-Pyrmont folgt den bundesweit bestehenden Trends. So nimmt die Zahl der Arbeitslosen nach Implementierung der Hartz-Reformen (ab 2005) zunächst stark ab. Seit 2011 schwankt der Arbeitslosenanteil um 10 %. Insgesamt zeigt der Trend jedoch nach unten. Sowohl in der Stadt Hameln, als auch im restlichen Landkreis ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2005 stark gesunken. Im Gesamtkreis ist ein Rückgang der Arbeitslosenzahl von 9.700 auf 5.600 zu beobachten und im Landkreis ohne Hameln hat sich die Zahl von 5.400 Personen sogar fast halbiert (2.800 Personen).

Wie der nachfolgenden Grafik zu entnehmen ist, verringerte sich die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungen (SGB II, SGB XII und AsylbLG) seit 2007 ebenfalls. Seit 2012 ist jedoch wieder ein Anstieg der Empfänger von Mindestsicherungen festzustellen.

Abb. 4: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherung im Landkreis ohne Hameln

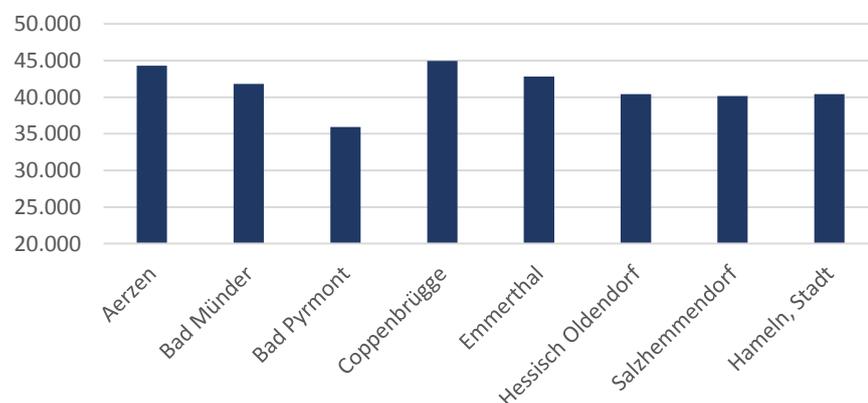


Quellen: LSN, Agentur für Arbeit

Kaufkraft unter bundesdeutschem Durchschnitt

Die Kaufkraft im Kreis Hameln-Pyrmont liegt im Jahr 2015 mit rund 40.600 Euro pro Haushalt (Index = 91) deutlich unter dem niedersächsischen (Index = 99) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (Index = 100). Innerhalb des Kreises ist die Kaufkraft der Haushalte im Flecken Coppenbrügge (Index = 101) und im Flecken Aerzen (Index = 100) am höchsten. Mit Abstand die niedrigste Kaufkraft weist Bad Pyrmont auf (Index = 81).

Abb. 5: Kaufkraft der Haushalte in den Kommunen



Quellen: GfK

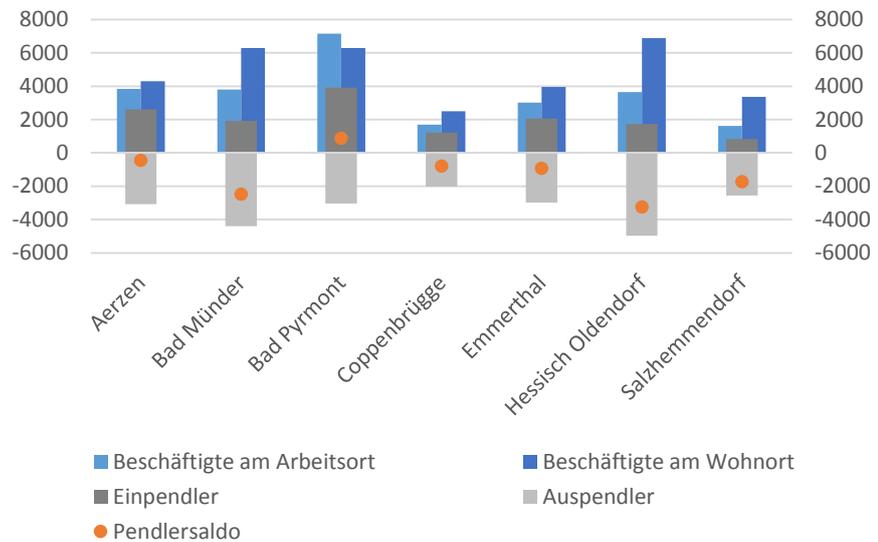
3.3 Pendlerverflechtung

Negativer Pendler-saldo im Landkreis

Der Pendlersaldo des Landkreises Hameln-Pyrmont ist insgesamt negativ. Das heißt, es gibt mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in Landkreis als Arbeitsplätze. In 2015 pendelten rund 3.200 Personen täglich mehr aus als ein. Insbesondere in den östlichen Gemeinden des Kreises (Bad Münder, Coppenbrügge und Salzhemmendorf) pendeln viele Menschen nach Hannover. Als größte Stadt der Metropolregion konzentrieren sich die Pendlerbewegungen auf die Stadt Hannover. Im Jahre 2015 pendelten täglich rund 3.300 Personen aus dem Landkreis Hameln-Pyrmont nach Hannover ein.

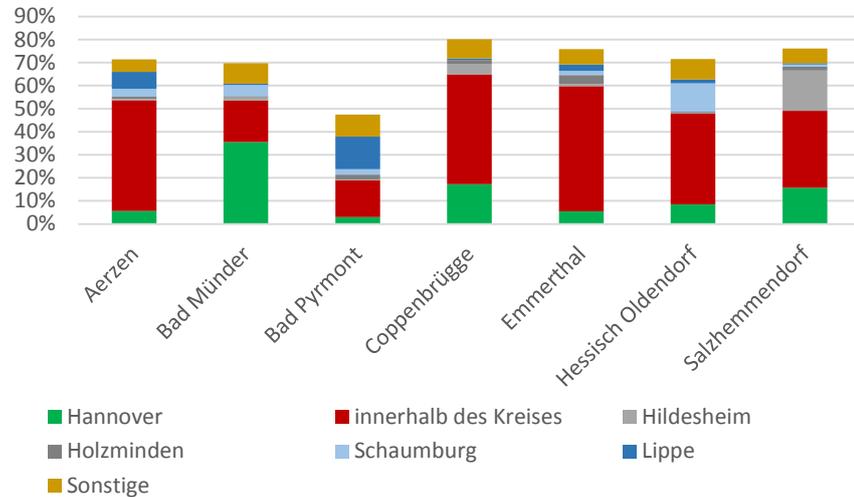
Einen positiven Pendlersaldo weisen lediglich die beiden Städte Hameln und Bad Pyrmont auf. In die Stadt Bad Pyrmont pendelten in 2015 rund 900 Personen mehr ein als aus.

Abb. 6: Pendlersaldo in den Gemeinden (ohne Hameln)



Quelle: Agentur für Arbeit

Abb. 7: Auspendler an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Agentur für Arbeit

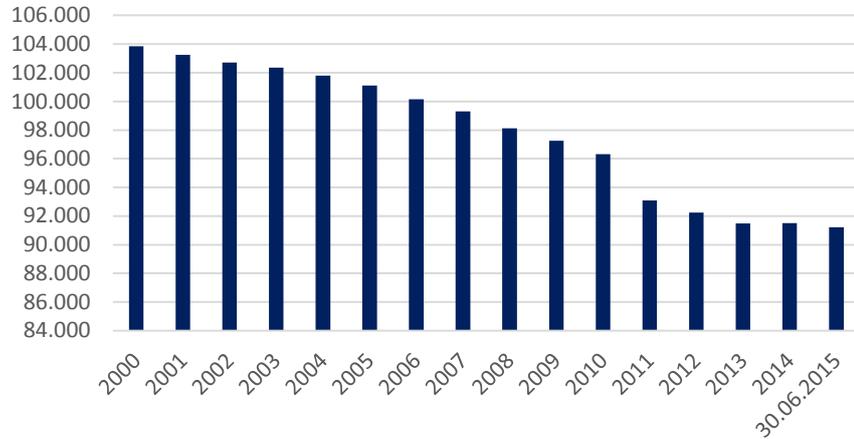
3.4 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsrückgang im Kreis

Nach Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) verzeichnete der Kreis Hameln-Pyrmont im Zeitraum von 2000 bis 2015 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang von 9,3 % (0,6 % pro Jahr) auf rund 147.600 Einwohner. Ohne die Korrektur der Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus wäre der Rückgang etwas geringer ausgefallen. Zwischen 2011 und 2015 verringerte sich die Einwohnerzahl um 1,3 %, was einem jährlichen Rückgang von 0,3 % entspricht.

Der Rückgang in der Stadt Hameln ist deutlich geringer als in den übrigen Gemeinden des Landkreises. Während sich die Bevölkerung in Hameln zwischen 2000 und 2015 um 4,1 % (2011-2015: -0,1 %) reduzierte, verringerte sie sich in den übrigen Gemeinden um insgesamt -12,2 % (2011-2015: -2,0 %).

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung 2000-2015 Landkreis ohne Hameln

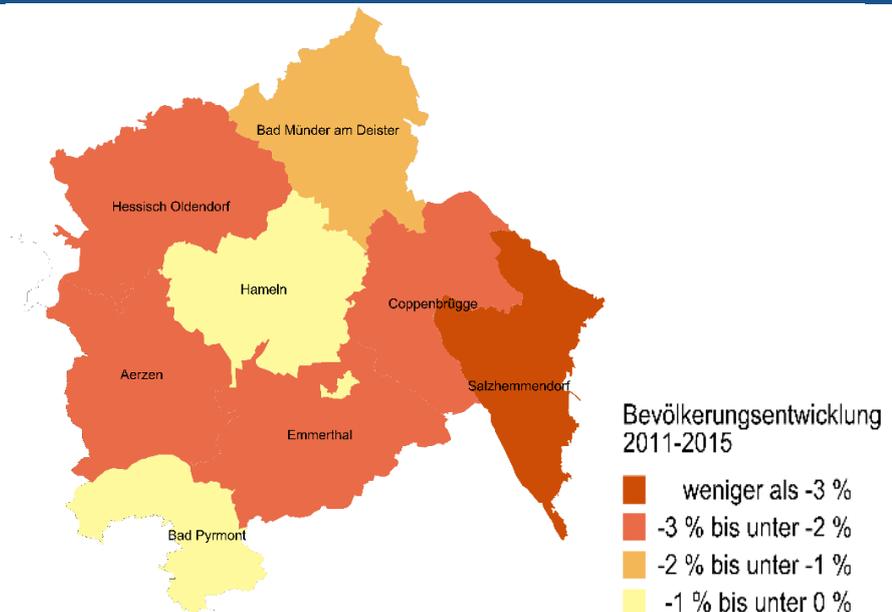


Quelle: LSN

**Unterschiedlich
kräftige Rückgänge
in den Kommunen**

Innerhalb des Landkreises verläuft das Bevölkerungswachstum uneinheitlich. Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte und die Nähe zu Arbeitsplätzen. Während die Bevölkerungszahl in der Stadt Hameln seit 2011 zwischen rund 56.300 und 56.400 Einwohnern schwankt, ist in den übrigen Gemeinden ein deutlicher Negativtrend zu erkennen. Den kräftigsten Rückgang verzeichnete die Gemeinde Salzhemmendorf mit -3,9 %. Der Rückgang in Bad Pyrmont mit -0,3 % hingegen fällt relativ moderat aus.

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2011-2015



Mit Ausnahme der Stadt Hameln war in allen Gemeinden des Landkreises bis 2013 ein deutlicher Negativtrend zu erkennen, die Bevölkerungszahl reduzierte sich in zwei Jahren um mindestens 0,9 % (Bad Pyrmont) und maximal 2,9 % (Salzhemmendorf). In den Städten Bad Pyrmont, Bad Münder und Aerzen erholte sich die Bevölkerungszahl in 2014 dann wieder (leicht). Während in 2015 in Hessisch Oldendorf kein weiterer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen war, setzte sich der Negativtrend in den anderen Gemeinden (wieder) fort.

3.5 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich auch in der Altersstruktur der Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont nieder.

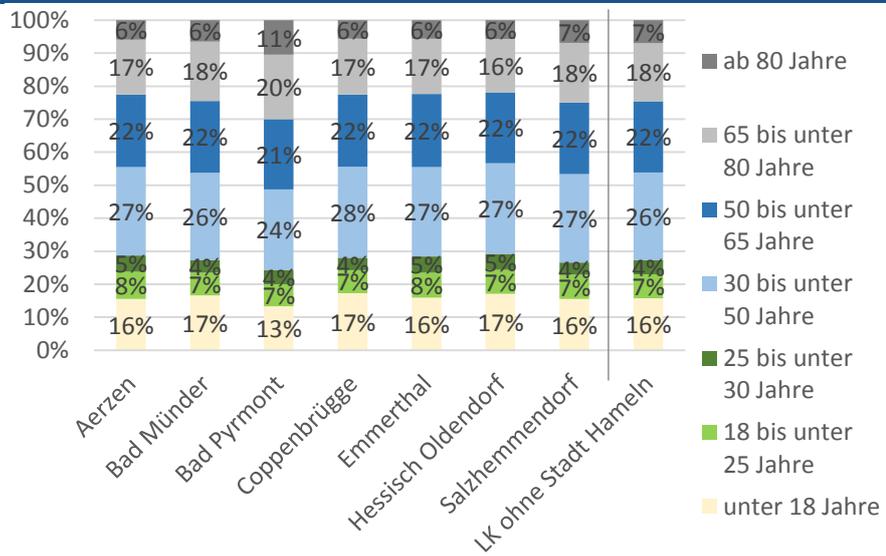
Alternde Bevölkerung

Der Vergleich der folgenden Abbildungen (der Altersstruktur in den Jahren 2011 und 2015) zeigt, dass im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) der Anteil der Kinder und Jugendlichen sich innerhalb der vier Jahre von rund 16 % um einen Prozentpunkt auf rund 15 % verringerte. Der Anteil der 25- bis unter 30-Jährigen hingegen erhöhte sich um etwa einen Prozentpunkt auf 5 %. Die stärksten Veränderungen gab es allerdings bei den 30- bis unter 65-Jährigen. Während die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen zwei Prozentpunkte verlor, gewann die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen 2 %. Innerhalb der vergangenen vier Jahre hat sich der Anteil der 50- bis unter 65-Jährigen von 22 % auf 24 % erhöht. In 2015 gab es rund 1.900 Einwohner zwischen 50 und unter 65 mehr Jahren als in 2011.

Ein Anstieg des Anteils der 25- bis unter 30-Jährigen sowie der 50- bis unter 65-Jährigen zeigt sich in allen betrachteten Städten, Flecken und Gemeinden. Ein Rückgang des Anteils der Kinder und Jugendlichen hingegen ist in Bad Pyrmont und Salzhemmendorf nicht zu erkennen. In Bad Pyrmont hat sich zwischen 2011 und 2015 die Zahl der unter 18-Jährigen sogar leicht erhöht.

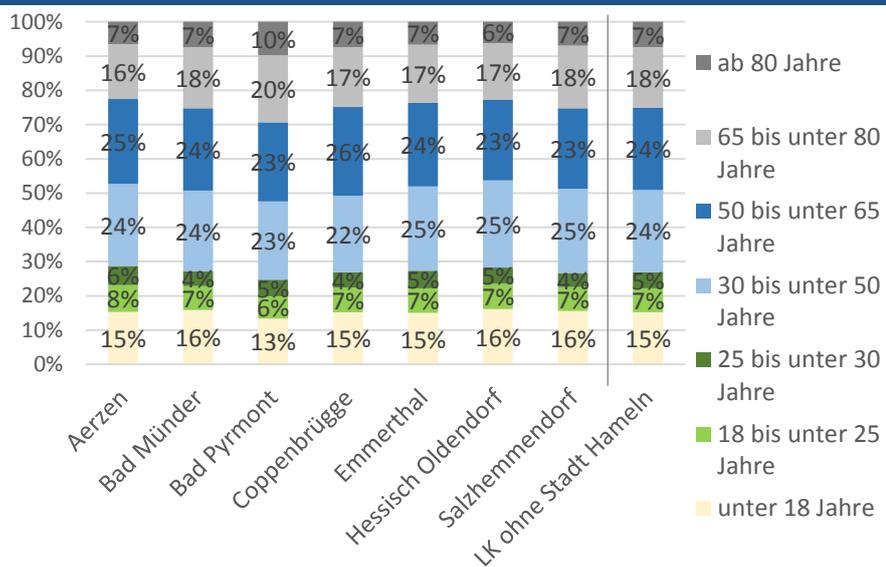
Neben dem kräftigen Anstieg der Einwohnerzahl zwischen 30 und unter 65 Jahren hat sich auch die Zahl der über 65-Jährigen insgesamt um rund 100 erhöht. In Aerzen, Bad Pyrmont und Salzhemmendorf ging sie allerdings zurück.

Abb. 10: Altersstrukturen 2011



Quelle: Einwohnermeldeämter

Abb. 11: Altersstrukturen 2015



Quelle: Einwohnermeldeämter

Kleinräumige Unterschiede

Zudem sind kleinräumig deutliche Unterschiede in der Altersstruktur zwischen den Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont feststellbar. Die Stadt Bad Pyrmont zeigt die größten Abweichungen zu den weiteren Flecken, Städten und Gemeinden. In Bad Pyrmont war der Anteil der Kinder und Jugendlichen in 2015 mit rund 13 % deutlich geringer als in den übrigen Kommunen (15 % bis 16 %). Der Anteil der ab 65-Jährigen dagegen ist deutlich höher. Der Anteil der 65-bis unter 80-Jährigen betrug 2015 rund 20 % und der Anteil der ab

80-Jährigen etwa 10 %. In der Summe sind damit rund 30 % der Einwohner mindestens 65 Jahre alt. In den weiteren Städten, Gemeinden und Flecken variiert der Anteil zwischen 22 % (Aerzen) und 25 % (Bad Münden, Coppenbrügge und Salzhemmendorf).

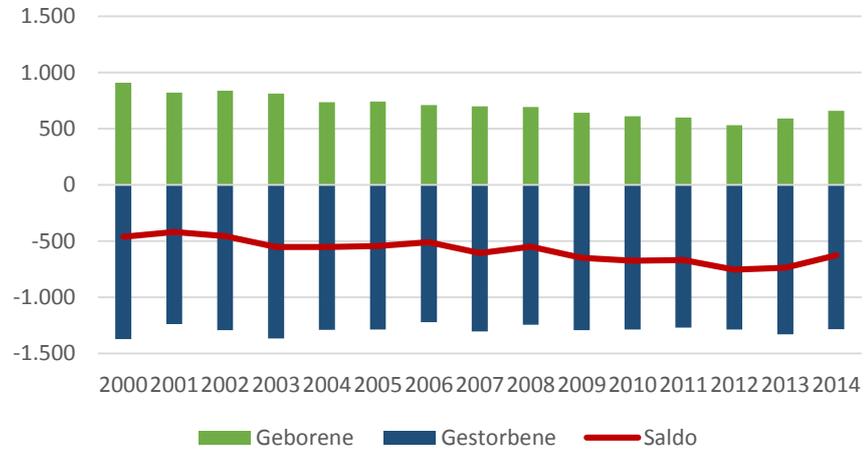
Als erklärende Faktoren sind insbesondere die Siedlungsstruktur und -entwicklung sowie strukturelle Unterschiede anzuführen. Insgesamt gilt für strukturschwache Gebiete, die in den letzten Jahren jüngere Einwohner an die Arbeitsmarktzentren verloren haben, dass sie im Vergleich einen hohen Anteil älterer Bewohner aufweisen.

3.6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bundesweiter Trend Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist die Geburtenrate niedrig geblieben (wenn auch in den letzten drei Jahren ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten ist). Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er Jahre rückläufig.

Steigender negativer natürlicher Saldo Auch in den Gemeinden des Landkreises Hameln-Pyrmont ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ. Seit 2000 kann ein leichter Rückgang der Geburten bei einem etwa gleichbleibenden Niveau der Sterbefälle verzeichnet werden. Im Kreisgebiet ohne die Stadt Hameln ist ein wachsendes Geburtendefizit zu beobachten. Die Zahl der Geburten verringerte sich von rund 900 in 2000 auf rund 600 zwischen 2009 und 2014, während sich die Zahl der Sterbefälle von rund 1.400 in 2000 auf rund 1.300 zwischen 2009 und 2014 reduzierte. Auch zukünftig wird eine vergleichsweise hohe Diskrepanz zwischen Geburten und Sterbefällen liegen. Allerdings zeigen bundesweite Zahlen einen Anstieg der Geburtenzahlen. So ist die Geburtenziffer in Deutschland 2014 zum dritten Mal in Folge gestiegen und erreicht mit 1,47 Kindern je Frau den höchsten bisher gemessenen Wert im vereinigten Deutschland.

Abb. 12: Natürlicher Saldo Kreis ohne Stadt Hameln 2000 bis 2014

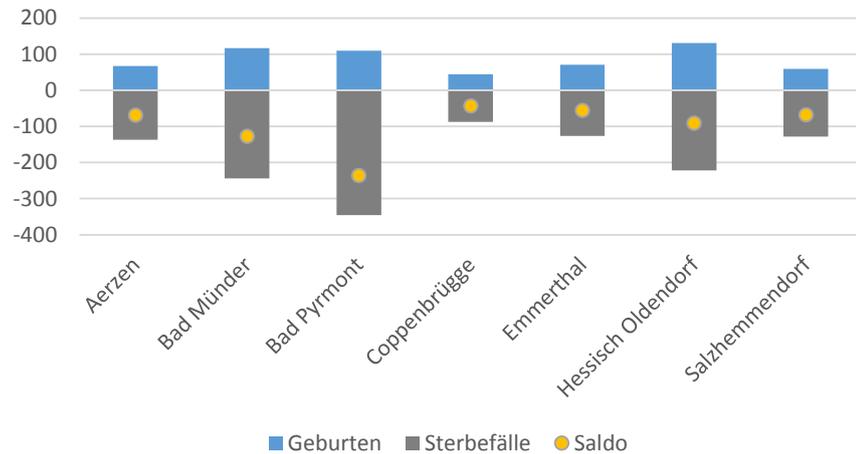


Quelle: LSN

Geburtendefizit in allen Kommunen des Landkreises

Die kleinräumige Betrachtung der Geburten und Sterbefälle zeigt ein relativ homogenes Bild. Alle Städte, Flecken und Gemeinden im Landkreis Hameln-Pyrmont weisen ein Geburtendefizit auf. Im Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre reduziert sich die Zahl der Einwohner aufgrund des Geburtendefizits jeweils um rund 1 % pro Jahr. Sowohl absolut als auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist das Defizit in Bad Pyrmont am größten.

