

Fortschreibung Wohnraum- versorgungskonzept Hildesheim



Stadt Hildesheim



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

FORTSCHREIBUNG DES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTES FÜR HILDESHEIM

Auftraggeber

Stadt Hildesheim
FB Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 3
31134 Hildesheim

Projektkoordination

Dipl.-Ing. Bauass. Sandra Brouer, Fachbereichsleiterin
Dipl.-Ing. Michael Veenhuis, Bereichsleiter

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Stand

Dortmund, Mai 2019

KURZFASSUNG	4
EINLEITUNG	12
METHODIK UND AUFBAU	13
1 AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	15
1.1 Sozio-demographische Entwicklung	15
1.2 Beschäftigten- und Hochschulentwicklung in Hildesheim	20
1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau	21
1.4 Entwicklung in den Wohnungsteilmärkten	22
1.5 Teilmarkt für sozial geförderte Mietwohnungen	25
2. WOHNUNGSMARKTPROGNOSE	36
2.1 Bevölkerungsprognose	36
2.2 Wohnungsbedarfsprognose	41
2.3 Vorausschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum	46
2.4 Gegenüberstellung früherer und aktueller Prognoseergebnisse	50
3 HANDLUNGSKONZEPT	55
3.1 Zukünftige Herausforderungen am Wohnungsmarkt	55
3.2 Bewertung der Handlungsempfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2015 und aktueller Instrumente in der Wohnungsmarktsteuerung	57
3.3 Herausforderungen in der Nachjustierung der Wohnungsmarktentwicklung	64
3.4 Handlungsempfehlungen	66
3.4.1 Empfehlungen und Hinweise zur Förderung der Wohneigentumsbildung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser	67
3.4.2 Empfehlungen und Hinweise zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums	69
3.5 Ausblick	80
VERZEICHNISSE	81

KURZFASSUNG

Die Stadt Hildesheim analysiert mit dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept die Versorgungssituation und -engpässe im Stadtgebiet. Aufgezeigt werden die Ungleichgewichte zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage sowie die zukünftigen Entwicklungstrends, so dass die Herausforderungen und Aufgaben in der Verbesserung der Wohnraumversorgung deutlich werden. Das Wohnraumversorgungskonzept legt auch dar, in welchen Handlungsfeldern ein Bedarf in der Nachjustierung der kommunalen Wohnungspolitik besteht. Darauf aufbauend wird ein ausgewähltes und aufeinander abgestimmtes Maßnahmenprogramm vorgestellt, das die Stadt Hildesheim zur gezielten Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung einsetzen wird. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte.

In methodischer Hinsicht basiert das Gutachten auf einer Auswertung vorhandener Analysen und Kommunalstatistiken, insbesondere der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank, sowie Prognoserechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung. Eine ebenso wichtige Informationsquelle waren die Markterfahrungen und Einschätzungen der zentralen Wohnungsmarktakteure im Stadtgebiet. Grundlage für die Formulierung von Handlungsempfehlungen waren Ratsbeschlussvorlagen und die Diskussionsergebnisse aus den „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ vom 26.10.2018 und 11.03.2019 sowie einem Politikworkshop vom 21.01.2019. Die für Mitte 2019 angekündigten neuen Richtlinien für die Wohnraumförderung in Niedersachsen lagen zum Zeitpunkt der Berichterlegung des Wohnraumversorgungskonzeptes noch nicht vor.

DERZEITIGE WOHNUNGSMARKTSITUATION UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGSTRENDS

Das Wohnraumversorgungskonzept zeigt, dass der Zuwachs an Bevölkerung in Hildesheim seit nunmehr fünf Jahren anhält und sich aus mehreren, begünstigenden Rahmenbedingungen wie zum Beispiel dem Zuwachs an Arbeitsplätzen und dem Ausbau der Hochschule und nicht nur aus der Flüchtlingsmigration speist.

Die somit gestiegene Wohnungsnachfrage hat in Hildesheim die bislang vorherrschende Wohnungsmarktlage signifikant verändert und in nur wenigen Jahren zu einer deutlichen Marktanspannung geführt. Vermietungsbedingte Leerstände bauten sich ab und erreichten einen historischen Tiefstand. Das Wohnen in Hildesheim verteuerte sich. Die Miet- und Immobilienpreise stiegen an, die Angebotsengpässe für einkommensschwache Haushalte nahmen zu - mittlerweile sind auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen – und es entstand eine zunehmende Suburbanisierung ins Hildesheimer Umland aufgrund von Baulandengpässen innerhalb des Stadtgebietes. Der Wohnungsmangel zeigt sich sowohl im Teilmarkt der Mietwohnungen als auch im Marktsegment der Eigenheime. Der Zugang zu Wohnraum ist vor allem für einkommensschwache Haushalte, die rund ein Viertel aller

privaten Haushalte in Hildesheim ausmachen, und für Familien mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung deutlich erschwert. Besondere Engpässe zeigen sich bei der Versorgung mit kleinen und preisgünstigen Wohnungen.

Der Wohnungsneubau in Hildesheim hat angesichts der gestiegenen Wohnungsnachfrage an Fahrt aufgenommen. Es sind zahlreiche neue Wohnungen im verdichteten Wohnungsbau entstanden. Aufgrund von Baulandengpässen ist beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern noch keine Dynamik zu erkennen. Im Teilmarkt der geförderten Mietwohnungen waren wieder Bindungsverluste zu verzeichnen, die nicht in Gänze durch den geförderten Wohnungsneubau ausgeglichen werden konnten. Von hoher Bedeutung für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Gruppen ist der Bestand der drei großen, sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Hildesheim. Das vorhandene preisgünstige Wohnungsangebot reicht jedoch nicht aus, um die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen.

Mit Blick auf die weitere demografische Entwicklung in Hildesheim bis zum Jahr 2035 ist davon auszugehen, dass der Trend „wir werden weniger und älter“ für Hildesheim wieder an Bedeutung gewinnen wird. Die starken Wanderungsgewinne, die die Stadt derzeit erzielt und die das Geburtendefizit ausgleichen, werden sich nicht auf Dauer fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose für Hildesheim errechnet daher im Zeitraum 2017 bis 2035 einen Rückgang in Höhe von 4.000 Personen auf rund 100.000 Einwohner. Durch den Zuwachs in der Gruppe der jungen Senioren nimmt die Alterung der Bevölkerung wieder zu. Eine rückläufige Entwicklung der Zahl junger Haushaltsgründer und der stagnierende Umfang hochaltriger Senioren wird die weitere Zunahme von Singlehaushalten begrenzen. Die Wohnungsnachfrage wird noch bis zum Jahr 2025 anwachsen. Danach ist infolge des dann einsetzenden Einwohnerrückgangs mit einer abnehmenden Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Der zukünftige Wohnraumbedarf ist höher als im früheren Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert, da damals noch nicht die Effekte vorhersehbar waren, die eine verstärkte Zuwanderung nach Hildesheim auslösten. Auch die vorliegende, aktualisierte Bevölkerungs- und Bedarfsprognose kann besondere Entwicklungen und Einflüsse nicht vorhersagen, die in dem langen Zeitraum bis 2035 auftreten können. Daher ist der Stadt Hildesheim zu empfehlen, für die Konzeptionierung ihrer Wohnungsmarktsteuerung einen Zeitraum bis 2030 ins Auge zu fassen und bei Bedarf nachzjustieren, wenn durch eine laufende Marktbeobachtung erkennbar wird, dass sich von den Prognosewerten signifikant abweichende Nachfragetrends entwickeln.

Für das Jahr 2017, dem Ausgangsjahr der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose, besteht ein rechnerisch ermittelter Nachholbedarf an Wohnraum in Höhe von rd. 660 Wohnungen. Für die Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs sind noch der durch die Haushaltsentwicklung ausgelöste Bedarf sowie der notwendige Ersatz für abgängigen Wohnraum hinzuzurechnen. Bezieht man diese Bedarfskomponenten mit ein, kann sich mittel- bis langfristig ein Wohnraumbedarf von rd. 1.500 Wohnungen im Jahr 2025 und

1.400 Wohnungen bis zum Jahr 2030 entwickeln, der durch neue Baufertigstellungen zu decken ist. Der Stadt Hildesheim ist angesichts der zunächst steigenden und ab 2025 wieder (leicht) sinkenden Wohnungsfrage zu empfehlen, sich für den Zeitraum 2025 bis 2030 das ambitionierte Ziel zu setzen, rund 1.500 Wohnungen neu zu schaffen. Bis 2025 ist eine Fortsetzung des derzeitigen Baufertigstellungsniveaus von jährlich rd. 200 Wohnungen bedarfsgerecht. Dies entspricht in etwa der derzeitigen jährlichen Neubauleistung in Hildesheim.

Der zu erwartende Bedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser kann bei einer Beibehaltung des derzeitigen Neubauniveaus in Höhe von jährlich rd. 50 Wohnungen in keiner Weise gedeckt werden. Im geförderten Mietwohnungsbau wird sich mittelfristig ein Wohnraumbedarf von rund 500 Wohnungen entwickeln. Darüber hinaus sind auch qualitative Bedarfe zu benennen, etwa in Form von barrierefreien und altengerechten Wohnformen sowie Wohnraum für Singles und für größere Familien.

Neben dem Bedarf an Wohnungsneubau erzeugen sich verändernde Wohnwünsche Handlungsbedarfe, sie erfordern eine stetige Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Das Alter etlicher Wohnungen und Gebäude in Hildesheim erfordert Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Schaffung moderner Wohnstandards. Die großen institutionellen Anbieter wie die GBG Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG, der BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG und die kwg Kreiswohnbau GmbH Hildesheim sind hier bereits seit Langem aktiv und vorbildlich. Im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt die Stadt Hildesheim die Erneuerungsprozesse im Wohnungsbestand.

HERAUSFORDERUNGEN IN DER NACHJUSTIERUNG DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Um festzustellen, ob ein Bedarf in der Nachjustierung der Wohnungsmarktsteuerung der Stadt Hildesheim besteht, wurden die Empfehlungen des früheren Wohnraumversorgungskonzeptes (einschließlich weiterer, praktizierter Handlungsansätze und Instrumente) den skizzierten Bedarfen und zukünftigen Herausforderungen einer angemessenen Wohnraumversorgung gegenübergestellt und auf ihre Aktualität hin bewertet.

Die Prüfung ergab, dass die Stadt Hildesheim in den vergangenen Jahren bereits die richtigen Weichen in der kommunalen Wohnungsmarktsteuerung gestellt und geeignete Handlungsansätze praktiziert wurden (s. nachfolgende Abbildung). Im Ergebnis zeigt sich dies zum Beispiel im hohen Niveau der Baufertigstellungen mit über 200 Wohnungen jährlich und mit Blick auf die in der Umsetzung befindlichen Baugebietsentwicklungen, etwa die Baugebiete „Ostend“, „Großer Kamp“ und „An der Pappelallee“.

Damalige Empfehlungen

Stärkere Aktivierung von Bauflächen	+
Priorität Innenentwicklung, Chancen für die Dorfentwicklung nutzen	✓
Vielfalt der Wohnformen & Wohnangebote erweitern	✓
Schaffung preisgünstiger (Single-) Wohnungen	+
Begleitung des Generationenwechsels	#
In Quartieren denken, Nachbarschaften fördern	✓
Fortführung Dialog mit Wohnungsmarktakeuren	✓
Einbindung Einzeleigentümer	✓
Wohnungsmarktbeobachtung	✓

Weitere praktizierte Handlungsansätze

Einführung Mietspiegel	✓
Kommunaler Zwischenerwerb	+
Kommunale Grundstücksvergabe mit Auflagen	+
Quote für den geförderten Wohnungsneubau	+

Legende

- ✓ weiter so
- # Neudefinition
- + forcieren

Abbildung: Bewertung der Empfehlungen aus dem Wohnraumraumversorgungskonzept 2015 und weiterer praktizierter Instrumente in der Wohnungsmarktsteuerung SSR 2019

In der Gegenüberstellung von Handlungsbedarfen und -ansätzen lassen sich jedoch zwei Handlungsfelder identifizieren, in denen ein Bedarf der Nachjustierung kommunalen Handelns besteht. Es betrifft

- **die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte.** Die vorliegenden Analysen und Prognosen zum Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte zeigen, dass die bestehenden Instrumente aller Wahrscheinlichkeit nach nicht ausreichen werden, um in hinreichendem Umfang neue Mietpreis- und Belegungsbindungen in der ermittelten Größenordnung von 500 Wohnungen bis zum Jahr 2025 zu schaffen. Denn bislang wurden im Schnitt jährlich „nur“ 39 statt der erforderlichen 62 geförderten Wohnungen errichtet. Aus gutachterlicher Sicht ist angesichts der Versorgungsengpässe eine aktive kommunale Steuerung zu empfehlen und anzuraten, weitere Instrumente und Handlungsstrategien zu prüfen, die zeitnah zu einer verbesserten Versorgung unterer Einkommensgruppen beitragen können.

- **die Ausweitung des Angebotes zur Wohneigentumsbildung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.** Der Wunsch, in Hildesheim durch den Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses Wohneigentum zu bilden, übersteigt das Wohnungsangebot bei Weitem. Das Angebot an Gebrauchtimmobilien ist nach Einschätzung von Marktkennern viel zu gering, um die Nachfrage zu befriedigen. Das Gleiche gilt aufgrund der Knappheit an Baugrundstücken auf Hildesheimer Stadtgebiet ebenfalls für den Wohnungsneubau. Auch in den kommenden Jahren wird – so die Modellrechnungen – der Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern das bisher erreichte Bautätigkeitsniveau deutlich überschreiten. Der Stadt Hildesheim ist aufgrund der Angebotsengpässe anzuraten, Handlungsmöglichkeiten auszuloten, um das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern bedarfsgerecht zu erhöhen.

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE ZUR FÖRDERUNG DER WONEIGENTUMSBILDUNG IM SEGMENT DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Die Steuerungsbedarfe im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser sind vielschichtig und betreffen sowohl den Wohnungsneubau wie auch die Aktivierung von Bestandsimmobilien.

In der Wohnungsbauentwicklung ist die Stadt Hildesheim der Innenentwicklung verpflichtet. Mit Blick auf innerstädtische Wohnlagen bestehen kommunale Handlungsmöglichkeiten, das Ziel der Innenentwicklung mit dem Neubau von Reihenhäusern und Stadthäusern städtebaulich zu verknüpfen. Somit kann nicht nur Wohnangebote zur Wohneigentumsbildung für Paare und Familien, sondern auch ein insgesamt breiteres Angebot an Bau- und Wohnformen in Hildesheim geschaffen werden.

Die bestehenden Wohnraumbedarfe im Ein- und Zweifamilienhausbau sind aber auch als Chance für die Dorfentwicklung zu verstehen. Kleinere Wohnbauprojekte sollten ermöglicht werden, wenn sie die Ziele der Ortsteilentwicklung und die städtebauliche Entwicklung unterstützen, etwa durch die Arrondierung von Siedlungsrändern, durch eine Stärkung des Ortskerns und durch eine Verjüngung der Einwohnerschaft.

Wohnungsneubauvorhaben und die Belange in der Ortsteilentwicklung müssen miteinander verschränkt werden und gemeinsamen Zielen folgen. Dabei ist auch der durch Wohnungsneubau ausgelöste Bedarf an kommunaler Infrastruktur zu berücksichtigen. Erst wenn eine Vereinbarkeit mit einer zukunftsorientierten Ortsteilentwicklung gegeben ist oder bestenfalls Synergieeffekte zu erwarten sind, sind alle Anstrengungen darauf zu richten, neue attraktive Wohnungen zu errichten.

Fehlende Infrastrukturangebote in den Dörfern können gegebenenfalls durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung an die Stadtmitte oder an Nebenzentren auf Hildesheimer Stadtgebiet kompensiert werden. Die Suche nach Möglichkeiten für eine verbesserte ÖPNV-Anbindung der Dörfer ist daher auch mit Blick auf eine Stabilisierung als Wohnstandorte fortzusetzen. Neue Mobilitätsdienstleistungen, die zurzeit auf den gesamtdeutschen Markt drängen, können dabei neue Handlungsoptionen bieten.

Die soziale Durchmischung in neuen Baugebieten und in den Ortsteilen ist eine von der Stadt Hildesheim anzustrebende Zielsetzung in der Wohnungsbauentwicklung. Das mögliche Maß einer sozialen Durchmischung ist abhängig von den Kaufpreisen für die neu errichteten Immobilien. Die Baulandpreise sind wiederum ein maßgeblicher Faktor für die Kaufpreisbildung. Die Stadt Hildesheim ist daher angehalten, bei kommunalen Grundstücken für den Wohnungsneubau zu prüfen, wie eine für die Stadt Hildesheim kosten- bzw. einnahmenneutrale Staffelung der Grundstückspreise bei kommunalen Grundstücken möglich und am Markt durchsetzbar ist. Die Preisstaffelung hat zum Ziel, einerseits Grundstücke preisvergünstigt an Haushalte mit begrenztem finanziellem Budget abzugeben, andererseits einen höheren Preis bei Nachfragern mit höherem Einkommen und Zahlungsbereitschaft zu erzielen.

Die prognostizierten Wohnbedarfe im individuellen Wohnungsbau sind bei der Schaffung von Baurecht zu berücksichtigen. Zur Prüfung, ob hinreichend Wohnbaupotenziale zur Verfügung gestellt werden können, sollte sich die Stadt Hildesheim einen Überblick über die Flächenreserven und ihre Aktivierungsmöglichkeiten verschaffen.

Neben dem Neubau kommt den Bestandsimmobilien eine bedeutsame Rolle in der Wohneigentumsbildung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Im Markt für Bestandsimmobilien sorgt u. a. der Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen fortwährend für neue Bestandsobjekte, die vermarktet werden können. Zur Förderung des Generationenwechsels ist durch die Stadt Hildesheim zu prüfen, welche Bedarfe und Möglichkeiten bestehen, um zusätzliche Wohnangebote im barrierefreien, altengerechten oder betreuten Wohnen in den Wohnschwerpunkten älterer Eigenheimbesitzer und in gut ausgestatteten Neben- und Ortszentren zu schaffen, und wie dieses Ziel konkret umgesetzt werden kann.

EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE ZUR SCHAFFUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS

Aus kommunaler Sicht können drei zentrale Handlungsfelder für bezahlbares Wohnen benannt werden:

- Der gezielte, bezahlbare Wohnungsneubau,
- die Einrichtung einer Wohnungsmarktkoordination und
- der Erhalt und der Erwerb von Bindungen im Bestand.

Für die Auswahl geeigneter Instrumente sind mit Blick auf die Umsetzungsebene zwei Fragestellungen von herausragender Bedeutung:

- Was erzielt die notwendigen Mengeneffekte in der Ausweitung des Angebotes an bezahlbaren Wohnraum?
- Was kann die Stadt für die Angebotsausweitung leisten?

In der Beantwortung der o. g. Fragen kristallisiert sich ein Ergebnis heraus, das einen Dreiklang an Herausforderungen benennt:

- Es werden Wohnbauflächen benötigt.
- Es werden Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens benötigt.
- Es bedarf der Umsetzung.

Die Gegenüberstellung der benannten Herausforderungen und der in den Ratsbeschlussvorlagen benannten Empfehlungen zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung begründet aus kommunaler Sicht eine Präferenz für die Umsetzung folgender Handlungsstrategien und Instrumente:

- Die ausreichende Bereitstellung von baureifen Flächen durch die Schaffung von Baurecht und
- durch den kommunalen Zwischenerwerb,
- die Vergabe von kommunalen Flächen mit Auflagen für die Wohnbauinvestoren,
- die Einrichtung eines Wohnungsmarktkoordinators zur Unterstützung der Vorhaben.

Unabhängig von den genannten Präferenzen im Wohnungsneubau werden auch in der Strategie des Erwerbs von Bindungen im Wohnungsbestand bedeutende Vorteile gesehen:

- Sie ermöglicht eine schnelle Reaktion auf Versorgungsengpässe.
- Sie fördert eine gezielte Akquisition bezahlbaren Wohnraums für bestimmte Zielgruppen.

Diesen Vorteilen wird ein wesentlicher Nachteil gegenübergestellt, der darin besteht bzw. vermutet wird, dass die Umsetzung der Strategie einen zu hohen personellen und finanziellen Aufwand erfordern würde, um die notwendigen Mengeneffekte zu erzielen.

Zusammenfassend lassen sich die in den Ratsbeschlusslagen genannten und in den Dialogrunden diskutierten Strategien und Instrumente wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt systematisieren.



Abbildung: Überblick über geeignete Instrumente zur Bereitstellung von preiswertem Wohnraum
SSR 2019

AUSBLICK

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept ist unter Beteiligung der maßgeblichen Wohnungsmarktakeure in Hildesheim erarbeitet worden. Sie haben ein hohes Interesse, den skizzierten Hildesheimer Weg in der Steuerung der Wohnraumversorgung und des Wohnungsmarktes zu begleiten und zu unterstützen. Mit dieser Dialogbereitschaft ist eine wichtige Basis für eine erfolgreiche Wohnungsmarktsteuerung gegeben. Für die Zukunft wird es darauf ankommen, die notwendigen Schritte und Projekte in der Umsetzung des Hildesheimer Weges gemeinsam zu erörtern und zu verabreden. Zu begrüßen wäre ein Hildesheimer Bündnis für bezahlbares Wohnen. Die Bekanntgabe der zurzeit noch in Erarbeitung befindlichen neuen Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen wäre gegebenenfalls ein geeigneter Zeitpunkt, die Realisierungschancen für ein Bündnis gemeinsam auszuloten.

EINLEITUNG

Die Qualität des Wohnungsmarktes ist ein zentraler Standortfaktor für Städte und Gemeinden. Dabei werden Zielgruppenorientierung und nachfragegerechte Entwicklungskonzepte für Wohnungsneubau und die Anpassung der Bestände immer wichtiger. Eine besondere Herausforderung stellt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit geeigneten Wohnraumangeboten dar. Zur Erweiterung des Angebots in diesem Segment stellt das Land Niedersachsen Mittel aus der Wohnraumförderung bereit.

Voraussetzung für die Beantragung dieser Wohnraumfördermittel ist das Vorliegen eines Wohnraumversorgungskonzeptes, das den Bedarf der Förderung belegt. Die Stadt Hildesheim hatte bereits im Jahr 2015 ein solches Konzept erarbeiten lassen. Es umfasste neben einer Bestandsaufnahme der örtlichen Wohnungsmarktsituation und Vorausschätzungen zur Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe auch ein gemeinsam mit Kommunalvertretern und Marktakteuren erörtertes Handlungsprogramm zur Wohnungsmarktsteuerung. In den nachfolgenden Jahren hat die wirtschaftliche Entwicklung Hildesheims, der Ausbau der Hochschulen sowie die Flüchtlings- und Armutsmigration eine Dynamik entwickelt, die zuvor nicht absehbar war. Diese Dynamik veränderte die Lage auf dem Wohnungsmarkt nachhaltig: Während sie zuvor eher als ausgeglichen bezeichnet wurde, zeigten sich in vielen Segmenten eine Marktanspannung und zunehmende Versorgungslücken.

Diese Veränderungen am Wohnungsmarkt waren Anlass für die Stadt Hildesheim, das Wohnraumversorgungskonzept zu aktualisieren. Auf Basis neuer Vorausschätzungen zur Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsentwicklung und einem Abgleich zu früheren Prognosen sollte aufgezeigt werden, ob und wo in Zukunft mit neuen oder veränderten Herausforderungen in der Wohnraumversorgung zu rechnen ist. Außerdem war der im damaligen Wohnraumkonzept vorgeschlagene Instrumentenkasten hinsichtlich seiner Passgenauigkeit zu den identifizierten Herausforderungen zu überprüfen und diejenigen Instrumente zu benennen, für die eine Nachjustierung sinnvoll erschien. Schließlich sollte auf Basis von Ratsbeschlussvorlagen und eines Dialogs mit allen relevanten Wohnungsmarktakteuren ein geeignetes Maßnahmenprogramm, vornehmlich zur Schaffung bezahlbaren Wohnens, diskutiert und auf seine Wirksamkeit überprüft werden. Der begleitende Dialog diente auch dazu, eine passende Diskussions- und Arbeitsgrundlage für die Anbahnung eines lokalen Bündnisses für preiswerten Wohnraum in Hildesheim zu schaffen.

METHODIK UND AUFBAU

Für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept wurden kommunale Statistiken und Marktberichte ausgewertet, eine gesamtstädtische Bevölkerungsprognose in drei Varianten mit einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2035 erstellt sowie die zukünftige Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbedarfs in unterschiedlichen Marktsegmenten vorausgeschätzt.

Die Untersuchungsergebnisse zur aktuellen Wohnungsmarktsituation, die Prognosen sowie die Schlussfolgerungen zu Handlungsbedarfen in der Steuerung der Wohnraumversorgung hat SSR auf einer Sitzung des „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ am 26. Oktober 2018 im Rathaus der Stadt Hildesheim den anwesenden Vertretern aus Verwaltung, Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft vorgestellt und mit ihnen gemeinsam erörtert.

In zwei weiteren von SSR moderierten Dialogrunden wurde das Maßnahmenprogramm aufgestellt und konkretisiert, das zugleich die Basis für die Handlungsempfehlungen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes ist. Grundlage für die Formulierung und Zusammenstellung der Maßnahmen waren die Ratsbeschlussvorlagen vom 17. Dezember 2017 (Haushaltsbegleitausschuss gem. Vorlage 18/425) sowie vom 17. Dezember 2018. Ein am 21. Januar 2019 im Rathaus durchgeführter Politikworkshop diente dazu, besonders geeignete Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit Vertretern aller Fraktionen zu identifizieren und zu priorisieren. In einem weiteren „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ am 11. März 2019, zu dem Vertreter von Verwaltung, Kommunalpolitik sowie unterschiedliche Akteure aus der Wohnungswirtschaft und Verbänden geladen waren, wurde das überarbeitete Maßnahmenprogramm vorgestellt und abschließend diskutiert.

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen und Empfehlungen erfolgt in drei zentralen Kapiteln:

- Das Kapitel „Ausgangssituation und Rahmenbedingungen“ umfasst die Analyse der derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Hildesheim. Es beinhaltet neben der Darstellung und Interpretation demografischer, wohnungsmarkt- und arbeitsmarktbezogener Kennziffern auch die Ermittlung der Bedarfsträger im Niedrigeinkommensbereich.
- Das Kapitel „Wohnungsmarktprognose“ umfasst die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und Prognosen zur Haushaltsentwicklung und zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs sowie die Abschätzung des Bedarfs an preisgebundenem Wohnraum. Abschließend werden die Analyse- und Prognoseergebnisse des früheren und des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes gegenübergestellt und die entscheidenden Veränderungen herausgestellt.
- Im Kapitel „Handlungskonzept“ wird zunächst der Frage nachgegangen, welches die zentralen künftigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt sein werden und ob bereits die richtigen Weichen gestellt und Instrumente zur Steuerung im Einsatz sind. Hierzu

werden sowohl die Handlungsempfehlungen aus dem früheren Wohnraumversorgungskonzept als auch weitere, zentrale Steuerungsinstrumente des Wohnungsmarktes vor dem Hintergrund veränderter Herausforderungen in der Wohnraumversorgung bewertet. Schließlich werden die Handlungsfelder benannt, in denen Bedarf einer Nachjustierung der kommunalen Wohnungsmarktsteuerung besteht. Mit einem besonderem Fokus auf das Handlungsfeld „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ werden die in verschiedenen Dialogrunden diskutierten und priorisierten Zielsetzungen, Strategien und Maßnahmen dargestellt.

1 AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

In dem folgenden Kapitel werden die auf den Wohnungsmarkt einwirkenden Entwicklungstrends dargestellt und bewertet. Konkret werden Zeitreihen zu sozio-demografischen Einflussfaktoren und zur Entwicklung von Beschäftigung und Hochschulausbau sowie neue Kennziffern zu den Wohnungsteilmärkten ausgewertet, zueinander in Beziehung gesetzt und hinsichtlich der Frage bewertet, wo sich derzeit am Hildesheimer Wohnungsmarkt Wohnungsengpässe und Handlungsbedarfe in der Wohnungsmarktentwicklung zeigen, auf die kommunales Handeln steuernd Einfluss nehmen sollte. Die Datenanalysen und – prognosen beziehen sich auf Zeitreihen bis zum Jahr 2017. Für die Finalisierung des vorliegenden Berichtes konnte jedoch bereits die Bevölkerungszahl für die Gesamtstadt für das Jahr 2018 einfließen.

1.1 SOZIO-DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Das frühere Wohnraumversorgungskonzept beinhaltete Zeitreihen, die bis zum Jahr 2014 reichten. Bis dahin war die demografische Entwicklung in Hildesheim vor allem durch Einwohnerrückgänge geprägt, die sich ab 2009 zwar abschwächten und in den Jahren 2013 / 2014 in einen Zuwachs umkehrten, die aber noch keinen Anlass boten, von einer Trendumkehr zu sprechen. Wie aus nachstehender Grafik ersichtlich wird, setzte sich in den Folgejahren der Bevölkerungszuwachs fort. Mittlerweile ist die Trendumkehr deutlich sichtbar, auch in den Jahren 2016 bis 2018, in denen bundesweit die Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern nachließ.

Die Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz wuchs gegenüber dem Jahr 2012 um 3,5% bzw. rund 3.600 Personen. Auch in der langen Zeitreihenbetrachtung ist die Einwohnerzahl angestiegen (+ rd. 600 Personen bzw. +0,6% seit 2006). Ende 2018 verzeichnete Hildesheim 104.230 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 106.475 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Mehrere Faktoren, die in den nachfolgenden Kapiteln ausgeführt werden, trugen zu der Trendumkehr bei:

- Der Ausbau der Hildesheimer Hochschulen,
- ein wachsender lokaler Arbeitsmarkt,
- die Flüchtlingszuwanderung,
- eine verstärkte Zuwanderung aus dem Raum Hannover aufgrund der dortigen Wohnungsangebotsengpässe,
- der Ausbau des Wohnungsangebotes in Hildesheim.

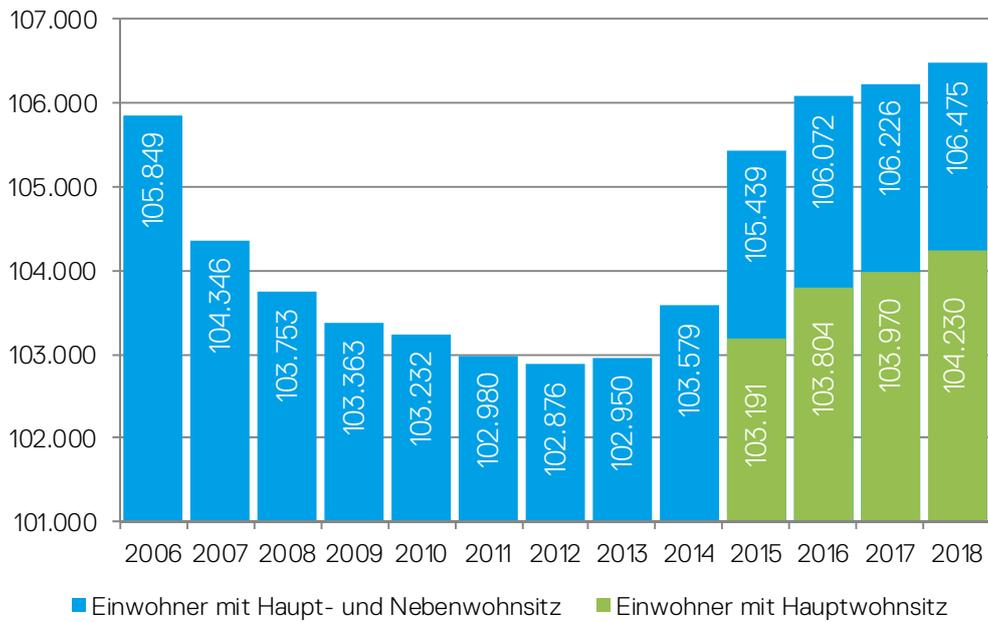


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung
SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Einwohnermelderegister

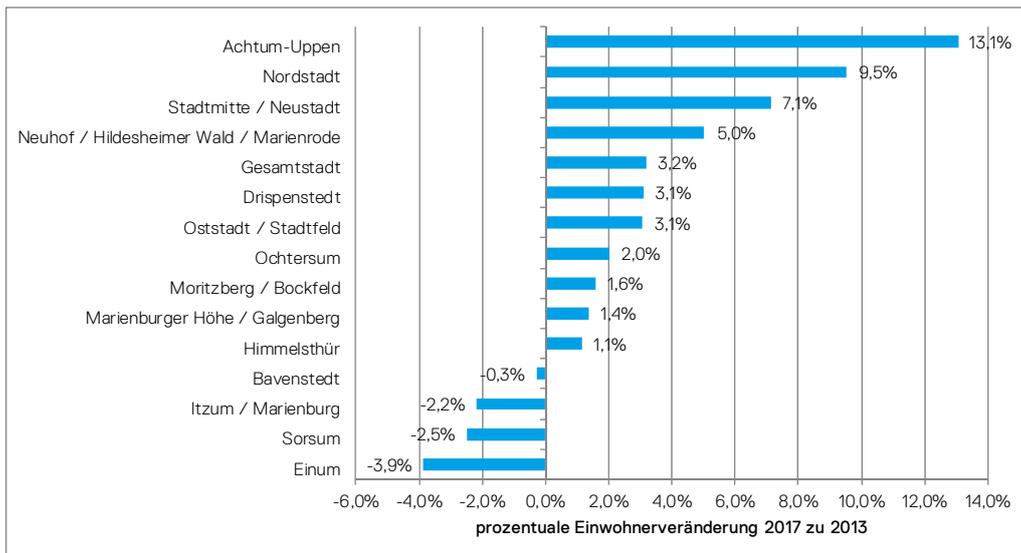


Abb. 2: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen 2013 zu 2017 (wohnberechtigte Bevölkerung)
SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Einwohnermelderegister

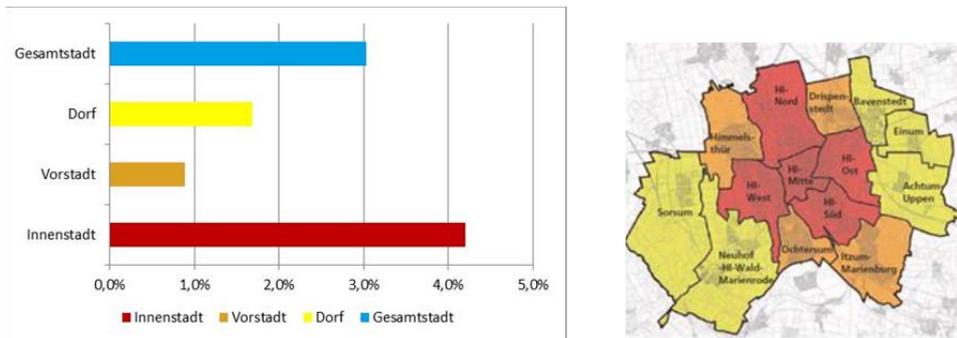


Abb. 3: Einwohnerentwicklung 2013 zu 2017 (wohnberechtigte Bevölkerung)
SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Einwohnermelderegister

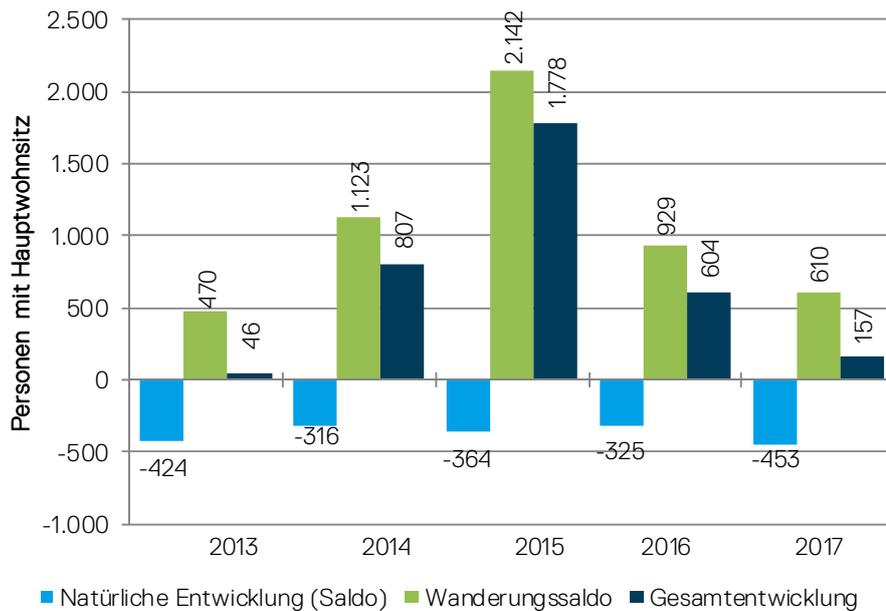


Abb. 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung
SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Einwohnermelderegister

Die sich in den letzten Jahren auf gesamtstädtischer Ebene vollziehenden Wanderungsgewinne und die daraus resultierenden Einwohnerzuwächse lassen sich in fast allen Stadtteilen nachverfolgen. Die absolut und prozentual höchsten Zuwächse lassen sich in der Innenstadt beobachten (+4,2%). 87% der seit 2013 stattgefundenen Einwohnerzuwächse fließen in die Innenstadt, die übrigen 13% hälftig in die Vorstadt und in Dorflagen. Letztere gewannen durch Wohnungsneubau und im Zuge des Generationenwechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten an Bevölkerung hinzu.

Die Zusammenstellung der Einflussfaktoren der Einwohnerentwicklung in Abb. 4 zeigt, dass ein positiver Wanderungssaldo in den Wachstumsjahren 2013 bis 2017 die Verluste durch die natürliche Entwicklung (Verhältnis Geburten zu Sterbefällen) mehr als kompensieren und somit den Bevölkerungszuwachs herbeiführen konnten. Ein Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne hat nicht nur zu Zeiten der großen Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 stattgefunden, sondern auch in allen anderen Jahren der Zeitreihe.

Das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Hildesheimer Wanderungsprofil zeigt das Profil einer Hochschulstadt mit leicht ausgeprägter Familienzwanderung. Differenziert man im Wanderungssaldo der Stadt nach Altersgruppen, so zeigen sich hohe Einwohnergewinne bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren und ein deutliches Plus bei älteren Familien mit Kindern zwischen 6 und 18 Jahren. Wanderungsverluste treten in der Gruppe der Berufseinsteiger zwischen 25 und 30 Jahren auf. Bei den Hochschultrigen über 30 Jahren halten sich Wanderungsgewinne und -verluste die Waage. Einen leichten Wanderungsüberschuss kann Hildesheim in allen übrigen Altersgruppen erzielen.

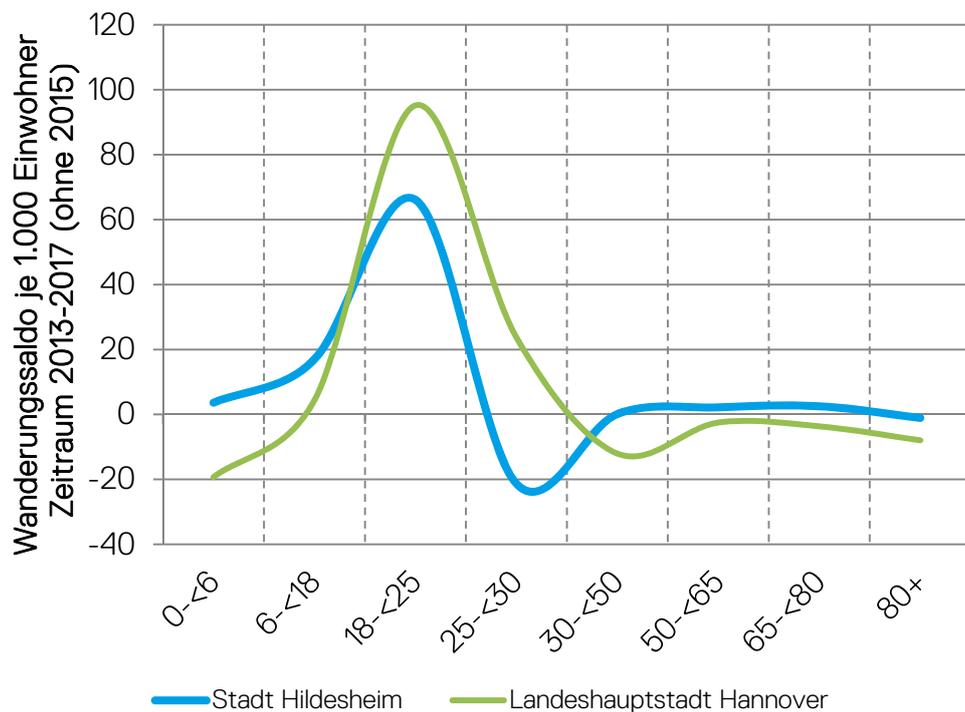


Abb. 5: Altersspezifische Wanderungssalden
 SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Einwohnermelderegister

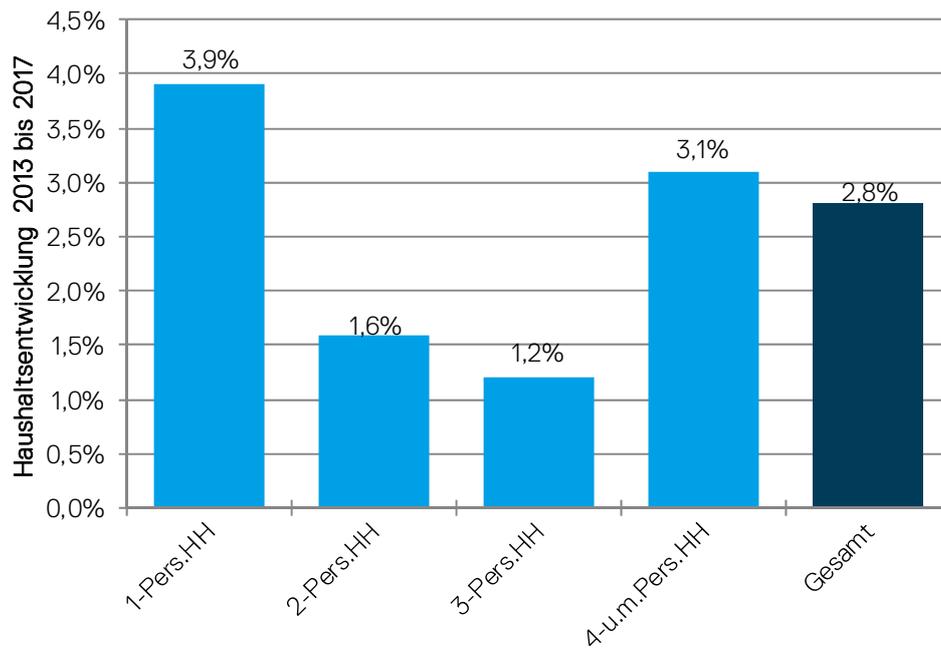


Abb. 6: Haushaltsentwicklung 2013 bis 2017
 SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Melderegister, Haushaltgenerierung

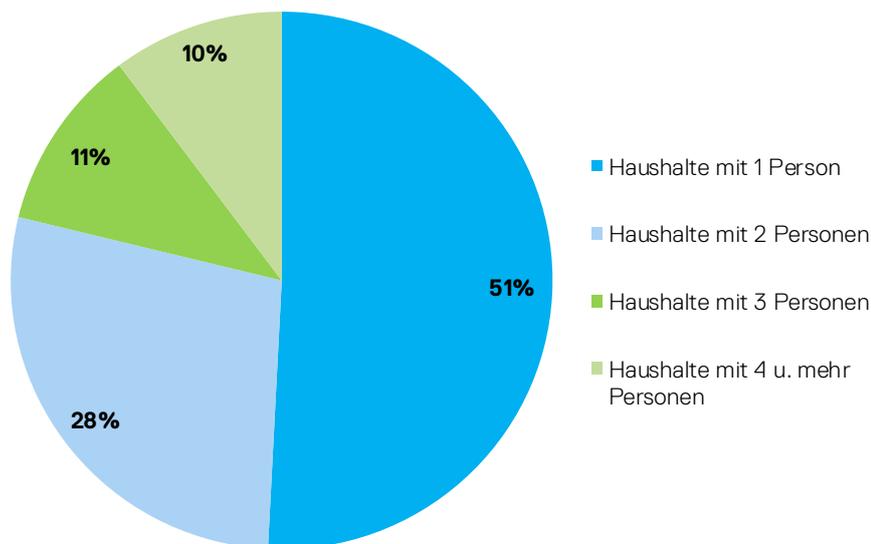


Abb. 7: Haushaltsgrößen 2017
 SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Melderegister, Haushaltgenerierung

Die Bevölkerungszunahme hat auch die Wohnungsnachfrage am Hildesheimer Wohnungsmarkt stark ansteigen lassen. Die Kommunalstatistik weist für Hildesheim einen Anstieg der

privaten Haushalte um rd. 1.500 seit dem Jahr 2014 aus. Die meisten Zuwächse sind bei Singlehaushalten und bei größeren Familien zu beobachten. Die Zunahme der Singles lässt sich u. a. durch den Anstieg der Studierenden erklären, die Zunahme größerer Familien u. a. durch die Flüchtlingszuwanderung.

Mittlerweile bilden Singlehaushalte die größte Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt, gefolgt von der Gruppe der Zweipersonenhaushalte, unter denen sich Paarhaushalte ohne Kind oder Alleinerziehende mit einem Kind verbergen. Familienhaushalte mit drei und mehr Personen bilden nur noch rd. ein Fünftel aller Haushalte. Der demografische Wandel, aber auch die bundesweite Veränderung in den Familien- und Haushaltsformen, hat diese Gewichtung hervorgebracht.

1.2 BESCHÄFTIGTEN- UND HOCHSCHULENTWICKLUNG IN HILDESHEIM

Die nachfolgende Grafik zeigt für die Jahre 2013 bis 2017 sehr deutlich den stetigen und deutlichen Zuwachs an Beschäftigten bzw. Arbeitsplätzen in Hildesheim. Dargestellt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Hildesheim. Der Zuwachs betrug in Hildesheim 13,3%. Er ist im Vergleich zum Kreis, der ein Plus von 7,1% verzeichnet, oder zum Landesdurchschnitt mit 8,5% fast doppelt so hoch. Da der Arbeitsmarkt ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt und wichtiger Impulsgeber ist, liegt hier einer der Gründe für die Einwohnerzuwächse in Hildesheim der vergangenen Jahre.

Gleichzeitig ist der schon in früheren Jahren bestehende Überschuss der Berufseinpendler weiter angestiegen. In 2017 betrug der Einpendlerüberschuss 13.300 statt 12.000 Personen im Jahr 2012. Der Anstieg erfolgte vor allem auf Seiten der Einpendler, während die Zahl der Auspendler nicht so stark anwuchs. Einpendler sind als Potenzial für zukünftige Zuzüge nach Hildesheim zu betrachten. Die Gründe für das Pendeln sind vielfältig und keineswegs immer zu beeinflussen, vor allem wenn sie persönlicher Natur sind. Es ist aber auch in Betracht zu ziehen, dass ein größeres oder bezahlbareres Angebot an Wohnraum innerhalb Hildesheims einen Pull-Effekt auf die Wohnstandortentscheidungen der Einpendler ausüben könnte und aus Pendlern Zuziehende nach Hildesheim werden können.