Abb. 13: Geburtendefizit/Geburtenplus (Durchschnitt 2010-2014)



Quelle: LSN

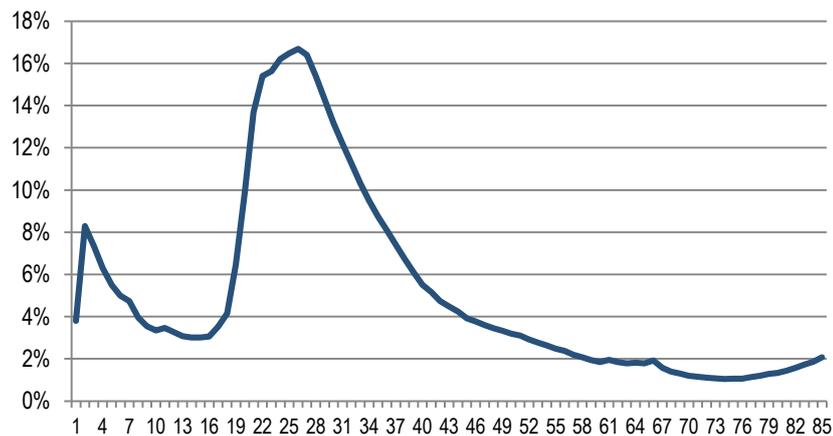
3.7 Wanderungen

Wanderungsverhalten von den Lebensphasen abhängig

Die folgende Abbildung verdeutlicht die von den Lebensphasen abhängige Häufung/Intensität von Wanderungsbewegungen (über Gemeindegrenzen Umzüge innerhalb einer Gemeinde wurden nicht berücksichtigt). Die Grafik bezieht sich auf Gesamtdeutschland. Die nachfolgend beschriebenen Auffälligkeiten sind jedoch auch auf die Gemeinden des Kreises Hameln-Pyrmont übertragbar.

Auffällig ist eine hohe Zahl von Wanderungen bei den Kleinkindern. Hintergrund sind die veränderten Wohnansprüche, die mit der Geburt des Kindes einhergehen. Ferner wird ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten von jungen Erwachsenen, die das Elternhaus verlassen, sowie ein leichter Anstieg der Wanderungen mit dem Eintritt ins Rentenalter deutlich. Der Anstieg der Wanderungen bei Personen über 75 Jahren entspricht dem Anstieg der Pflegebedürftigen im hohen Alter. Mit der Pflegebedürftigkeit geht häufig ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung oder zu den pflegenden Angehörigen einher.

Abb. 14: Wanderungen über Gemeindegrenzen differenziert nach Einzelaltersjahren (Deutschland)

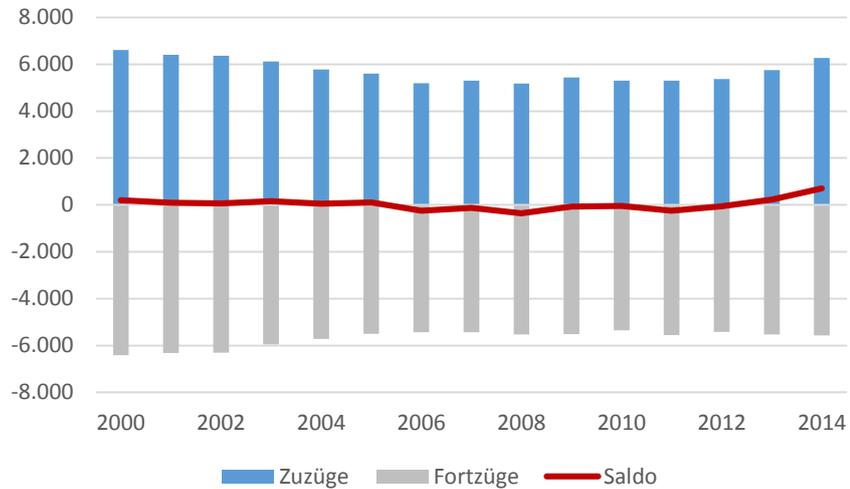


Quelle: destatis

Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann der Landkreis in der Wanderungsbilanz einen zum Teil positiven Saldo verzeichnen. Um die kleinräumigen Unterschiede herauszuarbeiten, werden die Wanderungsbewegungen vertiefend betrachtet. Neben einer Betrachtung auf Ebene der Kommunen erfolgt eine Analyse der Wanderungsbewegungen differenziert nach den Herkunfts- bzw. Zielgebieten sowie nach dem Alter. Einleitend wird die Entwicklung der Wanderungsbewegungen insgesamt dargestellt.

Abb. 15: Wanderungen Kreis ohne Hameln



Quelle: LSN

Positiver Wanderungssaldo

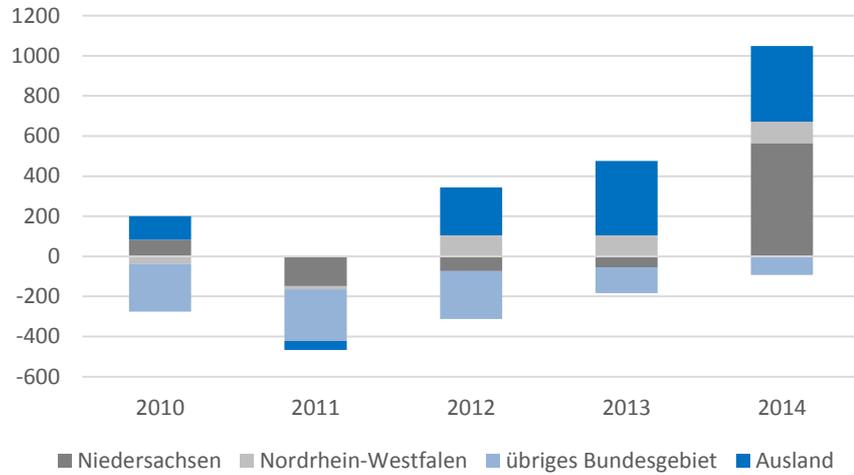
Der Wanderungssaldo im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) schwankt. Bis zum Jahr 2005 war der Saldo positiv. Zwischen 2006 und 2012 übertraf die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge, so dass der Wanderungssaldo negativ war. In den letzten Jahren konnte jedoch wieder ein positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden.

Der jährliche Wanderungssaldo lag im Jahr 2000 bei rund +200 Personen. Das Jahr 2008 weist mit einem negativen Saldo von rund 400 Personen den höchsten Wanderungsverlust im Betrachtungszeitraum auf. Im Jahr 2014 wurde mit einem positiven Saldo von rund 700 das Maximum erreicht – auch aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen.

Positive Wanderungssalden mit dem Ausland

Maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklungen haben die Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands sowie in den letzten Jahren vermehrt die Wanderungen mit dem Ausland. Die folgende Grafik zeigt deutlich die positive Entwicklung zwischen 2011 und 2014. Insbesondere die positiven Wanderungssalden mit dem Ausland sowie der positive Saldo mit dem Bundesland Niedersachsen in 2014 sind für die positive Tendenz verantwortlich. In der positiven Wanderungsbilanz mit Niedersachsen in 2014 spiegelt sich auch die Zuweisung von Flüchtlingen aus den Erstaufnahmeeinrichtungen wider. Ein anderes Bild zeigt der Wanderungssaldo des Jahres 2011. Die Wanderungen wurden stark durch den Abzug der britischen Truppen aus Hameln geprägt. Deutlich wurde dieses vor allem in der Stadt Hameln und mit Abstrichen in Bad Pyrmont.

Abb. 16: Wanderungssalden 2010 bis 2014



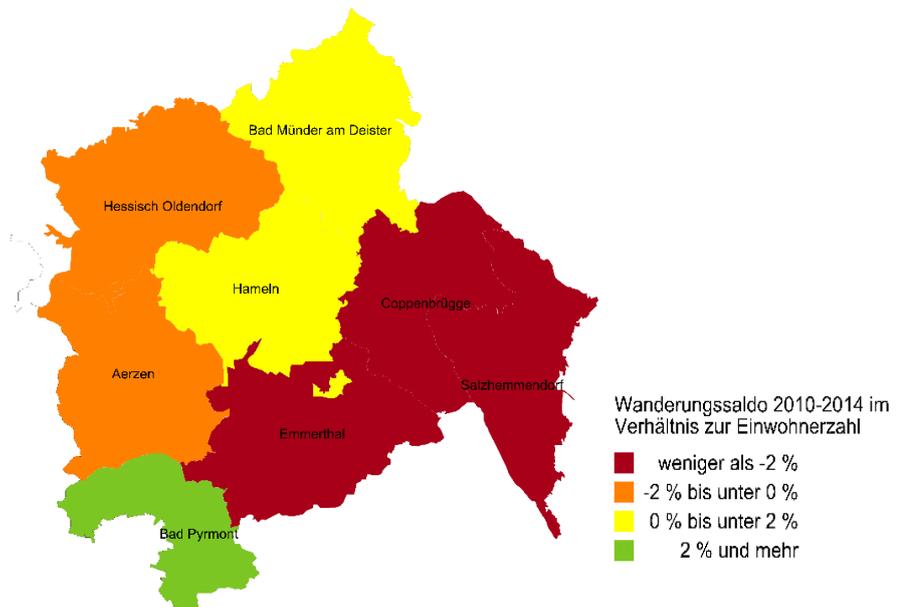
Quelle: LSN

Kleinräumige Analyse der Wanderungen

Wanderungsverluste vor allem im Südosten

Wie die folgende Abbildung zeigt, fallen die Wanderungsgewinne/-verluste im Landkreis unterschiedlich aus. Während Bad Pyrmont kräftigere und Bad Münder moderatere Wanderungsgewinne verzeichnen, verlieren die westlichen Gemeinden Hessisch Oldendorf und Aerzen sowie insbesondere die südliche Gemeinde Emmerthal und die östlichen Gemeinden Coppenbrügge und Salzhemmendorf wanderungsbedingt Einwohner.

Abb. 17: Wanderungen im Mittel 2010-2014

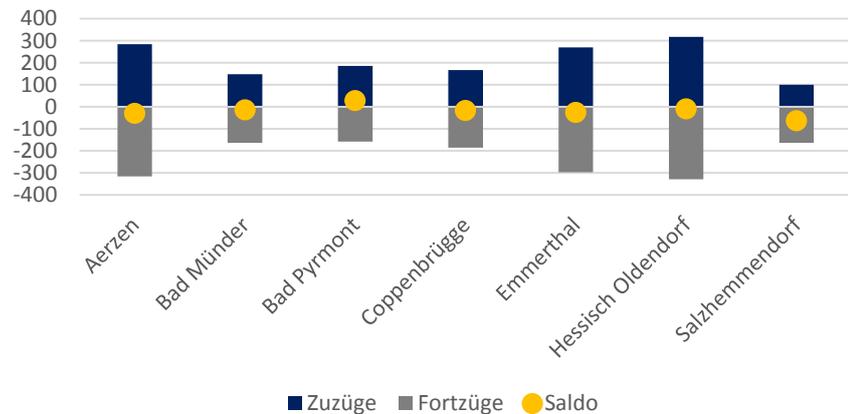


Quelle: LSN

Wanderungen innerhalb des Kreises

Neben der Stadt Hameln gewinnt die Stadt Bad Pyrmont im Mittel der Jahre 2010 und 2014 durch Zuwanderung. Die übrigen Gemeinden des Landkreises weisen einen negativen Wanderungssaldo mit dem Kreis auf. Die negativste Bilanz weist Salzhemmendorf auf. Jährlich verliert Salzhemmendorf rund 60 Personen an die Kommunen des Kreises (-0,7 % der Einwohner).

Abb. 18: Wanderungen innerhalb des Kreises (im Mittel 2010-2014)

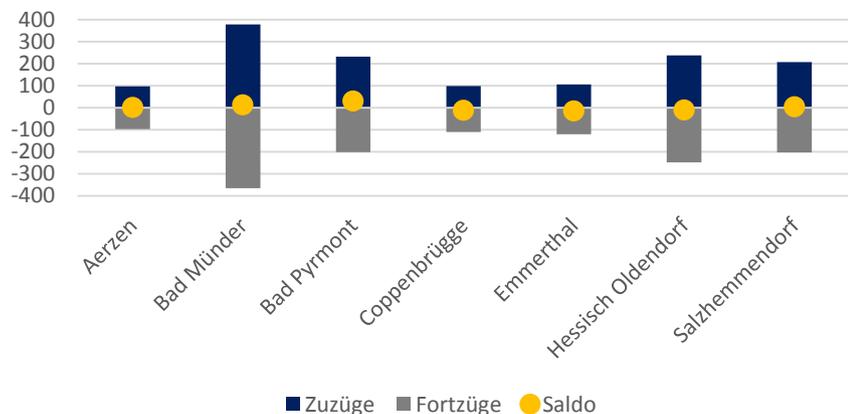


Quelle: LSN

Wanderungen mit restlichem Niedersachsen

Der Wanderungssaldo der sieben Gemeinden (ohne Hameln) des Landkreises mit dem restlichen Niedersachsen ist relativ ausgeglichen. Coppenbrügge und Emmerthal weisen die negativste Bilanz auf und verlieren jährlich rund 0,2 % ihrer Einwohner. Bad Pyrmont hat einen positiven Saldo und gewinnt jährlich etwa 0,2 % Einwohner hinzu (ohne die Gemeinden im Landkreis Hameln-Pyrmont).

Abb. 19: Wanderungen mit Niedersachsen (ohne Hameln-Pyrmont) (im Mittel 2010-2014)

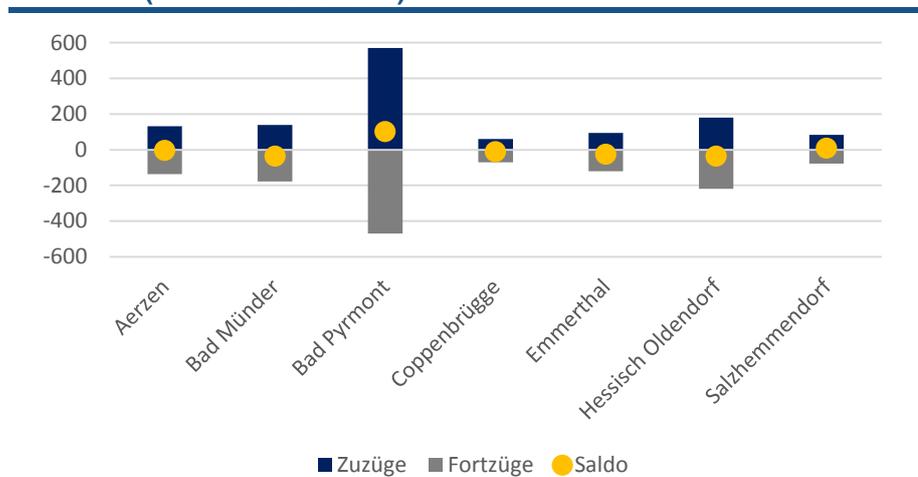


Quelle: LSN

Wanderungen mit restlichem Deutschland

Eine positive Wanderungsbilanz mit dem Bundesgebiet weist Bad Pyrmont auf. Es gibt jährlich rund 100 Zuzüge mehr als Fortzüge; das entspricht 0,5 % der Einwohner. Der Einwohnergewinn ist ausschließlich auf Nordrhein-Westfalen zurückzuführen. Einen leicht positiven Saldo zeigt zudem Salzhemmendorf. Die übrigen Gemeinden im Landkreis haben einen negativen Wanderungssaldo und verlieren jährlich bis zu 0,3 % ihrer Einwohner (Emmerthal).

Abb. 20: Wanderungen mit Deutschland (ohne Niedersachsen) (im Mittel 2010-2014)

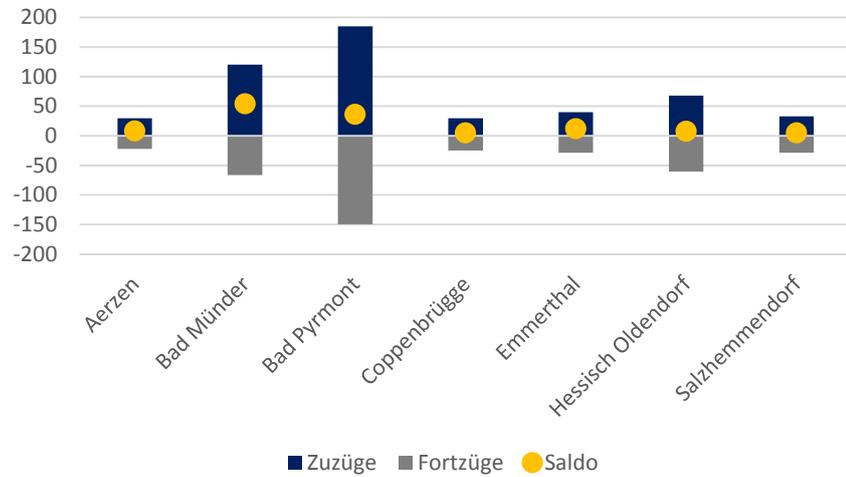


Quelle: LSN

Wanderungen mit dem Ausland

Alle Gemeinden im Landkreis Hameln-Pyrmont wiesen im Mittel zwischen 2010 und 2014 eine positive Wanderungsbilanz mit dem Ausland auf. Während der Saldo in Aerzen, Coppenbrügge, Emmerthal, Hessisch Oldendorf und Salzhemmendorf jährlich maximal rund 10 Personen beträgt (weniger als 0,1 % der Einwohner), gewinnen die Städte Bad Münder und Bad Pyrmont (sowie Hameln) jährlich 0,2 % bis 0,3 % der Einwohnerzahl durch Wanderungen mit dem Ausland.

Abb. 21: Wanderungen mit dem Ausland (im Mittel 2010-2014)



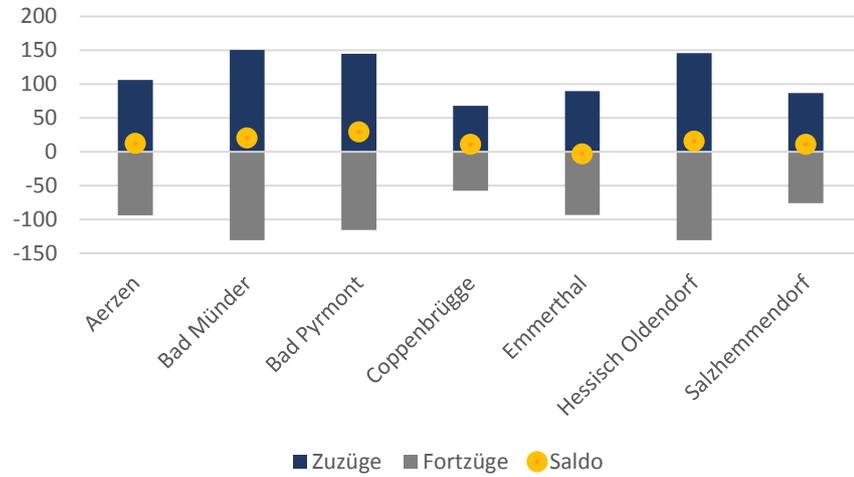
Quelle: LSN

Eine nach Alter differenzierte Betrachtung zeigt, dass der Landkreis lediglich in der Altersklasse der 18- bis 25-Jährigen (Ausbildungs- und Studienbeginn) verliert und dagegen Wanderungsgewinne insbesondere bei den unter 18-Jährigen und den 30- bis 50-Jährigen (Familien) verzeichnet.

Wanderungen von Familien

Stellvertretend für die Familien sind in der folgenden Grafik der Zu- und Fortzug sowie der Saldo der unter 18-Jährigen in den einzelnen Gemeinden dargestellt. Mit Ausnahme der Gemeinde Emmerthal verzeichneten zwischen 2010 und 2014 alle Gemeinden im Landkreis Hameln-Pyrmont eine positive Wanderungsbilanz der unter 18-Jährigen. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist der Effekt in Bad Pyrmont (und Hameln) am größten. Aber auch in die übrigen Gemeinden (mit Ausnahme von Emmerthal) ziehen jährlich zwischen 10 (Coppenbrügge, Salzhemmendorf und Aerzen) und 20 (Bad Münder) Kinder und Jugendliche mehr zu als fort.

Abb. 22: Wanderungen der unter 18-Jährigen (im Mittel 2010-2014)

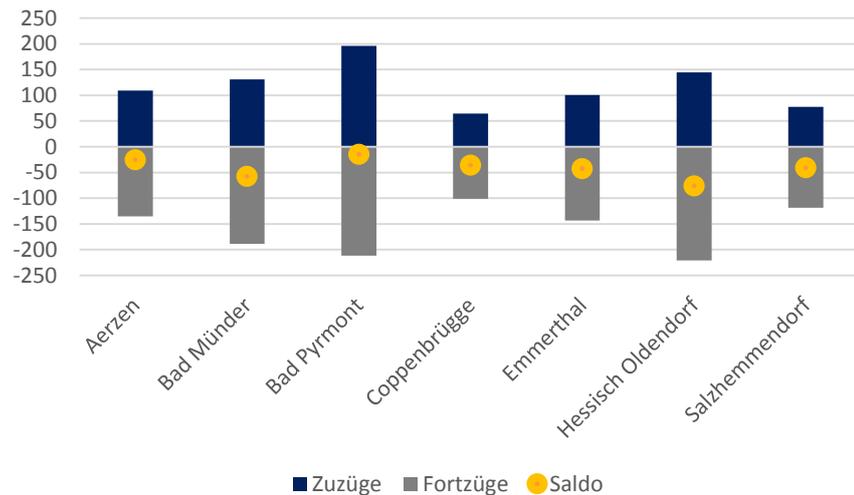


Quelle: LSN

Wanderungen der 18- bis 25-Jährigen

Die Analyse der Wanderungsbewegungen der 18- bis 25-Jährigen weist – wie bereits angemerkt – in sämtlichen Gemeinden einen negativen Saldo auf. Die Starterhaushalte zieht es aus den eher ländlichen Gebieten in die Arbeitsmarktzentren. Der Verlust ist – in Bezug auf die Einwohnerzahl – in der Stadt Bad Pyrmont (und der Stadt Hameln) am geringsten, da sie selbst teils ein arbeitsplatzbedingtes Zuzugsziel darstellen.

Abb. 23: Wanderungen der 18 bis 25-Jährigen (im Mittel 2010-2014)



Quelle: LSN

Wanderungen der 25- bis 30-Jährigen

Die Wanderungssalden den 25- bis 30-Jährigen und damit auch die der Berufsanfänger sind relativ ausgeglichen. In Aerzen sowie den südlichen und östlichen Gemeinden Emmerthal, Coppenbrügge und Salzhemmendorf sind die Bilanzen leicht negativ, während sie in den Städten Bad Münden und Bad Pyrmont sowie Hessisch Oldendorf leicht positiv sind.

Wanderungen der 30- bis 50-Jährigen

Analog zu den Wanderungen der unter 18-Jährigen weisen die Wanderungen der 30- bis 50-Jährigen mit Ausnahme der Gemeinde Emmerthal eine positive Bilanz auf. Insbesondere die Städte Bad Münden und Bad Pyrmont profitieren vom Zuzug der Familien.

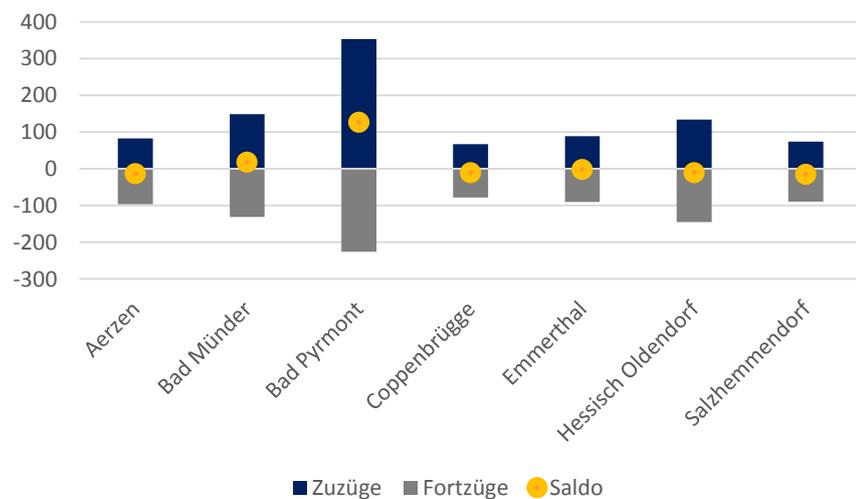
Wanderungen der 50- bis 65-Jährigen

Die Wanderungsbilanzen der 50- bis 65-Jährigen (Best Ager) sind mit Ausnahme der Stadt Bad Pyrmont (und der Stadt Hameln) relativ ausgeglichen. Der Großteil der Gemeinden verliert jährlich maximal 10 Einwohner dieser Altersklasse. Bad Pyrmont hingegen verzeichnet einen positiven Saldo von rund 60 im Mittel der Jahre 2010 bis 2014 und gewinnt in dieser Altersgruppe durch Wanderungen damit jährlich rund 0,3 % der Einwohnerzahl.