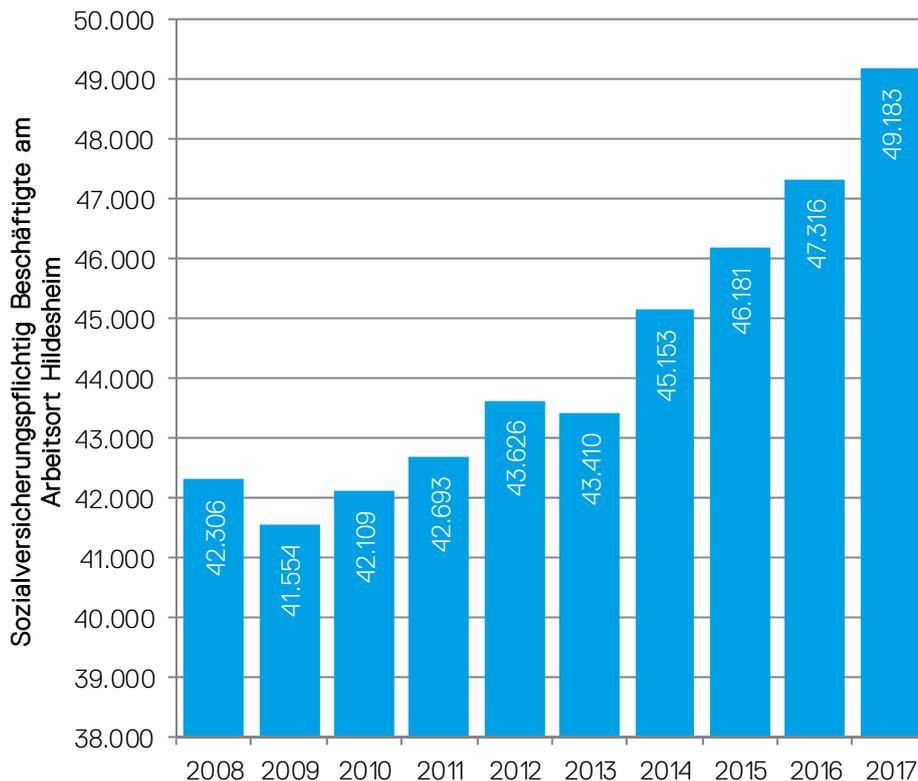


Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Hildesheim
 SSR 2019, Quelle: Datenprofil NBank

Neben dem Arbeitsmarkt ist die Hochschulentwicklung ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf den örtlichen Wohnungsmarkt. Die Anzahl der in Hildesheim Studierenden hat sich in den vergangenen Jahren stark erhöht. Sie suchen vornehmlich preisgünstige und kleine Wohnungen. Die Universität Hildesheim gibt auf ihrer Homepage einen Zuwachs von 6.200 Studierenden im Wintersemester 2012/13 auf 8.100 Studierende im Wintersemester 2017/18 an. Die Gesamtzahl der Studierenden in Hildesheim hat sich zum Wintersemester 2018/19 auf nunmehr über 11.000 Studentinnen und Studenten erhöht, darunter 3.300 Personen an Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) (Quelle: „Studenten knacken 11.000er Marke“, HAZ vom 28.09.2018).

1.3 WOHNUNGSBESTAND UND WOHNUNGSBAU

Ende des Jahres 2017 gab es im Stadtgebiet Hildesheims nach Angaben des Statistischen Landesamtes 54.823 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnheime inklusive. Der Wohnungsbestand ist durch Wohnungsneubau ausgeweitet worden. In der nachfolgenden Zeitreihe der Baufertigstellungen wird ersichtlich, dass der Wohnungsneubau mit über 200 Baufertigstellungen pro Jahr ab dem Jahr 2015 eine deutliche Steigerung erfuhr.

Die Weichen für die Ausweitung des Wohnungsangebotes wurden damit bereits früh gelegt, ein Umstand, der sicherlich durch den Ausbau der Hochschule mit angestoßen wurde. Der Motor im Wohnungsbau ist wie auch in früheren Jahren unverändert der Mehrfamilienhausbau, also die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Miete oder als Eigentumswohnungen und Studentenwohnungen. Dagegen verblieben die Baufertigstellungen im individuellen Wohnungsbau auf einem gleichbleibenden unteren Niveau.

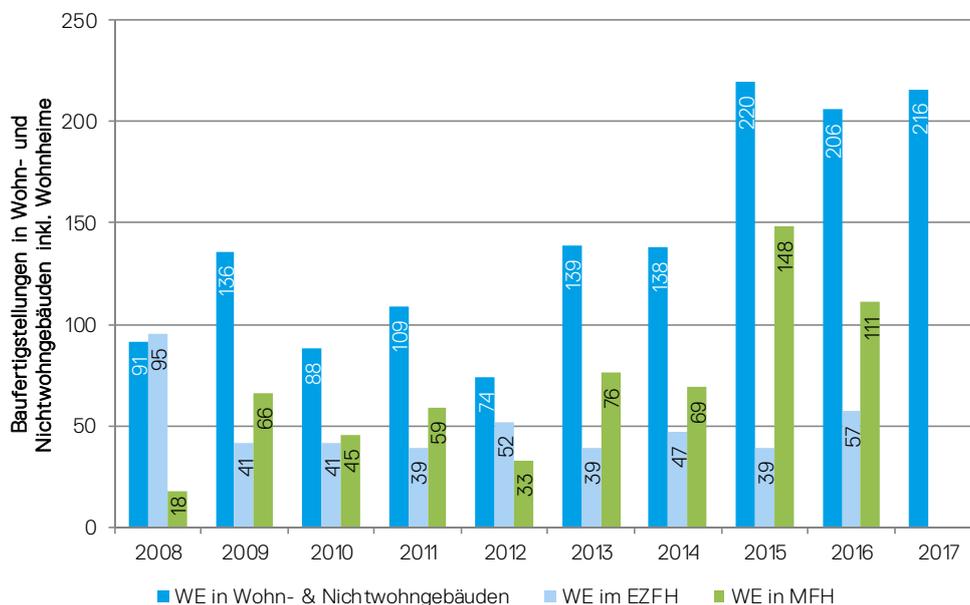


Abb. 9: Entwicklung der Baufertigstellungen

SSR 2019, Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank, statistisches Landesamt; für 2017 liegen noch keine Ergebnisse nach Marktsegment vor

1.4 ENTWICKLUNG IN DEN WOHNUNGSTEILMÄRKTEN

Der Hildesheimer Wohnungsmarkt hat sich – bedingt durch die Wanderungsgewinne – von einem noch im Jahr 2014 eher entspannten bis ausgeglichenen Markt in kurzer Zeit zu einem in nahezu allen Segmenten angespannten Wohnungsmarkt entwickelt.

Er segmentiert sich wie jeder Markt in verschiedene Teilmärkte. Dabei kann man zwischen vier großen Teilmärkten unterscheiden: dem Mietwohnungsmarkt, dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser, dem Markt für Eigentumswohnungen und dem sozial geförderten Teilmarkt.

Im Folgenden wird für jeden der vier Teilmärkte die derzeitige Ausgangssituation skizziert und bewertet. Ein besonderes Gewicht erhält der Teilmarkt der sozialen Wohnraumversorgung, da er im Fokus der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen steht; daher wird diesem Teilmarkt ein eigenes Kapitel gewidmet.

Der Mietwohnungsteilmarkt

Während im Mietwohnungsmarkt bis vor wenigen Jahren nur partielle Wohnungsengpässe bei Single- und barrierefreien Wohnungen zu konstatieren waren und ansonsten eine eher ausgeglichene Wohnungsmarktlage vorherrschte, hat sich die Marktlage nunmehr in ganzer Breite in Richtung Marktanspannung verändert. Dies machen die nachfolgenden Zahlen deutlich, die sich auf Angaben der drei großen Hildesheimer Wohnungsunternehmen beziehen: die GBG Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG, der BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG und die kwg Kreiswohnbau GmbH Hildesheim. Ihre rd. 8.000 Wohnungen repräsentieren immerhin ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhausbereich, vorzugsweise handelt es sich um Mietwohnungen.

In ihren Geschäftsberichten der Jahre 2017/2018 weisen sie für ihren Bestand im Hildesheimer Stadtgebiet eine historische geringe (vermietungsbedingte) Wohnungsleerstandsquote aus. Sie beläuft sich auf nur noch 0,4% ihres Bestandes, dies entspricht rd. 34 Wohnungen. Die GBG resümiert, dass sich der Leerstand seit 2014 halbiert hat. Der BWV weist darauf hin, dass bei der Zahl der Wohnungswechsel zum wiederholten Mal ein rückläufiger Trend erkennbar ist. Die Fluktuationsquote lag in 2017 im Durchschnitt aller drei Unternehmen bei rd. 9%. Sie ist einer der wenigen objektiven Maßstäbe für die Umzugs-häufigkeit der privaten Haushalte und korrespondiert mit der Marktsituation. Bei Marktanspannung sinkt die Fluktuationsquote, da sich das Wohnungsangebot verkleinert, aber auch, weil Mieter bei einem Wechsel häufig einen höheren Mietpreis in Kauf nehmen müssen.

Verschiedene Marktbeobachtungen konstatieren für Hildesheim einen Anstieg der Mietpreise in den vergangenen Jahren. Die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank hält für alle Städte in Niedersachsen, so auch für Hildesheim, einen Indikatorenkatalog bereit, der auch eine Zeitreihe der Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt beinhaltet. Leider reicht die Zeitreihe nur bis 2016. Sie zeigt jedoch recht deutlich einen Preisanstieg, der sich parallel zum Bevölkerungswachstum vollzog. Das Immobilienportal Immowelt konstatiert einen „Mietpreisanstieg um 15% von 2012 bis 2017“. Im Ergebnis kann der Hildesheimer Mietwohnungsmarkt zurzeit als stark angespannt bezeichnet werden.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nettokaltmiete (€/m ²)	5,11	5,18	5,21	5,36	5,51	5,45	6,00
Entwicklung seit 2010	100 %	101 %	102%	105%	108%	107%	117%

Tab. 1: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten in Immobilienportalen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

SSR 2019, Quelle: Datenprofil Stadt Hildesheim der NBank, Quelle der Mietwerte RegioKontext GmbH (Immobilien Scout GmbH)

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Teilmarkt für den individuellen Wohnungsbau ist die Marktanspannung von allen Marktakteuren zu spüren. Es wird ein spürbarer Nachholbedarf beim Kauf von neuen und auch gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern konstatiert. „Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem“, so die Marktexperten anlässlich des Immobilien tags 2018 (s. „Immobilientag dockt am Bauboom an“, HAZ vom 27.09.2018). Das Baulandangebot ist momentan das größte Nadelöhr für eine Ausweitung des Wohnungsangebotes. In Hildesheim ist Bauland knapp geworden. Eine Zeitreihe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Hildesheim zeigt, dass die Zahl der Kauffälle für baureife Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau innerhalb des Stadtgebietes in den letzten 8 Jahren nahezu stagniert. Im übrigen Kreisgebiet ist ihre Zahl um ein Vielfaches angewachsen, seit 2010 hat sie sich nahezu verfünffacht. Zahlreiche Neuausweisungen von Baugebieten in Harsum und anderen nahegelegenen Gemeinden geben Hinweise darauf, dass nicht nur eine aus Hannover stammende Nachfrage in den Landkreis ausweicht. Es befinden sich auch Nachfrager darunter, deren Wohnpräferenz die Kreisstadt Hildesheim wäre, wenn es ein hinreichendes Immobilienangebot gäbe.

Anzahl der Kauffälle baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Hildesheim	17	28	33	20	23	32	13	46
Landkreis ohne Stadt HI	44	77	103	112	164	182	142	209

Tab. 2: Kauffälle baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau
 SSR 2019, Quelle: Gutachterausschuss Hildesheim 2018

Der Markt für Eigentumswohnungen

Im Teilmarkt für Eigentumswohnungen ist die Zahl der Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen im Zeitverlauf relativ konstant geblieben. In den Jahren 2012 und 2013 gab es mit den Neubauten im Weinbergviertel und in Hohnsen höhere Neubauchargen, mit dem der sich bis dahin aufgestaute Nachholbedarf im Segment der Eigentumswohnungen gehobener Ausstattung vorerst gedeckt war. Der Schwerpunkt der Nachfrage lag auf dem mittleren Preissegment mit Preisen von unter 2.700 €/m² Wohnfläche. Seit 2016 haben die Durchschnittspreise die Grenze von 3.000 €/m² erreicht.

Neubau / Erstverkauf von Eigentumswohnungen								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Kauffälle	3	9	49	48	13	35	31	31
€ pro m ² Wohnfläche	1.881	2.575	2.675	2.540	2.687	2.686	3.016	3.020

Tab. 3: Neubau / Erstverkauf von Eigentumswohnungen
SSR 2019, Quelle: Gutachterausschuss Hildesheim 2018

1.5 TEILMARKT FÜR SOZIAL GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

Einkommensschwache Haushalte stehen im Mittelpunkt dieser Untersuchung. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbeziehern gesprochen werden. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60% des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2005). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Monatseinkommen von rd. 1.050 € für einen Singlehaushalt.

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch „Hartz-IV-Leistungsempfänger“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen.

Die einkommensschwachen Haushalte sind in den Großstädten und vielen Mittelstädten Deutschlands eine Gruppe unter den privaten Haushalten, die häufig einen Anteil von 25 bis 30% umfasst. Ähnlich hoch ist er auch in Hildesheim. Im Jahr 2017 gab es in Hildesheim rd. 13.850 Niedrigeinkommensbezieher- bzw. einkommensschwache Haushalte. Damit war jeder vierte private Haushalt (26%) in Hildesheim ein Transferleistungsempfängerhaushalt oder er verfügte über ein Erwerbseinkommen, das vergleichbar niedrig war wie das Leistungsniveau bei SGB II-Bezug.

Gegenüber der Ermittlung aus dem Jahr 2014 ist die Quote einkommensschwacher Haushalte konstant geblieben. Allerdings haben sich Definitionen von Teilgruppen der Transferleistungsbezieher verändert, so dass eine direkte Vergleichbarkeit nicht geboten ist.

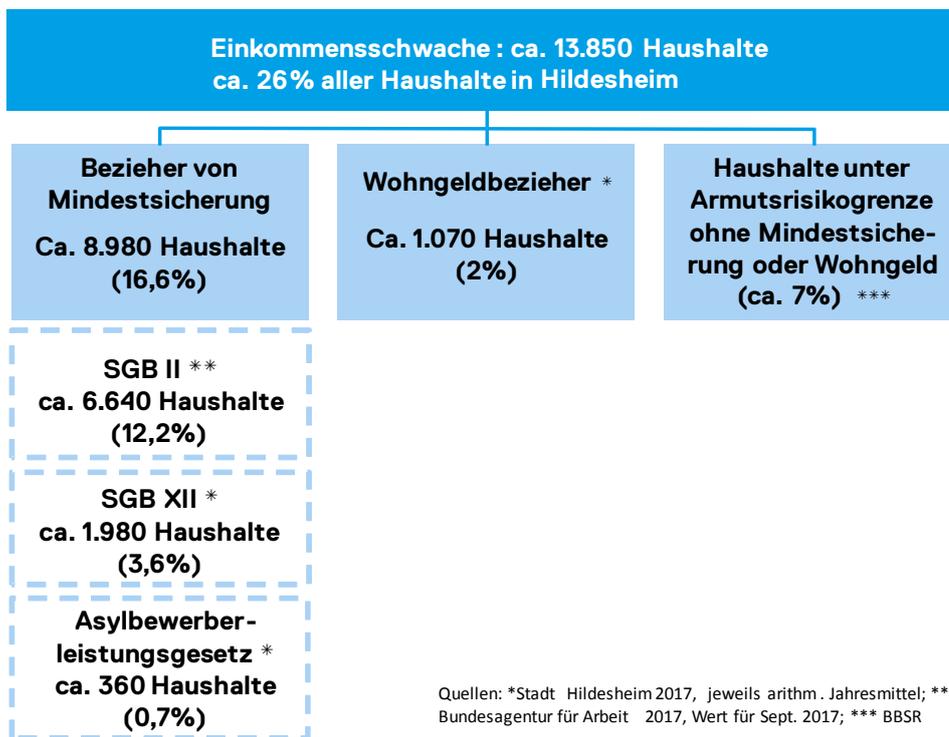


Abb. 10: Einkommensschwache Haushalte in Hildesheim
 SSR 2019; Quellen: Stadt Hildesheim 2017, Bundesagentur für Arbeit 2017, BBSR; rd. 54.250 Haushalte in Hildesheim Ende 2017

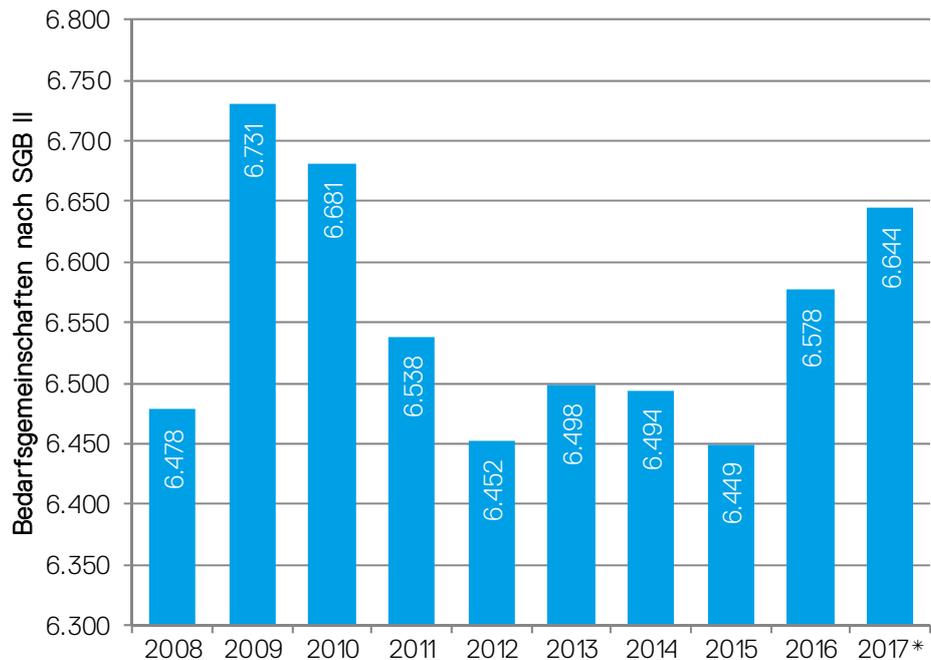


Abb. 11: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

SSR 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils 31.12. des Jahres; *für 30.09. d. Jahres

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, der größten Gruppe der Transferleistungsbezieher, stieg gegenüber 2008 mit einem Plus von 3% leicht an. Infolge der beginnenden Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 wuchs ihr Umfang in den Jahren 2009 und 2010, um sich dann wieder auf ein niedriges Niveau einzupendeln. Seit 2015 ist ihre Zahl wieder angestiegen.

Die Gruppe der Bezieher von Leistungen nach dem SGB XII hat erheblich an Umfang zugenommen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist. Damit setzt sich der Entwicklungstrend für die SGB II- und die SGB XII-Empfängerhaushalte fort, der sich auch im vorangegangenen Wohnraumversorgungskonzept abbildete. Innerhalb des SGB XII erfuhren beide relevanten Teilgruppen einen spürbaren Anstieg – sowohl die Senioren in der Alterssicherung als auch die Personen mit Erwerbsminderung. Zusammen wuchsen sie von rd. 1.500 Haushalten im Jahr 2014 auf knapp 2.000 im Jahr 2017. Im selben Zeitraum stieg auch die Zahl der Bezieher von Leistungen nach dem AsylbLG aufgrund der zwischenzeitlich abgeschlossenen Asylverfahren um rd. ein Viertel des ursprünglichen Umfangs an. Einzig die Haushalte im Wohngeldbezug verzeichneten eine rückläufige Entwicklung.

Als weiterer Indikator für die Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte gilt gemeinhin die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine. Dass in den letzten Jahren in Hildesheim mehr dieser Bescheinigungen ausgestellt wurden, dürfte allerdings

auch mit einer Ausweitung des Angebots an preisgebundenen Wohnungen zusammenhängen – ohne Angebotsausweitung entsteht in der Regel kein Zuwachs.

Indikator	2014	2017	Veränderung	
			Pers.	%
SGB II Bedarfsgemeinschaften mit Grundversicherung für Arbeitssuchende *	6.494	6.644	150	2%
Bedarfsgemeinschaften mit Grundversicherung	1.307	1.791	484	37%
SGB XII ** Bedarfsgemeinschaften mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt	190	185	-5	-3%
Bezieherhaushalte von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz **	291	358	67	23%
Bezieher von Wohngeld (Haushalte) ***	1.149	1.068	-81	-7%
Zwischensumme	9.431	10.046	615	7%
Wohnberechtigungsscheine	116	144	28	24%

Tab. 4: Übersicht der Indikatoren im Niedrigeinkommensbereich

SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Bundesagentur für Arbeit, LSN; * Werte für Sept. d. Jahres, 2017, **außerhalb von Einrichtungen, jeweils Jahresmittelwerte, *** zum Dez. des jeweiligen Jahres;

Angebot an preisgebundenen Wohnungen

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Hildesheim konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowie
- den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Laut dem „Schlüssigen Konzept“ des Landkreises Hildesheim, das 2017 aktualisiert wurde, liegt die Höhe der übernommenen Kosten der Unterkunft für einen Singlehaushalt bei rund 6,52 €/m². Die im „Schlüssigen Konzept“ enthaltenen Bruttokaltmieten wurden von uns unter Zuhilfenahme des Betriebskostenspiegels für Niedersachsen auf Nettokaltmieten umgerechnet. Die Nettokaltmiete enthält keine Zuschläge für Nebenkosten (z. B. Wasser- und Abfallgebühren). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kosten der Unterkunft, in deren Rahmen die Mietkosten für einen Transferleistungsempfänger übernommen werden.

Haushaltsgröße		Angemessene Wohnungsgröße		Kosten der Unterkunft €/m ²	
Personen	m ²	bruttokalt	nettokalt		
1	50	7,92	6,52		
2	60	6,96	5,56		
3	75	6,89	5,49		
4	85	6,91	5,51		
5	95	7,01	5,61		

Tab. 5: Kosten der Unterkunft

SSR 2019; Quelle: Landkreis Hildesheim: Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraumrenten – Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, August 2017, Jobcenter Kreis Hildesheim; Betriebskostenspiegel Niedersachsen 2015 (rd. 1,40 €/m² Nebenkosten)

Bewilligungsmiete

Die Bewilligungsmiete im geförderten Mietwohnungsbau ist in Niedersachsen nicht regionspezifisch differenziert. Sie wird ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete). Landesweit existieren lt. Niedersächsischem Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) zwei Mietwerte: ein Regelwert und ein Maximalwert, der in Abhängigkeit vom Vorliegen bestimmter Konzepte oder Satzungen oder bestimmten Zielgruppen genehmigt werden kann:

- Regelwert: 5,60 €/m² Wohnfläche/Monat. Gilt für Haushalte nach §3 Abs. 2 NWoFG mit folgendem Einkommen: z. B. 17.000 € für 1-Personenhaushalt, 23.000 € für 2-Personenhaushalt
- Maximal erhöhter Wert: 7,00 €/m² Wohnfläche/Monat. Er gilt in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten oder in Gebieten mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Fördergebiete), sowie bei der Schaffung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.

Da in Hildesheim ein Wohnraumversorgungskonzept vorliegt, kann die Bewilligungsmiete auf 7,00 €/m² erhöht werden. Den privaten Investoren wird damit ein höherer und angesichts wachsender Baukosten notwendiger Anreiz für den geförderten Wohnungsbau geboten. Für 2019 und Folgejahre hat die Landesregierung eine Ausweitung des geförderten Wohnungsbaus angekündigt. Die in dem Zuge ebenfalls angekündigte Anpassung der Förderrichtlinien bleibt mit Blick auf die Auswirkungen für Hildesheim abzuwarten.

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen am Hildesheimer Mietwohnungsmarkt liegt bei rd. 6,00 €/m² (nettokalt). Sie ist damit für Singlehaushalte, die Bezieher von Transferleistungen und somit auf die Übernahme der Mietkosten angewiesen sind, in voller Höhe bezahlbar. Der Zugang zu Wohnraum wird damit lediglich durch die Knappheit des Angebotes erschwert. Ungleich schwerer haben es größere Haushalte mit zwei und mehr Personen. Bei ihnen sind die vom Jobcenter übernommenen Kosten der Unterkunft auf rd. 5,50 bis 5,60 Euro/m² (nettokalt) begrenzt. Sie müssen sich Bestandswohnungen im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes suchen. Allerdings verfügen die Wohnungsunternehmen in Hildesheim nach eigenen Angaben noch über Wohnungsbestände zu Mietpreisen unter 5,50 €/m², die sich eher zur Wohnraumversorgung dieser Haushalte anbieten. Noch nicht berücksichtigt sind angemessene Qualitätskriterien wie Wohnungsgrößen, Modernisierungszustand, Barrierefreiheit und Lage.
- Die mittlere Bestandsmiete (Jahr 2017) der großen Bestandshalter in Hildesheim – der GBG Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG, des BWV Beamten-Wohnungsvereins zu Hildesheim eG und der kwg Kreiswohnbau GmbH Hildesheim – bildet keine Angebots- bzw. Neuvermietungsmiete ab, sondern die durchschnittliche Miethöhe aller vermieteten Wohnungen. Sie ist daher nicht mit den anderen in der nachstehenden

Grafik dargestellten Angebots- / Bewilligungsmieten vergleichbar. Dennoch wird sichtbar, dass die Wohnungsbestände sozial orientierter Wohnungsunternehmen in Hildesheim eine Versorgungsalternative am freien Markt für einkommensschwache Haushalte darstellen und somit eine enorm wichtige Versorgungsfunktion ausüben.

- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt je nachdem, welche Miethöhe im Neubau erreicht wird, im Rahmen oder oberhalb der getragenen Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen für max. 6,50 €/m² richtet sich durchaus an die Gruppe der Transferleistungsbezieher, deren Wohnkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.

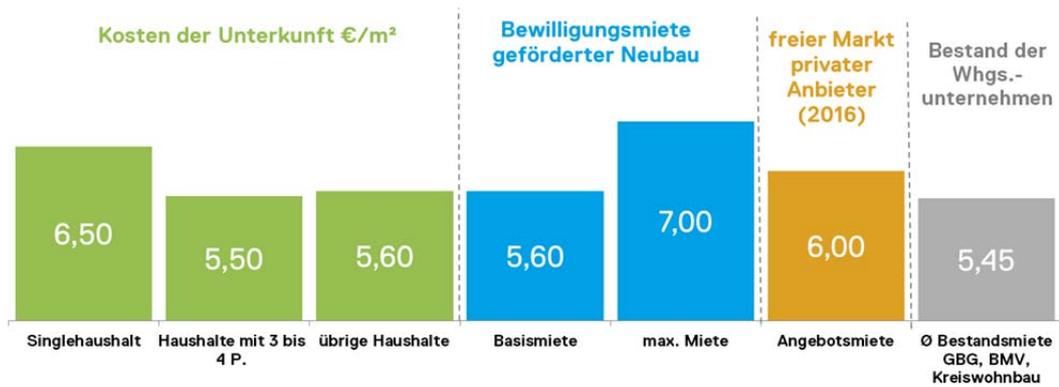


Abb. 12: Mietpreishöhen im Vergleich

SSR 2019; Quellen: Jobcenter Kreis Hildesheim (Schlüssiges Konzept 2017), NWoFG, Wohnungsmarktprofil NBank, Geschäftsberichte 2017

Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau

Im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2017 wurden in Hildesheim 194 geförderte preisgebundene Mietwohnungen errichtet, d. h. durchschnittlich 39 Wohnungen pro Jahr. Damit wurden 45% aller neu errichteten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau öffentlich gefördert, was als eine durchaus beachtliche Größenordnung gewertet werden kann. Darunter befinden sich auch zahlreiche Studentenwohnungen, die zwar nur eine der vielen Zielgruppen am Wohnungsmarkt bedienen. Aber auch sie wirken entlastend auf den Teilmarkt der preisgünstigen Wohnungen, auf dem auch Studierende als konkurrierende Gruppe im Wettbewerb auftreten. Im Ergebnis wurden die durch planmäßiges Auslaufen hervorgerufenen Bindungsverluste aus dem Zeitraum 2013 bis 2017 zumindest in Ansätzen kompensiert. Allerdings waren schon in den Vorjahren zahlreiche Wohnungen aus der Bindung entfallen, so dass die Zahl preisgebundener Wohnungen seit der Jahrtausendwende deutlich rückläufig ist und im Jahr 2017 unter die 1.000er-Marke gesunken ist (vgl. Abb. 14).

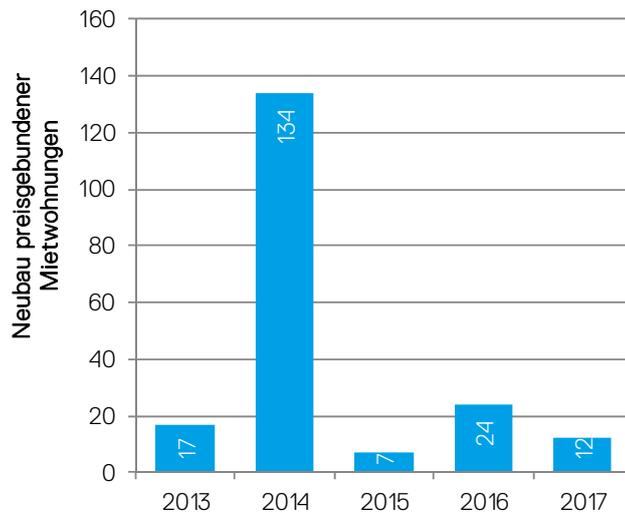


Abb. 13: Neubau preisgebundener Mietwohnungen

SSR 2019; Quellen: Stadt Hildesheim

Bestand an preisgebundenen Wohnungen

Dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum steht das Angebot an preisgebundenen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gegenüber. In Hildesheim existierten im Jahr 2017 1.144 Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, darunter 896 Mietwohnungen. Nach Angaben der Stadt Hildesheim befinden sich zwei Drittel im Eigentum der ansässigen Wohnungsgenossenschaften und stadt- bzw. kreiseigenen Wohnungsunternehmen, ein Drittel in Händen privater Eigentümer. Entfallen die Preisbindungen in diesem Drittel, so sind angesichts der vorherrschenden Marktanspannung Preisanpassungen bei Neuvermietung oder Preiserhöhungen im Rahmen des Miethöhegesetzes zu erwarten. Danach dürfte dieser Bestand nur noch in geringem Maße einkommensschwachen Haushalten als Wohnraumreserve zur Verfügung stehen.

Der Umfang der preisgebundenen Mietwohnungen wird sich bis zum Jahr 2030 um rd. ein Drittel (344 Wohnungen) reduzieren, so dass ein Sockel von rd. 550 Wohnungen verbleibt. Bis 2035 vermindert sich der Bestand auf schätzungsweise 455 Wohnungen. In dieser Hochrechnung ist noch kein Wohnungsneubau berücksichtigt.

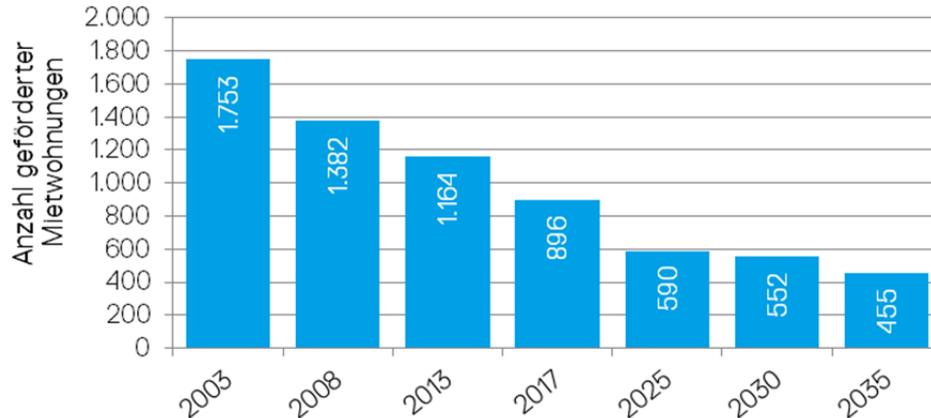


Abb. 14: Umfang geförderter Mietwohnungen im Stadtgebiet
SSR 2019, Quelle: Stadt Hildesheim, Fachbereich Bürgerangelegenheiten

Zusammenfassung der Ausgangssituation und Rahmenbedingungen am Hildesheimer Wohnungsmarkt

- Der Zuwachs an Bevölkerung hält in Hildesheim seit nunmehr fünf Jahren an. Viele Faktoren haben diese Trendumkehr bewirkt. Einige davon – die Flüchtlingszuwanderung und „Überschwappeneffekte“ aus dem Raum Hannover – werden sich vermutlich langfristig abschwächen. Andere externe Effekte wie die Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes und der Ausbau der Hochschule mit einem neuen Rekord in der Zahl der Studierenden im WS 2018/19 sind in ihrem Fortbestehen kaum einzuschätzen.
- Der Arbeitsmarkt als ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt hat seit 2006 eine Trendumkehr erfahren und ist überproportional gewachsen. Gleichzeitig ist der Einpendlerüberschuss weiter gestiegen. Hier liegen noch Potenziale für zusätzliche Wohnergewinne.
- Innerstädtische Wohnlagen sind die präferierten Wohnstandorte für Zuzügler. Sie entsprechen zum Beispiel den Wohnwünschen der jungen Erwachsenen, bei denen Hildesheim im Vergleich zu anderen Altersgruppen die stärksten Wanderungsgewinne erzielt. Das Hildesheimer Wanderungsprofil zeigt das typische Bild einer Großstadt mit Hochschulstandorten und leicht ausgeprägter Familienzuzug.
- Der Hildesheimer Wohnungsmarkt zeigt sich in den großen Marktsegmenten – den Mietwohnungen und den Eigenheimen – als (sehr) angespannt. Dies bewirkt steigende Mieten und Immobilienpreise, aber auch Angebotsengpässe bei mittleren Einkommensgruppen und eine zunehmende Suburbanisierung infolge von Baulandengpässen innerhalb des Stadtgebietes.
- Die Wohnungsnachfrage ist unvorhersehbar stark angestiegen. Alle Wohnungsgrößen sind von der Anspannung betroffen. Besonders knapp ist das Angebot an kleinen und preisgünstigen Wohnungen, die besonders für Singlehaushalte attraktiv sind.
- Der Zugang zu Wohnraum ist vor allem für Einkommensschwache, aber auch für Familien mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung deutlich erschwert.
- Der Wohnungsneubau hat seit 2015 spürbar an Dynamik zugelegt. Dies ist der Entwicklung im Mehrfamilienhausbau zu verdanken. Die Stadt Hildesheim hat hierfür rechtzeitig die Weichen gestellt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat jedoch aufgrund zu geringer Baulandbereitstellung keine nennenswerte Steigerung erfahren.
- Rund ein Viertel aller privaten Haushalte in Hildesheim sind als einkommensschwach einzustufen. Sie beziehen Mindestsicherung oder verfügen über Einkommen aus Erwerbsarbeit, die das Niveau der Mindestsicherung nicht übersteigen. Im unteren Preissegment sind die Wohnungsengpässe besonders spürbar, weil der Anstieg der Zahl der Studierenden und der Flüchtlinge die Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum zusätzlich entfachte.
- Der Bestand der GBG Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim, des BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG und der kwg Kreiswohnbau GmbH Hildesheim ist vergleichsweise groß, weist mit 5,45 Euro/m² Wohnfläche eine güns-

tige Bestandsmiete auf und ist daher von unschätzbarem Wert für die Wohnraumversorgung unterer Einkommensgruppen in Hildesheim.

- Seit Beginn der Marktanspannung konnten einige Bindungsverluste bei geförderten Mietwohnungen durch den geförderten Neubau kompensiert werden. Dies reichte aber offensichtlich nicht aus, um die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Der bei Wohnungsvermietungen spürbare Anstieg der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen und ein trotz Neubau reduziertes Angebot an sozial gebundenen Wohnungen führten zu den heutigen Wohnungsengpässen in diesem wichtigen Teilmarkt.

2. WOHNUNGSMARKTPROGNOSE

Eine entscheidende Grundlage für die Beantwortung der Frage, inwieweit die bisherigen kommunalen Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt auch langfristig zielführend sind, ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose – als entscheidende Größe für den Wohnungsmarkt – die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf, auch nach preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, geben einen Überblick über Wohnungsmarktentwicklungen und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

2.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Zur Bevölkerungsvorausberechnung für Hildesheim bis zum Jahr 2035 nutzen wir die von der TU Dortmund entwickelte Software BMkom. Sie basiert auf der sog. Komponentenmethode (Cohort-survival-Methode), bei der alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten verwendet werden. Die Kennziffern für das Prognosemodell wurden auf Grundlage des kommunalen Einwohnermeldewesen ermittelt und anonymisiert zur Verfügung gestellt. Ausgangsjahr der Prognose war 2017, der Stichtag 31.12.2017. Prognostiziert wurde die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Hildesheim. Der Stützzeitraum für die Berechnung der Eingangsdaten umfasste die Jahre 2013 bis 2017. Für die Ermittlung von Wanderungsquoten wurde das Jahr 2015 mit seinen ungewöhnlich hohen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland (Flüchtlingszuzug) nicht mit einberechnet.

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung startete die Vorausberechnung zu Beginn des Stützzeitraumes. Das Ergebnis wurde mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Da die Modellrechnung für die Gesamtstadt die reale Entwicklung (d. h. den Bevölkerungsstand zum 31.12.2017) bestätigte, wurden die Prognoserechnungen bis zum Jahr 2035 fortgeführt.

Die Aufgabenstellung bei der Erarbeitung der Bevölkerungsprognose war es, sowohl einen möglichen Entwicklungskorridor in der zukünftigen Einwohnerentwicklung aufzuzeigen als auch darzustellen, wie sich die Hildesheimer Einwohnerzahl bei ausschließlicher Betrachtung von Geburten und Sterbefällen (also ohne Wanderungen) weiterentwickelt. Somit wurden drei Bevölkerungsvarianten berechnet:

- Obere (Trend-) Variante: Hier wurde der gesamte Stützzeitraum (Ausnahme: Jahr 2015) zur Ermittlung der notwendigen Eingangsparameter zu Grunde gelegt. Der Zeitraum ist sowohl geprägt von hohen Fertigstellungszahlen von jeweils über 200 Wohnungen in Hildesheim in den Jahren 2016 und 2017 und großen Flächenengpässen im Umland von Hannover, als auch von durchschnittlichen Jahren hinsichtlich Bautätigkeit und Zuwanderung.

- Untere Variante: Hier wurde von der Annahme ausgegangen, dass mittelfristig, bis zum Jahr 2023, noch von einer weiterhin hohen Bautätigkeit in Hildesheim und vorherrschenden Flächenengpässen in der gesamten Region ausgegangen werden kann und danach das Baufertigstellungsniveau abflacht, da der große Bedarfsüberhang am Wohnungsmarkt spürbar abgebaut werden konnte. Ab 2030, so die Annahme, stellen sich wieder Zuwanderungszahlen und ein Baufertigstellungsniveau ein, wie sie vor Beginn der großen Flüchtlingszuwanderung herrschten. Dieser Prognosevariante wird die größte Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen. Sie wird daher bei allen weiteren Bedarfsberechnungen zu Grunde gelegt.
- Null-Variante: Hierbei handelt es sich um eine Modellrechnung, die keine realistische Bevölkerungsentwicklung abbilden will, sondern vielmehr darstellen soll, wie sich die Einwohnerzahl Hildesheims entwickeln kann, wenn keine Wanderungsgewinne (oder –verluste) erzielt werden. Hierzu werden Wanderungsprozesse systematisch ausgeblendet und dargestellt, wie die Einwohnerentwicklung verlaufen würde, wenn ausschließlich Geburten und Sterbefälle die demografische Entwicklung beeinflussen würden.

Im Unterschied zur Bevölkerungsvorausschätzung der NBank / CIMA mit Basisjahr 2015 und einem Referenzzeitraum von 2010 bis 2015 nutzt die diesem Wohnraumversorgungskonzept zu Grunde liegende Prognose einen aktuelleren Zeitraum. Dies gilt auch im Vergleich zur InWIS-Prognose, die als Basisjahr 2014 hat und die zudem auch die Nebenwohn-sitzbevölkerung (ca. 2.260 Personen in 2017) mit einbezieht.

Im Ergebnis zeigen sich nach den neuen Bevölkerungsvorausschätzungen folgende Trendverläufe in der zukünftigen Einwohnerentwicklung:

- Obere (Trend-) Variante: In dieser Variante wird Hildesheim weiterhin wachsen, wenn-gleich mit langfristig abnehmender Dynamik. Die jährlichen Zuwächse sinken von rd. 200 auf schließlich 20 Personen pro Jahr, im Durchschnitt liegen sie bei jährlich 100 Personen. Die Einwohnerzahl steigt bis 2035 um rd. 1.800 Personen bzw. 2% auf insgesamt 105.700.
- Untere Variante: Demnach wird Hildesheim an Bevölkerung verlieren. Die Einwohnerzu-wächse verkehren sich ab 2024 ins Gegenteil. Die Dynamik der Verluste nimmt ab 2030 zu. Der Bevölkerungsstand sinkt um knapp 4.000 Personen bzw. 4% auf insgesamt rd. 100.000 im Jahr 2035.
- Null-Variante: Würden in Hildesheim nur noch Geburten und Sterbefälle den Ausschlag geben und keine Wanderungsgewinne oder -verluste erzielt, so würde die Einwohnerzahl um rd. 10.000 Personen bzw. 10% auf rd. 94.000 absinken. Zuwanderungen nach Hil-desheim sind damit entscheidend für eine nachhaltige Perspektive in der demografischen Entwicklung und für die Auslastung vorhandener Infrastrukturen.

Vergleicht man die Trendverläufe der verschiedenen Bevölkerungsprognosen für Hildes-heim, so entspricht die untere Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose in etwa den früheren Prognosen der NBank / CIMA und des InWIS. In den früheren Prognosen setzen

die Bevölkerungsrückgänge jedoch viel früher ein. Die Prognose der NBank / CIMA unterschätzte die reale Entwicklung in einem erheblichen Umfang.

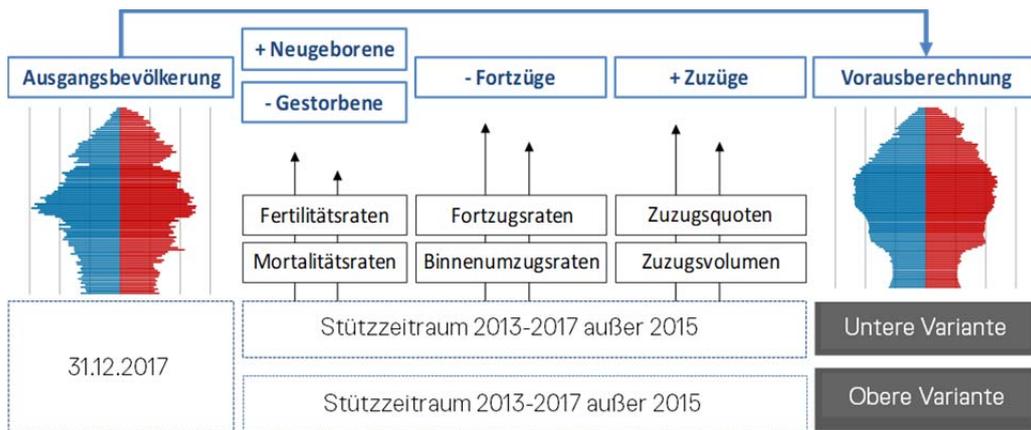


Abb. 15: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung
Quelle: SSR

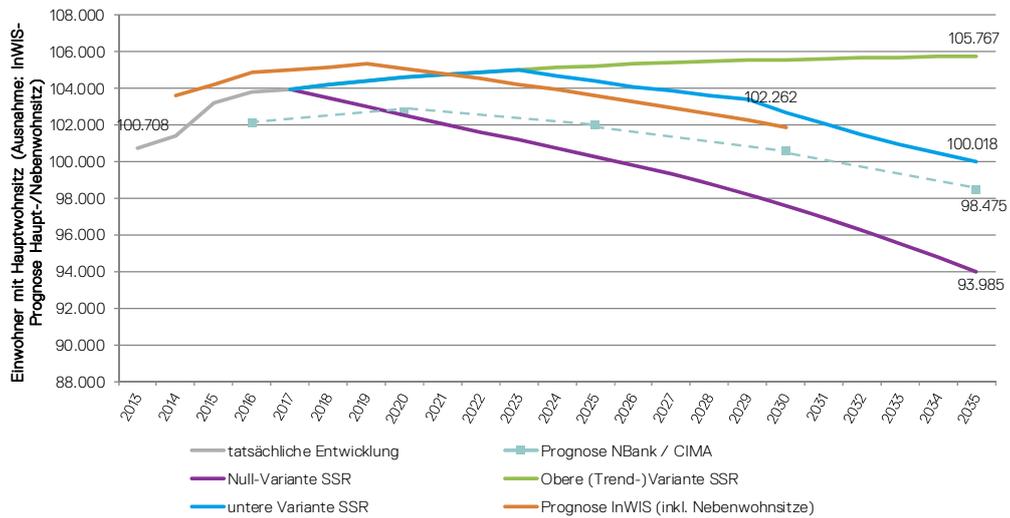


Abb. 16: Bevölkerungsvorgenen für Hildesheim
SSR 2019, Quellen: Kommunalprofil 2018 der NBank, InWIS 2015, Melderegister Stadt Hildesheim

Im Altersaufbau der Bevölkerung in Hildesheim wird sich voraussichtlich Folgendes ändern:

- Die Zahl der Kinder- und Jugendlichen im schulpflichtigen Alter wird auch in langfristiger Perspektive leicht zunehmen. Dieses Ergebnis ist zum Teil ein Effekt der bisherig schon stattgefundenen Flüchtlingsmigration. Ihre Anzahl erhöht sich voraussichtlich um 70 Personen bzw. 1% bis 2035.
- Der Umfang an kleinen Kindern im Vorschulalter wird den Berechnungen nach mit einem Minus von 84 Kindern bzw. 2% leicht rückläufig sein.
- Die Seniorenhaushalte werden weiter zunehmen. Dies betrifft ausschließlich die Altersgruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren. Sie wächst um rd. 1.800 Personen bzw. rd. 11%, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre zu dem Zeitpunkt längst Rentner sind. Auf die Gruppe der Hochaltrigen ab 80 Jahren wirkt sich dies nicht aus, ihr Umfang bleibt konstant.
- Die Gruppe der Best Ager im Alter von 55 bis 64 Jahren verkleinert sich deutlich, da sie derzeit noch von den geburtenstarken Jahrgängen der 1960er Jahre gebildet wird und nachrückende Jahrgänge nicht mehr so umfangreich sind. Sie wird mit einer Abnahme von rd. 1.800 Personen bzw. minus 13% voraussichtlich den prozentual stärksten Rückgang aller Altersgruppen verzeichnen.
- Die Verringerung in der mittleren Altersgruppe der 30- bis 55-Jährigen liegt mit einer Abnahme von minus 6% oberhalb des städtischen Durchschnitts. Die Gruppe weist mit einem Minus von rd. 2.200 Personen den stärksten Rückgang auf. Die Altersgruppe ist jedoch groß und heterogen. So wird die Zahl der unter 46-Jährigen sogar noch zunehmen. Die deutlichen Verluste sind erst in den höheren Altersjahren zu erwarten. Dies bedeutet etwa für die Nachfrage nach Wohneigentumsbildung, dass die Gruppe der Einsteiger in den Teilmarkt noch größer wird. Dafür ist in der Zielgruppe derer, die nach dem Auszug der Kinder neue Wohnperspektiven suchen, mit einem kräftigen absoluten Rückgang zu rechnen.
- Der bestehende Trend der Abwanderung von jungen Erwachsenen nach Abschluss des Studiums in Hildesheim wird sich weiter fortsetzen, da der hiesige Arbeitsmarkt nicht für so viele Absolventen Angebote bereithalten kann. Die Gruppe vermindert sich um rd. 1.700 Personen bzw. 9%.