Wanderungen der über 65-Jährigen

Die Wanderungsbilanzen der ab 65-Jährigen ähneln den der Best Ager. Eine besonders positive Bilanz zeigt Bad Pyrmont, wohingegen die übrigen Gemeinden bis zu 10 Einwohner jährlich gewinnen (Bad Münden) bzw. maximal rund 20 Einwohner jährlich verlieren (Salzhemmendorf).

Abb. 24: Wanderungen der ab 50-Jährigen



Quelle: LSN

Bei der Analyse der Wanderungsbewegungen differenziert nach dem Alter lässt sich damit folgendes idealtypisches Wanderungsmuster ableiten: Junge Starterhaushalte verlassen den Landkreis Hameln-Pyrmont und insbesondere die ländlich strukturierten Gemeinden. Sobald die Familiengründungsphase erreicht wird, zieht ein Teil der Haushalte aufgrund der veränderten Wohnwünsche (große Wohnung und/oder Garten bzw. Grünflächen) jedoch wieder zurück, wobei eine Präferenz für die zentralen Lagen bzw. Standorte mit einer guten Infrastruktur zu erkennen ist. Die Best Ager und Senioren zieht es in der Tendenz ebenfalls in die Städte des Landkreises mit besserer Infrastruktur.

3.8 Haushaltsstruktur

Haushalte maßgeblich für Wohnungsnachfrage

Die maßgebliche Größe für die Wohnungsnachfrage sind die Haushalte. Die im Folgenden dargestellten Haushaltszahlen wurden von GEWOS generiert. Basis sind die Ergebnisse des Zensus 2011 sowie die aktuellen Bevölkerungszahlen aus den Melderegistern der Kommunen. Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) lebten 2015 rund 43.900 wohnungsmarktrelevante Haushalte². Entscheidende Parameter für die Entwicklung der Haushaltszahlen sind die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung. So verstärkt beispielsweise die fortschreitende Singularisierung den Haushaltsanstieg.

Trend zu kleineren Haushalten

Die Änderung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten ist ein bundesweiter Trend, der auch im Landkreis Hameln-Pyrmont festzustellen ist: während im Jahr 2011 noch 33 % Singlehaushalte zu verzeichnen waren, sind es 2015 bereits 34 %. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte hat sich ebenfalls wenn auch nur leicht erhöht (um 0,7 Prozentpunkte). Dementsprechend ist der Anteil der Mehrpersonenhaushalte gesunken. Der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen, die die klassische Kernfamilie darstellen, ist um rund 1 Prozentpunkt auf 30 % gesunken. Aufgrund von Alterungsprozessen wird die Zahl der Singlehaushalte in der Tendenz weiter steigen.

34 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte

Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) sind rund 34 % der Haushalte Einpersonenhaushalte. Die kleinräumige Betrachtung der Haushaltsstrukturen zeigt ein sehr heterogenes Bild. Den mit Abstand höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten hat die Stadt Bad Pyr-

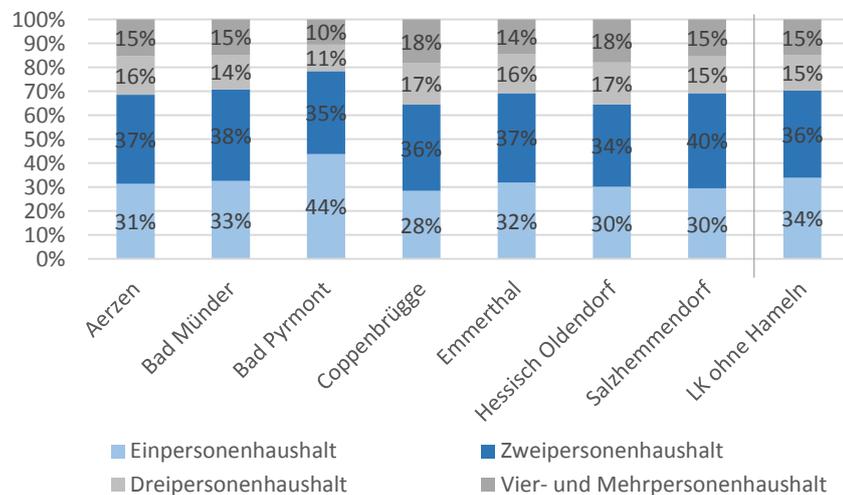
² Wohnungsmarktrelevante Haushalte umfassen auch Personen mit Nebenwohnsitz. Nicht enthalten sind jedoch Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten.

mont mit 44 %. Den geringsten Anteil hingegen weist mit rund 28 % der Flecken Copenbrügge auf.

Viele Singlehaushalte 65 Jahre oder älter

Die Gruppe der Einpersonenhaushalte ist sehr heterogen und keinesfalls ausschließlich durch jüngere Haushalte geprägt. Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) sind 45 % der Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter. In Bad Pyrmont sind es sogar 50 % und damit ist hier rund jeder zweite Einpersonenhaushalt mindestens 65 Jahre alt.

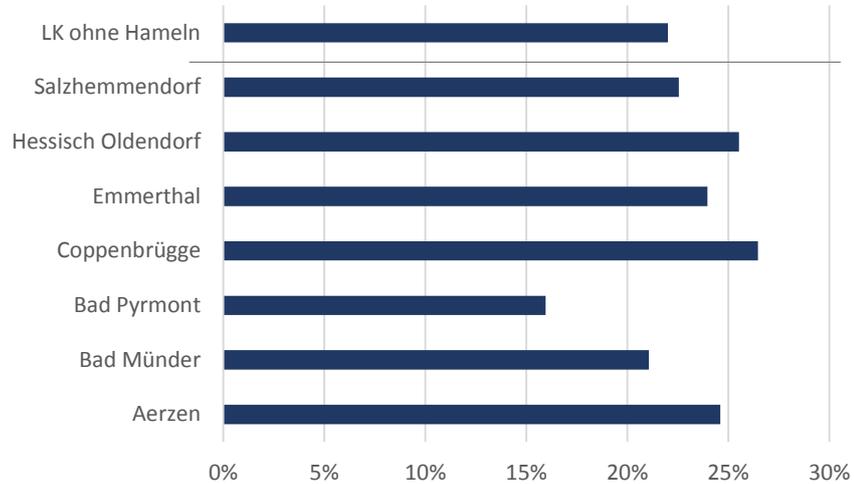
Abb. 25: Haushaltsstruktur



22 % Familien

Auch der Anteil der Familienhaushalte (mind. ein Kind unter 18 Jahre/ohne Alleinerziehende) variiert stark in den einzelnen Kommunen. Ein geringer Anteil von Familienhaushalten lebt in Bad Pyrmont (16 %). Einen hohen Anteil von Haushalten mit Familien weisen insbesondere Copenbrügge und Salzhemmendorf auf (26 %). Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Paare mit Kindern laut Zensus in Deutschland bei 25 % und in Niedersachsen bei rund 27 %.

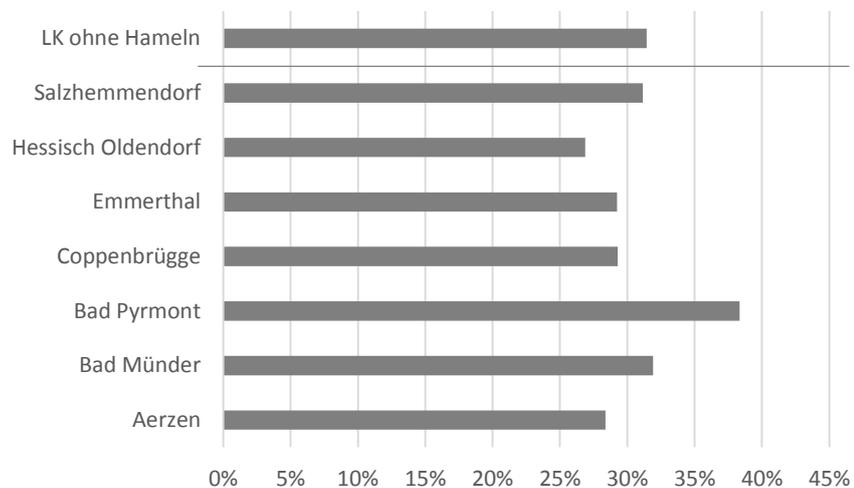
Abb. 26: Anteil Familienhaushalte



**31 %
Seniorenhaushalte**

Differenzen bezüglich des Anteils der Seniorenhaushalte bestehen zwischen den Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont ebenfalls. Insgesamt sind rund 31 % der Haushalte Seniorenhaushalte (Haushaltsvorstand über 65 Jahre). Der Anteil der Seniorenhaushalte ist vielerorts ein Spiegelbild zu den Familienhaushalten. So weisen Kommunen mit überdurchschnittlich vielen Seniorenhaushalten meist unterdurchschnittlich viele Familien auf. Ferner sind deutliche Parallelen zu der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. So weisen viele Gemeinden, die in den letzten Jahren einen geringen Zuzug von Jüngeren verzeichnen konnten, einen hohen Anteil an Senioren auf.

Abb. 27: Anteil Seniorenhaushalte



Bad Pyrmont mit Sonderrolle

Wie sich zeigte, sind deutliche Unterschiede der einzelnen Kommunen vor allem im Vergleich zu Bad Pyrmont zu erkennen. Bad Pyrmont ist eine alte Kurstadt und strahlt diesen Charme nach wie vor aus. In der Stadt leben viele Senioren, die in Bad Pyrmont ihren Altersruhesitz gefunden haben. Die Zuwanderungen von Senioren spürt man zwar auch in anderen Gebieten des Kreises Hameln-Pyrmont sowie im weiteren Weserbergland. Bad Pyrmont hat hierbei jedoch eine überdurchschnittliche Anziehungskraft.

3.9 Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit

47.600 wohnungsmarktrelevante Wohnungen

Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) gab es zum Stichtag rund 47.600 wohnungsmarktrelevante Wohnungen.³ Rund 65 % des Wohnungsbestandes (rund 30.800) liegen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dementsprechend bilden rund 16.700 Wohnungen den Mehrfamilienhausbestand. Etwa 59 % der Wohnungen entfallen auf das Eigentumssegment.

35 % Geschosswohnungen

Sowohl bezüglich des Anteils von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch beim Anteil von Eigentums- bzw. Mietwohnungen zeigt die kleinräumige Betrachtung ein heterogenes Bild. Der Anteil der Geschosswohnungen variiert zwischen 20 % (Coppensbrügge und Salzhemmendorf) und 60 % (Bad Pyrmont), wobei der hohe Anteil von rund 60 % in Bad Pyrmont im Vergleich der betrachteten Kommunen deutlich aus dem Rahmen fällt. Den nächst höchsten Anteil von 33 % weist Aerzen auf.

59 % Eigentum

Die Unterschiede bezüglich des Anteils an selbstgenutztem Eigentum sind deutlich geringer. Die größte Abweichung zeigt aber ebenfalls Bad Pyrmont. In Bad Pyrmont werden rund 44 % der Wohnungen selbstgenutzt und nicht vermietet. In den weiteren betrachteten Kommunen ist der Anteil deutlich höher und reicht von 59 % in Aerzen bis zu 69 % in Salzhemmendorf.

³ Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Zensus, LSN (ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen)

Abb. 28: Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

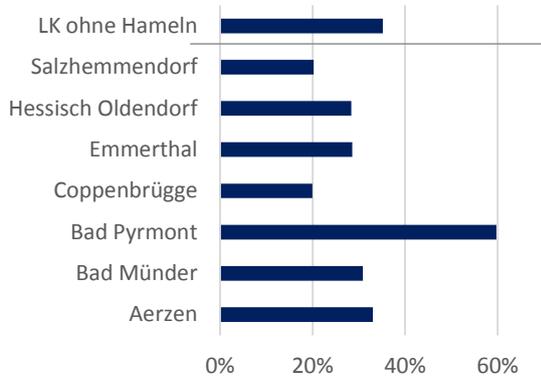
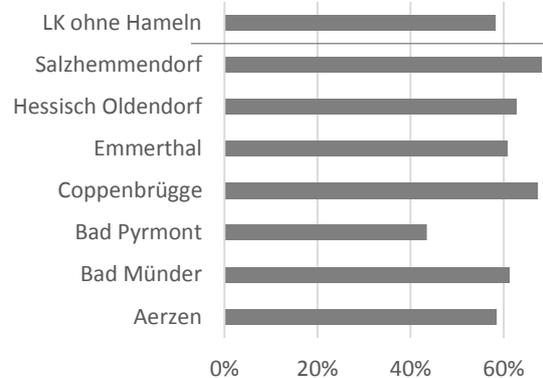


Abb. 29: Eigentumsquote

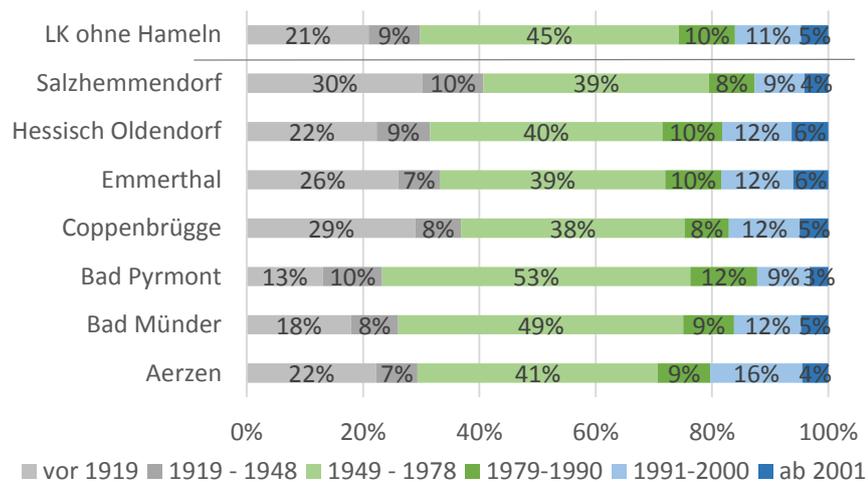


Quelle: Zensus

30 % des Wohnungsbestandes wurde 1948 oder früher errichtet

Die Baualtersstruktur der Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) zeigt sich ebenfalls heterogen. 30 % des Wohnungsbestandes wurden 1948 oder früher errichtet. Mit rund 23 % ist der Anteil in Bad Pyrmont am geringsten und mit rund 41 % in Salzhemmendorf am höchsten. Ebenfalls stammt ein Großteil der Wohnungen – 45 % im Landkreis ohne die Stadt Hameln – aus der 1950 bis 1970er Jahren. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der zwischen 1949 und 1978 errichtet wurde, ist mit 38 % in Coppenbrügge am niedrigsten und mit 53 % in Bad Pyrmont am höchsten. Der Anteil der neueren Wohnungen mit einem Baujahr ab 2001 ist in allen betrachteten Städten, Flecken und Gemeinden mit maximal 6 % sehr gering.

Abb. 30: Baualtersstruktur des Wohnungsbestands



Quelle: Zensus, LSN

**Wohnungsbestand
Bad Pyrmont**

Bad Pyrmont nimmt nicht nur bei der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sondern auch bei der Struktur des Wohnungsbestandes eine Sonderrolle ein. Zur Zeit der Trennung Deutschlands war Bad Pyrmont ein beliebtes (Kurz-)Urlaubsziel vieler Westberliner. Die Neubautätigkeit zu dieser Zeit wurde daher auch durch den Bau von Ferienwohnungen geprägt.

Leerstände in sanierungsbedürftigen Beständen und Mehrfamilienhäusern

Die Leerstände sind in allen betrachteten Städten, Flecken und Gemeinden überdurchschnittlich hoch. Während Niedersachsen in 2011 einen Leerstand von 3,7 % aufwies, war dieser in Teilen des Landkreises Hameln-Pyrmont mehr als doppelt so hoch. Entgegen der Erwartung war der Leerstand in Bad Pyrmont mit 9,4 % laut Zensus am höchsten, den niedrigsten Leerstand mit 5,0 % hatte Emmerthal. Die Leerstände in Aerzen, Coppenbrügge, Hessisch Oldendorf waren knapp unter 6 %, in Bad Münden und Salzhemmendorf hingegen standen mehr Wohnungen leer (6,6 % bzw. 7,0 %).

Die Leerstände konzentrieren sich vor allem, aber nicht ausschließlich auf die peripheren Lagen. Zum Teil gibt es auch in den Kernbereichen stark sanierungsbedürftige Objekte, die nicht mehr vermarktet werden können. Die Stadtsanierungen der 1980er und 1990er Jahre liegen bereits lange zurück und seitdem wurden vielerorts keine oder nur geringe Maßnahmen durchgeführt.

Zudem ist der Anteil leerstehender Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich höher als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) standen in Ein- und Zweifamilienhäusern laut Zensus rund 4,8 % der Wohnungen und in Mehrfamilienhäusern rund 10,5 % der Wohnungen leer.

**Geförderter
Wohnungsbestand**

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Dieser Trend ist auch im Landkreis Hameln-Pyrmont zu beobachten. Eine Kompensation des Bindungsauslaufs durch den Neubau

von geförderten Wohnungen fand nicht im gleichen Umfang statt. Während es in 2010 im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) und Bad Pyrmont noch rund 360 Sozialwohnungen gab, hat sich diese Zahl bis heute auf etwa 160 mietpreisgebundene Wohnungen reduziert. Dies entspricht rund 1,2 % des Bestandes an Mietwohnungen. Die geförderten Wohnungen sind im Landkreis ungleichmäßig verteilt. Fast die Hälfte der gemeldeten Sozialwohnungen entfällt auf Emmerthal.

Tab. 1: Geförderte Wohnungen in den Kommunen

| Stadt/Flecken/Gemeinde | Geförderte Wohnungen | pro 1.000 EW |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Aerzen | 13 | 1,2 |
| Bad Münder | 13 | 0,8 |
| Bad Pyrmont | <i>nicht bekannt</i> | <i>nicht bekannt</i> |
| Coppenbrügge | 4 | 0,6 |
| Emmerthal | 77 | 7,8 |
| Hessisch Oldendorf | 22 | 1,2 |
| Salzhemmendorf | 30 | 3,2 |

Quelle: Landkreis Hameln-Pyrmont

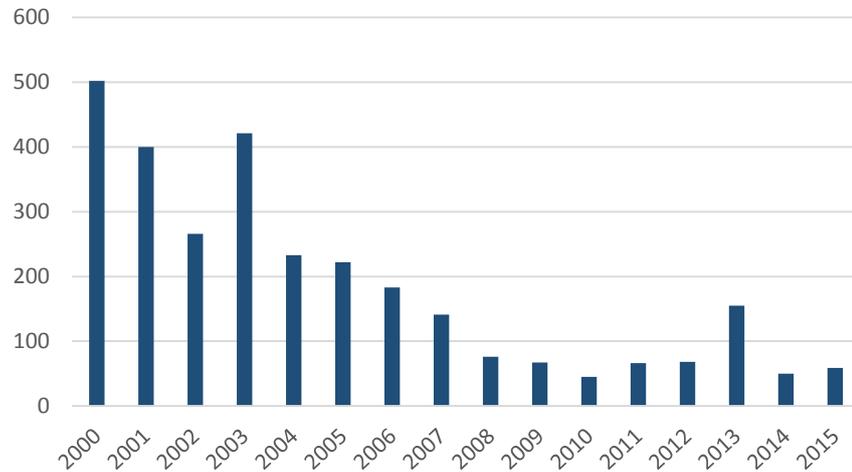
Die vorhandenen Bestände an Sozialwohnungen werden sich weiterhin leicht reduzieren. Bis 2020 werden 12 Wohnungen in Emmerthal sowie eine in Bad Münder aus der Bindung laufen. Bis 2025 wird sich die Zahl in Emmerthal um weitere 4 reduzieren.

Wohnungsbautätigkeit

Hohe Neubauaktivität Anfang des Jahrtausends

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. Abb. 31 zeigt eine hohe Neubauaktivität Anfang des Jahrtausends. In den Folgejahren reduzierten sich die Fertigstellungen deutlich. Im Jahr 2010 wurden im Landkreis ohne die Stadt Hameln nur noch 45 Wohnungen neu errichtet.

Abb. 31: Baufertigstellung im Landkreis ohne die Stadt Hameln

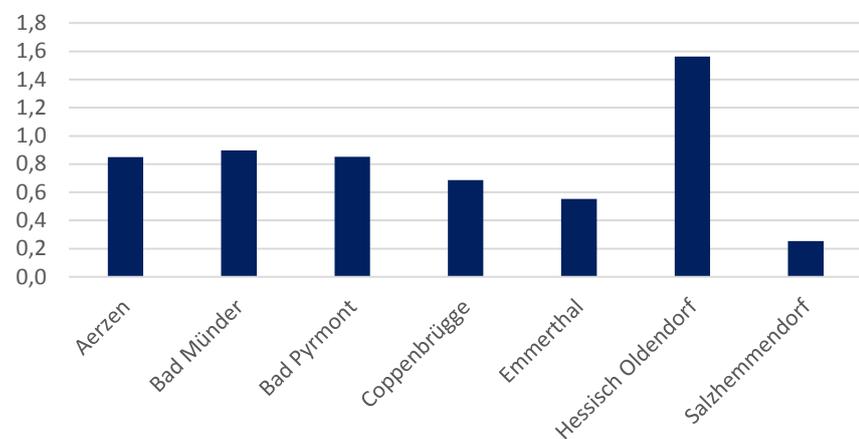


Quelle: LSN

Zuletzt hohe Neubautätigkeit in Hessisch Oldendorf

Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen (pro 1.000 Einwohner) von 2010 bis 2014 fällt auf, dass sich in Aerzen, Bad Münder und Bad Pyrmont ein ähnliches Niveau zeigt. Es wurden jährlich rund 0,8 bis 0,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Die in Relation zur Einwohnerzahl höchste Neubautätigkeit war in Hessisch Oldendorf festzustellen. Zurückzuführen ist der Wert von 1,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner insbesondere auf die hohen Fertigstellungszahlen in 2014 (4,4 WE/1.000 EW). Zwischen 2010 und 2013 wurden in Hessisch Oldendorf im Mittel jährlich rund 0,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner errichtet. Im Vergleich zur allgemeinen Bautätigkeit in Niedersachsen wurden im Landkreis jedoch weit unterdurchschnittlich viele Wohnungen errichtet. So wurden in Niedersachsen rund 3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet.

**Abb. 32: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner
(im Mittel 2010-2014)**



Quelle: LSN

Miet- und Kaufpreise

Indikator Mietpreisniveau

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Hameln-Pyrmont zu geben, hat GEWOS die Mietpreisentwicklung der letzten fünf Jahre auf Basis von durchschnittlichen Angebotsmieten auf dem Internetportal ImmoScout24⁴ ausgewertet.

Datenauswertung vom Marktführer

ImmobilienScout24 ist Marktführer bei den Internetportalen und verfügt über einen Marktanteil von ca. 60 %. Da Wohnungen heute zunehmend im Internet angeboten werden, können diese Quellen einen zuverlässigen Aufschluss über Angebotsmieten sowie deren Entwicklung geben. Aufgrund der Verortbarkeit der Angebote sind die Daten auch geeignet, Unterschiede des Mietniveaus kleinräumig darzustellen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in einigen Gemeinden kaum Mieterwechsel stattfinden und damit die Datenbasis in diesen Gemeinden nur eingeschränkt belastbar ist. Die Auswertung erfolgt auf Basis der Nettokaltmieten, um die Vergleichbarkeit mit anderen Quellen zu gewährleisten.

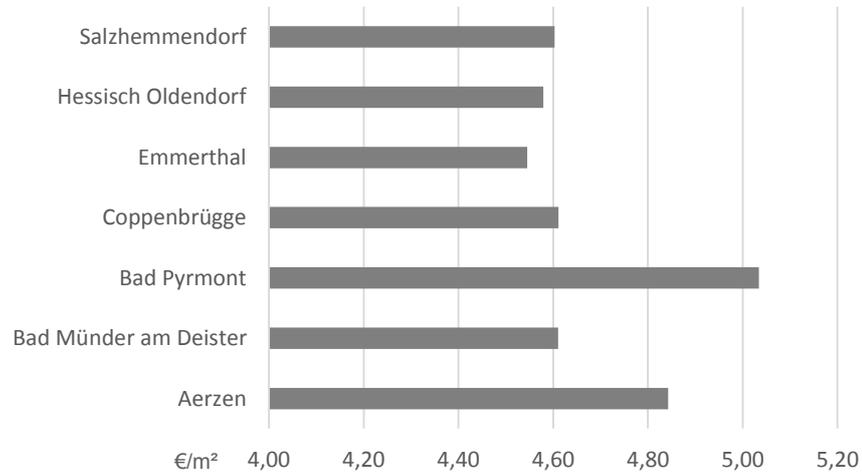
⁴ Basis hedonische Mietpreise von ImmobilienScout24. Hedonische Mietpreise werden durch Qualitätsbereinigungen homogenisiert. Der Mietpreis gibt den Wert einer Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften an.

Mietpreisniveau spiegelt Einwohner- und Nachfrageentwicklung wieder

Zu beachten ist, dass das Preisniveau der Angebotsmieten deutlich über dem der Bestandsmieten liegt. Dementsprechend zahlen die meisten Mieter nochmals niedrigere Mietpreise.

Das Mietpreisniveau spiegelt die beschriebene Einwohner- und Nachfrageentwicklung wider. Erwartungsgemäß weist die Stadt Pymont das höchste Mietpreisniveau auf. Durchschnittlich liegen die Angebotsmieten in 2015 in Bad Pymont bei 5,03 €/m². Ebenfalls vergleichsweise hohe Mietpreise werden in Aerzen verlangt (4,84 €/m²). Das Niveau der Angebotsmieten in den übrigen Kommunen befindet sich zwischen 4,54 €/m² und 4,61 €/m². Im Vergleich zu anderen Regionen weisen die Kommunen des Landkreises ein weit unterdurchschnittliches Mietniveau auf. Beispielsweise liegt das Niveau der Angebotsmieten in der Landeshauptstadt Hannover bei rund 7,50 €. Auch in der Region Hannover liegt das Mietenniveau im Mittel deutlich über 6,00 € und damit weit über dem Niveau der Mieten in Bad Pymont.

Abb. 33: Angebotsmieten 2015



Quelle: ImmobilienScout24

Preise steigen in Bad Pymont

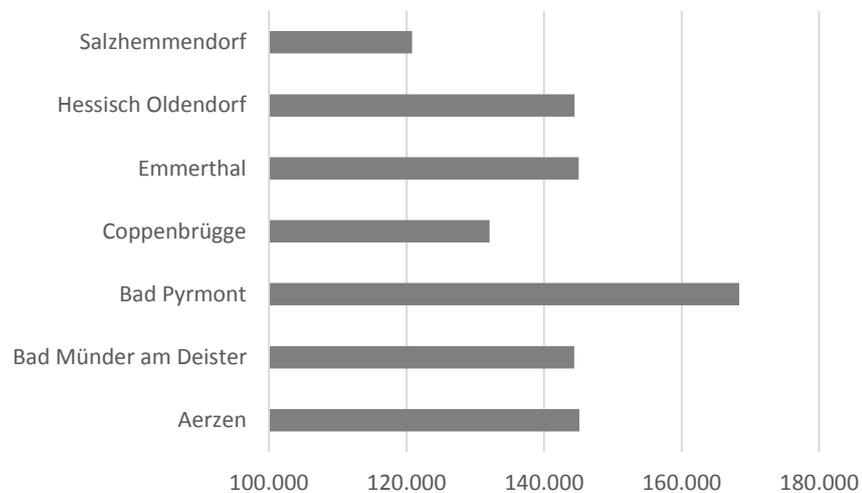
Die Analyse der Preisentwicklung (2010 bis 2015) zeigt, dass nur in Bad Pymont nennenswerte Mietpreissteigerungen festzustellen sind (+12,3 %). Die anderen Kommunen weisen jeweils niedrigere Preissteigerungen (zwischen 4,4 % und 6,8 %) auf als die Teuerungsrate im gleichen Zeitraum. Zum Vergleich: die Verbraucherpreise sind im Zeitraum vom Juni 2010 bis Juni 2015 um 7,1 % angestiegen.

Kaufpreisniveau auf niedrigem Niveau

Die Analyse der Kaufpreise für Häuser zeigt, dass das höchste Preisniveau erneut in Bad Pyrmont erreicht wird. Während in Bad Pyrmont in 2015 Häuser für durchschnittlich 168.400 € angeboten wurde, kosteten sie in Salzhemmendorf und Coppenbrügge – den Kommune mit unterdurchschnittlichen Kaufpreisen – rund 120.800 € bzw. 132.100 €. In den Kommunen Aerzen, Bad Münden, Emmertal und Hessisch Oldendorf konnten Objekte für Durchschnittlich rund 144.400 bis 145.100 € erworben werden.

Wie bereits bei den Mietpreisen beobachtet werden konnte, sind die Preisanstiege in Bad Pyrmont am höchsten. Seit 2010 ist ein Preisanstieg von etwa 17,5 % festzustellen. In den anderen Kommunen konnten nur geringe Preisanstiege beobachtet werden. Da im gleichen Zeitraum die Immobilienkredite deutlich gesunken sind, ist der Erwerb von Wohneigentum leichter bzw. die Finanzierungskonditionen haben sich deutlich verbessert.

Abb. 34: Kaufpreise für Häuser



Quelle: Immoscout24

Eigentumswohnungen ähnliche Entwicklung

Für eine Auswertung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen ausreichender Datenbestand stand nur für die vier Kommunen Aerzen, Bad Münden, Bad Pyrmont und Hessisch Oldendorf zur Verfügung. Wie auch bei den Häusern und Mietwohnungen konnten die höchsten Preise in Bad Pyrmont beobachtet werden. Hier werden durchschnittlich 1.053 €/m² gezahlt. Die nächst höchsten Preise weist Aerzen mit 943 €/m² auf. In Bad Münden und Hessisch Oldendorf werden niedrigere Preise von 841 €/m² bzw. 827 €/m² aufgerufen. Die höchsten Preisanstiege in den vergangenen Jahren vollzo-

gen sich – wie bei den Häusern und Mietwohnungen – in den Kommunen mit den höchsten Preisen (Bad Pyrmont +13,6 %, Aerzen +14,0 %). Die Anstiege in Bad Münden und Hessisch Oldendorf waren deutlich verhaltener (+4,7 % bzw. 3,4 %).

4 Analyse der preissensiblen Nachfrager und preisgünstigen Angebote

Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum

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

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

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

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

Definition Nachfrage preisgünstiges Wohnungsmarktsegment

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG)⁵ herangezogen (vgl. Tab. 2).

⁵ Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

Definition preisgünstiges Angebot

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots besteht keine etablierte Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus Fördermiete und Angemessener Wohnungsgröße (vgl.Tab. 2)

herangezogen.

Fördermiete im Vergleich über den Durchschnittsmieten

In Kapitel 3.9 wurden die Angebotsmieten ausgewertet, die niedrigsten Durchschnittsmieten wurden in Emmerthal mit rund 4,50 €/m² und die höchsten in Bad Pyrmont mit rund 5,00 €/m² erfasst. Auf ein ebenfalls niedrigeres Mietniveau für Transferleistungsbezieher weist der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel von 2014 hin. Die Kaltmieten weisen eine Spanne von 3,17 €/m² (Salzhemmendorf, Haushalt mit 5 Personen) bis 4,70 €/m² (Bad Münder, Einpersonenhaushalt) auf. Dementsprechend hoch ist der Anteil an preisgünstigen Wohnungen.

Tab. 2: Obergrenzen zur Bilanzierung

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenzen Wohnraumförderung ¹ | Angemessene Wohnungsgröße ² | Miete pro m ² gemäß Wohnraumförderung |
|--------------------|--|--|--|
| 1-Personenhaushalt | 17.000 in € | bis 50 m ² | 5,60 € |
| 2-Personenhaushalt | 23.000 in € | bis 60 m ² | 5,60 € |
| 3-Personenhaushalt | 29.000* in € | bis 75 m ² | 5,60 € |
| 4-Personenhaushalt | 35.000* in € | bis 85 m ² | 5,60 € |
| 5-Personenhaushalt | 41.000* in € | bis 95 m ² | 5,60 € |

* inklusive 3.000 € pro Kind zusätzlich

© GEWOS

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Auf Basis dieser Abgrenzung erfolgt in der Analyse eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen

tungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

4.1 Berechnung der Nachfrage

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

Ermittlung der preissensiblen Mieterhaushalte Da für die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet (vgl. Tab. 3).

Nachfrage: 10.700 preissensible Haushalte Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung besteht eine Nachfrage nach 10.700 preisgünstigen Wohnungen. Betrachtet man die Nachfrage differenziert nach Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass über die Hälfte (5.700 Haushalte) auf die Gruppe der Einpersonenhaushalte entfällt. Darüber hinaus besteht bei der Gruppe der Zweipersonenhaushalte eine vergleichsweise hohe Nachfrage nach 2.800 Wohnungen. Damit besteht der größte Bedarf bei kleinen Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte.

Tab. 3: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Landkreis ohne Hameln

| Haushaltsgröße | Einkommensgrenzen Wohnraumförderung | Anzahl Mieterhaushalte unter Einkommensgrenze |
|--------------------|-------------------------------------|---|
| 1-Personenhaushalt | 17.000 € | 5.700 |
| 2-Personenhaushalt | 23.000 € | 2.800 |
| 3-Personenhaushalt | 29.000 € | 1.000 |
| 4+Personenhaushalt | 38.000 €* [*] | 1.200 |
| Gesamt | | 10.700 |

* Mittelwert der 4 und 5 Personenhaushalte

© GEWOS

60 % der Mieterhaushalte preissensibel

Im Ergebnis fallen rund 60 % der Mieterhaushalte im Landkreis unter die Einkommensgrenzen. Bei den Einpersonenhaushalten ist dieser Anteil nochmals höher. Etwa Dreiviertel der Einpersonenhaushalte haben ein Einkommen unter der Einkommensgrenze der Wohnraumförderung Niedersachsen. Bei den Vier- und Mehrpersonenhaushalten ist der Anteil mit 45 % (Dreipersonenhaushalte) bzw. 64 % (Vierpersonenhaushalte) etwas niedriger. Ebenfalls vergleichsweise niedrig ist der Anteil bei den Zweipersonenhaushalten (45 %).

Betrachtet man die einzelnen Kommunen, so entfallen auf Bad Pyrmont sowohl absolut als auch relativ die meisten preissensiblen Haushalte (3.400, 62 % der Mieterhaushalte). Tab. 4 gibt einen Überblick über die Zahl der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

Tab. 4: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kommunen

| Haushaltsgröße | 1-Personen-haushalt | 2-Personen-haushalt | 3-Personen-haushalt | 4+Personen-haushalt | Gesamt |
|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------|
| Aerzen | 600 | 300 | 100 | 200 | 1.200 |
| Bad Münder | 1.000 | 500 | 200 | 200 | 1.900 |
| Bad Pyrmont | 2.100 | 800 | 200 | 300 | 3.400 |
| Coppenbrügge | 300 | 200 | 100 | 100 | 600 |
| Emmerthal | 500 | 300 | 100 | 100 | 1.100 |
| Hessisch Oldendorf | 800 | 400 | 200 | 300 | 1.700 |
| Salzhemmendorf | 400 | 200 | 100 | 100 | 800 |
| LK ohne Hameln | 5.700 | 2.800 | 1.000 | 1.200 | 10.700 |

© GEWOS

4.2 Berechnung des Angebotes

Mietwohnungssegment

Auf der Angebotsseite wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt.

Erfassung des Mietwohnungsbestandes Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Erhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführten Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zudem wurde eine Analyse der Wohnungsangebote durchgeführt.

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

Angebot: 16.100 preisgünstige Wohnungen Rund 16.100 Wohnungen liegen im preisgünstigen Segment. Der größte Anteil der preisgünstigen Wohnungen entfällt auf Wohnungen mit 60 m² oder mehr. Fast die Hälfte der preisgünstigen Wohnungen ist 75 m² bis 90 m² groß. Begründet liegt dies allerdings nicht an dem hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen, sondern vielmehr an der hohen Zahl an Mietwohnungen insgesamt in dieser Größenklasse. Die folgende Tab. 5 zeigt das Angebot differenziert nach Wohnungsgrößenklassen.

Tab. 5: Angebot an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis ohne Hameln

| Haushaltsgröße | Wohnungsgröße | Mietobergrenze (Nettokalt) | Anzahl Mietwohnungen in Größenklasse und unter Mietobergrenze |
|--------------------|------------------------------|----------------------------|---|
| 1-Personenhaushalt | bis 50 m ² | 280 € | 2.300 |
| 2-Personenhaushalt | 50 bis 60 m ² | 336 € | 1.500 |
| 3-Personenhaushalt | 60 bis 75 m ² | 420 € | 4.400 |
| 4+Personenhaushalt | 75 m ² oder mehr* | 504 €* | 7.900 |
| Gesamt | | | 16.100 |

*Mittelwert der 4 und 5 Personenhaushalte

© GEWOS

Über 90 % der Wohnungen preisgünstig

Wie bereits angeführt ist das Mietpreinsniveau im Landkreis Hameln-Pyrmont sehr niedrig. Dementsprechend hoch ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen. Über 90 % der Wohnungen sind preisgünstig und liegen unter der Mietobergrenze. Tab. 6 zeigt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen differenziert nach Wohnfläche und Kommune.

Tab. 6: Angebot an preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kommunen

| Wohnungsgröße | bis 50 m ² | 50 m ² bis 60 m ² | 60 m ² bis 75 m ² | 75 m ² bis 90 m ² | Gesamt |
|--------------------|-----------------------|---|---|---|--------|
| Mietobergrenze | 280 € | 336 € | 420 € | 504 € | |
| Aerzen | 200 | 200 | 600 | 900 | 1.900 |
| Bad Münder | 500 | 300 | 800 | 1.300 | 2.800 |
| Bad Pyrmont | 1.000 | 600 | 1.400 | 1.800 | 4.800 |
| Coppenbrügge | 100 | 100 | 200 | 700 | 1.100 |
| Emmerthal | 200 | 100 | 500 | 900 | 1.700 |
| Hessisch Oldendorf | 200 | 200 | 700 | 1.600 | 2.700 |
| Salzhemmendorf | 100 | 100 | 300 | 700 | 1.200 |
| LK ohne Hameln | 2.300 | 1.500 | 4.400 | 7.900 | 16.100 |

© GEWOS

4.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Insgesamt hohe Anzahl preisgünstiger Wohnungen

Den 10.700 Haushalten, die preisgünstigen Mietwohnungen nachfragen, stehen 16.100 preisgünstige Mietwohnungen gegenüber. Bleibt die Struktur des preisgünstigen Wohnungsbestandes unberücksichtigt, besteht ein deutlicher Überhang an preisgünstigen Wohnungen (5.400 WE). Entscheidend ist jedoch die Betrachtung je Haushaltsgröße bzw. Wohnungsgrößenklasse.

Ein Defizit an preisgünstigen kleinen und mittleren Wohnungen

Wie die folgende Tab. 7 zeigt, gibt es in allen betrachteten Kommunen ein Defizit an kleinen Wohnungen. In der Summe gibt es 3.500 Haushalte mehr, die kleine Wohnungen unter 280 € nachfragen. Auch bei der Gruppe der Zweipersonenhaushalte gibt es ein Defizit in Höhe von 1.200 Wohnungen.

Ein Defizit an kleinen Wohnungen zeigt sich in vielen Kommunen. In der Regel ist es das Resultat eines nur geringen Neubaus an kleinen Wohnungen.

Tab. 7: Angebot an und Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kommunen

| Kommune | Wohnungsgröße | bis 50 m ² | 50 m ² bis 60 m ² | 60 m ² bis 75 m ² | 75 m ² bis 90 m ² | Gesamt |
|--------------------|----------------|-----------------------|---|---|---|--------|
| | Mietobergrenze | 280 € | 336 € | 420 € | 504 € | |
| | Haushaltsgröße | 1 PHH | 2 PHH | 3 PHH | 4+ PHH | |
| Aerzen | Angebot | 200 | 200 | 600 | 900 | 1.900 |
| | Nachfrage | 600 | 300 | 100 | 200 | 1.200 |
| | Bilanz | -400 | -200 | 400 | 800 | 700 |
| Bad Münden | Angebot | 500 | 300 | 800 | 1.300 | 2.800 |
| | Nachfrage | 1.000 | 500 | 200 | 200 | 1.900 |
| | Bilanz | -500 | -200 | 600 | 1.000 | 900 |
| Bad Pyrmont | Angebot | 1.000 | 600 | 1.400 | 1.800 | 4.800 |
| | Nachfrage | 2.100 | 800 | 200 | 300 | 3.400 |
| | Bilanz | -1.100 | -200 | 1.100 | 1.500 | 1.400 |
| Coppenbrügge | Angebot | 100 | 100 | 200 | 700 | 1.100 |
| | Nachfrage | 300 | 200 | 100 | 100 | 600 |
| | Bilanz | -200 | -100 | 200 | 600 | 500 |
| Emmerthal | Angebot | 200 | 100 | 500 | 900 | 1.700 |
| | Nachfrage | 500 | 300 | 100 | 100 | 1.100 |
| | Bilanz | -400 | -200 | 400 | 800 | 600 |
| Hessisch Oldendorf | Angebot | 200 | 200 | 700 | 1.600 | 2.700 |
| | Nachfrage | 800 | 400 | 200 | 300 | 1.700 |
| | Bilanz | -600 | -300 | 500 | 1.400 | 1.000 |
| Salz-Hemmendorf | Angebot | 100 | 100 | 300 | 700 | 1.200 |
| | Nachfrage | 400 | 200 | 100 | 100 | 800 |
| | Bilanz | -300 | -200 | 300 | 600 | 500 |
| LK ohne Hameln | Angebot | 2.300 | 1.500 | 4.400 | 7.900 | 16.100 |
| | Nachfrage | 5.700 | 2.800 | 1.000 | 1.200 | 10.700 |
| | Bilanz | -3.500 | -1.200 | 3.400 | 6.700 | 5.400 |

Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass es für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt auch möglich ist, Wohnungen oberhalb der festgelegten Wohnflächengrenze anzumieten. Ein Teil der Wohnungen oberhalb der Wohnflächengrenzen weist ein Mietpreisniveau unterhalb der festgelegten Mietobergrenze auf. Eine entsprechende Datenanalyse zeigt, dass das Defizit an Wohnungen für Einpersonenhaushalte deutlich gesenkt werden kann, wenn die Wohnflächengrenzen unberücksichtigt bleiben. Wie der nachfolgenden Tab. 8 zu entnehmen ist, reduziert sich das Defizit von 3.500 auf rund 1.400 Wohnungen, wenn lediglich der Mietpreis und nicht zusätzlich die Wohnungsgröße berücksichtigt wird.

Tab. 8: Einpersonenhaushalte: Angebot und Nachfrage in den Kommunen

| | Angebot | Nachfrage | Bilanz |
|-------------------------------------|---------|-----------|--------|
| Mietobergrenze/ Einkommensgrenze | 280 € | 17.000 € | |
| Aerzen | 400 | 600 | -200 |
| Bad Münden | 900 | 1.000 | -100 |
| Bad Pyrmont | 1.900 | 2.100 | -300 |
| Coppenbrügge | 200 | 300 | -100 |
| Emmerthal | 300 | 500 | -200 |
| Hessisch Oldendorf | 500 | 800 | -400 |
| Salzhemmendorf | 200 | 400 | -100 |
| LK ohne Hameln | 4.300 | 5.700 | -1.400 |

© GEWOS

Bei den Zweipersonenhaushalten führt eine Ausweitung der Wohnungsgrößen in den meisten Kommunen zu einem ausreichenden Angebot. Wohnungen unter 50 m² werden nicht einbezogen, da für einen Zweipersonenhaushalt eine Mindestgröße von 50 m² berücksichtigt bleiben sollte. Insgesamt zeigt der Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) bei einer Ausweitung der Wohnungsgrößen für Zweipersonenhaushalte einen Überschuss an rund 400 Wohnungen (vgl. Tab. 9). In Bad Münden bleibt die Bilanz negativ und auch in Coppenbrügge und Emmerthal übersteigt die Nachfrage leicht das Angebot – trotz Ausweitung der Wohnungsgrößen.

Tab. 9: Zweipersonenhaushalte: Angebot und Nachfrage in den Kommunen

| | Angebot | Belegt durch | Nachfrage | Bilanz |
|---|-------------------------------|--------------|-----------------|--------|
| Mietobergrenze/ Einkommensgrenze | 336 € | 1 PHH | 23.000 € | |
| Wohnfläche | mind. 50 m² | | | |
| Aerzen | 800 | 200 | 300 | 200 |
| Bad Münder | 800 | 400 | 500 | -200 |
| Bad Pyrmont | 1.800 | 900 | 800 | 100 |
| Coppenbrügge | 200 | 100 | 200 | +/-0* |
| Emmerthal | 400 | 200 | 300 | +/-0* |
| Hessisch Oldendorf | 900 | 200 | 400 | 200 |
| Salzhemmendorf | 400 | 100 | 200 | 100 |
| LK ohne Hameln | 5.300 | 2.100 | 2.800 | 400 |

Die Addition der einzelnen gerundeten Werte würde zu einer negativen Bilanz von -100 führen. Tatsächlich ist die Bilanz auch leicht negativ (-40 bzw. -10).

© GEWOS

Mietobergrenze entscheidender Parameter

Generell führt eine Ausweitung der Wohnungsgrößen zu einer deutlichen Verringerung des Defizits. In der Analyse wurden auf der Angebotsseite mit der Wohnungsgröße und der Miete zwei Grenzen gesetzt. Der entscheidendere Parameter ist dabei die Mietobergrenze.

Wohnungen werden nicht nur von preissensiblen Haushalten nachgefragt

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

Auch größere Familien haben Probleme Wohnungen zu finden

Neben den kleinen Haushalten ist es im Kreis Hameln-Pyrmont (o. H.) mitunter auch für Familien schwierig preisgünstige adäquate Wohnungen anzumieten. Dieses Problem konzentriert sich einerseits auf die zentralen Lagen und wurde andererseits durch die Flüchtlingszuwanderung verstärkt.