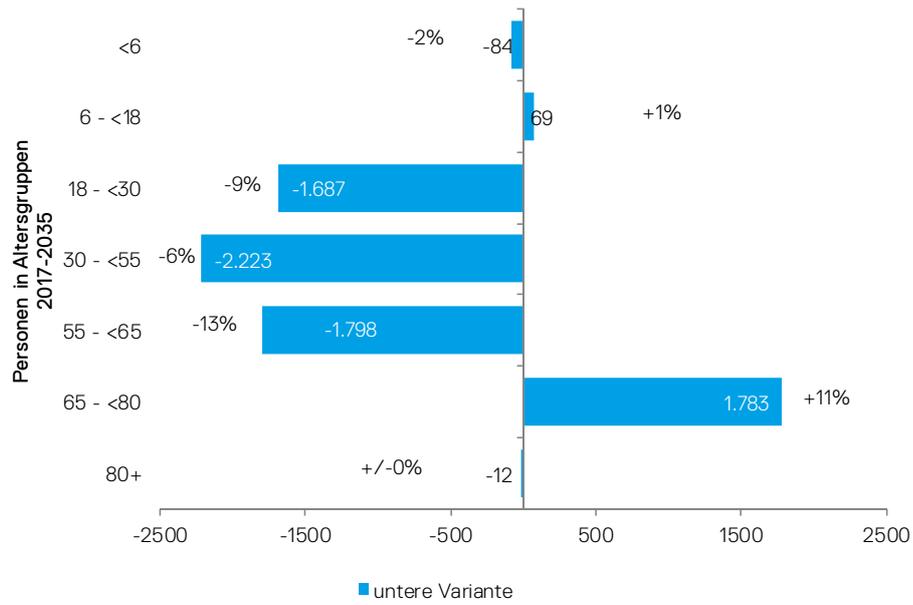


Abb. 17: Veränderung in den Altersgruppen 2017-2035
SSR 2019, Quellen: eigene Berechnungen auf Basis Melderegister

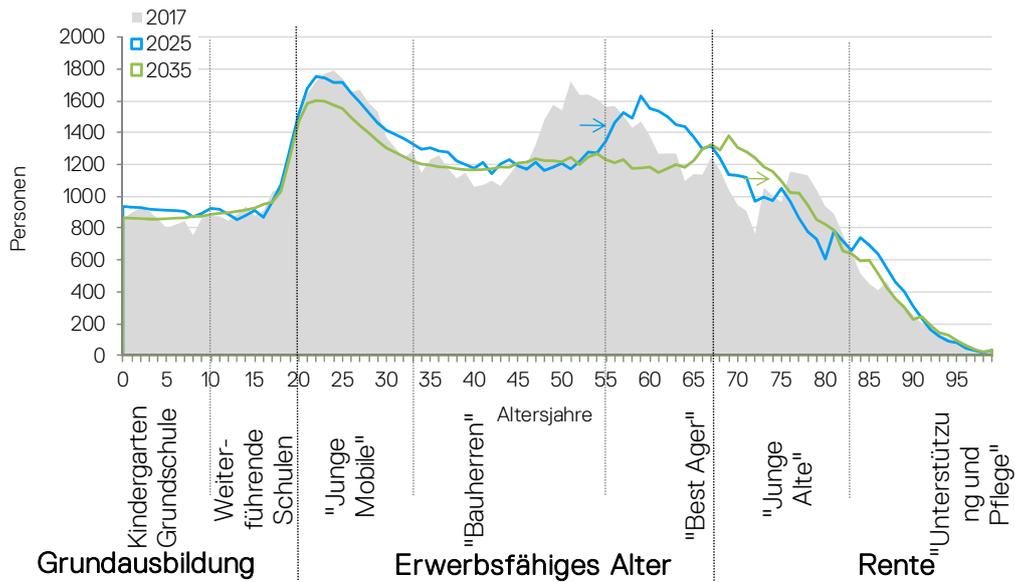


Abb. 18: Altersaufbau der Bevölkerung 2017, 2025 und 2035
SSR 2019, Quellen: eigene Berechnungen auf Basis Melderegister

2.2 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Grundlegend für die Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfes ist die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte, denn diese sind die Träger des Wohnungsbedarfes.

Haushaltsprognose

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Prämisse, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Für die Haushaltsprognose muss in einem ersten Schritt die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt werden. Das heißt, es werden die Personen aus der Bevölkerungsprognose herausgerechnet, die keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweisen, weil sie zum Beispiel in stationären Einrichtungen der Altenhilfe leben. Die für die Haushaltsprognose relevanten Haushaltsmitgliederquoten wurden der Datenquelle Zensus 2011 für Hildesheim entnommen, fortgeschrieben und auf die Bevölkerungsprognose übertragen.

Im Ergebnis zeigt sich bis 2025 noch eine Haushaltszunahme von derzeit 55.450 auf 55.767 private Haushalte. Dann wird sich der Trend – verursacht durch die zu erwartenden Einwohnerrückgänge – in eine leichte Abnahme umkehren. Bis 2035 wird sich die Zahl der privaten Haushalte gegenüber heute um rd. 990 auf insgesamt 54.410 vermindert haben (minus 2%). Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist nicht so stark, dass er den ab 2030 spürbar einsetzenden Bevölkerungsrückgang in nennenswerter Weise kompensieren kann. Dafür fehlt z. B. ein entsprechendes Einwohnerplus in der Altersgruppe 80+, die auffällig häufig in Einpersonenhaushalten lebt.

	Privathaushalte	Haushalte mit Wohnungsbedarf	Haushalte mit Wohnungsbedarf zzgl. 2%-Reserve
2017	55.450	54.252	55.346
2020	55.744	54.540	55.633
2025	55.767	54.563	55.656
2030	55.237	54.043	55.137
2035	54.410	53.235	54.328

Tab. 6: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf
SSR 2019; Quelle: eigene Berechnungen auf Basis des Melderegisters und Zensus 2011

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes sind in einem weiteren Schritt die Untermietverhältnisse zu berücksichtigen, da Haushalte, die bewusst ein Untermietverhältnis eingehen, keine eigenen Wohnungen nachfragen. Untermietverhältnisse werden mit einem rund zweiprozentigen Anteil eingerechnet, der laut Mikrozensus in Großstädten ab 100.000 Einwohnern üblich ist. Darüber hinaus wird eine Mobilitätsreserve von 2% des Wohnungsbestandes angenommen.

Determinanten der Wohnungsbedarfsprognose

Den bereits ermittelten Haushalten mit Wohnungsbedarf in Höhe von 55.450 Haushalten im Jahr 2017 ist der verfügbare Wohnungsbestand gegenüberzustellen. Nach Angaben des statistischen Landesamtes umfasste Ende 2017 der Wohnungsbestand in Hildesheim 54.823 Wohnungen. Hiervon sind rd. 0,25% an Wohnungen abzuziehen, die entweder zu Freizeitzwecken oder als Zweitwohnungen für berufliche Zwecke oder als Schlichtwohnungen zur Versorgung von Obdachlosen genutzt werden. Sie stehen der Allgemeinheit der Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst damit 54.686 Wohnungen. Stellt man den Bedarfen in Höhe von 55.346 Wohnungen den verfügbaren Wohnungsbestand gegenüber, so errechnet sich ein Wohnungsbedarf in Höhe von 660 Wohnungen zum Stand 31.12.2017.



Abb. 19: Methodik der Ermittlung des Wohnungsbedarfes
SSR 2019, Quellen: eigene Darstellung

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Er beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel vom Markt genommen werden und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen. Für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Zusammenlegungen oder von Umwidmungen, z. B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den jährlichen Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3% im

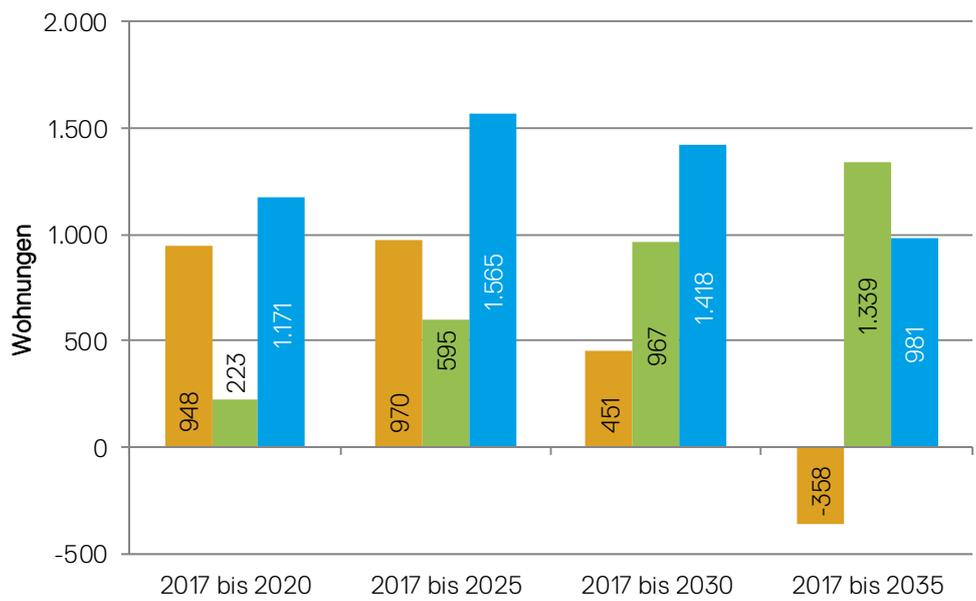
Mehrfamilienhaussegment und von 0,15% für Einfamilienhäuser an. Diese Werte werden aber in der Praxis häufig nicht erzielt. Daher wird für den Ein- und Zweifamilienhausbestand 0,1% und im Mehrfamilienhausbereich 0,15% angenommen. Für Hildesheim ergibt sich damit ein jährlicher Ersatzbedarf von insgesamt rd. 0,14% des Wohnungsbestandes (74 Wohnungen).

Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Die Wohnungsbedarfsprognose kommt damit zu folgendem Ergebnis:

- Im Ausgangsjahr der Prognose 2017 (Stand: 31.12.2017) wird ein hoher Wohnungsbedarf in Höhe von 660 Wohnungen ermittelt. Er lässt sich durch die Gegenüberstellung von Haushalten mit Wohnungsbedarf zuzüglich Fluktuationsreserve (55.346 HH zum 31.12.2017) und dem verfügbaren Wohnungsbestand (54.686 WE zum 31.12.2017) ermitteln. Der Hildesheimer Wohnungsmarkt stellt sich somit – ohne Unterscheidung nach Teilmärkten – als sehr angespannt dar. Dies bestätigen auch die beteiligten Marktakteure. Der hohe Nachholbedarf resultiert daraus, dass sich der Wohnungsbestand gegenüber 2014 zwar um 800 Wohnungen erhöhte und zusätzlich zahlreiche Leerstände abgebaut wurden, die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf jedoch umso stärker anwuchs. 660 unversorgte Haushalte bedeutet jedoch nicht, dass die betreffenden Personen in Obdachlosigkeit leben. Vielmehr handelt es sich beispielsweise um junge Erwachsene, die das Elternhaus verlassen und einen eigenen Haushalt gründen würden, wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung stünde.
- Bis 2025 kann der Wohnungsbedarf auf 1.565 Wohnungen und bis 2030 auf 1.418 Wohnungen ansteigen. In 2030 setzt er sich aus 451 Wohneinheiten im Neubedarf (für die Haushaltsentwicklung) und 967 Wohneinheiten im Ersatzbedarf zusammen.
- Sollte die Zahl der Einwohner im Stadtgebiet zukünftig im prognostizierten Umfang sinken, wird dies auch in Zukunft eine rückläufige Entwicklung in der Zahl der Haushalte bzw. einen rückläufigen Wohnungsbedarf hervorrufen. Die vorliegenden Hochrechnungen gehen ab 2025 von einem (leichten) Rückgang der privaten Haushalte aus. Ob dieser Effekt tatsächlich eintritt, ist maßgeblich davon abhängig, wie sich langfristig die Zuwanderungen nach Hildesheim entwickeln werden. In der Bedarfsprognose lässt der Wohnungsbedarf ab 2030 aufgrund der Haushaltsentwicklung spürbar nach, während der Ersatzbedarf weiter steigt. Im Ergebnis kann im Jahr 2035 ein Gesamtbedarf von 981 Wohneinheiten entstehen.
- Insgesamt stellt sich angesichts der Ergebnisse der Bedarfsprognose die Frage, welche prognostizierten Bedarfe und welchen Zeithorizont sich die Stadt Hildesheim zum Ziel ihrer Bemühungen um eine verbesserte Wohnraumversorgung setzen sollte. Aus gutachterlicher Sicht ist der Stadt Hildesheim anzuraten, sich für den Zeitraum 2025 bis 2030 das Ziel zu setzen, rund 1.500 Wohnungen durch Neubau oder Ausbau im Bestand neu zu schaffen. 1.500 Wohnungen sind hierbei als Mittelwert der Bedarfszahlen für 2025 und 2030 zu verstehen. Durch eine laufende Marktbeobachtung sollte sie recht-

zeitig ihre Zielwerte korrigieren, wenn sich in den kommenden Jahren ein von der prognostizierten Einwohnerentwicklung signifikant abweichender Trend einstellen sollte.



■ Bedarf aufgrund Haushaltsentwicklung ■ Ersatzbedarf ■ Gesamtbedarf (Summe aller Komponenten)

Abb. 20: Wohnungsbedarfsprognose für Hildesheim

SSR 2019, eigene Berechnungen auf Basis des Melderegisters und Zensus 2011; Prognosezeiträume beziehen sich auf jeweils den 31.12. des Jahres

Wohnungsbedarf in WE			Bisherige Bauleistungen in WE		
	Σ	p.a.		Σ	p.a.
2017-2025	1.565	196	2015-2017	642	214
2017-2030	1.418	109	2010-2014	548	110
2017-2035	981	55	2008-2012	498	100

Tab. 7: Wohnungsbedarf und bisherige Bauleistungen

SSR 2019; eigene Berechnungen sowie statistisches Landesamt Niedersachsen; Prognosezeiträume beziehen sich auf jeweils den 31.12. des Jahres; Bauleistungen beziehen sich auf die Summe im jeweiligen Jahr

Die Wohnungsneubaubedarfe entsprechen bisherigen Bauleistungen in Hildesheim: Die hohen Bauleistungen, die im Schnitt der Jahre 2015 bis 2017 erreicht wurden, entsprechen in etwa dem jährlichen Bedarf bis 2025. Und auf mittlere Sicht bis 2030 ist ein Neubauniveau ausreichend, wie es im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2014 erzielt wurde.

Auf langfristige Sicht hin, also bis 2035, sinkt der jährliche Neubaubedarf deutlich. Die Vorausschätzung ist über einen so langen Zeitraum aber auch mit den größten Unsicherheiten verbunden und sollte daher nicht der vorrangige Maßstab kommunalen und marktwirtschaftlichen Handelns sein. Allerdings verdeutlichen langfristigen Prognosen mögliche Entwicklungskorridore, die im Rahmen einer erneuten Aktualisierung der Bevölkerungseinschätzungen in einigen Jahren überprüft werden sollten.

Bei der Vorausschätzung der Wohnungsbedarfe in den verschiedenen Teilmärkten des Hildesheimer Wohnungsmarktes spielten altersstrukturelle Verschiebungen, der prosperierende Arbeitsmarkt wie auch „Überschwappeneffekte“ aus der Region Hannover eine Rolle. Der Zuwachs an Haushalten im Alter von 30 bis 40 Jahren wirkt sich positiv auf die Wohnungseigentumsbildung aus, desgleichen auch die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung.

In der Teilmarktbetrachtung gliedert sich der Wohnungsbedarf bis 2025 in rd. 700 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 870 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. Dies entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Neubauniveau von 87 Einfamilienhäusern und über 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Während der individuelle Wohnungsneubau fast zu verdoppeln wäre, um dem Bedarf zu entsprechen, könnte das aktuelle Niveau an Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbau um rd. ein Drittel reduziert werden.

Wohnraumbedarf in Wohneinheiten							
	2017-2020		2017-2025		2017-2035		Baufertigstellungen 2015/16
	Σ	p.a.	Σ	p.a.	Σ	p.a.	p.a.
Gesamtbedarf	1.171	390	1.565	196	981	55	213
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	506	169	694	87	448	25	48
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	665	222	872	109	535	30	165

Tab. 8: Prognose des Wohnungsbedarfs in den Teilmärkten

SSR 2019; eigene Berechnungen auf Basis des Melderegisters und Zensus 2011; Prognosezeiträume beziehen sich auf jeweils den 31.12. des Jahres; Bauleistungen beziehen sich auf die Summe im jeweiligen Jahr

2.3 VORAUSSCHÄTZUNG DES BEDARFS AN PREISGEBUNDENEM WOHNRAUM

Im nachfolgenden Kapitel wird dargelegt, wie sich der Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte bis zum Jahr 2035 voraussichtlich entwickeln wird. Außerdem wird ermittelt, ob die bisherige Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau ausreichen würde, um die künftigen Wohnraumbedarfe zu decken.

Komponenten der Wohnraumbedarfsprognose für einkommensschwache Haushalte

Die Wohnraumbedarfsprognose für einkommensschwache Haushalte setzt sich aus insgesamt vier Komponenten zusammen:

- Neubedarf aufgrund eines Haushaltszuwachses (Grundlage: Haushaltsprognose),
- Nachholbedarf im Jahr 2017 aufgrund eines bestehenden Versorgungsengpasses,
- Ersatz für künftige Bindungsverluste infolge planmäßigen Auslaufens von Sozialbindungen,
- Wohnbedarf für derzeit zu versorgende Flüchtlinge.

Neubedarf aufgrund von Haushaltszuwachs

Die auf Basis der kommunalen Haushaltsprognose vorausgeschätzte Zahl der Privathaushalte ermittelt für Hildesheim bis zum Jahr 2025 einen Anstieg um 317 Haushalte, danach jedoch einen Rückgang gegenüber 2017 um 1.040 Haushalte.

Um die zukünftige Entwicklung einkommensschwacher Haushalte abzuschätzen, wird angenommen, dass ihr zum Stand 2017 ermittelter Anteil von 26% an allen Haushalten konstant bleiben wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derzeit bundesweit keine zuverlässigen Prognosemodelle und Annahmen zur Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Einkommensgruppen bestehen. In Anlehnung an die Entwicklung der Privathaushalte in Hildesheim würde sich die Anzahl einkommensschwacher Haushalte bis 2025 um rd. 82 Haushalte erhöhen, bis 2035 jedoch um 270 Haushalte zurückgehen.

Nachholbedarf aufgrund eines bestehenden Versorgungsengpasses

Bereits im Kapitel 2.2 wurde für das Ausgangsjahr der Prognosen, dem Jahr 2017, ein Nachholbedarf in der allgemeinen Wohnraumversorgung in Höhe von 660 Wohnungen ermittelt (s. S. 34). Es wird angenommen, dass sich unter den 660 unversorgten Haushalten 26% einkommensschwache Haushalte befinden. Dies ergibt einen Nachholbedarf für einkommensschwache Haushalte in Höhe von rd. 172 Wohnungen.

Ersatz für künftige Bindungsverluste

Für die derzeitigen Sozialmietwohnungen existiert eine Vorausberechnung der künftigen Bindungsverluste auf Basis der vereinbarten Tilgungszeiträume für die öffentlichen Darlehen, wonach der derzeitige Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in Höhe von 896 Wohnungen (Stand 31.12.2017) bis zum Jahr 2030 um mehr als ein Drittel abschmelzen wird: Rund 344 Wohnungen werden bis dahin voraussichtlich aus der Mietpreisbindung fallen.

Erfahrungsgemäß werden bei einem Teil der geförderten Wohnungen, die aus der Bindung fallen, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig, um sie zukunftsfähig zu machen. Bei einer Neuvermietung mit entsprechender Anhebung des Mietpreisniveaus oder einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung könnten diese Wohnungen möglicherweise nicht mehr dem preisgünstigen Marktsegment zugerechnet werden.

Der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen lässt sich jedoch nicht zuverlässig vorausschätzen. Es wird daher hilfsweise angenommen, dass rd. 50% bzw. 172 Wohnungen mit Bindungsverlust aufgrund von Modernisierung und Mietpreisanhebung nicht mehr für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen werden.

Wohnraumbedarfe für Flüchtlinge

Das Ausländerzentralregister verzeichnet für die Stadt Hildesheim Ende 2017 insgesamt 2.390 Flüchtlinge und Ausländer mit Duldung bzw. Aufenthaltsgestattung. Rund ein Drittel sind Kinder unter 18 Jahren. Weitere 56% sind junge Erwachsene bis 25 Jahre, Eltern oder kinderlose Paare und Singles bis 45 Jahre.

Die meisten dieser Personen sind mit regulärem Wohnraum versorgt. Es handelt sich um Wohnungen, die die Betroffenen am freien Markt selbst suchen und anmieten konnten, und um solche, die im Rahmen des „Hildesheimer Modells“ stadtweit angemietet werden, um sie mit Flüchtlingen zu belegen. Ziel des Hildesheimer Modells, das überregional Anerkennung gefunden hat, ist es, durch die dezentrale Unterbringung die Integration in die Gesellschaft zu erleichtern. Zugleich werden die Gemeinschaftsunterkünfte entlastet. Flüchtlinge, denen im Rahmen des „Hildesheimer Modells“ Wohnungen zugewiesen wurden, sind damit jedoch nicht endgültig versorgt. Denn die Zielsetzung der Stadt Hildesheim ist, dass die Flüchtlinge selbstständig eine Wohnung anmieten, damit sie aus der städtischen Betreuung ausscheiden. Leider gelingt dies aus unterschiedlichen Gründen kaum. Gründe sind der angespannte Wohnungsmarkt, eine zum Teil noch nicht hinreichende Kompetenz oder Motivation der Flüchtlinge zur Wohnungssuche oder eine fehlende Bereitschaft von Vermietern, die Mietverträge im Rahmen des „Hildesheimer Modells“ auf die Flüchtlinge zu überschreiben. Zum Stand 31.08.2018 lebten 290 anerkannte Flüchtlinge in städtischen, dezentralen Wohnungen. Der Erfolg ihrer Wohnungssuche hängt maßgeblich vom Umfang des preisgünstigen Wohnungsangebotes in Hildesheim ab.

Derzeit stellt die Stadt Hildesheim noch für rd. 130 Personen mit Aufenthaltserlaubnis – also anerkannten Flüchtlingen – Wohnraum in Übergangseinrichtungen zur Verfügung. Sie sind bei den nachfolgenden Modellrechnungen zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen. Die Gruppe setzt sich vornehmlich aus Familien, die häufig rd. 6 Personen umfassen, und Alleinstehenden zusammen. Für die gesamte Gruppe wird eine mittlere Haushaltsgröße von rd. 3 Personen zu Grunde gelegt. Im Ergebnis fehlen für die Flüchtlingsunterbringung noch 43 preisgünstige Wohnungen am Hildesheimer Markt. Für den Wohnungsbedarf bedeutet dies, dass insbesondere Wohnraum für Großfamilien sowie für Alleinstehende benötigt wird.

Darüber hinaus werden auch bislang nicht anerkannte Flüchtlinge ordnungsrechtlich im Stadtgebiet untergebracht. Es handelt sich um 153 Personen, die in Übergangswohnungen leben. Berücksichtigt man eine Anerkennungsquote von rd. 32% (Bundesdurchschnitt für 2018), dann schmilzt diese Gruppe auf 104 Personen ab. Ein Teil dieser Flüchtlinge unterliegt nach 15 Monaten Aufenthalt in Deutschland, sofern sie nicht rechtsmissbräuchlich zu dessen Verlängerung beigetragen haben, dem § 2 des Asylbewerberleistungsgesetzes. Dann dürfen sie sich selbst eine Wohnung anmieten. Zu diesem Zeitpunkt ist häufig noch nicht über ihren Asylantrag entschieden. Zur Veranschaulichung: also auch abgelehnte Asylbewerber, die aus von ihnen nicht vertretbaren Gründen in Deutschland verblieben sind, haben ein Anrecht auf eine eigene angemietete Wohnung. Dieser Anteil wird nach Einschätzung der Stadtverwaltung Hildesheim mit etwa 50% veranschlagt. Somit errechnet sich eine Wohnungsnachfrage von rd. 52 Personen, die umgerechnet mit rd. 14 Haushalten zu veranschlagen sind.

Des Weiteren ist in der Region Hildesheim zu beobachten, dass Flüchtlinge, die im Landkreis untergebracht sind, nach erfolgter Anerkennung eine Wohnung in der Stadt suchen, weil sie hier eine bessere Infrastruktur und mehr Landsleute vorfinden. Dieses Phänomen ist bundesweit festzustellen. Im Ergebnis steigern sie den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Dies gilt auch für die Gruppe der unbegleiteten, minderjährigen Asylsuchenden. Nach Auskunft des Jugendamtes des Landkreises hat der Landkreis rd. 140 unbegleitete minderjährige Asylsuchende in seiner Betreuung, davon sind 80 mittlerweile volljährig oder werden es in absehbarer Zeit. Der überwiegende Teil der unbegleiteten, minderjährigen Asylsuchenden ist in der Stadt untergebracht. Wenn diese Personen volljährig werden, wechseln sie in die Zuständigkeit der Stadt und sind von ihr unterzubringen. Wenn sie anerkannt sind, können sie sich selbst Wohnraum anmieten und haben ggf. die Möglichkeit, per Nachzug ihre Familie nachzuholen. Somit sind für diese Gruppe kurzfristig – bei der Maßgabe eine Person = ein Haushalt = eine Wohnung – nochmal weitere 80 Wohnungen als Bedarf zu veranschlagen.