Hohe Wohnkostenbelastung

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass die Wohnkostenbelastung einiger Haushalte vergleichsweise hoch ist. Sofern keine preisgünstige Wohnung zur Verfügung steht, muss auf eine teurere Wohnung ausge-

wichen werden. Mit dem Zahlen einer höheren Miete steigt entsprechend auch die Wohnkostenbelastung an.

Auf der anderen Seite wird eine hohe Wohnkostenbelastung von Haushalten, die es sich leisten können, zu Gunsten einer größeren oder besser ausgestatteten Wohnung auch freiwillig in Kauf genommen. Dies zeigt sich auch bei der Analyse der Leerstände. Der Leerstand bei kleineren Wohnungen (unter 40 m²) lag laut Zensus im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) bei rund 18 %. Der Leerstand über alle Wohnungsgrößenklassen hingegen betrug etwa 7 %.

**Bilanzen abhängig
von Definition**

In dieser Analyse wurden die preissensiblen Nachfrager über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung definiert. Eine Verschiebung dieser Grenze zu einem niedrigeren Einkommen führt zu einer geringeren Zahl preissensibler Nachfrager. Werden beispielsweise lediglich die Transferleistungsempfänger als preissensible Nachfrager definiert, so ist der Bestand an preisgünstigen Wohnungen – definiert über die Fördermiete – ausreichend.

5 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030

Prognose bis 2030 Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in den Kommunen des Landkreises Hameln-Pyrmont und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Hierfür hat GEWOS in einem ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung Die Prognose ist speziell auf die Wohnungsnachfrage ausgerichtet. Während Bevölkerungsprognosen häufig auf den Einwohnern mit Hauptwohnsitz (nicht mit Nebenwohnsitz) basieren, wurden durch GEWOS zusätzlich Personen mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, die auch Wohnungen nachfragen. Abgezogen wurden Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem normalen Wohnungsmarkt auftreten (Anmerkung: Sowohl die Nebenwohnsitzbevölkerung als auch die Heimbewölkerung sind im Prognosezeitraum konstant.).

$$\begin{array}{r}
 \text{Einwohner mit Hauptwohnsitz} \\
 + \text{ Einwohner mit Nebenwohnsitz} \\
 - \text{ Wohnheimbevölkerung} \\
 \hline
 \end{array}$$

Wohnungsmarktrelevante Bewohner

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte Im zweiten Schritt wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet, denn nicht einzelne Personen fragen Wohnungen nach, sondern Haushalte.

Abgleich von nachfragenden Haushalten mit Wohnungsbestand Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Ersatz- und Zusatzbedarf Ohne Wohnungsneubau bleibt der Wohnungsbestand nicht konstant, sondern verringert sich kontinuierlich. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzungen von Wohnungen. Sinkt die Nachfrage nicht, muss dieser Abgang ersetzt werden. Man spricht daher von Ersatzbedarf. Der Abgang wurde normativ auf Erfahrungswerten von GEWOS festgelegt. Konkret wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % pro Jahr festge-

setzt.⁶ Hinzu kann der sogenannte Zusatzbedarf kommen, der durch den Anstieg der Haushaltszahlen entsteht. Auch für eine etwaige zusätzliche Nachfrage müssen Wohnungen errichtet werden, sofern kein Wohnungsüberangebot besteht.

Bestandsfortschreibung ohne Neubau

In der Wohnungsmarktprognose wird der Wohnungsbestand anhand der angesetzten Abgangsquoten fortgeschrieben. Neubau wird nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

Bildung von Annahmen durch umfangreiche Analysen

Für die Erstellung einer Prognose müssen in einem bestimmten Umfang Annahmen getroffen werden. Die Annahmen stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Insofern sind im Vorfeld der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu den empirischen Daten der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen vorgenommen worden.

Konstante Geburtenziffer

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der letzten fünf Jahre die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer auf Gemeindeebene berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel⁷ des Landes Niedersachsen.

Wanderungen zentrale Komponente der Prognose

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzu-

⁶ Üblicherweise werden Wohnungsabgangsquoten zwischen 0,1 % und 0,4 % angesetzt.

⁷ „Eine Sterbetafel ist ein Modell, das aufzeigt, wie unter den derzeitigen Sterblichkeitsverhältnissen eine fiktive Grundgesamtheit von 100 000 lebendgeborenen Knaben bzw. Mädchen im Zeitablauf verstirbt. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte, die vom individuellen Sterberisiko einer Person je nach gesundheitlicher Konstitution und persönlichen Lebensverhältnissen über- oder unterschritten werden können. Die Sterbetafel enthält – getrennt nach Geschlechtern – für jedes Altersjahr außer der Zahl der Überlebenden u. a. die Sterbe- bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten und die durchschnittliche Lebenserwartung.“ (Quelle: Statistische Monatshefte Niedersachsen 9/2011)

führen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar, können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen. Gute Beispiele sind die Wirtschafts- und Finanzkrise in Europa oder die Flüchtlingsbewegungen. Insofern sind Annahmen über zukünftige Wanderungsbewegungen grundsätzlich mit einer Unsicherheit behaftet.

Prognose des Wanderungsverhaltens auf Basis der Jahre 2010 bis 2013

Wie bei der Analyse der Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre bereits deutlich wurde, war das Jahr 2014 in allen Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont ein Ausnahmejahr. Für die Prognose wurde daher das Jahr 2014 ausgeklammert, insbesondere da es zusätzlich eine Prognose als Modellrechnung inklusive weiterhin hoher Flüchtlingszahlen gibt.

Abb. 35: Prognoseannahmen

- Konstante Geburtenziffern
- Sterbefallwahrscheinlichkeit: Sterbetafel für Niedersachsen
- Wanderungen: Stützperiode 2010 bis 2013

Prognose erfolgt auf Ebene der Städte, Flecken und Gemeinden

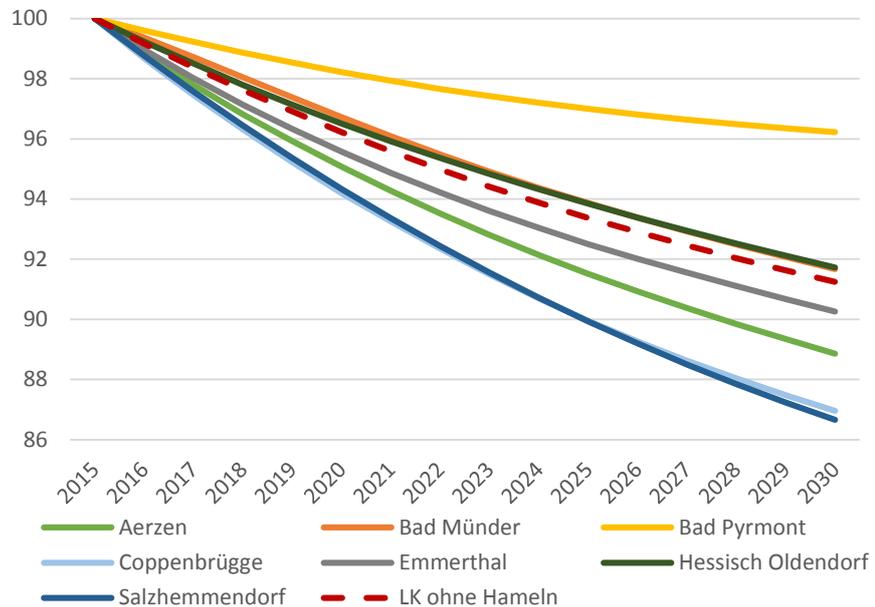
Die Prognose erfolgt auf Ebene der Städte, Flecken und Gemeinden. Grundsätzlich gilt, je kleiner die Kommune, desto größer ist die prognostische Unsicherheit. Ferner blieben Wohnbauflächenpotenziale der Kommunen im Rahmen der Prognose unberücksichtigt. Gleichwohl ist die Verfügbarkeit von Flächen ein Potenzial oder ein limitierender Faktor für die zukünftige Entwicklung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

5.1 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsminus von 9 % im Landkreis ohne Hameln

Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2030 vorausberechnet. Für den Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) geht GEWOS bis 2030 von Einwohnerverlusten in Höhe von 8,7 % aus. Dies entspricht einem Rückgang um 8.500 auf dann 88.800 Personen.

Abb. 36: Bevölkerungsprognosen



Geringster Rückgang in Bad Pyrmont

In allen betrachteten Kommunen wird bis 2030 von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen. Der geringste Rückgang wird für Bad Pyrmont prognostiziert. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wird sich hier um 3,8 % bzw. rund 700 verringern.

Kräftigste Rückgänge in Coppenbrügge und Salzhemmendorf

Die stärksten Rückgänge hingegen werden in den südöstlichen Kommunen erwartet. In Salzhemmendorf wird der Rückgang 13,3 % (1.300 Personen) und in Coppenbrügge 13,0 % (1.000 Personen) betragen. Allerdings weisen auch die übrigen Gemeinden Aerzen, Bad Münden, Emmerthal und Hessisch Oldendorf Rückgänge von über 8 % auf.

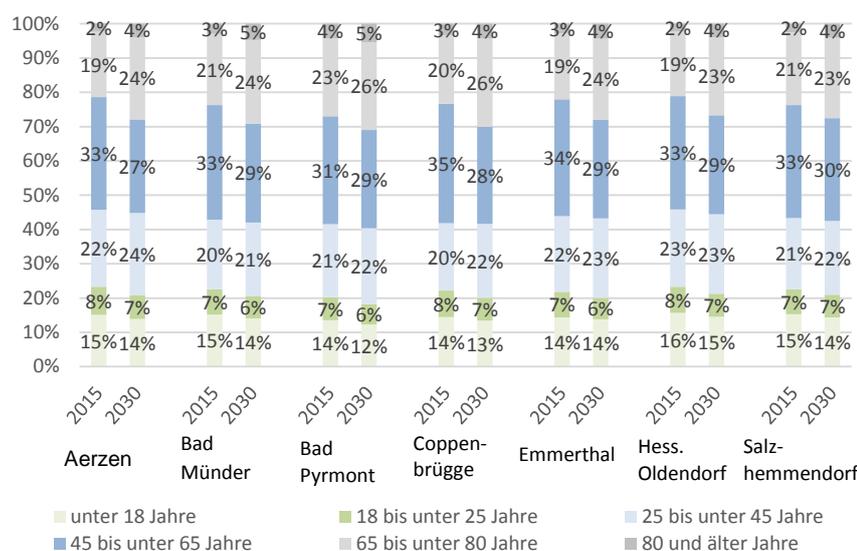
Tab. 10: Bevölkerungszahl 2015 und 2030

| Stadt/Flecken/Gemeinde | 2015 | 2030 | Rückgang |
|------------------------|--------|--------|----------|
| Aerzen | 11.200 | 10.000 | 11,1 % |
| Bad Münden | 18.700 | 17.200 | 8,3 % |
| Bad Pyrmont | 19.700 | 19.000 | 3,8 % |
| Coppenbrügge | 7.700 | 6.700 | 13,0 % |
| Emmerthal | 10.800 | 9.700 | 9,7 % |
| Hessisch Oldendorf | 19.400 | 17.800 | 8,3 % |
| Salzhemmendorf | 9.700 | 8.400 | 13,3 % |

Veränderungen in der Altersstruktur

Parallel zur Entwicklung der Bevölkerungszahl insgesamt wird auch eine Veränderung in der Altersstruktur einhergehen. In der Abb. 37 ist zu erkennen, dass es in sämtlichen betrachteten Kommunen zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur kommt. Insgesamt wird der Anteil der Personen über 65 Jahre in allen Gemeinden deutlich zunehmen.

Abb. 37: Altersstruktur 2015 und 2030



Deutliche Erhöhung bei den über 80-Jährigen

Die Altersgruppe der über 80-Jährigen ist vergleichsweise klein, weist jedoch die größten prozentualen Veränderungen auf. Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) wird die Zahl der über 80-Jährigen um rund 37 % ansteigen. Damit steigt der Anteil an der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von 3,0 % auf 4,5 %. Bei den 65- bis unter 80-Jährigen erhöht sich der Anteil um vier Prozentpunkte auf 24,2 % (absoluter Anstieg = 8 %). Diese Entwicklung zeigt sich in Hessisch Oldendorf am deutlichsten. Die Zahl der ab 80-Jährigen wird sich um 56,5 % (250 Personen) erhöhen (von 2,3 % auf 3,9 %).

Zahl jünger Einwohner verringert sich stark

In der Altersgruppe der unter 18-Jährigen wird es in allen betrachteten Kommunen zu starken Rückgängen kommen. Insgesamt verringert sich die Zahl der unter 18-Jährigen um 2.200 Einwohner (-15,4 %). Der Anteil geht von 14,8 % auf 13,7 % zurück.

Die stärkste prozentuale Veränderung wird für Coppenbrügge erwartet. Die Zahl der unter 18-Jährigen wird sich um 19,1 % (200 Einwohner) reduzieren. Der Anteil wird um einen Prozentpunkt auf

dann 13,5 % zurückgehen. Die geringste Veränderung wird für Bad Pyrmont prognostiziert. Mit einem Anteil von 13,5 % an der Bevölkerung ist dieser allerdings bereits schon heute unterdurchschnittlich. Die Zahl wird um 12,5 % bzw. rund 300 zurückgehen. In 2030 wird der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung insgesamt bei 12,3 % liegen.

Absolut wie relativ wird die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen abnehmen. Insgesamt wird es in 2030 rund 1.500 Einwohner in dieser Altersgruppe weniger geben als in 2015 (-20,7 %).

Best Ager mit deutlichen Rückgängen

Die mittlere Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen verliert relativ wie absolut Einwohner (-4 Prozentpunkte bzw. -20,7 %). In dieser Altersgruppe sind die stärksten Rückgänge zu verzeichnen. Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) wird sich die Zahl der 45- bis unter 65-Jährigen insgesamt um rund 6.700 Einwohner verringern. Der Anteil der Einwohner zwischen 45 und 64 Jahren wird sich von 33,0 % auf 28,7 % verringern.

Während in Coppenbrügge der höchste Rückgang um 29,5 % (800) erwartet wird, wird sich die Zahl in Bad Pyrmont um unterdurchschnittliche 12,2 % (800) verringern.

Eigentumsbildner in 2030 mit höherem Anteil

Die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen (typischen Eigentumsbildner) verringert sich nur geringfügig. Anteilig ist sogar ein Anstieg in dieser Altersgruppe zu erwarten. Dieser Effekt ist in allen betrachteten Kommunen zu beobachten und auf die Zuwanderung dieser Altersgruppe zurückzuführen (vgl. Kapitel 3.7). Ein Rückgang der Bevölkerungszahl um mindestens 3,1 % (Bad Münder) und maximal 9,9 % (Salzhemmendorf) sowie ein Anstieg um 0,4 % (Bad Pyrmont) geht mit einer Erhöhung des Anteils dieser Altersgruppe auf durchschnittlich 22,5 % einher. Der Anteil wird in Aerzen (23,9 %) am höchsten und in Bad Münder (21,5 %) am niedrigsten sein.

5.2 Haushaltsprognose

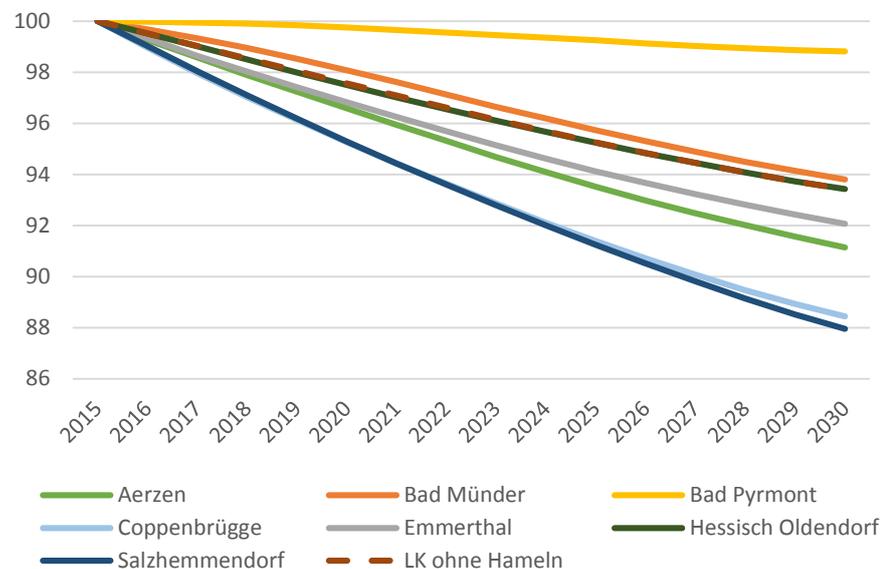
Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, wird im Folgenden die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der sieben Kommunen.

**Haushaltsminus
von 7 % im Land-
kreis ohne Hameln**

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) geht GEWOS bis 2030 von einem Haushaltsrückgang in Höhe von 6,6 % aus. Dies entspricht einer Verringerung um 2.900 auf dann 41.000 Haushalte. Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die primär auf die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zurückzuführen ist.

Abb. 38: Haushaltsprognosen



**Geringster Rück-
gang in Bad Pyr-
mont, kräftigster in
Salzhemmendorf
und Coppenbrügge**

Analog zur Bevölkerungsentwicklung wird auch für die Haushaltszahl in Bad Pyrmont der geringste Rückgang prognostiziert. Die Haushaltszahl wird sich auf rund 9.800 (-1,2 % bzw. 100 Haushalte) reduzieren. Die kräftigsten Rückgänge werden – entsprechend der Bevölkerungsprognose – in Salzhemmendorf und Coppenbrügge zu verzeichnen sein. Die Haushaltszahl wird sich um 12,0 % (500 Haushalte) bzw. 11,6 % (400 Haushalte) verringern.

Tab. 11: Haushaltszahl 2015 und 2030

| Stadt/Flecken/Gemeinde | 2015 | 2030 | Rückgang |
|------------------------|-------|-------|----------|
| Aerzen | 5.000 | 4.500 | 8,9 % |
| Bad Münden | 8.500 | 8.000 | 6,2 % |
| Bad Pyrmont | 9.900 | 9.800 | 1,2 % |
| Coppenbrügge | 3.200 | 2.800 | 11,6 % |
| Emmerthal | 4.700 | 4.400 | 7,9 % |
| Hessisch Oldendorf | 8.300 | 7.800 | 6,6 % |
| Salzhemmendorf | 4.200 | 3.700 | 12,0 % |

Verhältnismäßig geringe Rückgänge bei Ein- und Zweipersonenhaushalten

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur verläuft analog zur Entwicklung der Altersstruktur. Bis zum Jahr 2030 wird in der Gesamtbeurteilung eine leichte Verschiebung zu Gunsten von kleineren Haushalten zu beobachten sein. Die Zahl der Einpersonenhaushalte verringert sich um ca. 400 Haushalte und auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte geht – im Vergleich zu den Drei- und Mehrpersonenhaushalten – um lediglich 600 zurück.

In Bad Pyrmont wird sich die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte sogar leicht erhöhen.

Stärkere Rückgänge der Drei- und Vierpersonenhaushalte

Die Zahl der Drei- sowie die der Vier- und Mehrpersonenhaushalte hingegen verringert sich um jeweils rund 1.000. Vergleichsweise hohe Rückgänge werden in Gemeinden zu beobachten sein, die allgemein sinkende Haushaltszahlen verzeichnen (Salzhemmendorf, Coppenbrügge).

5.3 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2030 erstellen zu können, muss der dargestellten Haushaltsprognose das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit jedoch unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen herausgestellt.

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2015.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose. Bei einem Haushaltsrückgang wird ein negativer Zusatzbedarf ausgewiesen.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Ersatzbedarf Wohnungsabgang

Hinsichtlich der künftigen Wohnungsabgänge wurde unterstellt, dass auch in den kommenden Jahren mit weiteren Wohnungsabrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen in Höhe von rund 0,2 % des Gesamtwohnungsbestands pro Jahr zu rechnen ist. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum konstant gehalten. Eine rückläufige Entwicklung der Wohnungsabgänge ist eher unwahrscheinlich. Die Ursachen für abgängigen Wohnraum unterscheiden sich allerdings bei angespannten oder entspannten Marktlagen. Auf Märkten mit Angebotsüberhängen – wie im Landkreis Hameln-Pyrmont – besteht die Gefahr, dass Bestände über einen längeren Zeitraum nicht vermietet werden. Werden die Wohnungen (aus Kostengründen) nicht dauerhaft beheizt, können Schäden entstehen, die die Wohnung auf Dauer unbewohnbar werden lassen. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung künftig stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich. Auf angespannten Wohnungsmärkten hingegen ist vermehrt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden bzw. aufgrund hoher Grundstückspreise ein Abriss in Zusammenhang mit einer Nachverdichtung attraktiv wird. Als Treiber dieser Entwicklung sind zudem die steigenden Energiepreise sowie höhere Ansprüche zu nennen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische und barrierearme Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver.

Zukünftiger Ersatzbedarf: 1.400 Wohneinheiten

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2030 im Kreis Hameln-Pyrmont (o. H.) ein Wohnungsabgang von etwa 1.400 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 1.400 Wohnungen bis 2030 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Bei ausbleibender Bautätigkeit würde der Wohnungsbestand von rund 47.600 im Jahr 2015 auf 46.100 im Jahr 2030 absinken.

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarktrelevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand für die Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) gegenübergestellt.

Ausgangsjahr der Prognose 2015

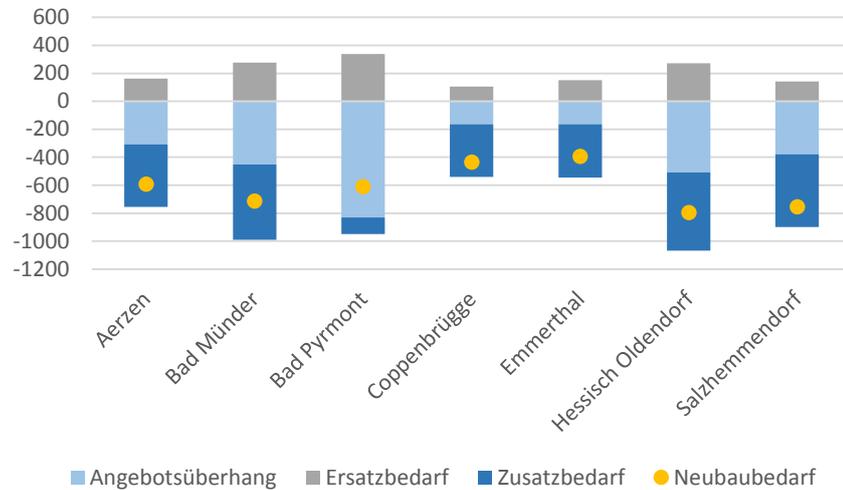
Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt (Realisierung von Umzügen und Modernisierungen) wird eine Fluktuationsreserve benötigt. GEWOS hat eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt.

Im Ausgangsjahr der Prognose 2015 war in allen betrachteten Gemeinden der Wohnungsmarkt deutlich entspannt. Die Leerstände laut Zensus lagen zwischen 5,0 % (Emmerthal) und 9,4 % (Bad Pyrmont). Aufgrund rückläufiger Haushaltszahlen hat sich der Leerstand bis 2015 in den Kommunen weiter erhöht.