Im Ergebnis summiert sich der derzeit absehbare Wohnungsbedarf zur Versorgung von Flüchtlingen auf rd. 140 Wohnungen. Sie fließen in die Hochrechnung zur Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungen ein. Für die Zukunft ist zu bedenken, dass weitere Zuweisungen und der Familiennachzug die Wohnraumbedarfe

dieser Gruppe weiter anwachsen lassen können. Somit stellen die ermittelten Bedarfe aus jetziger Sicht eher eine vorsichtige Schätzung dar.

Zusammenfassung der Bedarfe



Abb. 21: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe für preisgebundene Mietwohnungen
 SSR 2019; Datenquelle: Stadt Hildesheim, eigene Berechnungen

Addiert man die vier verschiedenen Bedarfskomponenten, so kann sich bis zum Jahr 2025 ein zusätzlicher Bedarf von knapp 500 bezahlbaren Wohnungen entwickeln, der aber bis 2035 infolge der rückläufigen Haushaltsentwicklung deutlich absinken kann.

Für einkommensschwache Haushalte ist zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. Umgerechnet müssten bis 2025 jährlich rd. 60 Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen, um die künftigen Bedarfe zu decken. Realisiert wurden im langfristigen Durchschnitt betrachtet (Zeitraum 2013 bis 2017) jährlich 39 Wohnungen.

Der größte Wohnraumbedarf besteht aktuell: Erstens bedingt durch den Nachholbedarf aufgrund der Marktanspannung im Segment des bezahlbaren Wohnens, zweitens aufgrund zusätzlicher Erfordernisse in der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen.

2.4 GEGENÜBERSTELLUNG FRÜHERER UND AKTUELLER PROGNOSEERGEBNISSE

Durch die Gegenüberstellung der im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept dokumentierten Prognoseergebnisse mit den Ergebnissen aus den aktuellen, vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsentwicklung wird deutlich, wo sich entgegen früherer Vorausschätzungen erhebliche Veränderungen in den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes und damit auch neue Herausforderungen am Wohnungsmarkt zeigen werden.

Die früheren Bevölkerungsprognosen für Hildesheim haben die ab dem Jahr 2013 einsetzenden, hohen und nachhaltigen Zuwanderungsgewinne für Hildesheim nicht vorhersehen können. Weder die starke Flüchtlingszuwanderung, noch der Zuwachs der Zahl der Studierenden oder die stetig gestiegene Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die ein zentraler Indikator für das Wachstum des örtlichen Arbeitsplatzangebotes ist, waren absehbar. Auch bedingt durch den Zeitpunkt der Erstellung unterscheiden sich die Prognosen: Die von uns erstellten Bevölkerungsprognosen nutzen die im Prognosemodell verwendeten Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Referenzzeitraum 2013 bis 2017 (ohne 2015), der durch eine hohe Zuwanderung nach Hildesheim geprägt ist. Ältere Prognosen nutzten frühere Referenzzeiträume mit geringeren Wanderungsüberschüssen. In der Folge unterschätzte die Bevölkerungsprognose, die für das frühere Wohnraumversorgungskonzept erstellt wurde, den tatsächlichen Einwohnerstand im Vergleichsjahr 2017 um 1.230 Personen. Die noch ältere Prognose der CIMA / NBank wich um rd. 1.700 Personen nach unten ab (Vergleichsjahr 2016). Im Ergebnis prognostiziert die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung für Hildesheim einen über den gesamten Prognosezeitraum höheren Einwohnerstand als alle genannten früheren Prognosen.

Die dem jetzigen Wohnraumversorgungskonzept zu Grunde liegende untere Bevölkerungsprognosevariante geht mittel- bis langfristig von einer Abschwächung der derzeit starken Zuwanderungsimpulse aus. Dennoch übersteigt der berechnete Einwohnerstand für das Jahr 2030 das Ergebnis der vorherigen InWIS-Prognose um rund 300 Personen. Berücksichtigt man, dass die ältere Prognose auch Nebenwohnsitznehmer einbezog, sich die aktuelle Prognose nur auf Hauptwohnsitznehmer stützt, ist die Diskrepanz deutlich größer. Die noch ältere Prognose der CIMA / NBank schätzte den Einwohnerstand für Hildesheim im Jahr 2030 sogar um 1.800 Personen geringer ein (Hauptwohnsitz).

Bedingt durch den zu erwartenden höheren Einwohnerstand ist mit einer größeren Zahl an privaten Haushalten zu rechnen, die sich am Wohnungsmarkt versorgen wollen. Die aktuelle Prognose kalkuliert für 2020 rd. 900 Haushalte mit Wohnungsbedarf mehr ein als das vorherige Wohnraumversorgungskonzept. Im Jahr 2030 werden es immerhin noch rd. 500 Haushalte mehr sein.

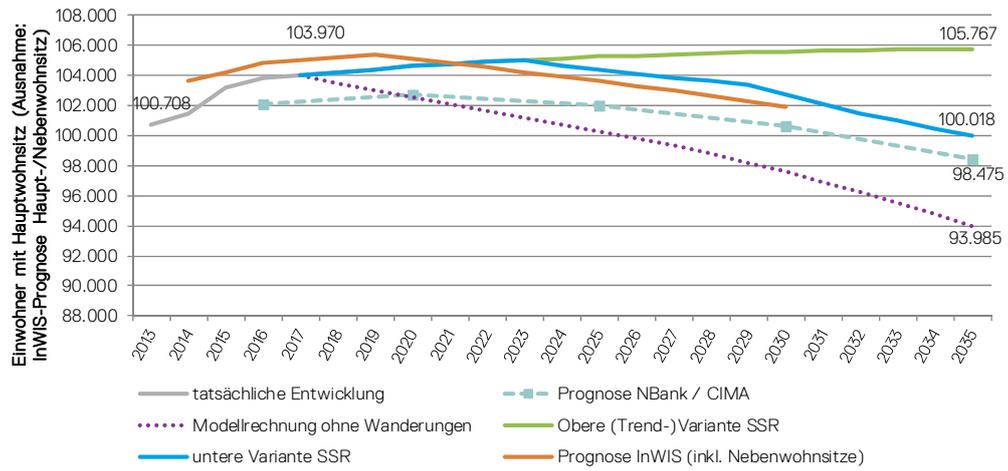


Abb. 22: Bevölkerungsprognosen im Vergleich

SSR 2019; Datenquelle: SSR auf Basis Einwohnermeldedaten Stadt Hildesheim; Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim 2015; Prognose der NBank / CIMA

	Haushalte mit Wohnungsbedarf	
	Prognose InWIS 2013	Prognose SSR 2019
2020	53.662	54.540
2025	53.655	54.563
2030	53.502	54.043

Tab. 9: Vergleich der prognostizierten Haushalte mit Wohnungsbedarf

SSR 2019; Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim 2015 sowie eigene Berechnungen

	Wohnungsneubaubedarf			
	Prognose InWIS 2013		Prognose SSR 2019	
	Kumuliert	pro Jahr	Kumuliert	pro Jahr
2020	1.067 (ab 2014)	178	1.171 (ab 2017)	390
2025	1.353	123	1.565	196
2030	1.490	93	1.418	109

Tab. 10: Vergleich der prognostizierten Wohnungsbedarfe

SSR 2019; Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Hildesheim 2015 sowie eigene Berechnungen; Prognosezeiträume beziehen sich auf jeweils den 31.12. des Jahres

Im Ergebnis sind die Wohnungsbedarfe am Hildesheimer Wohnungsmarkt (deutlich) höher als in dem früheren Versorgungskonzept: Bis 2025 betrug der Wohnungsneubaubedarf im früheren Konzept nur 123 Wohnungen pro Jahr, im vorliegenden Konzept 196 Wohnungen.

Nicht nur bezogen auf den Gesamtmarkt, auch bei einer Fokussierung auf das Segment des preisgünstigen Wohnens lässt sich feststellen, dass die Bedarfe deutlich gestiegen sind. Zum Zeitpunkt der Erstellung des damaligen Wohnraumversorgungskonzeptes bot der freifinanzierte Wohnungsbestand in Hildesheim in preislicher Hinsicht genug Versorgungsalternativen für Einkommensschwache. Die quantitativ eher ausgeglichene Versorgungslage wurde jedoch durch qualitative Versorgungspässe überlagert: So fehlten vornehmlich barrierefreie Wohnungen für Singlehaushalte. Der Bedarf wurde damals mit rd. 150 Wohnungen bis 2020 kalkuliert. Die zwischenzeitliche Marktanspannung betrifft mittlerweile alle einkommensschwachen Haushalte, wobei Singlehaushalte weiterhin die größte Bedarfsgruppe sind. Der qualitative Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht weiterhin. Die quantitativen Bedarfe im Segment des preisgünstigen Wohnens haben sich jedoch spürbar erhöht und belaufen sich auf voraussichtlich rd. 500 zusätzliche Wohnungen im Zeitraum 2018 bis 2025.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bedarfsprognose

- Frühere Einwohnerprognosen konnten die in Hildesheim seit 2013 eingetretene Trendwende, die sich in einer Umkehr der Wanderungsverluste in Gewinne bemerkbar macht, nicht vorhersehen. Der tatsächliche Bevölkerungsstand Ende 2017 ist daher um rd. 1.200 Personen höher als im früheren Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert.
- Die aktuelle Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Hildesheim fußt auf den demografischen Trends der Jahre 2013 bis 2017, wobei das durch die starke Flüchtlingszuwanderung geprägte Jahr 2015 unberücksichtigt blieb. Diese Jahre sind von

kräftigen Wachstumsimpulsen für Hildesheim geprägt, bedingt durch den Hochschulausbau, das Arbeitsmarktwachstum, den Wohnungsneubau und die „Überschwappeneffekte“ aus dem Raum Hannover.

- Nach gutachterlicher Einschätzung ist ein Fortbestehen dieses Impulsbündels über den gesamten Prognosezeitraum hinweg bis zum Jahr 2035 eher unwahrscheinlich. Es ist vielmehr anzunehmen, dass die „Überschwappeneffekte“ aus Hannover im Zuge der Umsetzung von Neubauvorhaben in der Landeshauptstadt mittel- bis langfristig nachlassen werden. Auch wird eine dauerhafte Fortsetzung der derzeit für Hildesheim hohen Neubauzahlen zunehmend schwieriger, weil die Nutzungskonkurrenz um verbleibende Flächenressourcen naturgemäß steigt.
- Aus fachlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass demografische Trends aus früheren Jahren, in denen Hildesheim an Einwohnern verlor, die zukünftige Entwicklung wieder stärker beeinflussen werden. Daher wird der unteren Variante der Bevölkerungsprognose die größere Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen. In dieser Variante entwickelt sich die Einwohnerzahl ab dem Jahr 2025 rückläufig. Im Zeitraum 2017 bis 2035 ist mit einem Rückgang um 4.000 Personen bzw. 4% der Bevölkerung zu rechnen.
- Die Alterung der Bevölkerung nimmt weiter zu. Dazu trägt maßgeblich der Zuwachs in der Gruppe der jungen Senioren bei. Die rückläufige Entwicklung der Zahl junger Haushaltsgründer und der stagnierende Umfang hochaltriger Senioren wird die weitere Zunahme von Singlehaushalten begrenzen. Zukünftige Prozesse des Generationenwechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten dürften sich vorübergehend abschwächen und das Angebot an Gebrauchtimmobilien nicht weiter ansteigen lassen.
- Die Wohnungsnachfrage wird aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2025 weiter anwachsen (plus 1.565 Wohnungen). Danach ist infolge der prognostizierten, rückläufigen Bevölkerungsentwicklung mit einer Trendumkehr in Richtung abnehmender Wohnungsnachfrage zu rechnen.
- Der rechnerisch ermittelte Nachholbedarf an Wohnraum beläuft sich Ende 2017 auf rd. 660 Wohnungen. Dies entspricht einem Baufertigstellungsvolumen, das in Hildesheim zuletzt innerhalb von drei Jahren errichtet wurde.
- Mittel- bis langfristig kann der Wohnraumbedarf auf rd. 1.500 WE bis zum Jahr 2025 bzw. auf 1.400 WE bis zum Jahr 2030 ansteigen. Dies entspräche Bauleistungen in Höhe von jährlich 200 Wohnungen bis 2025 bzw. 109 Wohnungen bis 2030.
- Der Stadt Hildesheim ist angesichts der zunächst steigenden und ab 2025 wieder (leicht) sinkenden Wohnungsfrage zu empfehlen, sich für den Zeitraum 2025 bis 2030 das Ziel zu setzen, rund 1.500 Wohnungen neu zu schaffen. Diese Größenordnung ist als Mittelwert der Bedarfszahlen für 2025 und 2030 zu verstehen. Durch eine laufende Marktbeobachtung sollte sie diesen Zielwert rechtzeitig korrigieren, wenn sich ein von den Prognosenwerten signifikant abweichender Trend einstellen sollte.

- Für die Zukunft ist mit einem höheren Wohnungsbedarf zu rechnen, als im früheren Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert wurde. Die Differenz in der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf beträgt für das Jahr 2025 immerhin rd. 900 Haushalte.
- Bis 2025 ist eine Fortsetzung des derzeitigen Baufertigstellungsniveaus von jährlich rd. 200 WE bedarfsgerecht. Dies entspricht in etwa der derzeitigen jährlichen Neubauleistung in Hildesheim.
- Der zu erwartende Bedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser kann bei einer Beibehaltung des derzeitigen Neubauniveaus in Höhe von jährlich rd. 50 Wohnungen in keiner Weise gedeckt werden.
- Im geförderten Mietwohnungsbau wird sich mittelfristig ein Wohnraumbedarf von rund 500 Wohnungen entwickeln. Darüber hinaus sind auch qualitative Bedarfe zu benennen, etwa in Form von barrierefreien und altengerechten Wohnformen sowie Wohnraum für Singles und für größere Familien.
- Die Bautätigkeit in Hildesheim hat sich in den letzten Jahren bereits erhöht. Das erhöhte Niveau ist mit Blick auf derzeitige Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt und die sich noch entwickelnden Wohnraumbedarfe weiterhin bedarfsgerecht und bis zum Jahr 2025 beizubehalten.

3 HANDLUNGSKONZEPT

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wohnraumbedarfe in den verschiedenen Segmenten des Hildesheimer Wohnungsmarktes eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2035 prognostiziert worden. Einen besonderen Schwerpunkt bildete hierbei die Analyse und Vorausschätzung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Mietwohnungsmarkt.

Das vorliegende Handlungskonzept benennt die wichtigen Aufgaben in der Wohnungsmarktsteuerung in Hildesheim. Zunächst erfolgt eine zusammenfassende Marktbewertung, die die Ergebnisse der vorherigen Kapitel aufgreift. Danach schließt sich eine gutachterliche Bewertung der Passgenauigkeit der im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept benannten Handlungsempfehlungen sowie weiterer, von der Stadt Hildesheim bereits praktizierter, zentraler Instrumente der Wohnungsmarktsteuerung an. Im Ergebnis werden Handlungsfelder identifiziert, in denen eine Nachjustierung der Wohnungsmarktentwicklung notwendig erscheint.

Die sich anschließenden Handlungsempfehlungen basieren auf zwei Ratsbeschlussvorlagen, die mit allen Wohnungsmarktakteuren in zwei Dialogrunden diskutiert wurden. SSR nahm hierbei eine moderierende und beratende Rolle ein. Die favorisierten Strategien und Instrumente werden in Form von Steckbriefen dargestellt.

3.1 ZUKÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN AM WOHNUNGSMARKT

Bedingt durch das gestiegene Arbeitsplatzangebot, die wachsende Zahl an Studierenden an den Hildesheimer Hochschulen, die „Überschwappeneffekte“ aus dem hannoverschen Raum und nicht zuletzt durch die Flüchtlingszuwanderung hat der zuvor prägende Bevölkerungsrückgang geendet und ist einer Trendumkehr mit Einwohnerzuwächsen gewichen. Der Wohnungsneubau wurde in der Folge auf über 200 Wohnungen pro Jahr gesteigert, was jedoch nicht verhindern konnte, dass auch die Suburbanisierung ins Hildesheimer Umland anwuchs.

Die somit gestiegene Wohnungsnachfrage hat in Hildesheim die bislang vorherrschende Wohnungsmarktsituation signifikant verändert: Vermietungsbedingte Leerstände bauten sich ab und erreichten einen historischen Tiefstand, die Zahl der Wohnungswechsel nahm stetig ab, vor allem auch, weil sich das Wohnen in Hildesheim verteuerte. Im Ergebnis hat sich die Wohnungsmarktsituation in Hildesheim in wenigen Jahren von einem ausgeglichenen Markt mit partiellen Versorgungsgaps bei preisgünstigen, barrierefreien Singlewohnungen zu einem angespannten Wohnungsmarkt gewandelt. Diese Veränderungen waren nicht vorhersehbar.

Vor allem für einkommensschwache Haushalte und Familien mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung hat sich das Wohnungsangebot verknappert. Oder anders gesagt: Die Nachfrage stieg schneller als das Angebot.

Im Segment der preisgünstigen Wohnungen fehlen in Hildesheim nicht mehr nur barrierefreie Singlewohnungen. Mittlerweile sind bei allen Haushaltsformen und Altersgruppen Angebotsengpässe vorhanden, die Konkurrenz der Nachfragegruppen untereinander ist stark angestiegen. Dabei verfügt Hildesheim im Unterschied zu anderen Großstädten noch über einen großen Bestand an relativ günstigen Wohnungen, der sich im Eigentum dreier institutioneller Anbieter befindet und von unschätzbarem Wert für die Wohnraumversorgung unterer Einkommensgruppen ist. Auch Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sind für die Versorgung von Einkommensschwachen wertvoll. Der Umfang der Bindungen verringerte sich jedoch wie in nahezu allen Großstädten über viele Jahre hinweg durch planmäßige Bindungsverluste und eine wenig attraktive soziale Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen.

Es sind vor allem drei Bedarfskomponenten, die zu einem Bedarf an preisgebundenen Wohnungen in Höhe von 500 Wohnungen bis zum Jahr 2025 führen: der Ersatz für zukünftige Bindungsverluste, der Abbau derzeitiger Angebotsengpässe und der Wohnbedarf von Flüchtlingen. Um diesen Bedarf zu decken, müssen besondere Anstrengungen von Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft unternommen werden.

Begünstigend dürfte dabei die Zielsetzung der Landesregierung Niedersachsen sein, zur Stärkung des geförderten Wohnungsneubaus landesweit „400 Millionen Euro zusätzlich für die Wohnraumförderung“ bereit zu stellen (s. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019). Das landesweite „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ wertete diese Summe als „kraftvolles Signal für den Wohnungsbau“ (s. dito). Die neuen Richtlinien für die Wohnraumförderung werden voraussichtlich Mitte 2019 verabschiedet und lagen zum Zeitpunkt der Berichtslegung des Wohnraumversorgungskonzeptes noch nicht vor. Es ist jedoch gemeinhin anzunehmen, dass sich damit die Investitionsbedingungen für den geförderten Wohnungsbau merklich verbessern werden, und zu hoffen, dass auch in Hildesheim die Investitionsneigung spürbar steigt.

Im zweiten Marktsegment mit signifikanten Engpässen, dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser, übersteigt die Nachfrage nach Neu- und Gebrauchtimmobiliën das derzeitige Angebot bei Weitem. Makler und Finanzierungsinstitute berichten, der Markt sei „wie leergefegt“. Auch ältere Eigenheime, die noch wenig modernisiert wurden, finden schnell einen Käufer. „Ladenhüter“ gibt es nur noch sehr vereinzelt. Wer als älterer Eigentümer seine Immobilie verkaufen möchte, um in eine altengerechte Wohnform umzuziehen, dessen Vorhaben dürfte heute weniger aufgrund von Hemmnissen in der Käufersuche als wegen der schwierigen Suche nach einer passenden Wohnung in einem attraktiven, gewohnten Wohnumfeld misslingen. Der Wohnungsbestand ist eine wichtige Wohnraumreserve für Familien und andere Haushalte, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus erwerben möchten.

Im individuellen Wohnungsneubau haben sich die bereits im früheren Wohnraumversorgungskonzept konstatierten Baulandengpässe fortgesetzt. Das Angebot an Baugrundstücken für den Neubau von Eigenheimen ist knapp, der Nachholbedarf groß. Während die Zahl der Kauffälle baureifer Grundstücke auf Hildesheimer Stadtgebiet seit rund acht Jahren ein gleichbleibendes Niveau hat, sind die Verkaufszahlen im Landkreis stark gestiegen: Sie haben sich nahezu verdreifacht. Vor allem in Richtung Hannover und in den Umlandgemeinden Hildesheims sind Neubaugebiete entstanden. Wie viele dieser Häuslebauer lieber in Hildesheim ein Eigenheim erworben hätten, kann nicht quantifiziert werden, es dürften jedoch etliche sein.

Stellt man dem ermittelten zukünftigen Wohnraumbedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser das bisherige Fertigstellungsniveau gegenüber, so bleibt die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage noch für die kommenden fünf bis zehn Jahre bestehen. Erst danach ist mit einem demografisch bedingten Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Um Angebot und Nachfrage besser in Einklang zu bringen, bedarf es eines vermehrten Angebots an Bestandsimmobilien und weiteren Impulsen für den Wohnungsneubau.

Unabhängig von den teilmarktbezogenen Betrachtungen ist eine Fortsetzung des derzeit hohen Bautätigkeitsniveaus in Hildesheim bis zum Jahr 2025 bedarfsgerecht. Bis dahin dürfte sich nach bisherigen Erkenntnissen und Berechnungen der Wohnraumbedarf auf rd. 1.500 Wohnungen aufsummiert haben. In diese Summe ist der in 2018 realisierte Wohnungsbau in Hildesheim noch nicht einbezogen worden.

Neben dem Bedarf an Wohnungsneubau erzeugen sich verändernde Wohnwünsche Handlungsbedarfe, sie erfordern eine stetige Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Das Alter etlicher Wohnungen und Gebäude in Hildesheim erfordert Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Schaffung moderner Wohnstandards. Die großen institutionellen Anbieter wie die GBG Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim AG, der BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG und die kwg Kreiswohnbau GmbH Hildesheim sind hier bereits seit Langem aktiv und vorbildlich. Im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt die Stadt Hildesheim die Erneuerungsprozesse im Wohnungsbestand.

3.2 BEWERTUNG DER HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN AUS DEM WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT 2015 UND AKTUELLER INSTRUMENTE IN DER WOHNUNGSMARKTSTEUERUNG

Die Wohnraumbedarfe und Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung haben sich seit der Erstellung des ersten Wohnraumversorgungskonzeptes im Jahr 2015 spürbar verändert. Sie bilden den Prüfmaßstab, um aus gutachterlicher Sicht die im damaligen Konzept benannten Handlungsempfehlungen und die seitdem von der Stadt Hildesheim zusätzlich eingeführten Instrumente zur Wohnungsmarktsteuerung auf ihre Aktualität hin zu bewerten.

Die Handlungsempfehlungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2015 umfassten insgesamt neun strategische Handlungsansätze:

- stärkere Aktivierung von Wohnbauflächen zur Steigerung der Bautätigkeit,
- Priorität auf Innenentwicklung setzen und zugleich auch Chancen für die Dorfentwicklung nutzen,
- die Vielfalt in den Wohnungsangeboten und Wohnformen erweitern,
- preisgünstige (Single-) Wohnungen schaffen,
- den Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten begleiten,
- in Quartieren denken und Nachbarschaften fördern,
- Einzeleigentümer in die Stadterneuerungsaktivitäten einbinden,
- den Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren fortführen,
- eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung durchführen.