Tab. 12: Leerstände

| Stadt/Flecken/Gemeinde | Leerstand 2011 (Zensus) | Leerstand 2015 |
|------------------------|----------------------------|----------------|
| Aerzen | 5,8 % | 7,6 % |
| Bad Münder | 6,6 % | 6,8 % |
| Bad Pyrmont | 9,4 % | 9,4 % |
| Coppenbrügge | 5,8 % | 6,7 % |
| Emmerthal | 5,0 % | 5,2 % |
| Hessisch Oldendorf | 5,9 % | 7,5 % |
| Salzhemmendorf | 7,0 % | 9,8 % |
| gesamt | 6,9 % | 7,7 % |

Abb. 39: Neubaubedarf



Kein quantitativer Neubaubedarf

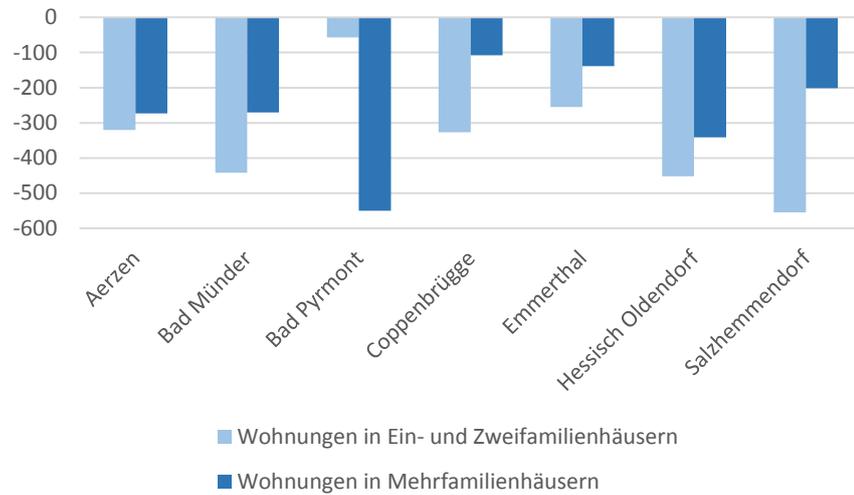
Bei einer Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt sich für das Jahr 2030 kein Neubaubedarf. Im Jahr 2015 standen im gesamten Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) rund 2.800 Wohnungen leer. Zusätzlich wird sich die Zahl der Haushalte bis 2030 um rund 2.900 verringern. Dem stehen Wohnungsabgänge in Höhe von 1.400 Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis liegt der Angebotsüberhang 2030 bei rund 4.300 Wohneinheiten. Wie sich diese auf die einzelnen Kommunen verteilen, ist der Abb. 39 zu entnehmen.

Zusammenfassung:

- Ersatzbedarf 2030 = 1.400 WE
- Zusatzbedarf 2030 = - 2.900 WE
- Nachfrageüberhang 2015 = - 2.800 WE

Neubaubedarf = - 4.300 WE

Abb. 40: Angebotsüberhang nach Segmenten



Angebotsüberhang 2030:
2.400 in EFH
1.900 in MFH

Der Angebotsüberhang befindet sich zu etwa 56 % im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich fast zwei Drittel der Wohnungen im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Dementsprechend ist die Leerstandsquote in Mehrfamilienhausbestand höher als im Einfamilienhausbestand.

Bereits heute hoher Angebotsüberhang

Wie der Tab. 13 zu entnehmen ist, wird der Angebotsüberhang bis 2020 bereits rund 3.400 Wohneinheiten betragen. Die Erhöhung des Leerstandes auf 4.300 wird dann sukzessive bis 2030 stattfinden. Wie bereits Tab. 12 (Leerstände) entnommen werden konnte, gibt es bereits heute einen hohen Angebotsüberhang (2.800 Wohneinheiten), der sich bis 2020 weiter erhöhen wird.

Tab. 13: Angebotsüberhänge 2020, 2025 und 2030

| | 2020 | | 2025 | | 2030 | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | EFH | MFH | EFH | MFH | EFH | MFH |
| Aerzen | 200 | 200 | 300 | 200 | 300 | 300 |
| Bad Münder | 300 | 200 | 400 | 200 | 400 | 300 |
| Bad Pyrmont | 100 | 600 | 100 | 600 | 100 | 500 |
| Coppenbrügge | 200 | 100 | 300 | 100 | 300 | 100 |
| Emmerthal | 200 | 100 | 200 | 100 | 300 | 100 |
| Hessisch Oldendorf | 300 | 300 | 400 | 300 | 500 | 300 |
| Salzhemmendorf | 400 | 200 | 500 | 200 | 600 | 200 |
| Landkreis ohne Hameln | 1.700 | 1.700 | 2.100 | 1.800 | 2.400 | 1.900 |

© GEWOS

**Qualitativer
Neubaubedarf**

Die Prognose zeigt, dass es keinen quantitativen Neubaubedarf gibt. Bereits heute gibt es einen hohen Angebotsüberhang, der sich bis 2030 aufgrund der sich verringernden Haushaltszahlen in allen betrachteten Kommunen bis auf Bad Pyrmont weiter erhöhen wird. Es ist allerdings zu beachten, dass neben der rein quantitativen Betrachtung ebenfalls qualitative Anforderungen der Nachfrage zu berücksichtigen sind, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lassen.

5.4 Prognosen unter dem Aspekt der Flüchtlingszuwanderung

Definitionen Flüchtlinge/Asylbewerber

Bei der Wohnraumversorgung ist zwischen den Asylbewerbern und anerkannten Flüchtlingen zu unterscheiden. Anerkannte Flüchtlinge haben eine Bleibeperspektive und werden damit mittel- und langfristig zusätzlichen Wohnraum nachfragen. Zudem sollte es Ziel sein, dass sich die anerkannten Flüchtlinge selbst mit Wohnraum versorgen können.

**Unterbringung in
Niedersachsen**

Für die Unterbringung der Flüchtlinge in Niedersachsen ist zunächst die Landesaufnahmebehörde mit ihren zwei Aufnahmeeinrichtungen zuständig. Asylsuchende werden dann nach längstens drei Monaten in den Aufnahmeeinrichtungen entsprechend des Aufnahmegesetzes auf die Gemeinden in Niedersachsen verteilt.

Dezentrale Unterbringung im Landkreis

Für die Unterbringung der Asylbewerber werden in den Kommunen Wohnungen und Häuser genutzt. Für Familien steht in der Regel eine eigene Wohnung zur Verfügung. Alleinreisende werden in Wohngemeinschaften untergebracht.

Modellrechnung inklusive Flüchtlingszahlen

Aufgrund der Flüchtlingssituation ist eine Betrachtung der Flüchtlingszahlen innerhalb der Wohnungsmarktprognose sinnvoll. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Prognose nur Modellrechnungen erfolgen können, da Ausmaß und Zeitraum der Zuwanderung von Flüchtlingen nicht absehbar sind. Die Annahmen zur Modellrechnung sind der folgenden Aufzählung zu entnehmen.

Die im Kapitel 5.1 beschriebene Prognose basiert auf der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2015. Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Hameln-Pyrmont rund 2.000 Asylbewerber, die somit in der Bevölkerungszahl berücksichtigt sind.

Annahmen

- Landkreis insgesamt: 2.000 Asylbewerber in 2015, 600 in 2016
- Anteile der Kommunen entsprechend der aktuellen Verteilung
- Der Großteil der Asylbewerber wird als Flüchtling anerkannt.
- Pro Flüchtling wird etwa ein Familienangehöriger nachgeholt.
- Wohnsitzauflage: Die Flüchtlinge bleiben in der Kommune, nach Ablauf der Wohnsitzauflage bleibt der Großteil vor Ort.
- 50 % der Flüchtlinge kehrt ab 2020 in die Heimatländer zurück.

Für die Abschätzung der Zahl der Flüchtlinge im Landkreis Hameln-Pyrmont ist entscheidend, wie viele Flüchtlinge insgesamt nach Deutschland kommen. In den Monaten Januar (90.000) und Februar (60.000) wurden vergleichsweise viele Flüchtlinge in Deutschland registriert. Ab März hat sich die Zahl der im Easy-System registrierten Flüchtlinge deutlich reduziert. Im März kamen rund 20.000 und in den Monaten April und Mai rund 16.000 Personen nach Deutschland. Bleibt der Zuzug auf dem Niveau der letzten beiden Monate, würden 2016 rund 314.000 Flüchtlinge in Deutschland registriert. Niedersachsen würde gemäß Königsteiner Schlüssel rund 29.300 aufnehmen. Auf den Landkreis Hameln-Pyrmont würden dann rund 600 zusätzliche Asylsuchende im Jahr 2016 entfallen. Die Entwicklung im Jahr 2017 ist zum jetzigen Stand nicht absehbar. Klar ist jedoch, dass der Familiennachzug in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen wird. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge geht davon aus, dass etwa 0,9 bis 1,2 Familienangehörige pro Geflüchteten zuziehen.

Eine weitere Frage ist, wie vielen der Asylsuchenden auch Asyl gewährt wird. Die derzeitigen Schutzquoten laut dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge liegen bei Flüchtlingen aus Syrien, dem Irak und Eritrea sowie bei ungeklärter Herkunft bei rund 85 % bis 90 %. Von den Flüchtlingen im Landkreis Hameln-Pyrmont hat etwa die Hälfte eines dieser Herkunftsländer und wird somit mit großer Wahrscheinlichkeit als Flüchtling anerkannt. Rund ein Viertel der Flüchtlinge stammt aus Ländern, die als sichere Herkunftstaaten gelten. Damit ist eine Anerkennung sehr unwahrscheinlich (bspw. Balkanstaaten). Die Schutzquoten bei den übrigen Flüchtlingen liegen bei maximal rund 50 % (bspw. Somalia). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Asylverfahren zum Teil über einen längeren Zeitraum hinziehen, so dass schwer einzuschätzen ist wann Asylbewerber, die eine geringere Anerkennungswahrscheinlichkeit haben, in ihre Heimatländer zurückkehren.

Aufgrund der zu erwartenden Wohnsitzauflage bleiben alle anerkannten Flüchtlinge für mindestens drei Jahre in der Kommune, danach wird ein geringer Anteil der Flüchtlinge die Kommune verlassen. Ab dem Jahr 2020 wird dann von einer Rückwanderung ausgegangen. Annahme ist, dass die Hälfte der Flüchtlinge bis 2030 in die Heimatländer zurückkehrt.

Tab. 14: Aktuelle Flüchtlingszahlen

| Stadt/Flecken/ Gemeinde | AsylbLG Jan 2016 | AsylbLG Mai 2016 | Kommune April/Mai 2016 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| Aerzen | 125 | 152 | 165 |
| Bad Münden | 260 | 305 | 399 |
| Bad Pyrmont | 251 | 315 | 350 |
| Coppenbrügge | 94 | 112 | 120 |
| Emmerthal | 108 | 120 | 110 |
| Hessisch Oldendorf | 256 | 315 | 330 |
| Salzhemmendorf | 107 | 118 | 125 |
| gesamt | 1.201 | 1.437 | 1.599 |

Aktuelle Flüchtlingszahlen

In der Tab. 14 sind einerseits die vom Landkreis mitgeteilten Zahlen der Asylbewerber (AsylbLG) für Januar und Mai 2016 und andererseits die von den einzelnen Kommunen mitgeteilten Flüchtlingszahlen aufgeführt. Abweichungen der Zahlen können unterschiedliche Gründe haben. Zum einen ist der Stichtag nicht unbedingt identisch und zum anderen sind in den von den Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen verwalteten Wohnungen zum Teil bereits anerkannte Flüchtlinge untergebracht, die nicht mehr im AsylbLG gezählt werden.

Kurzfristiges Bevölkerungswachstum

Kurzfristig bis mittelfristig wird sich die Bevölkerungszahl aufgrund des Flüchtlingszuzugs erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl sich nach Ablauf der Wohnsitzauflage zunächst geringfügig verringern wird. Darüber hinaus wird sich mittel- bis langfristig die Zahl der Flüchtlinge durch den Rückzug in die Herkunftsländer weiter reduzieren.

Flüchtlinge fragen preisgünstigen Wohnraum nach

GEWOS geht jedoch davon aus, dass trotz der höheren Bevölkerungs- und Haushaltszahlen aufgrund der starken Flüchtlingsströme kein quantitativer Neubaubedarf in den Kommunen besteht. Die kommunalen Wohnungsmärkte verfügen derzeit noch über ausreichend Reserven.

Sanierte Wohnungen für Flüchtlinge

Der Landkreis hatte als Anreiz zur Bereitstellung von Wohnungen für Flüchtlinge bei umfangreichen Sanierungen langfristige 10-Jahresmietverträge angeboten. Dieses Angebot wurde gut angenommen, so dass ein Teil der sanierungsbedürftigen Wohnungen saniert wurde. Dieser Ansatz hat einerseits die Herausforderung der Flüchtlingsunterbringung unterstützt und andererseits zur Sanierung von unvermieteten und gegebenenfalls schwer zu vermietenden Objekten geführt.

5.5 Zielgruppenbezogene Prognosen

5.5.1 Senioren

**2015:
13.800 Senioren-
haushalte**

Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) insgesamt rund 13.800 Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 65 oder mehr Jahren. Damit ist fast jeder dritte Haushalt ein Seniorenhaushalt. Senioren leben in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Drei- und Mehrpersonenhaushalte bilden die Ausnahme.

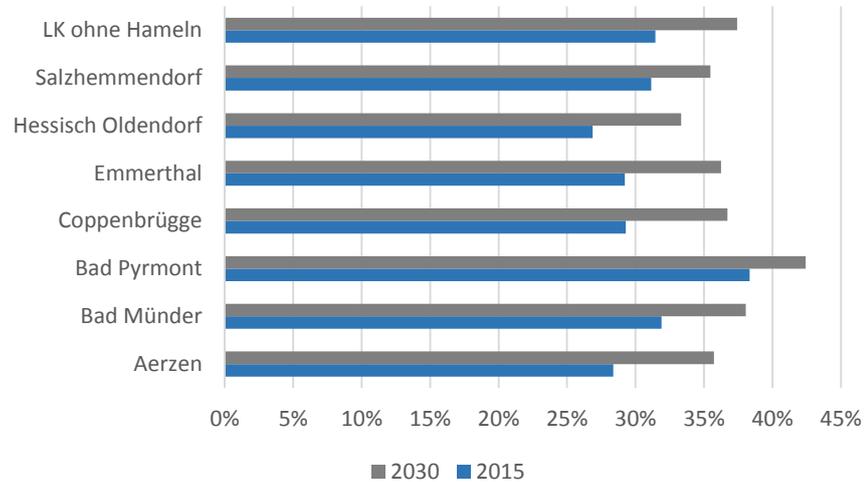
**Anstieg der
Seniorenhaushalte
um 11 %**

Perspektivisch wird die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich zunehmen. Laut der Prognose wird für den gesamten Landkreis ohne Hameln ein Anstieg um 11 % auf rund 15.300 Haushalte erwartet. Damit steigt die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich an, während sich die Haushaltszahl insgesamt verringert (-7 %).

**2030 : 37 %
Seniorenhaushalte**

Der Anteil der Seniorenhaushalte im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) wird sich von rund 31 % auf rund 37 % erhöhen. Dies entspricht einem Anstieg von 1.500 Haushalten. Wie bereits zur Abb. 27 im Kapitel 3.8 erläutert wurde, gibt es in der Stadt Bad Pyrmont den höchsten Anteil an Seniorenhaushalten (38 %). Auch 2030 wird Bad-Pyrmont mit rund 42 % den höchsten Seniorenanteil aufweisen. Wie die Abb. 41 zeigt, wird der Anteil der Seniorenhaushalte in allen Kommunen deutlich steigen.

Abb. 41: Anteil Seniorenhaushalte



**Absolut keine
Veränderung in
Salzhemmendorf**

Wie bereits aufgeführt, wird sich nicht nur der Anteil, sondern auch die Zahl der Seniorenhaushalte deutlich erhöhen. Lediglich in Salzhemmendorf wird der Anteil der Seniorenhaushalte nahezu konstant bleiben. Tab. 15 zeigt, dass sich die Zahl in den übrigen betrachteten Kommunen um mindestens 9 % (Bad Pyrmont) und maximal 16 % (Hessisch Oldendorf) erhöhen wird.

Tab. 15: Zahl der Seniorenhaushalte

| Stadt/Flecken/ Gemeinde | Senioren- haushalte 2015 | Senioren- haushalte 2030 | Verände- rung |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Aerzen | 1.400 | 1.600 | 15 % |
| Bad Münder | 2.700 | 3.000 | 12 % |
| Bad Pyrmont | 3.800 | 4.200 | 9 % |
| Coppenbrügge | 900 | 1.000 | 11 % |
| Emmerthal | 1.400 | 1.600 | 14 % |
| Hessisch Oldendorf | 2.200 | 2.600 | 16 % |
| Salzhemmendorf | 1.300 | 1.300 | 0 % |
| gesamt | 13.800 | 15.300 | 11 % |

**Veränderte
Nachfrage**

Eine Veränderung der Zahl der Haushalte mit Senioren führt auch zu einer veränderten Nachfrage. Altersgerechte, barrierearme Wohnungsangebote werden durch den Anstieg der Zahl älterer Haushalte immer wichtiger. Insbesondere die Zahl älterer alleinstehender Personen wird zunehmen. Für umzugswillige Senioren-

haushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Alternative darstellen. Da dieser Wohnungstyp trotz insgesamt deutlicher Angebotsüberhänge kaum vorhanden ist, besteht in diesem Segment ein qualitativer Neubaubedarf. Häufig wollen Senioren allerdings in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Insgesamt ist es wichtig, dass der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung angepasst wird.

**Einkommens-
schwache
Seniorenhaushalte**

Ein besonderes Augenmerk sollte zudem auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Während es im Landkreis Hameln-Pyrmont im Jahr 2009 rund 1.000 Empfänger von Grundsicherung mit einem Alter von mindestens 65 Jahren gab, waren es im Jahr 2014 rund 1.200. Der Anteil erhöhte sich damit von rund 2,6 % auf rund 3,2 %. Unstete Erwerbsbiographien in der Kombination mit einem Absinken des Rentenniveaus werden in der Tendenz auch bis 2030 zu einem überproportionalen Wachstum der Leistungsempfänger führen. Zusätzlich zum Effekt der sich erhöhenden Zahl der Senioren erhöht sich damit auch der Anteil der Senioren mit geringem Einkommen.

5.5.2 Familien

**2015:
9.700 Familien-
haushalte**

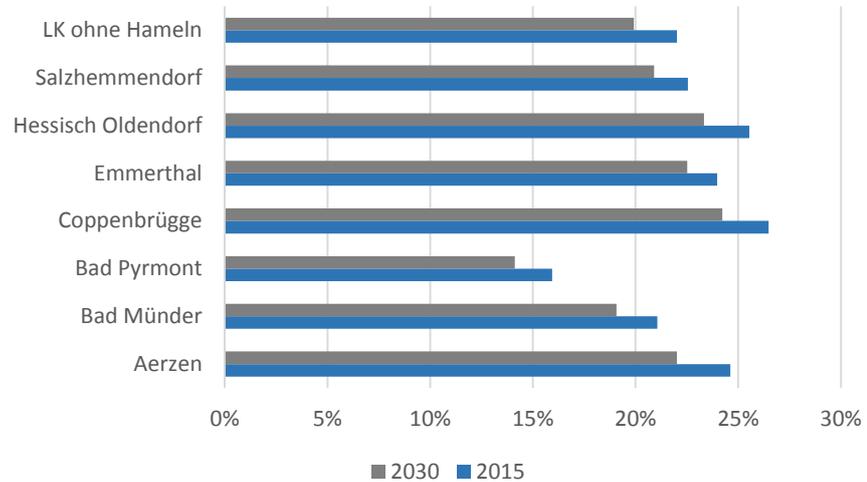
Im Jahr 2015 gab es im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) insgesamt rund 9.700 Familienhaushalte. Damit sind 22 % der Haushalte Familien.

Grundsätzlich sind ausreichend familiengerechte Wohnungen im Landkreis vorhanden. Den 9.700 Familien stehen rund 32.900 Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche zur Verfügung. Allerdings werden viele große, familiengerechte Wohnungen nicht von Familien mit Kindern, sondern von Paar- oder Singlehaushalten bewohnt. Dabei handelt es sich auch oft um Seniorenhaushalte, die meist keinen Umzug in eine (kleinere) Wohnung planen.

**2030: 20 %
Familienhaushalte**

Bis 2030 wird sich die Zahl der Familienhaushalte um 15 % verringern. Insgesamt wird ein Rückgang um 1.500 Haushalte erwartet. In 2030 werden rund 20 % der Haushalte Familienhaushalte sein. Den höchsten Anteil an Familienhaushalten weist Coppenbrügge auf (24 %). Bad Pyrmont hingegen hat den geringsten Anteil an Familienhaushalten (nur rund 16 %). In 2030 werden es rund 14 % sein.

Abb. 42: Anteil Familienhaushalte



Rückgänge in allen Kommunen

Bis 2030 wird sich sowohl der Anteil als auch die Zahl an Familienhaushalten deutlich verringern. Sämtlich betrachtete Kommunen werden einen Rückgang zu verzeichnen haben. In Coppenbrügge – der Kommune mit dem höchsten Anteil an Familienhaushalten – wird sich die Zahl um 19 % verringern. In Bad Pyrmont – der Stadt mit dem geringsten Anteil – wird die Zahl um rund 12 % zurückgehen.

Tab. 16: Zahl der Familienhaushalte

| Stadt/Flecken/ Gemeinde | Familien- haushalte 2015 | Familien- haushalte 2030 | Verände- rung |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Aerzen | 1.200 | 1.000 | -18 % |
| Bad Münder | 1.800 | 1.500 | -15 % |
| Bad Pyrmont | 1.600 | 1.400 | -12 % |
| Coppenbrügge | 800 | 700 | -19 % |
| Emmerthal | 1.100 | 1.000 | -14 % |
| Hessisch Oldendorf | 2.100 | 1.800 | -15 % |
| Salzhemmendorf | 1.000 | 800 | -18 % |
| gesamt | 9.700 | 8.200 | -15 % |

Die Zahl der Familienhaushalte wird insgesamt zurückgehen. Dennoch besteht bei Familien vielfach der Wunsch einen Neubau zu beziehen. Da auch im Einfamilienhaussegment Leerstände bestehen, sollte jedoch auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen wei-

testgehend verzichtet werden. Der Fokus ist auf den Bestand zu legen und gegebenenfalls sollte der Abriss und Neubau unterstützt werden.

5.5.3 Singlehaushalte

2015: 14.900 Singlehaushalte

Im Landkreis Hameln-Pyrmont (o. H.) lebten im Jahr 2015 rund 14.900 Singlehaushalte. Damit lebt in über einem Drittel der Haushalte nur eine Person.