In der kommunalen Praxis der Stadt Hildesheim werden weitere, nicht im Wohnraumversorgungskonzept 2015 benannte Handlungsansätze angewendet, zu denen folgende gehören:

- Ein einfacher Mietspiegel wurde erstellt und implementiert.
- Das Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs wird angewandt.
- Die kommunale Grundstücksvergabe erfolgt mit Auflagen.
- Es wird eine flexible Quote für den geförderten Wohnungsbau bei der Schaffung von Baurecht gefordert.

Im Folgenden werden die aufgeführten Empfehlungen und bereits praktizierten Instrumente in ihrer Aktualität bezüglich der aktuellen Wohnraumbedarfe und künftiger Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung bewertet. Abschließend wird den Fragen nachgegangen, ob die richtigen Weichen für eine zukunfts- und bedarfsorientierte Wohnungsmarktentwicklung gestellt worden sind und wo ggf. noch Handlungsfelder in der Wohnraumversorgung mit Bedarfen in der Nachjustierung von Handlungsstrategien und -instrumenten bestehen.

Stärkere Aktivierung von Wohnbauflächen

Die Empfehlung hat auch für die Zukunft Gültigkeit. Denn angesichts weiterhin hoher Neubaubedarfe sind die Schaffung von Baurecht und eine hinreichende Mobilisierung von Wohnbauflächen von entscheidender Bedeutung für die Schaffung eines ausreichend großen und vielfältigen Wohnungsangebotes durch Wohnungsneubau.

Die bisherigen Planungen der Stadt Hildesheim zur Baulandbereitstellung zielen nach eigenen Angaben auf die vollständige Deckung der im früheren Wohnraumversorgungskonzept formulierten Wohnraumbedarfe in Höhe von rund 1.500 Wohnungen, die für den Zeitraum 2025 bis 2030 ausgewiesen werden können. Die konkrete Umsetzung erfolgt beispielhaft durch die Entwicklung der größeren Neubaugebiete „Ostend“, „Großer Kamp“, „An der Pappelallee“. Dabei ist auch ein verstärktes Augenmerk auf die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu legen, da die Bedarfe das bisherige Neubauniveau deutlich überschreiten werden.

Priorität auf Innenentwicklung setzen – gleichzeitig Chancen für die Dorfentwicklung nutzen

Die aktuellen und geplanten kommunalen Flächenentwicklungen in zentral gelegenen Baugebieten wie dem „Ostend“ unterstützen das auch in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegte Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Stadt Hildesheim nutzt nach eigenen Angaben die ihr zur Verfügung stehenden planerischen Mittel, um das Bauen im Bestand zu unterstützen. So sind in vergangenen Jahren beispielsweise zahlreiche Neubauwohnungen in Baulücken und auf Brachflächen entstanden.

Parallel wurden kleinere Baugebiete in Dorflagen ausgewiesen, etwa im Kleegarten II, Nordfeld bzw. Hafersiek. Die dortige Neubebauung dient u. a. dem Ziel, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren, indem sie zusätzliche Nachfrage in die Dörfer lenkt und zu einer Verjüngung in der Altersstruktur sowie einer Auslastung von Infrastrukturen beiträgt. Auch die bestehenden Wohnraumbedarfe im Ein- und Zweifamilienhausbau beinhalten bei einem angespannten Markt, wie er derzeit und auch noch in naher Zukunft zu erwarten ist, weitere Chancen für die Dorfentwicklung in Form der Abrundung von Siedlungsrändern und Nachverdichtung im Bestand. Die frühere Handlungsempfehlung ist auch für die Zukunft zeitgemäß.

Erweiterung der Vielfalt in den Wohnungsangeboten und Wohnformen

Diese Empfehlung ist nach wie vor bedarfsgerecht. Sie wurde bei der Planung von Neubaugebieten, bei der Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben und bei der Konzeptvergabe von kommunalen Wohnbauflächen von der Stadt Hildesheim konsequent aufgegriffen. Es ist daher zu erwarten, dass im Zuge des Wohnungsneubaus ein vielfältigeres Angebot an Wohnformen geschaffen wird, das der Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage in allen Segmenten des Wohnungsmarktes entspricht. So beinhalten die Neubauplanungen die Schaffung von Wohnungen mit Service, die Errichtung von Stadthäusern, den geförderten Neubau von Singlewohnungen und die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen. Vieles davon wird im Neubaugebiet „Ostend“ entstehen. Auch die derzeitigen Befunde zu den aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfen unterstützen die damalige Empfehlung. Darüber hinaus sind auch konventionelle Wohnangebote am Hildesheimer Wohnungsmarkt sehr gefragt.

Schaffung preisgünstiger (Single-) Wohnungen

Die Empfehlung des früheren Wohnraumversorgungskonzeptes, bis 2020 den Bedarf an rd. 150 preisgünstigen Singlewohnungen durch öffentlich geförderten Wohnungsneubau zu decken, wird durch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und mit kommunaler Unterstützung umgesetzt.

Die damalige Neubauempfehlung ist vor dem Hintergrund weiterer einzukalkulierender Bedarfe auszuweiten. Die Bedarfe betreffen mittlerweile nicht nur Singles, sondern alle Haushaltsgößen. Zudem müssen zusätzliche kommunale Anstrengungen unternommen werden, um bis 2025 weitere preisgünstige Wohnungen im Umfang von rd. 350 Wohnungen zu schaffen (also insgesamt 500 Wohnungen).

In Quartieren denken und Nachbarschaften fördern

Die Empfehlung ist auch für die Zukunft zeitgemäß, da das Quartier in der Wahrnehmung der Bewohner eine immer größere Rolle spielt. Die Stärkung bestehender Wohnquartiere und die Förderung von Nachbarschaft wurden und werden in verschiedenster Form von der Stadt Hildesheim und den sozial orientierten Bestandhaltern umgesetzt. Mal sind Nachbarschaftstreffs eingerichtet worden, mal wurden wohnungsnah Infrastrukturen ausgebaut oder gestärkt. Die Bandbreite an Maßnahmen war und ist breit. Die Quartiersentwicklung wird auch weiterhin ein Schwerpunkt in der Stadtplanung und Wohnungsmarktsteuerung bleiben.

Auch mit Blick auf neue, größere Baugebiete wie dem „Ostend“ ist eine frühzeitige Quartiersbildung anzuraten. Sie ist nicht nur in älteren Wohnvierteln von Bedeutung. Die Quartiersbildung im „Ostend“ wurde bereits im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine weitergehende Initiierung von nachbarschaftlichen Aktivitäten und Projekten denkbar, die geeignet ist, die Identifikation mit dem Quartier und die Nachbarschaftsbildung schon frühzeitig zu fördern.

Unterstützung des Generationenwechsels in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Diese Empfehlung ist angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation in Hildesheim neu zu akzentuieren. Sie zielte ursprünglich darauf ab, Hemmnissen in der Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre entgegenzuwirken, die sich zum damaligen Zeitpunkt vereinzelt im Stadtgebiet zeigten. Zurzeit und auch in nächster Zukunft bestehen für Altimmobilien beste Vermarktungschancen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem. Selbst bei der Vermarktung von Wohngebäuden mit Sanierungsbedarf bestehen – bei angemessener Preisvorstellung des Anbieters – keine nennenswerten Verkaufshemmnisse.

Allerdings besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Chance, durch eine gezielte Unterstützung des Generationenwechsels das Angebot an Bestandseigenheimen zu erhöhen und die Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung für Familienhaushalte zu vergrößern. Dazu bedarf es zum einen eines gleichbleibenden oder zunehmenden Umfangs älterer Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie bilden das Potenzial für einen Generationenwechsel. Zum anderen bedarf es in der Regel eines attraktiven Angebotes an altengerechten Wohnformen, die den Wunsch älterer Eigenheimbesitzer nach einem Wohnungswechsel in das barrierefreie oder betreute Wohnen befördern könnten. Ein Wohnlotse, der u. a. ältere Eigentümer in der Wohnungswahl berät und deren Bedarfe gezielt bündelt, könnte diesen Prozess zusätzlich unterstützen.

Fortführung des Dialogs mit den Wohnungsmarktakeuren

Die damalige Empfehlung der Fortführung des Dialogs mit den Wohnungsmarktakeuren in Hildesheim wurde umgesetzt. Die Wohnungsmarktakeure haben sich über den „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ informell vernetzt. Er wird zu relevanten Themenstellungen wie der Erstellung eines Mietspiegels oder anlässlich der Aktualisierung des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes einberufen und dient dem Informationsaustausch und der Diskussion wichtiger wohnungs- und kommunalpolitischer Themenstellungen. Der „Runde Tisch Wohnungsmarkt“ hat sich mittlerweile etabliert. Es liegt daher auf der Hand, dieses bewährte Instrument fortzuführen. Angesichts der absehbaren, großen Herausforderungen in der Schaffung preisgünstiger (Neubau-) Wohnungen ist der Dialog mit den Wohnungsmarktakeuren auf allen Ebenen fortzuführen und in Richtung eines „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ für Hildesheim zu fokussieren.

Einbindung von Einzeleigentümern in die Stadterneuerungsaktivitäten

Die größte Gruppe der Wohnungsvermieter in Hildesheim sind Einzeleigentümer. In älteren Gebäuden dieser Eigentümer, die zur Gründerzeit oder in den Nachkriegsjahren errichtet wurden, waren und sind noch nennenswerte Modernisierungs- und Erneuerungsbedarfe vorhanden. Daher zielt(e) die Empfehlung darauf, diese Eigentümer im Rahmen der Stadterneuerung gezielt zu motivieren, in ihre Bestände zu investieren.

Auch wenn nach Einschätzung von Marktexperten zahlreiche damalige Wohnungsleerstände in Beständen der Einzeleigentümer aufgrund des großen Nachfragedrucks abgebaut werden konnten, so verbesserte sich nicht gleichzeitig auch das Ausstattungsniveau der Wohnungen. Die damalige Handlungsempfehlung hat daher nach wie vor Relevanz. Forschungserkenntnisse aus der Stadterneuerung weisen darauf hin, dass viel Ausdauer und niedrigschwellige Beratungsangebote zu vielfältigen Themen – bauliche Erneuerung wie auch nachhaltige Wohnungsbewirtschaftung – notwendig sind, um diese Eigentümergruppe zu Investitionen zu bewegen (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2017).

Wohnungsmarktbeobachtung

Die damalige Empfehlung, eine Wohnungsmarktbeobachtung zu installieren, um rechtzeitig auf Entwicklungen am örtlichen Markt reagieren zu können, die signifikant von den prognostizierten Verläufen in der Einwohner-, Haushalts- und Wohnraumbedarfsentwicklung abweichen, ist beispielgebend in der vorliegenden Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes umgesetzt worden.

Die Empfehlung bleibt auch weiterhin relevant, um rechtzeitig veränderte Rahmenbedingungen am Hildesheimer Wohnungsmarkt erkennen und gegensteuern zu können.

Einführung eines einfachen Mietspiegels

Die Aktivitäten der Stadt Hildesheim, der Wohnungswirtschaft und der Interessensverbände führten zur Einführung des ersten Hildesheimer Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen zum Stand 01.01.2018. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Stichprobe von über 4.500 Mietdaten im Hildesheimer Stadtgebiet. Er wird von der Stadt Hildesheim im Einvernehmen mit dem Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e. V. und dem Mieterverein Hildesheim und Umgebung e. V. herausgegeben und wurde unter Mitwirkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover erstellt.

Damit ist aus gutachterlicher Sicht ein Instrument geschaffen, das für die Marktakteure – Mieter wie Vermieter – Markttransparenz schaffen kann. Die Erfahrungen aus der bundesweiten Anwendungspraxis von Mietspiegeln weisen darauf hin, dass das Instrument dämpfend bzw. regulatorisch auf die Mietentwicklung einer Kommune wirken, aber in Einzelfällen bei der Markteinführung auch eine preissteigernde Wirkung erzielen kann.

Kommunaler Zwischenerwerb

Der kommunale Zwischenerwerb von potenziell Wohnbauland wurde bislang in Einzelfällen von der Stadt Hildesheim praktiziert, etwa beim Erwerb der Fläche für das neue Baugebiet „Ostend“.

Für Hildesheim ist angesichts der großen Herausforderungen in der Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland zur Deckung der Wohnraumbedarfe der kommunale Zwischenerwerb als Steuerungsinstrument aus gutachterlicher Sicht nachdrücklich zu empfehlen, dieses Instrument aktiv und längerfristig einzusetzen.

Der kommunale Zwischenerwerb kann in mehrfacher Hinsicht als ein geeignetes Instrument betrachtet werden:

- zur aktiven Steuerung der Baulandbereitstellung (bzgl. Menge, Zeitpunkt des Baurechtes, Wohnlagen und Zielgruppenansprache),

- zur Schaffung eines bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten Wohnungsangebotes im Neubau,
- zur Dämpfung des Bodenpreisanstiegs in Zeiten starken Drucks auf den Wohnungsmarkt,
- in Zeiten von hohen Wohnungsengpässen (mit dem Ziel der Bereitstellung von Bauland durch die kommunale Hand).

Kommunale Grundstücksvergabe mit Auflagen

Der kommunale Zwischenerwerb ist in der Regel und so auch in Hildesheim direkt mit einem weiteren Instrument in der Wohnungsmarktsteuerung verknüpft, der kommunalen Grundstücksvergabe. Die Vergabe erfolgt nach Konzeptqualität der Angebote der Projektentwickler oder durch Direktvermarktung an private Bauherren, etwa bei der Vermarktung von Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Stadt Hildesheim praktiziert die Grundstücksvergabe mit Auflagen an verschiedenen Stellen (z. B. „Ostend“, „Großer Kamp“). Das Instrument beinhaltet aus gutachterlicher Sicht folgende Vorteile für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung:

- Es steuert zielgerichtet die Schaffung bestimmter Wohnqualitäten (z. B. Bauformen, Wohnformen, Freiraumqualitäten) und Infrastrukturen (z. B. Kita, Bewohnertreffs).
- Es steuert die Zugänge zu Wohnraum für am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte, indem zum Beispiel eine bestimmte Anzahl an Neubauwohnungen für einkommensschwache Haushalte vorgegeben wird.
- Es erweist sich in Zeiten notwendiger kommunaler Steuerung erfahrungsgemäß als sehr geeignet, um den Wohnungsneubau bedarfsgerecht zu steuern.

Festlegung einer Quote für den geförderten Wohnungsbau

Bei der Vergabe von kommunalen Bauflächen praktiziert die Stadt Hildesheim die sogenannte Förderquotierung. So wurde für die Wohnbebauung im Baugebiet „Ostend“ eine Quote von 15% der zu errichtenden Wohnungen festgelegt. Mietpreis- und Belegungsbindungen sollen zu jeweils 7,5% unmittelbar und mittelbar erreicht werden. Aktuell wird sich vor dem Hintergrund der angekündigten neuen Wohnungsbauförderrichtlinien der Anteil der unmittelbar im Gebiet entstehenden geförderten Wohnungen deutlich erhöhen.

Die Festlegung einer angemessenen Quote für den geförderten Wohnungsbau wird mittlerweile in nahezu allen bundesdeutschen Großstädten praktiziert. Sie ist ein Instrument, das auch von den Fachverbänden der Wohnungswirtschaft und dem Deutschen Städtetag empfohlen wird (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit / Das Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen 2015: S. 4)

Damalige Empfehlungen

Stärkere Aktivierung von Bauflächen	+
Priorität Innenentwicklung, Chancen für die Dorfentwicklung nutzen	✓
Vielfalt der Wohnformen & Wohnangebote erweitern	✓
Schaffung preisgünstiger (Single-) Wohnungen	+
Begleitung des Generationenwechsels	#
In Quartieren denken, Nachbarschaften fördern	✓
Fortführung Dialog mit Wohnungsmarktakeuren	✓
Einbindung Einzeleigentümer	✓
Wohnungsmarktbeobachtung	✓

Weitere praktizierte Handlungsansätze

Einführung Mietspiegel	✓
Kommunaler Zwischenerwerb	+
Kommunale Grundstücksvergabe mit Auflagen	+
Quote für den geförderten Wohnungsneubau	+

Legende

- ✓ weiter so
- # Neudefinition
- + forcieren

Abb. 23: Bewertung der Empfehlungen aus dem Wohnraumraumversorgungskonzept 2015 und weiterer praktizierter Instrumente in der Wohnungsmarktsteuerung
SSR 2019

3.3 HERAUSFORDERUNGEN IN DER NACHJUSTIERUNG DER WOHNUNGSMARKT-ENTWICKLUNG

Der Hildesheimer Wohnungsmarkt verzeichnet in den großen Teilmärkten, dem Mietwohnungsmarkt und dem Segment für Ein- und Zweifamilienhäuser, eine vor allem im unteren und mittleren Preissegment starke Marktanspannung. Viele unterschiedliche Faktoren haben zu dieser Anspannung beigetragen, die sich vor allem in den letzten fünf Jahren vollzog. Die vorliegenden aktualisierten Vorausberechnungen zum Wohnungsbedarf in Hildesheim zeigen, dass die spürbaren Wohnraumbedarfe auch in Zukunft fortbestehen, wenn nicht durch geeignete Maßnahmen eine Angebotsausweitung erzielt wird.

Die Stadt Hildesheim hat in den vergangenen Jahren bereits die richtigen Weichen in der kommunalen Wohnungsmarktsteuerung gestellt und geeignete Instrumente im Einsatz. Dies zeigt sich zunächst bei Betrachtung des hohen Niveaus der Baufertigstellungen mit

über 200 Wohnungen jährlich und mit Blick auf die in der Umsetzung befindlichen Baugebietsentwicklungen, etwa die Baugebiete „Ostend“, „Großer Kamp“ und „An der Pappelallee“. Weiterhin wird dies auch die Ergebnisse aus Kapitel 3.2 belegt, in dem die dargestellten, praktizierten Instrumente vor dem Hintergrund künftiger Herausforderungen am Wohnungsmarkt bewertet wurden.

Es gibt jedoch zwei Handlungsfelder, in denen ein Bedarf der Nachjustierung kommunalen Handelns besteht. Es betrifft

- die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und
- die Ausweitung des Angebotes zur Wohneigentumsbildung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte

Die vorliegenden Analysen und Prognosen zum Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte zeigen, dass die bestehenden Instrumente aller Wahrscheinlichkeit nach nicht ausreichen werden, um in hinreichendem Umfang neue Mietpreis- und Belegungsbindungen in der ermittelten Größenordnung von 500 Wohnungen bis zum Jahr 2025 zu schaffen. Denn bislang wurden im Schnitt jährlich „nur“ 39 statt der erforderlichen 62 geförderten Wohnungen errichtet.

In der Fachdiskussion wird häufig auch der sogenannte "Sickereffekt" als Mittel zur Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte benannt.

Die Theorie zu den Sickereffekten besagt, dass der Wohnungsmarkt von „oben bedient wird“, etwa indem Eigentumswohnungen gebaut werden. Der Neubau löst Umzugsketten aus, so dass letztendlich auch ältere und preisgünstige Wohnungen frei gezogen werden, die dann als Wohnungsangebot für Einkommensschwache zur Verfügung stehen.

Gegen die Wirksamkeit des Sickereffektes sprechen folgende Argumente:

- Erstens ist eine Beeinflussung und aktive Steuerung des Wohnungsmarktes im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte nicht gegeben.
- Zweitens ist häufig zu beobachten, dass Sickereffekte entweder nicht bis zu den einkommensschwachen Haushalten durchdringen, weil sie bereits durch Wohnflächenzuwächse bei mittleren Einkommensgruppen „verpuffen; oder dass es eines langen Zeitraums hoher Neubautätigkeit bedarf, bevor die Sickereffekte auch endlich bei den unteren Einkommensgruppen ankommen.

Aus gutachterlicher Sicht ist angesichts der Versorgungsengpässe eine aktive kommunale Steuerung anzuraten und geboten, weitere Instrumente und Handlungsstrategien

zu prüfen, die zeitnah zu einer verbesserten Versorgung unterer Einkommensgruppen beitragen können.

Ausweitung des Angebotes zur Wohneigentumsbildung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Wunsch, in Hildesheim durch den Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses Wohneigentum zu bilden, übersteigt das Wohnungsangebot bei Weitem. Das Angebot an Gebrauchtimmobilien ist nach Einschätzung von Marktkennern viel zu gering, um die Nachfrage zu befriedigen. Das Gleiche gilt aufgrund der Knappheit an Baugrundstücken auf Hildesheimer Stadtgebiet ebenfalls für den Wohnungsneubau. Auch in den kommenden Jahren wird – so die Modellrechnungen – der Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern das bisher erreichte Bautätigkeitsniveau deutlich überschreiten.

Die bestehenden Engpässe haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass potenzielle Erwerber in das direkte Umland Hildesheims auswichen und dort zahlreiche Ein- und Zweifamilienhausgebiete entstanden. Die Suburbanisierung hat zwar den Vorteil, dass sie den Flächenverbrauch durch Neubau auf Hildesheimer Stadtgebiet begrenzt und den städtischen Wohnungsmarkt entlastet. Sie birgt aber auch Nachteile, etwa in Form entgangener Steuereinnahmen und einer erhöhten Verkehrs- und Umweltbelastung durch Pendlerverkehre.

Die Nachfrage richtet sich vornehmlich auf die klassische Form des Ein- und Zweifamilienhauses, also auf freistehende oder als Doppelhaushälfte errichtete Häuser, sowohl als Neubau als auch im Bestand. Es gibt aber in gewissem Umfang auch Nachfrager mit einem urbanen Lebensstil, die eher urbane Bauformen präferieren. Diese Bauformen werden typischerweise als Stadthaus oder klassisches Reihenhaus im Zuge der Innenentwicklung errichtet.

Der Stadt Hildesheim ist aufgrund der Angebotsengpässe anzuraten, Handlungsmöglichkeiten auszuloten, um das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern bedarfsgerecht zu erhöhen.

3.4 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen beruhen maßgeblich auf Ratsbeschlussvorlagen, deren Empfehlungen von SSR systematisiert und für die weitere Diskussion aufbereitet sowie in zwei moderierten Dialogveranstaltungen zusammen mit beteiligten Wohnungsmarktakteuren bewertet und priorisiert wurden. Es handelt sich hierbei um die Ratsbeschlussvorlagen vom 17. Dezember 2017 (Haushaltsbegleitausschuss gem. Vorlage 18/425) sowie vom 17. Dezember 2018. Die Dialogveranstaltungen umfassten einen Politikworkshop mit Vertretern aller Fraktionen und der Verwaltung vom 21. Januar 2019 sowie den „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ am 11. März 2019. Die nachfolgenden Ausführungen bilden die Diskussion in den beiden Dialogveranstaltungen ab.

Rahmensetzend war die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) in ihrer aktuellen Fassung vom 28. März 2017. Allerdings hat die Landesregierung bereits zusätzliche Mittel bereitgestellt, um die Attraktivität des geförderten Wohnungsbaus bzw. der Förderrichtlinien der sozialen Wohnraumförderung zu verbessern (vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz 2019).

3.4.1 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE ZUR FÖRDERUNG DER WOHN-EIGENTUMSBILDUNG IM SEGMENT DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Die aus den Wohnraumbedarfen und Angebotsengpässen im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser resultierenden Steuerungsbedarfe sind vielschichtig.

Die Wohnungsbauentwicklung der Stadt Hildesheim ist der Innenentwicklung verpflichtet, die als Zielsetzung im Baugesetzbuch verankert ist. Somit ist die wohnbauliche Entwicklung in Hildesheim vorzugsweise auf die integrierten und eher innerstädtisch geprägten Wohnlagen ausgerichtet, während das klassische freistehende Ein- und Zweifamilienhaus eine Bauform für den Stadtrand oder das aufgelockerte Wohnquartier ist. Allerdings gibt es mit Blick auf innerstädtische Wohnlagen auch urbane, verdichtete Bauformen des Ein- und Zweifamilienhauses in Form von Reihenhäusern und Stadthäusern, die von Haushalten bzw. Familien mit urbanem Lebensstil präferiert werden. Es bestehen daher gewisse Handlungsmöglichkeiten, das Ziel der Innenentwicklung mit einer Erweiterung des Angebotes an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern zu verknüpfen. Dies schafft auch Perspektiven, ein insgesamt breiteres Angebot an Bau- und Wohnformen in Hildesheim zu schaffen.

Die bestehenden Wohnraumbedarfe im Ein- und Zweifamilienhausbau sind aber auch als Chance für die Dorfentwicklung zu verstehen. Kleinere Wohnbauprojekte sollen ermöglicht werden, wenn sie die Ziele der Ortsteilentwicklung und die städtebauliche Entwicklung unterstützen, etwa durch die Arrondierung von Siedlungsrändern, durch eine Stärkung des Ortskerns und der örtlichen Infrastruktur sowie durch eine Verjüngung der Bewohnerschaft.

Die Wohnungsbauentwicklung muss – nicht nur im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser – mit den Zielen der Stadtentwicklung einhergehen. Wohnungsneubauvorhaben und die Ortsteilentwicklung müssen miteinander verschränkt werden und gemeinsamen Zielen folgen, damit sie kommunalpolitische Unterstützung finden. Dabei ist auch der durch Wohnungsneubau ausgelöste Bedarf an kommunaler Infrastruktur zu bedenken und zu berücksichtigen. Dies betrifft in erster Linie das bestehende Angebot an familienorientierter Infrastruktur in Form von Plätzen in Kitas und Schulen. Erst wenn eine Vereinbarkeit gegeben ist oder bestenfalls Synergieeffekte zu erwarten sind, sind alle Anstrengungen darauf zu richten, attraktive Wohnungen zu errichten, die den Wohnwünschen und Wohnbedarfen entsprechen und eine zukunftsorientierte Ortsteilentwicklung befördern.

Die infrastrukturelle Ausstattung in den Dörfern, die häufig nur partiell oder kaum noch vorhanden ist, ist eine maßgebliche Restriktion in der wohnbaulichen Entwicklung. Andererseits können eine Ausweitung des Wohnungsangebotes und der damit zu erwartende Zuzug von Bevölkerung auch zu einer verbesserten Auslastung bestehender Infrastrukturen beitragen. Beides, Restriktionen und Chancen von Wohnbauvorhaben in den Dorflagen, sind einer Prüfung zu unterziehen.

Fehlende Infrastrukturangebote in den Dörfern können gegebenenfalls durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung an die Stadtmitte oder an Nebenzentren auf Hildesheimer Stadtgebiet kompensiert werden. Die Suche nach Möglichkeiten für eine verbesserte ÖPNV-Anbindung der Dörfer ist daher auch mit Blick auf eine Stabilisierung als Wohnstandorte fortzusetzen. Neue Impulse können gegebenenfalls Mobilitätsdienstleistungen geben, die zurzeit modellhaft von Mobilitätsdienstleistern und Automobilkonzernen (Stichwort Pilotprojekt „Moia“ in Hannover) in verschiedenen Kommunen erprobt werden.

Die soziale Durchmischung in neuen Baugebieten, auch des individuellen Wohnungsbaus, und in den Ortsteilen ist ebenfalls eine von der Stadt Hildesheim anzustrebende, bedeutsame Zielsetzung in der Wohnungsbauentwicklung. Das Maß der Durchmischung ist abhängig von den Kaufpreisen für die errichteten Immobilien. Die Baulandpreise sind wiederum eine maßgebliche Größenordnung in der Preisgestaltung. Die Stadt Hildesheim ist daher angehalten, bei kommunalen Grundstücken für den Wohnungsneubau zu prüfen, wie eine für die Stadt Hildesheim kosten- bzw. einnahmenneutrale Preisstaffelung möglich und am Markt durchsetzbar ist. Die Preisstaffelung hat zum Ziel, einerseits Grundstücke preisvergünstigt an Haushalte mit begrenztem finanziellem Budget abzugeben, andererseits einen höheren Preis bei Nachfragern mit höherem Einkommen und Zahlungsbereitschaft zu erzielen.

Die in den vorliegenden Prognosen aufgezeigten Wohnbedarfe sind in der weiteren wohnbaulichen Entwicklung Hildesheims und bei der Schaffung von Baurecht zu berücksichtigen. Dazu ist zunächst ein Abgleich zwischen den Bedarfen und den Wohnbaupotenzialen vorzunehmen, sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf Restriktionen und Potenziale, die mit den einzelnen Flächenreserven verbunden sind.

Neben dem Neubau kommt den Bestandsimmobilien eine bedeutsame Rolle in der Wohneigentumsbildung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Im Markt für Bestandsimmobilien sorgt u. a. der Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen fortwährend für neue Bestandobjekte, die vermarktet werden können. Ob zukünftig mit einem vermehrten, gleichbleibenden oder gar reduzierten Angebot zu rechnen ist, hängt von der derzeitigen Altersstruktur der Eigentümer in den Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Weitergehende vertiefende Untersuchungen zum Generationenwechsel, die nicht Gegenstand dieser Fortschreibung waren, könnten hierzu weitere Aufschlüsse geben.

Das Angebot an Bestandseigenheimen sollte steuernd durch die Stadt Hildesheim beeinflusst werden, indem der Generationenwechsel gezielt durch alternative, altengerechte Wohnformen gefördert wird. Solche Wohnformen können eine wichtige neue Wohnper-

spektive für ältere Eigenheimbesitzer mit dem Wunsch nach einem Wechsel in eine für das Alter geeignetere Wohnung bieten. Von elementarer Bedeutung für ein selbständiges Wohnen im Alter ist aber nicht nur eine geeignete Wohnung, sondern auch das Angebot an erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten.

Zur Förderung des Generationenwechsels ist durch die Stadt Hildesheim zu prüfen, welche Bedarfe und Möglichkeiten bestehen, um zusätzliche Wohnangebote im barrierefreien, altengerechten oder betreuten Wohnen in den Wohnschwerpunkten älterer Eigenheimbesitzer und in gut ausgestatteten Neben- und Ortszentren zu schaffen, und wie dieses Ziel konkret umgesetzt werden kann.

3.4.2 EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE ZUR SCHAFFUNG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS

Aus kommunaler Sicht können drei zentrale Handlungsfelder für bezahlbares Wohnen benannt werden:

- Der gezielte, bezahlbare Wohnungsneubau,
- die Einrichtung einer Wohnungsmarktkoordination und
- der Erhalt und der Erwerb von Bindungen im Bestand.

Für die Auswahl geeigneter Instrumente sind mit Blick auf die Umsetzungsebene zwei Fragestellungen von herausragender Bedeutung:

- Was erzielt die notwendigen Mengeneffekte in der Ausweitung des Angebotes an bezahlbaren Wohnraum?
- Was kann die Stadt für die Angebotsausweitung leisten?

In der Beantwortung der o. g. Fragen kristallisiert sich ein Ergebnis heraus, das einen Dreiklang an Herausforderungen benennt:

- Es werden Wohnbauflächen benötigt.
- Es werden Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens benötigt.
- Es bedarf der Umsetzung.

Die Gegenüberstellung der benannten Herausforderungen und der in den Ratsbeschlussvorlagen benannten Empfehlungen zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung begründet aus kommunaler Sicht eine Präferenz für die Umsetzung folgender Handlungsstrategien und Instrumente:

- Die ausreichende Bereitstellung von baureifen Flächen durch die Schaffung von Baurecht und
- durch den kommunalen Zwischenerwerb,
- die Vergabe von kommunalen Flächen mit Auflagen für die Wohnbauinvestoren,
- die Einrichtung eines Wohnungsmarktkoordinators zur Unterstützung der Vorhaben.

Unabhängig von den genannten Präferenzen im Wohnungsneubau werden auch in der Strategie des Erwerbs von Bindungen im Wohnungsbestand bedeutende Vorteile gesehen:

- Sie ermöglicht eine schnelle Reaktion auf Versorgungsengpässe.
- Sie fördert eine gezielte Akquisition bezahlbaren Wohnraums für bestimmte Zielgruppen.

Diesen Vorteilen wird ein wesentlicher Nachteil gegenübergestellt, der darin besteht bzw. vermutet wird, dass die Umsetzung der Strategie einen zu hohen personellen und finanziellen Aufwand erfordern würde, um die notwendigen Mengeneffekte zu erzielen.

Zusammenfassend lassen sich die in den Ratsbeschlusslagen genannten und in zwei Dialogrunden diskutierten Strategien und Instrumente wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt systematisieren.



Abb. 24: Überblick über geeignete Instrumente zur Bereitstellung von preiswertem Wohnraum SSR 2019

Im Folgenden werden die einzelnen Instrumente in Form von kurzen Steckbriefen aufgeführt. Sie enthalten auch gutachterliche Einschätzungen zur Wirksamkeit der von der Stadt

Hildesheim vorgeschlagenen Instrumente sowie Hinweise für deren Ausgestaltung und Umsetzung, die auf Praxiserfahrungen unterschiedlicher Großstädte beruhen. Die Steckbriefe sind den Themenfeldern zugeordnet.

THEMENFELD: KOMMUNALE GRUNDSTÜCKSPOLITIK

KOMMUNALER ZWISCHENERWERB
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gezielte, langfristige kommunale Steuerung des Neubaugeschehens angesichts hoher Wohnraumbedarfe und zielgruppenspezifischer Angebotsengpässe ▪ Gezielter Erwerb von unbebauten / für Wohnbau geeignete Flächen zum Zwecke der Überplanung, ggf. Erschließung und Veräußerung an Dritte
Reichweite
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der kommunale Zwischenerwerb ist Voraussetzung für weitere Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens (z. B. Abgabe von Grundstücken mit Auflagen, ausreichende Bereitstellung von Wohnbauland) ▪ Er wird vom Deutschen Städtetag als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen ▪ Weiterer Vorteil: Die Kommune kann die Flächenentwicklung gezielt planen und ist nicht nur auf die Aktivität Privater angewiesen
Anmerkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beim Zwischenerwerb entstehen Kosten, aber auch vielseitige Steuerungsmöglichkeiten

AUSREICHENDE BEREITSTELLUNG & MONITORING VON BAUREIFEN FLÄCHEN	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichende Bereitstellung von baureifen Flächen für bezahlbaren Wohnraum in kurz-, mittel- und langfristiger Sicht
Reichweite	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkrete Umsetzung erfolgt in Hildesheim bspw. durch Entwicklung der Flächen „Ostend“ und „An der Pappelallee“ ▪ Es kommen z. B. Flächen des FNP sowie grundsätzlich geeignete städtische Flächen in Frage ▪ Kommunale Planungen zur Baulandbereitstellung zielen auf eine vollständige Bedarfsdeckung (1.500 Wohneinheiten bis 2030) ▪ Gutachterliche Empfehlung: Potenzielle Flächenreserven im Bestand und auf neuen Flächen dahingehend zu bewerten, ob und unter welchen Bedingungen sie mobilisierbar sind, welche Zielgruppeneignung sie aufweisen, wieviel (bezahlbarer) Wohnraum darauf errichtet werden könnte, welcher Aufwand für die Mobilisierung betrieben werden müsste (Aufbau Flächenpool, laufende Fortschreibung, Entwicklung Baulandstrategie)
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfügbarkeit über ausreichend (kommunalen) Bauland ist Voraussetzung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

ABGABE STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE MIT AUFLAGEN
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch Verkauf kommunaler Grundstücke soll bezahlbarer Wohnraum neu errichtet werden. Die Abgabe ist mit entsprechenden Auflagen zu versehen
Hinweise zur Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergabe von Flächen nach qualitativen Ausschreibungskriterien. Zu den Kriterien gehört auch die Schaffung von geförderten Wohnungen ▪ Vertragliche Vereinbarung zw. Stadt und Investor: Investor verpflichtet sich, <ul style="list-style-type: none"> ▪ gewisse Menge an Mietpreisbindungen zu schaffen (unmittelbar, mittelbar), ▪ für einen von der Landesförderung oder individuell festzulegenden Zeitraum, ▪ mit einer Mietpreisbegrenzung, die sich an Landesförderung oder an Angemessenheitsgrenze für SGB II-Empfänger orientiert. ▪ Städtische Grundstücke werden ggf. vergünstigt bzw. mit einer Preisstaffelung versehen abgegeben
Reichweite
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vergabe kommunaler Grundstücke mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau wird von Verbänden der Wohnungswirtschaft /Deutschen Städtetag / Bündnis für Wohnen Niedersachsen empfohlen ▪ Hoher Verbreitungsgrad nicht nur in Großstädten

QUOTE FÜR GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAU MIT BELEGUNGS- UND MIETPREISBINDUNGEN

Zielsetzung

- Bei der Aufstellung von neuen BPlänen soll ein Anteil der noch zu erstellenden Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen errichtet werden

Vorschlag für die Umsetzung

- Einführung einer Förderquote, wenn neuer Bebauungsplan aufgestellt wird
- Diesbezügliche Vereinbarung mit dem Investor mittels städtebaulichem Vertrag treffen
- Einführung einer variablen Standardquote, die sich an das jeweilige Bauvorhaben anpasst. So können unterschiedliche Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt werden, etwa eine schwierige Grundstückerschließung, die soziale Durchmischung im Quartier
- Die Förderquote kann durch unmittelbare und mittelbare Belegung auf Basis Landesförderung erreicht werden
- Gutachterliche Empfehlung: Es ist eine Untergrenze für Bauvorhaben zu empfehlen, z. B. 30 Wohnungen

Reichweite

- Es handelt sich um ein generell geeignetes Instrument zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen auf angespannten Märkten
- Die Reichweite ist abhängig von Attraktivität der Förderkonditionen, dem Grad der Marktanspannung, erzielbaren Mietpreisen, dem Umfang neuer Wohnbauflächen
- Das Instrument wird von Verbänden der Wohnungswirtschaft /Deutschen Städtetag / Landesministerium empfohlen
- Weite Verbreitung in Großstädten mit Wohnungsknappheit

THEMENFELD: KOORDINATION WOHNUNGSMARKT

EINRICHTUNG EINER PERSONALSTELLE FÜR WOHNUNGSMARKTKOORDINATION
<p>Zielsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung der Verwaltung bei der Umsetzung wechselnder Aufgaben in der Wohnungsmarktsteuerung ▪ Erarbeitung von diesbezüglichen Lösungsansätzen, Konzeptvorlagen und Entscheidungsvorschlägen ▪ Informationsarbeit, Wohnungsmarktbeobachtung und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
<p>Hinweise für die Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einrichtung einer Personalstelle ist geplant, der Start in 2020 ist wahrscheinlich ▪ Zu Beginn sollte eine Konzentration auf die Aufgaben in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums erfolgen, ggf. erweitert durch Aufgaben in der Aktivierung von Wohnungsleerstand
<p>Reichweite</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Instrument leistet einen wichtigen Beitrag zur Planung und Umsetzung einer Strategie zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Hildesheim

THEMENFELD: ANREIZE FÜR INVESTOREN

PRÜFAUFTRAG FÜR GERINGERE STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Zielsetzung

- Prüfung der Möglichkeiten zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung, um einen wichtigen Beitrag zur Senkung der Baukosten zu leisten

Vorschläge für die Umsetzung

- Es ergeht ein Prüfauftrag im Rahmen des zu erarbeitenden Parkraumkonzeptes
- Die Verminderung des Stellplatzschlüssels in Abhängigkeit von bestimmten Kriterien ist zu prüfen. Kriterien, die die Nutzung von PKW einschränken können, wären bspw. gute ÖPNV-Anbindung, sozialer Wohnungsbau

Reichweite

- Das Instrument wird vom Bündnis für Wohnen Niedersachsen als Baustein für bezahlbares Wohnen diskutiert
- In Großstädten löst es erfahrungsgemäß einen Anreiz für die Schaffung von Wohnbauvorhaben mit Preisbindung aus

BEWERTUNG DER NEUEN FÖRDERKONDITIONEN DES LANDES
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewertung der voraussichtlich Mitte 2019 bekannt gegebenen neuen Förderkonditionen in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen hinsichtlich der Anreizeffekte in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ▪ Bei negativem Ergebnis ggf. Konzeption eines kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, um fehlende Anreizwirkung der Landesförderung in Ansätzen zu kompensieren
Hinweise für die Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise aus Landesministerium bzgl. neuer Förderkonditionen weisen darauf hin, dass zusätzliche kommunale Mittel nicht notwendig sind
Reichweite
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Derzeit keine Bewertung möglich, da Förderkonditionen noch nicht bekannt gegeben wurden

THEMENFELD BESTANDSPOLITIK

AKQUISITION VON BESETZUNGSRECHTEN
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung von Menschen in besonderen Bedarfslagen, die von Einrichtungen der Sozialverbände begleitet und bislang vorzugsweise stationär versorgt werden, beim Zugang zu Wohnraum ▪ Umsetzung eines Projektes zum betreuten Probewohnen für Personen, die zurzeit nicht wohnfähig sind
Vorschläge zur Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung der Erfahrungen des Fachbereichs Soziales und Senioren bei der Akquisition von Besetzungsrechten für Flüchtlinge („Hildesheimer Modell“) ▪ Erweiterung des Hildesheimer Modells des Fachbereichs auf andere Personen mit Unterstützungsbedarf (s. o.) prüfen
Reichweite
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Hildesheimer Modell hat sich bewährt ▪ Eine Ausweitung der Zielgruppe wird vom Fachbereich für prinzipiell möglich erachtet

ANKAUF VON BELEGUNGS- UND MIETPREISBINDUNGEN
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen oder auch Belegungsrechten (so genannter 3er-Vorschlag) im vorhandenen Wohnungsbestand
Hinweise zur Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt akquiriert Mietpreis- und Belegungsbindungen durch Ankauf bei Eigentümern ▪ Vermieter verpflichten sich, die Wohnungen nur an Berechtigte und zu einer festgelegten Höchstmiete zu vermieten ▪ Es werden auslaufende Bindungen verlängert oder erstmalig Bindungen an einer Wohnung erworben ▪ Die Differenz zwischen einer Miete lt. Angemessenheitsgrenzen und der örtüblichen Vergleichsmiete wird finanziell ausgeglichen ▪ Im Gegenzug erhält der Wohnungseigentümer einen finanziellen Ausgleich (für entgangene Mieteinnahmen) in Form eines Zuschusses
Reichweite
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Ankauf ist ein prinzipiell flexibles und bedarfsgerechtes Instrument zur Schaffung zusätzlicher Belegungsrechte ▪ Bis 2025 entfallen in Hildesheim rd. 300 Sozialbindungen. Hier bieten sich zahlreiche Ansatzpunkte für die Verlängerung von Bindungen durch Ankauf ▪ Erzielbare Mengeneffekte sind nicht ausschließlich, aber in hohem Maße von der Höhe des Zuschusses abhängig ▪ Seitens des Landes Niedersachsen wird eine Aufnahme des Ankaufs in die Förderrichtlinien für sozialen Wohnungsbau geprüft. Dementsprechend können ggf. Fördermittel des Landes eingeworben werden

3.5 AUSBLICK

Die Aktualisierung des Hildesheimer Wohnraumversorgungskonzeptes leistet eine Bewertung der veränderten Wohnungsmarktlage und der Herausforderungen, die aus derzeitigen Wohnungsengpässen und zu erwartenden Entwicklungen in Angebot und Nachfrage am örtlichen Wohnungsmarkt erwachsen.

Aufbauend auf den Bewertungen zur Wohnungsmarktsituation in Hildesheim und unter Hinzuziehung von Ratsbeschlussvorlagen, in denen Anforderungen an eine veränderte Hildesheimer Grundstücks- und Wohnungspolitik formuliert wurden, wurden in einem Dialogverfahren mit den Wohnungsmarktakteuren die Herausforderungen, Handlungsfelder und Bausteine einer zukünftigen kommunalen Wohnungspolitik diskutiert und gemeinsam Festlegungen für ein geeignetes, nachjustiertes Handlungsinstrumentarium getroffen.

Dieses Instrumentarium gilt es im Detail noch weiter zu schärfen. So sind die bestehenden Wohnbauflächenreserven und die Reserven in der Bestandsnachverdichtung aktuell und systematisch zu erfassen und hinsichtlich der Mobilisierungschancen und der Passgenauigkeit der Flächen zu den identifizierten Wohnraumbedarfen zu bewerten. Auch ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt- und Ortsteilentwicklung herzustellen. In Abgleich mit den Ressourcen der kommunalen Verwaltung („was kann in der Mobilisierung von Bauland bzw. Schaffung von Baurecht geleistet werden?“) ist letztendlich eine zielorientierte und umsetzbare Baulandentwicklungsstrategie zu entwerfen und abzustimmen.

Mit Blick auf die Wohnraumpotenziale im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser, die alternativ zum Neubau die Wohneigentumsbildung unterstützen können, würde es sich lohnen, stärkere Klarheit über die noch anstehenden Prozesse des Generationenwechsels in älteren Eigenheimsiedlungen zu erlangen. Aber auch für weitere benannte Instrumente der Wohnungsmarktsteuerung bedarf es noch einer weiteren Konkretisierung. Es ist also noch viel zu tun, um die gemeinsam erarbeiteten Handlungsempfehlungen in gängige kommunalpolitische Praxis umzusetzen.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept ist unter Beteiligung der maßgeblichen Wohnungsmarktakteure in Hildesheim erarbeitet worden. Sie haben ein hohes Interesse, den skizzierten Hildesheimer Weg in der Steuerung der Wohnraumversorgung und des Wohnungsmarktes zu begleiten und zu unterstützen. Mit dieser Dialogbereitschaft ist eine wichtige Basis für eine erfolgreiche Wohnungsmarktsteuerung gegeben. Für die Zukunft wird es darauf ankommen, die notwendigen Schritte und Projekte in der Umsetzung des Hildesheimer Weges gemeinsam zu erörtern und zu verabreden. Zu begrüßen wäre ein Hildesheimer Bündnis für bezahlbares Wohnen. Die Bekanntgabe der zurzeit noch in Erarbeitung befindlichen neuen Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen wäre gegebenenfalls ein geeigneter Zeitpunkt, die Realisierungschancen für ein Bündnis gemeinsam auszuloten.

VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung	16
Abb. 2: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen 2013 zu 2017 (wohnberechtigte Bevölkerung)	16
Abb. 3: Einwohnerentwicklung 2013 zu 2017 (wohnberechtigte Bevölkerung)	17
Abb. 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	17
Abb. 5: Altersspezifische Wanderungssalden	18
Abb. 6: Haushaltsentwicklung 2013 bis 2017	19
Abb. 7: Haushaltsgößen 2017	19
Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Hildesheim	21
Abb. 9: Entwicklung der Baufertigstellungen	22
Abb. 10: Einkommensschwache Haushalte in Hildesheim	26
Abb. 11: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	27
Abb. 12: Mietpreishöhen im Vergleich	31
Abb. 13: Neubau preisgebundener Mietwohnungen	32
Abb. 14: Umfang geförderter Mietwohnungen im Stadtgebiet	33
Abb. 15: Methode zur Bevölkerungsvorausberechnung	38
Abb. 16: Bevölkerungsprognosen für Hildesheim	38
Abb. 17: Veränderung in den Altersgruppen 2017-2035	40
Abb. 18: Altersaufbau der Bevölkerung 2017, 2025 und 2035	40
Abb. 19: Methodik der Ermittlung des Wohnungsbedarfes	42
Abb. 20: Wohnungsbedarfsprognose für Hildesheim	44
Abb. 21: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe für preisgebundene Mietwohnungen	49
Abb. 22: Bevölkerungsprognosen im Vergleich	51
Abb. 23: Bewertung der Empfehlungen aus dem Wohnraumraumversorgungs-konzept 2015 und weiterer, praktizierter Instrumente in der Wohnungsmarktsteuerung	64
Abb. 25: Überblick über geeignete Instrumente zur Bereitstellung von preiswertem Wohnraum	70

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten in Immobilienportalen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	23
Tab. 2: Kauffälle baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	24
Tab. 3: Neubau / Erstverkauf von Eigentumswohnungen	25
Tab. 4: Übersicht der Indikatoren im Niedrigeinkommensbereich	28
Tab. 5: Kosten der Unterkunft	29
Tab. 6: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf	41
Tab. 7: Wohnungsbedarf und bisherige Bauleistungen	44
Tab. 8: Prognose des Wohnungsbedarfs in den Teilmärkten	45
Tab. 9: Vergleich der prognostizierten Haushalte mit Wohnungsbedarf	51
Tab. 10: Vergleich der prognostizierten Wohnungsbedarfe	52

LITERATURVERZEICHNIS

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit / Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (Hrsg.) 2015: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen. Bonn

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2017: Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Hrsg.) 2019: Pressemitteilung Nr. 36/2019