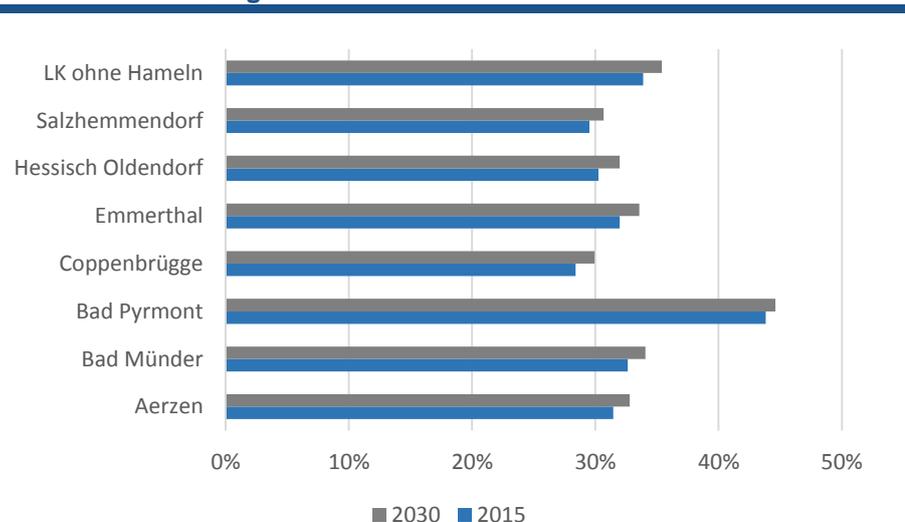
Einpersonenhaushalte fragen sowohl kleine Einzimmerwohnungen nach, sie bewohnen aber auch größere Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Insbesondere nach Veränderung der Lebensumstände (bspw. Auszug der Kinder, Trennung vom Partner) werden die alten größeren Wohnungen häufig weiterhin bewohnt.

Absolut Rückgang (2 %), Anstieg des Anteils

Die Zahl der Singlehaushalte wird sich bis zum Jahr 2030 um rund 400 bzw. 2 % reduzieren. Der Anteil der Singlehaushalte an allen Haushalten wird jedoch von 33 % auf 35 % ansteigen.

Analog zu den Seniorenhaushalten ist auch der Anteil der Singlehaushalte in Bad Pyrmont am höchsten. Rund 44 % der Haushalte sind Singlehaushalte. Der Anteil wird bis 2030 um einen Prozentpunkt steigen. Den geringsten Anteil weist Coppenbrügge auf. In 2030 wird der Anteil der Singlehaushalte bei 30 % liegen.

Abb. 43: Anteil Singlehaushalte



Absoluter Anstieg in nur Bad Pyrmont In Bad Pyrmont wird sich neben dem Anteil auch die Zahl der Singlehaushalte leicht erhöhen (+1 %). In den übrigen Kommunen wird sich zwar der Anteil erhöhen (vgl. Abb. 43), die absolute Zahl wird sich jedoch verringern. Den kräftigsten Rückgang wird Salzhemmendorf (- 9 % bzw. 200 Haushalte) verzeichnen.

Tab. 17: Zahl der Singlehaushalte

| Stadt/Flecken/ Gemeinde | Single- haushalte 2015 | Single- haushalte 2030 | Verände- rung |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Aerzen | 1.600 | 1.500 | -5 % |
| Bad Münden | 2.800 | 2.700 | -2 % |
| Bad Pyrmont | 4.300 | 4.400 | +1 % |
| Coppenbrügge | 900 | 800 | -7 % |
| Emmerthal | 1.500 | 1.500 | -3 % |
| Hessisch Oldendorf | 2.500 | 2.500 | -1 % |
| Salzhemmendorf | 1.300 | 1.100 | -9 % |
| gesamt | 14.900 | 14.500 | -2 % |

6 Empfehlungen

Qualitätvolles Schrumpfen und qualitativer Neubau

Derzeit ist nicht absehbar, dass sich die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den nächsten Jahren stabilisieren wird. Der Zuzug von Flüchtlingen führt nur zu kurzfristigen Anspannungstendenzen, sofern sich die Flüchtlingszahlen nicht nochmals deutlich ausweiten. Auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird nicht zu einer grundsätzlichen Umkehr der beschriebenen demografischen Entwicklung führen können. Für den Landkreis und die Kommunen bietet die aktuelle Situation jedoch die Chance, sich in Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik auf die bestehenden Wohnquartiere zu fokussieren und diese nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Dazu gehören neben der attraktiven Wohnumfeldgestaltung, Modernisierung und (barrierearmen) Umgestaltung der Wohnungsbestände auch Maßnahmen zur Unterstützung des Generationenwechsels und eines selbstbestimmten Lebens sowie die Stabilisierung von Bewohnerstrukturen. Trotz Schrumpfung ist auch der Wohnungsneubau ein Bestandteil der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung. Der Fokus sollte zukünftig auf ergänzenden, punktuellen und integrierten Projekten liegen. Das Ziel für den Wohnungsmarkt sollte sein, die Wohnqualität für die Bewohner zu erhöhen und ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot auch bei einer rückläufigen Nachfrage bereitzustellen.

6.1 Wohnungsmarktentwicklung

Gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

Die Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont sollten eine gemeinsame Strategie für die Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung zu entwickeln, um die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe in geordnete Bahnen zu lenken. Damit kann unnötiger Flächenverbrauch verhindert, die Infrastruktur zielgerichtet angepasst und Konkurrenz vermieden werden. Basis der Strategie ist ein Konsens darüber, wie der Wohnungsneubau bzw. die Bestandsanpassung und ggf. der Wohnungsrückbau stattfinden kann. Das vorliegende Konzept bietet dafür die analytische Grundlage.

Gemeindeübergreifendes Flächenmanagement

Mit der Einführung eines gemeindeübergreifenden Flächenmanagements können vorhandene Baulandpotenziale wie Entwicklungsf lächen, Baulücken, Nachverdichtungsgebiete, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz erfasst, in einer gemeinsamen Datenbank verwaltet und abgestimmt entwickelt werden. Dabei lassen sich Synergieeffekte erkennen und nutzen. Das Thema Interkom-

munales Flächenmanagement ist zudem von besonderer Bedeutung, da benachbarte Kommunen oft in einem Konkurrenzverhältnis, z. B. um Gewerbebetriebe oder Wohnbevölkerung, stehen. Dies führt sowohl für die einzelnen Kommunen als auch in der Summe der Region nicht selten zu einem Überangebot an neu ausgewiesenen Siedlungsflächen.

**Wohnungsmarkt-
beobachtung**

Die Ereignisse des vergangenen Jahres haben gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt ändern und Trends verstärken können. Politik und Verwaltung müssen schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung zu haben. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten des Wohnungsmarktes in einem Wohnungsmarkt-Monitoring jährlich fortgeschrieben werden.

**Dialog mit der
Wohnungs- und
Immobilienwirt-
schaft fortführen**

Der Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sollte fortgeführt werden. Die Wohnungswirtschaft ist der wichtigste Partner für die Kommunen, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Zur Erreichung der gesetzten Ziele ist die Einbindung der Immobilienwirtschaft weiterhin unabdingbar. Im Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen vermittelt und gemeinsame Strategien entwickelt werden. Treffen sollten regelmäßig, mindestens jährlich oder aus aktuellem Anlass stattfinden.

6.2 Bestandsentwicklung

Auf einem entspannten Wohnungsmarkt mit einem geringen Neubaubedarf wie in den untersuchten Gemeinden des Landkreises Hameln-Pyrmont muss das zentrale Augenmerk auf den Bestand gelegt werden. In großen Teilen des Wohnungsbestandes im Besitz von privaten Kleineigentümern besteht ein teils erheblicher Modernisierungsbedarf (Ausnahme Bad Pyrmont). Dieser betrifft in erster Linie den Geschosswohnungsbestand. Zum anderen ist aber auch das private Eigenheimsegment von einem hohen Sanierungsstau betroffen.

**Handlungs-
empfehlungen:
Bauliche Aufwer-
tungen...**

Die Handlungsempfehlungen richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden

Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen. In Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollte über Rückbau (im Geschosswohnungsbau) sowie über Abriss und zeitgemäßen Ersatzneubau (im Geschosswohnungsbau und im privaten Eigenheim) nachgedacht werden.

**...entsprechend den
Bedarfen und der
Wirtschaftlichkeit**

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer - insbesondere die privaten Eigenheimer bzw. Kleinstvermieter - Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot - beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. - sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakeure (Landkreis, Kommunen, Eigentümerverein, Kreishandwerkerschaft usw.) initiiert bzw. angeregt werden. Dass durch eine Bestandsaufwertung Leerstände abgebaut bzw. Leerstandsrisiken minimiert werden können, zeigt die Kreissiedlungsgesellschaft, die in ihrem meist modernisierten Wohnungsbestand kaum Wohnungsleerstände aufweist.

**Ggf. Ausweitung
des Förderpro-
gramms für Flücht-
linge**

In den betrachteten Kommunen des Landkreises Hameln-Pyrmont gibt es eine relativ hohe Zahl an leerstehenden Wohnungen. Vielerorts handelt es sich bei diesen Objekten bereits um sanierungsbedürftige Gebäude und Wohnungen. Aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen wurde ein Programm ins Leben gerufen, dass die umfangreiche Sanierung von Wohnungen mit langfristigen Mietverträgen fördert. Diesbezüglich sollte geprüft werden, ob dieses Programm ggf. ausgeweitet werden könnte. Der Fokus sollte jedoch auf Bestände mit kleineren Wohnungstypen gerichtet werden, da hier eine besonders hohe Nachfrage besteht und weitere zustandsbedingte Abgänge möglichst verhindert werden sollten.

**Aufwertung der
Wohnstandorte**

Um das Erscheinungsbild der Siedlungskerne zu erhalten, sollte die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Um die (energetische) Qualität zu erhöhen und Investitionen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die beste-

henden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes insgesamt kann auch der Ersatzneubau von Gebäuden mit geringer Nachfrage - sofern wirtschaftlich sinnvoll - eine Option sein.

Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich sowohl um die institutionellen Besitzer bzw. Verwalter als auch um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Letztlich haben nur die Eigentümer der Bestände die unmittelbare Möglichkeit, durch eigenes Handeln bzw. eigene Investitionen eine Aufwertung des Bestandes herbeizuführen.

6.3 Neubaubedarf

Qualitativer Neubau auf entspanntem Markt

Auch wenn aus der Haushalts- und Angebotsentwicklung der kommenden Jahre rechnerisch kein Neubaubedarf abzuleiten ist, wird ein gewisser Neubau stattfinden müssen. Dieser ist zum einen auf den Wunsch von Haushalten nach einem neuen Eigenheim zurückzuführen. Zum anderen gibt es gefragte Segmente, die nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Dazu gehört höherwertiger barrierearmer Wohnraum, der im Bestand nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden kann, und Angebote für preissensible Nachfrager.

Behutsame Angebotsentwicklung

Angesichts der entspannten Marktsituation ist es wichtig, dass sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Übergeordnetes Ziel ist es deshalb, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und dieses in integrierten Lagen zu konzentrieren. Die Umnutzung von Gebäuden, Ersatzneubau, Nachverdichtungen und Baulücken können einen Schwerpunkt bei der Angebotsentwicklung von Wohnraum bilden.

Ersatzneubau prüfen...

Durch den vergleichsweise großen Angebotsüberhang sollte in Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, auch ein Rückbau in Erwägung gezogen werden. Der Standort könnte so zusätzliche Potenziale für den qualitativen Wohnungsneubau bieten. Durch eine gezielte Angebotsergänzung kann ein Beitrag zur Stabilisierung bzw. Durchmischung der Sozialstruktur geleistet werden.

... und Angebot ergänzen

Ein Ersatzneubau kann (Prüfung im Einzelfall) die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung sein. Von Vorteil ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar.

Vermeidung von Konkurrenzstandorten

Für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung wird empfohlen, auf die deutliche Ausweitung des Flächenangebotes zu verzichten. Die zusätzliche Ausweisung größerer Flächen kann zu einer erschwerten Vermarktung und zu einer stärkeren Konkurrenz zwischen neuen und etablierten Wohnstandorten führen. Ziel sollte es sein, die qualitative Nachfrage auf bestehende Quartiere zu lenken, den Erwerb von Bestandsimmobilien zu fördern bzw. den Ersatzneubau im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen. Konkurrenzsituationen sind vor allem auch durch eine intensive Abstimmung zwischen den Kommunen zu vermeiden.

Fokussierung auf Innenentwicklung

Der Fokus sollte auf wenigen kleinen, integrierten Standorten liegen, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche und der netzgebundenen Infrastruktur vermeiden bzw. die dazu beitragen, bestehende Infrastrukturen auszulasten. Priorität genießt vor allem die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsangebotes in Bezug auf Barrieren und Energetik. Darüber hinaus sollten in erster Linie Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und Konversionsflächen für den Wohnungsneubau genutzt werden.

6.4 Preisgünstiges Wohnen

Hohe Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Vielfach ist eine Modernisierung vor dem Hintergrund des Mietniveaus und der Bewohnerstruktur nur schwer darstellbar und eine Umlage von Modernisierungskosten nicht möglich. Auf der anderen Seite gibt es eine große Nachfrage nach preisgünstigen, kleinen und zunehmend auch barrierearmen Wohnungsangeboten. Das Nebeneinander von Überhängen großer (energetisch) unmodernisierter Wohnungen und das Fehlen kleiner, preisgünstiger Wohnungen mit der vergleichsweise geringen Investitionsbereitschaft in Einklang zu bringen, ist eine große Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Trotz der entspannten Wohnungsmarktsituation mit einem weitgehend moderaten Mietniveau gibt es - auch infolge des niedrigen Kaufkraftniveaus - eine Reihe von Haushalten mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung. Einen Nachfrageüberhang gibt es insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Der Neubau von gebundenem Wohnraum ist vor dem Hintergrund der entspannten Wohnungsmarktsituation jedoch kaum notwendig. Eine Ausnahme bilden kleine Wohnungen, die von verschiedenen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. In diesem Segment sollte punktuell der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen realisiert werden. Insbesondere in Bad Pyrmont gibt es im Segment der kleinen preiswerten Wohnungen einen großen Nachfrageüberhang.

... und Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Um grundlegende Sanierungsmaßnahmen umzusetzen und den Bestand für einkommensschwache Haushalte zu erhalten, ist der Einsatz der Modernisierungsförderung des Landes zu prüfen. Nach den derzeitigen Bestimmungen können bis zu 65 % der Kosten gefördert werden. Mit der Förderung der Modernisierung gehen Mietpreisbindungen (5,60 € bzw. 7,00 € je m² Wohnfläche) einher.

6.5 Seniorengerechtes Wohnen

Wie in der Nachfrageanalyse dargestellt, findet eine stetige Alterung der Bevölkerung statt. Bereits heute lebt in jedem Dritten Haushalt eine Person im Alter von 65 Jahren oder mehr. Bis 2030 werden knapp 40 % der Haushalte Seniorenhaushalte sein. Der größte Teil der Senioren möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dieses ist auch in vielen Fällen problemlos möglich, da ein immer größerer Teil älterer Menschen in guter Gesundheit ein hohes Alter erreicht. Aufgrund einsetzender körperlicher Beschwerden ist aber für einen Teil der älteren Menschen ein Verbleib im eigenen Haus oder der Wohnung nicht oder nur schwer möglich. Andere entscheiden sich ganz bewusst dagegen und suchen den Komfort einer kleineren, altersgerecht gestalteten Wohnung. Da das Angebot derzeit noch vergleichsweise gering ist, besteht die Notwendigkeit, einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen zu bieten. Dies bezieht sich sowohl auf die bedarfsgerechte Anpassung des Bestandes als auch auf den Neubau.

Wohnen in zentralen Lagen

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des teils unmodernisierten Bestandes sollte die Schaffung zusätzlichen, altersgerechten Wohnraums mit einer zeitgemäßen Ausstattung in integrierten Lagen geschaffen werden. Diese können sowohl durch Neubauvorhaben als auch Umbauten von Bestandsimmobilien (insbesondere Erdgeschosswohnungen) erreicht werden. Bei der Realisierung solcher Vorhaben sollte zum einen auf eine zentrale Lage mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung geachtet werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-)Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur sollte vermieden werden. Es sollte die Möglichkeit gegeben sein, sich selbständig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können und am öffentlichen Leben teilzunehmen. Insofern werden Kernlagen empfohlen. Neben Mehrfamilienhäusern können Bungalows eine gute Alternative darstellen.

Preisgünstige Angebote und...

Wie im Kapitel 5.5.1 beschrieben wurde, ist ein Anstieg der Zahl der preissensiblen Senioren zu erwarten. In Zukunft wird eine größere Zahl an preisgünstigen barrierearmen Wohnungen benötigt. Neben dem Neubau müssen vor allem Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt werden um Barrieren innerhalb und außerhalb der Wohnung abzubauen. Ohne eine entsprechende Förde-

rung werden die Preise nicht auf einem niedrigen Niveau gehalten werden können.

...betreutes Wohnen

Neben der Schaffung und Errichtung von barrierearmen Wohnungen im Landkreis gibt es auch eine starke Nachfrage nach betreuten Wohnformen in den einzelnen Kommunen. Die vorhandenen Kapazitäten sind in der Regel ausgelastet und neu errichtete Komplexe sind gut zu vermarkten (bspw. Bad Münde 2014).

6.6 Familienfreundliches Wohnen

Vermarktungsschwierigkeit bei...

Der Nachfragerückgang wird mittelfristig zu einer Zunahme des Wohnungsleerstandes führen, der sich zunächst vor allem im Mehrfamilienhausbestand mit niedriger Qualität niederschlagen wird. Dort konzentrieren sich bereits heute die Leerstände. Einfamilienhausquartiere galten für die Wohnungsmarktentwicklung lange als unproblematisch. Doch auch in diesen Quartieren ist in Zukunft mit Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen.

... Beständen der 1950er bis 1970er Jahre

Ursächlich ist vor allem die Alterung in Einfamilienhausquartieren der 1950er/1970er Jahre, die oftmals noch von den Ersteigentümern bewohnt sind. In den nächsten Jahren wird eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf und zur Vermietung stehen. Zwar ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der derzeitigen Niedrigzinsphase leicht angestiegen, mittel- bis Langfristig wird die Nachfrage jedoch rückläufig sein.

Unterstützung des Generationenwechsels

Wertverluste, geringe Marktgängigkeit und Instandsetzungsbedarfe betreffen zunächst die Eigentümer. Allerdings kann die Ballung schwer vermarktbarer Objekte städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Probleme nach sich ziehen. Derzeit ist dies noch kaum wahrzunehmen, allerdings ist in Zukunft stärker damit zu rechnen, dass Objekte keine Käufer finden. Daher sollten nur wenige neue Einfamilienhäuser errichtet und die Nachfrage stärker auf bestehende Objekte gelenkt werden. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentümersbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und greifen daher lieber zu einem Neubauobjekt. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen - wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Be-

treuungseinrichtungen - auch zukünftig ausgelastet werden können.

Zukünftig wird es immer mehr darum gehen eine Nachnutzer für ältere Ein- und Zweifamilienhäuser zu gewinnen und Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen angepasst werden können. Hierzu könnte ein niedrigschwelliges Beratungsangebot aufgebaut werden. Dieses könnte beispielsweise gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie von Interessensverbänden, Medien und Handwerksbetrieben erfolgen.

Ein Großteil der in der Vergangenheit in den Kreis zugewanderten Haushalte waren Familien mit Kindern. Um diesen Trend fortzusetzen und Familienhaushalten die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnwünsche zu befriedigen, müssen nachfragegerechte Wohnungsangebote geschaffen werden. Hierfür sollten jedoch soweit möglich keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden und die Nachfrage auf den Bestand gerichtet werden. Sollte der Bestand die nachgefragten Qualitäten nicht befriedigen können, ist eine moderate Neuausweisung von Neubauf Flächen erforderlich.

Aufgrund des niedrigen Preisniveaus des Bestands ist eine zusätzliche Förderung nicht erforderlich.

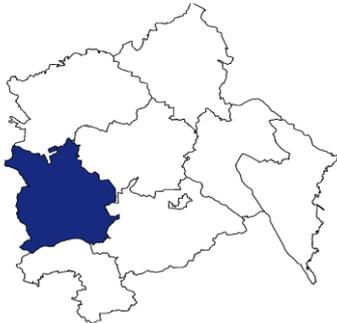
**Chance
Forschungszentrum
in Bad Pyrmont**

In Bad Pyrmont wird ein neues Forschungszentrum der Firma Phoenix Contact errichtet. In diesem sollen rund 600 Mitarbeiter beschäftigt werden. Neue Arbeitsplätze versprechen den Zuzug von Arbeitnehmern und gegebenenfalls deren Familien. Bei aktuell zu vermarkteten Wohnungen in Bad Pyrmont war bereits ein Interesse der Arbeitnehmer spürbar. Es kann allerdings noch nicht abgeschätzt werden, inwiefern die 600 Mitarbeiter „nur“ kurzfristige Forschungsaufträge erhalten und sich somit nicht langfristig im Landkreis ansiedeln. Sofern in einem größeren Umfang Arbeitsplätze entstehen, die auf Dauer angelegt sind, kann dieses zu einem spürbaren Nachfrageanstieg insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser führen. In diesem Szenario könnte es in Bad Pyrmont erforderlich werden, in einem entsprechenden Umfang Flächen für die Realisierung von Einfamilienhäusern vorzuhalten.

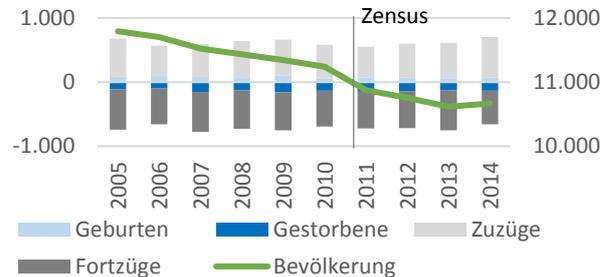
7 Steckbriefe

Aerzen

Lage



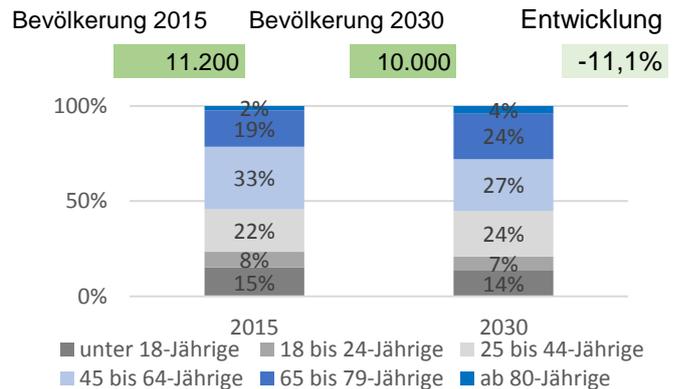
Bevölkerungsentwicklung



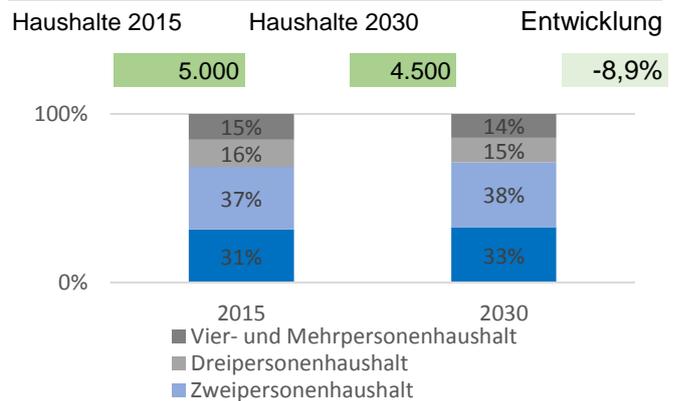
Rahmendaten

| | Aerzen | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Einwohner | 11.200 | 97.300 |
| Haushalte | 5.000 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,2 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 15,1% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 21,4% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 44.300 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m² | 4,84 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 145.100 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 5.400 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 3.600 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 1.800 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 0,8 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 31,5% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 24,6% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 28,4% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 23,8% | 24,3% |

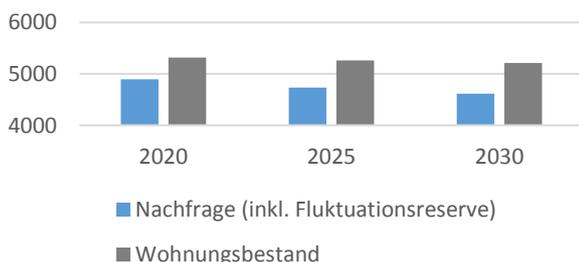
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Neubaubedarf

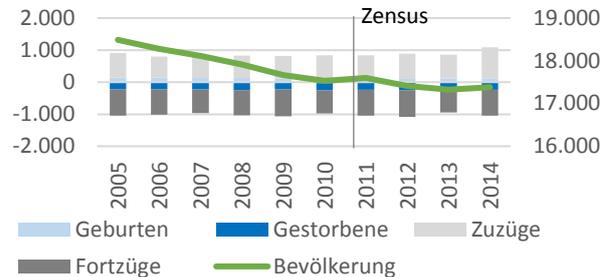


| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-------|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 4.500 | 3.000 | 1.500 |
| Wohnungsbestand 2030 | 5.200 | 3.500 | 1.700 |
| Angebotsüberhang 2030 | 700 | 400 | 200 |

Lage



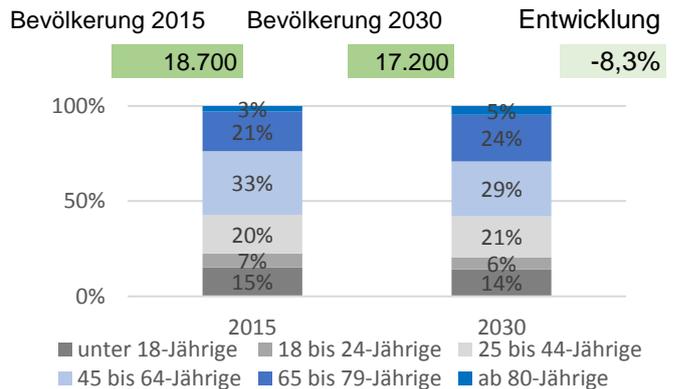
Bevölkerungsentwicklung



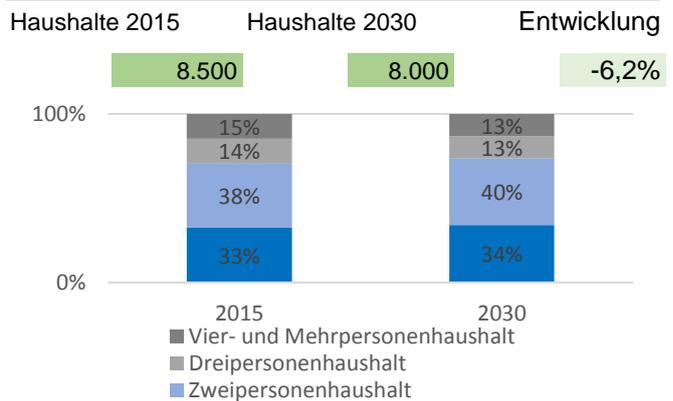
Rahmendaten

| | Bad Münden a. D. | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Einwohner | 18.700 | 97.300 |
| Haushalte | 8.500 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,2 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 15,2% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 23,7% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 41.800 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m² | 4,61 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 144.400 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 9.100 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 6.300 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 2.800 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 0,9 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 32,6% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 21,1% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 31,9% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 22,3% | 24,3% |

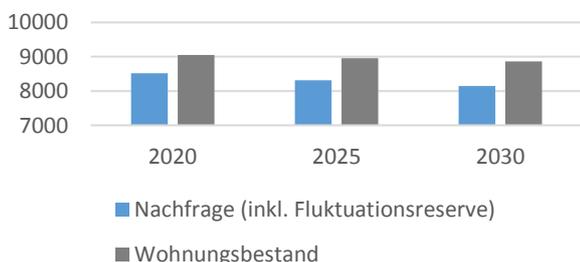
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Neubaubedarf



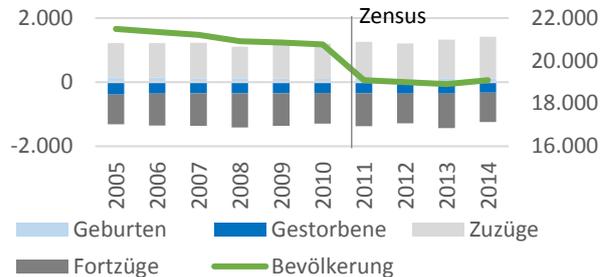
| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-------|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 8.000 | 5.500 | 2.500 |
| Wohnungsbestand 2030 | 8.900 | 6.100 | 2.700 |
| Angebotsüberhang 2030 | 900 | 600 | 300 |

Bad Pyrmont

Lage



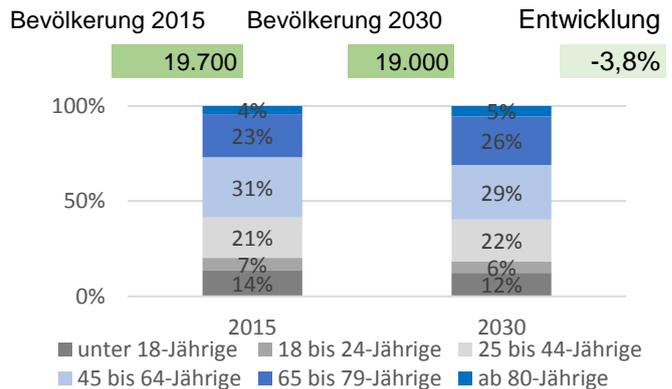
Bevölkerungsentwicklung



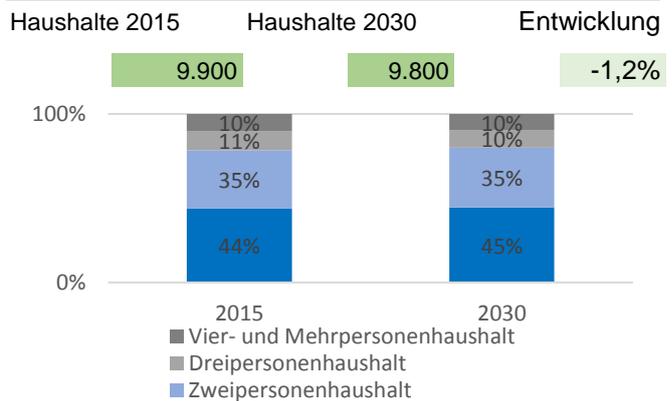
Rahmendaten

| | Bad Pyrmont | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|-------------|----------------|
| Einwohner | 19.700 | 97.300 |
| Haushalte | 9.900 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,0 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 13,5% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 27,0% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 35.900 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m ² | 5,03 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 168.400 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 10.900 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 4.400 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 6.500 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 0,9 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 43,8% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 15,9% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 38,3% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 34,4% | 24,3% |

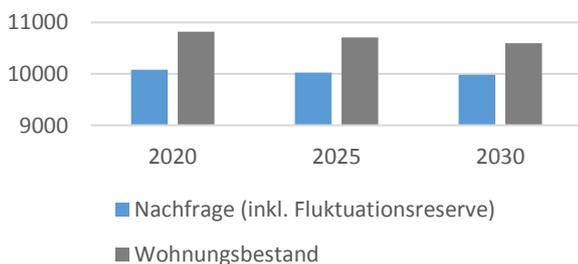
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



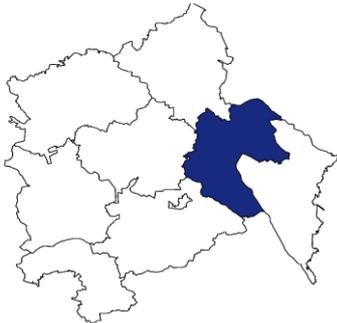
Neubaubedarf



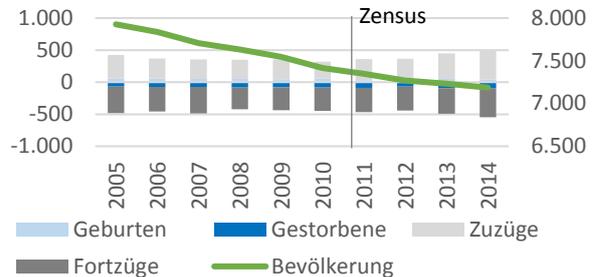
| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-------|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 9.800 | 4.000 | 5.800 |
| Wohnungsbestand 2030 | 10.600 | 4.300 | 6.300 |
| Angebotsüberhang 2030 | 800 | 300 | 500 |

Coppenbrügge

Lage



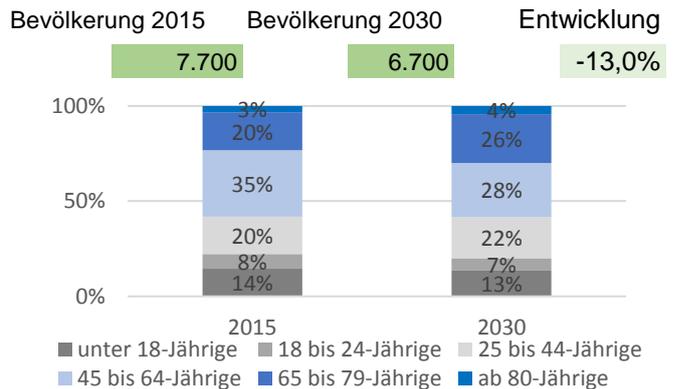
Bevölkerungsentwicklung



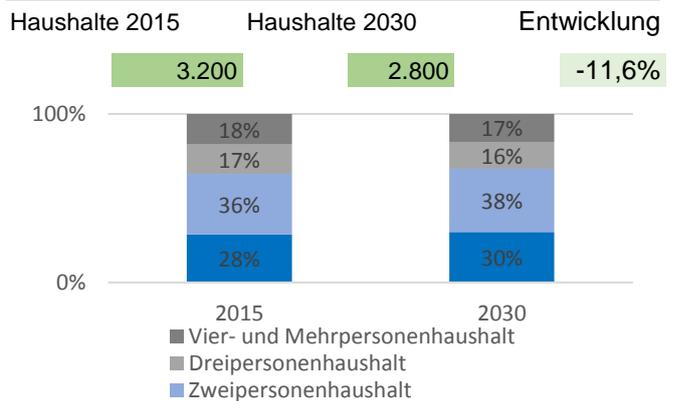
Rahmendaten

| | Coppenbrügge | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Einwohner | 7.700 | 97.300 |
| Haushalte | 3.200 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,4 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 14,5% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 23,3% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 45.000 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m² | 4,61 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 132.100 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 3.400 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 2.700 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 700 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 0,7 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 28,4% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 26,5% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 29,3% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 18,8% | 24,3% |

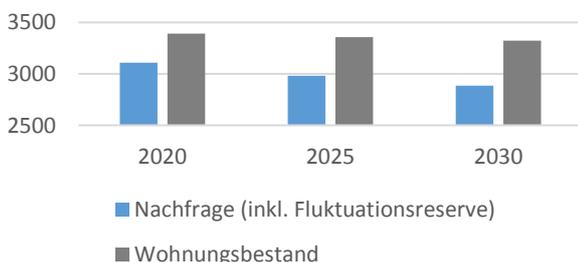
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



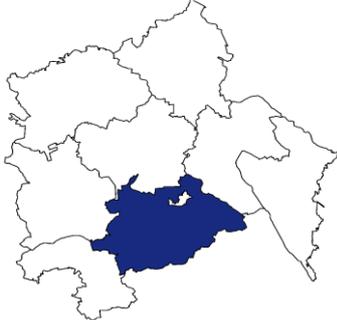
Neubaubedarf



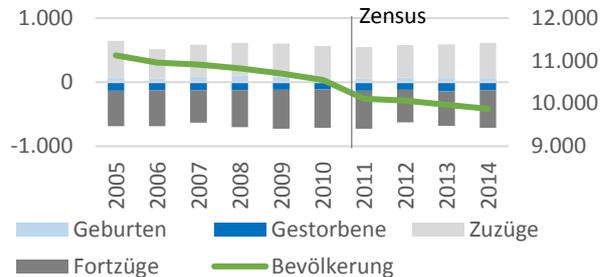
| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-----|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 2.800 | 2.300 | 600 |
| Wohnungsbestand 2030 | 3.300 | 2.700 | 700 |
| Angebotsüberhang 2030 | 500 | 400 | 100 |

Emmerthal

Lage



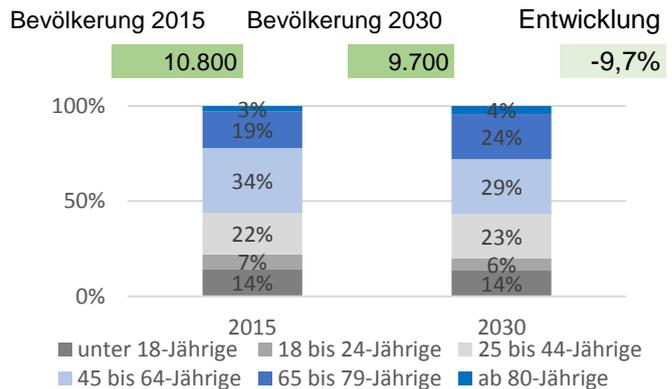
Bevölkerungsentwicklung



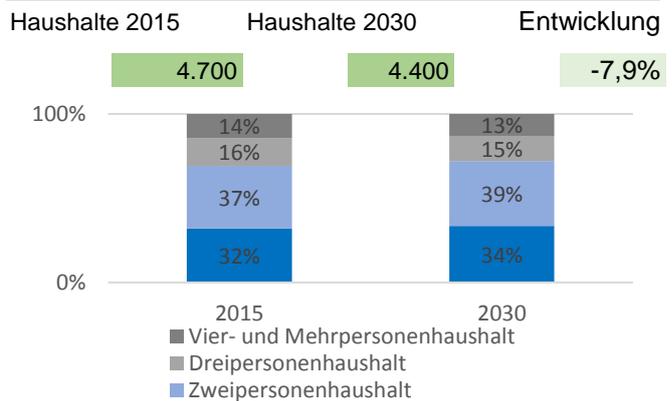
Rahmendaten

| | Emmerthal | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|-----------|----------------|
| Einwohner | 10.800 | 97.300 |
| Haushalte | 4.700 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,3 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 14,4% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 22,0% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 42.800 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m ² | 4,54 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 145.100 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 5.000 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 3.600 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 1.400 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 0,6 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 32,0% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 24,0% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 29,2% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 22,4% | 24,3% |

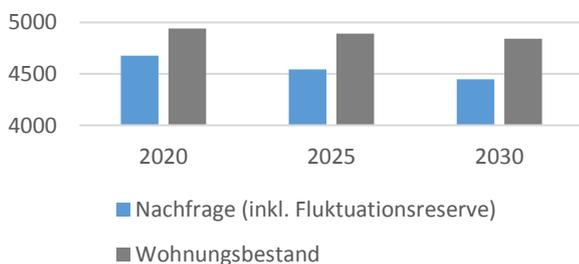
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Neubaubedarf

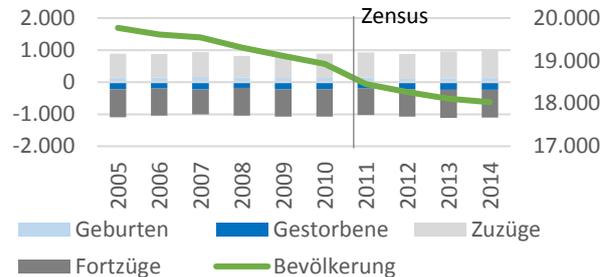


| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-------|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 4.400 | 3.100 | 1.200 |
| Wohnungsbestand 2030 | 4.800 | 3.500 | 1.400 |
| Angebotsüberhang 2030 | 500 | 300 | 100 |

Lage



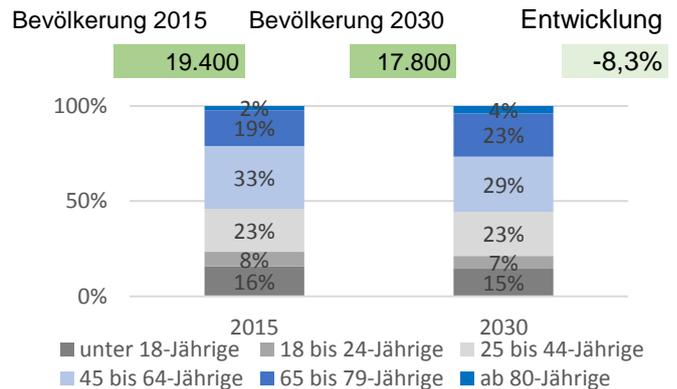
Bevölkerungsentwicklung



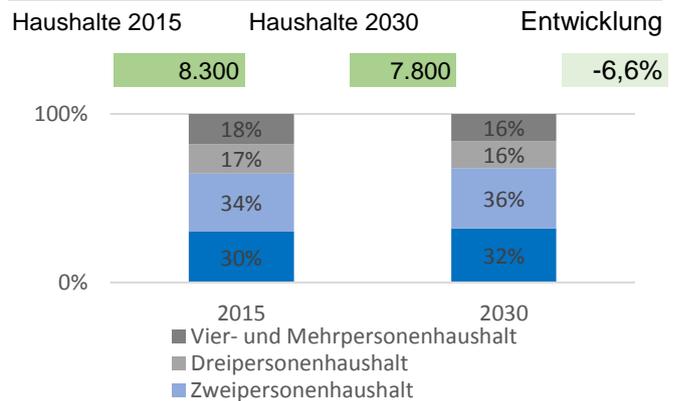
Rahmendaten

| | Hessisch Oldendorf | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|--------------------|----------------|
| Einwohner | 19.400 | 97.300 |
| Haushalte | 8.300 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,3 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 15,6% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 21,1% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 40.400 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m ² | 4,58 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 144.400 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 9.000 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 6.500 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 2.600 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 1,6 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 30,2% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 25,5% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 26,9% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 20,9% | 24,3% |

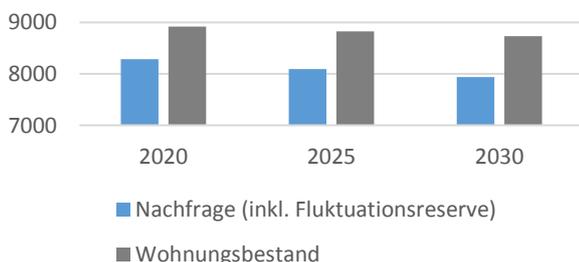
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Neubaubedarf



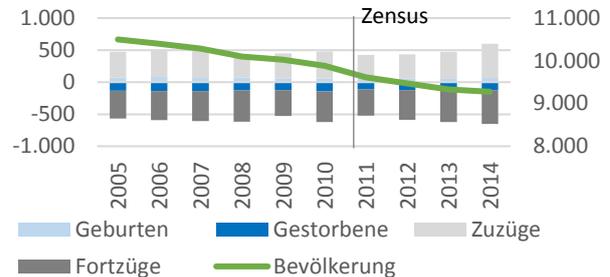
| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-------|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 7.800 | 5.600 | 2.200 |
| Wohnungsbestand 2030 | 8.700 | 6.300 | 2.500 |
| Angebotsüberhang 2030 | 1.000 | 700 | 300 |

Salzhemmendorf

Lage



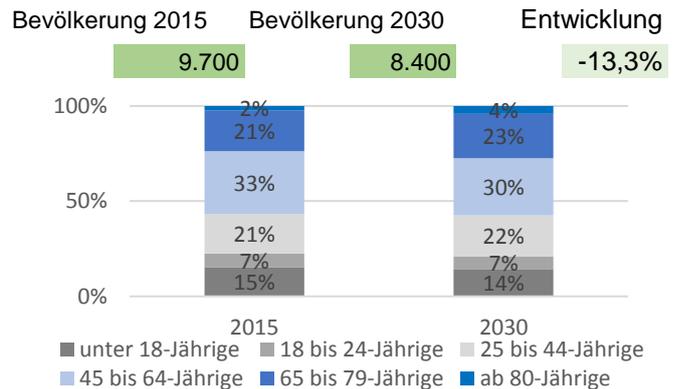
Bevölkerungsentwicklung



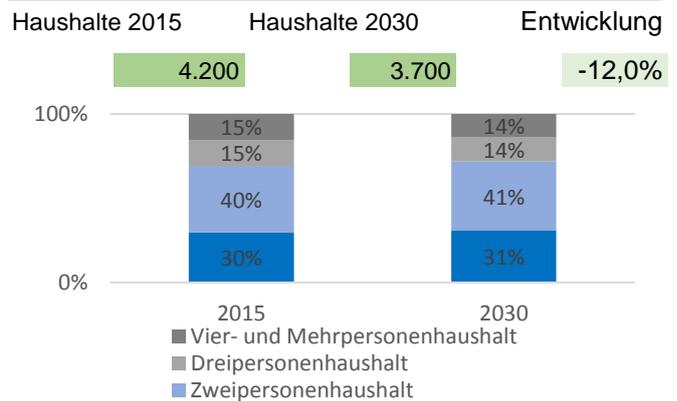
Rahmendaten

| | Salzhemmendorf | LK ohne Hameln |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Einwohner | 9.700 | 97.300 |
| Haushalte | 4.200 | 43.900 |
| Haushaltsgröße | 2,3 | 2,2 |
| Anteil unter 18-Jähriger | 15,3% | 14,8% |
| Anteil über 65-Jähriger | 23,7% | 23,3% |
| Kaufkraft der Haushalte | 40.100 | 40.600 |
| Angebotsmiete/m ² | 4,60 | 4,70 |
| Angebotspreis Eigenheim | 120.800 | 143.000 |
| Wohnungsbestand | 4.700 | 47.600 |
| Wohnungen in EFH/ZFH | 3.800 | 30.800 |
| Wohnungen in MFH | 1.000 | 16.700 |
| Baufertigstellungen/1.000 EW | 0,3 | 1,1 |
| Anteil Singlehaushalte | 29,5% | 33,9% |
| Anteil Familienhaushalte | 22,6% | 22,0% |
| Anteil Haushalte mit Senioren | 31,1% | 31,4% |
| Anteil preissensible Haushalte | 17,9% | 24,3% |

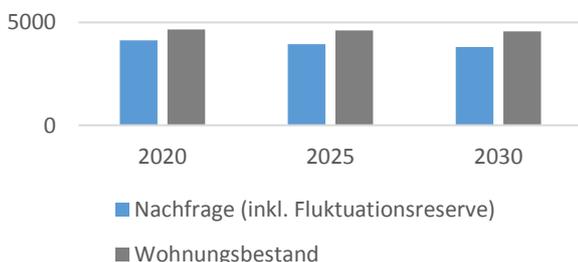
Bevölkerungsprognose



Haushaltsprognose



Neubaubedarf



| | gesamt | EFH | MFH |
|--|--------|-------|-----|
| Haushalte inkl. Fluktuationsreserve 2030 | 3.700 | 3.000 | 800 |
| Wohnungsbestand 2030 | 4.600 | 3.600 | 900 |
| Angebotsüberhang 2030 | 800 | 700 | 200 |

GEWOS

Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Telefon +49(0)40 – 69712-0
Fax +49(0)40 – 69712-220
E-Mail info@gewos.de
Homepage www.gewos.de

Quellen Titelbilder:

<http://www.einkaufen-in-bad-muender.de>

https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Hameln-Pyrmont

<http://www.panoramio.com/photo/22691617>