



Wohnungsmarktbericht der Stadt Hameln



Wohnungsmarktbericht 2013

Gliederung:

- Exemplarische Ergebnisse
- Wohnungsmarktbeobachtung als Prozess
- Ziele



Exemplarische Ergebnisse



Wohnungsmarktbericht 2013 – Ergebnisse

Indikator	Wert 2011	zum Vorjahr	Trend
Wohnraumbedarf.....S.12			
Bevölkerungsentwicklung	57.342	- 429	
Geburten	456	+ 20	
Sterbefälle	732	-35	
Bevölkerungssaldo	-276	-55	
Wanderungssaldo	-156	-348	
Zuzüge	3.248	-67	
Fortzüge	3.404	+ 281	
Haushaltsanzahl	32.288	-116	
Haushaltsgröße (Personen im Haushalt)	1,78	-0,01	
WohnraumnachfrageS.18			
Arbeitslosenquote (in %)	8,1	-0,6	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	23.918	+ 712	
Kaufkraft (in €)	18.968	+ 618	
Wohnungssuchende Haushalte	165	+ 22	
Zinssätze für Wohnungsbau (in %)	3,54	-0,23	



Wohnungsmarktbericht 2013 – Ergebnisse

WohnraumangebotS.22			
Wohnungsgröße (in m²)	85,1	+ 0,05	●
Bautätigkeit (in WE)	40	-8	●
Baugenehmigungsdichte (WE pro 1.000 EW)	0,69	-0,14	●
Baufertigstellungen (in WE)	55	-28	●
Leerstand 2012 (in %)	4	-	-
Grundstücks- und ImmobilienmarktS.28			
Anzahl der Kaufverträge	894	unverändert	●
Bodenrichtwerte im Durchschnitt (€/m²)	92,5	unverändert	●
Wohnbaulandreserve 2012 (in ha)	29,32	-	-
Eigenheimerschwinglichkeit (Anzahl der HHN-Einkommen pro Jahr)	6,56	+ 2,7	●
Mieten im Durchschnitt (€/m²)	4,86	-	-



Wohnungsmarktbericht 2013 – Ergebnisse

Leerstand

- Analyse nach Stromzählermethode
- Leerstand ab einem Jahresverbrauch von 150 kWh pro Jahr
- Begehung von über 200 Adressen

Leerstand Kernstadt (GWS)	1.867 Zähler
• Stichprobe (200 Adressen)	46 %
• Leerstand GWS bereinigt	859 Zähler
Leerstand Ortschaften (e-on)	339 Zähler
Leerstand gesamt	1.198 Zähler
Wohnungsbestand (LSKN)	31.627 Wohnungen
Wohnungsbestand (GEWOS bereinigt)	29.470 Wohnungen
Leerstandsquote	ca. 4 %
Wohnungsbestand (LSKN)	3,8 %
Wohnungsbestand (GEWOS bereinigt)	4,1 %



Wohnungsmarktbericht 2013 – Ergebnisse

Ergebnisse Bürgerbefragung

- 83 % der Befragten beurteilen ihre persönliche Wohnsituation mit gut bis sehr gut
- häufig wird die stufenlose Erreichbarkeit und die Bewegungsfreiheit für Rollstühle und Rollatoren bemängelt
- der größte Sanierungsbedarf wird im Bereich der energetischen Sanierung und in im Bereich der Barrierefreiheit gesehen



Wohnungsmarktbericht 2013 – Ergebnisse

Wohnungsmarktprognose GEWOS - Basisvariante

Annahmen

- Rückgang der Geburten
- Anzahl der 15- 45 jährigen Frauen nimmt ab
- Steigerung der Lebenserwartung auf 83 Jahre
- altersspezifische Wanderungen setzten sich fort
- weniger Familien verlassen die Stadt
- Bevölkerung sinkt um 4 % und verändert sich strukturell

Ausblick

- Haushaltsentwicklung bleibt stabil
- prognostizierte Neubaubedarf liegt bei ca.190 Wohneinheiten
- eher im Bereich der Mehrfamilienhäuser
- eher qualitativer Bedarf



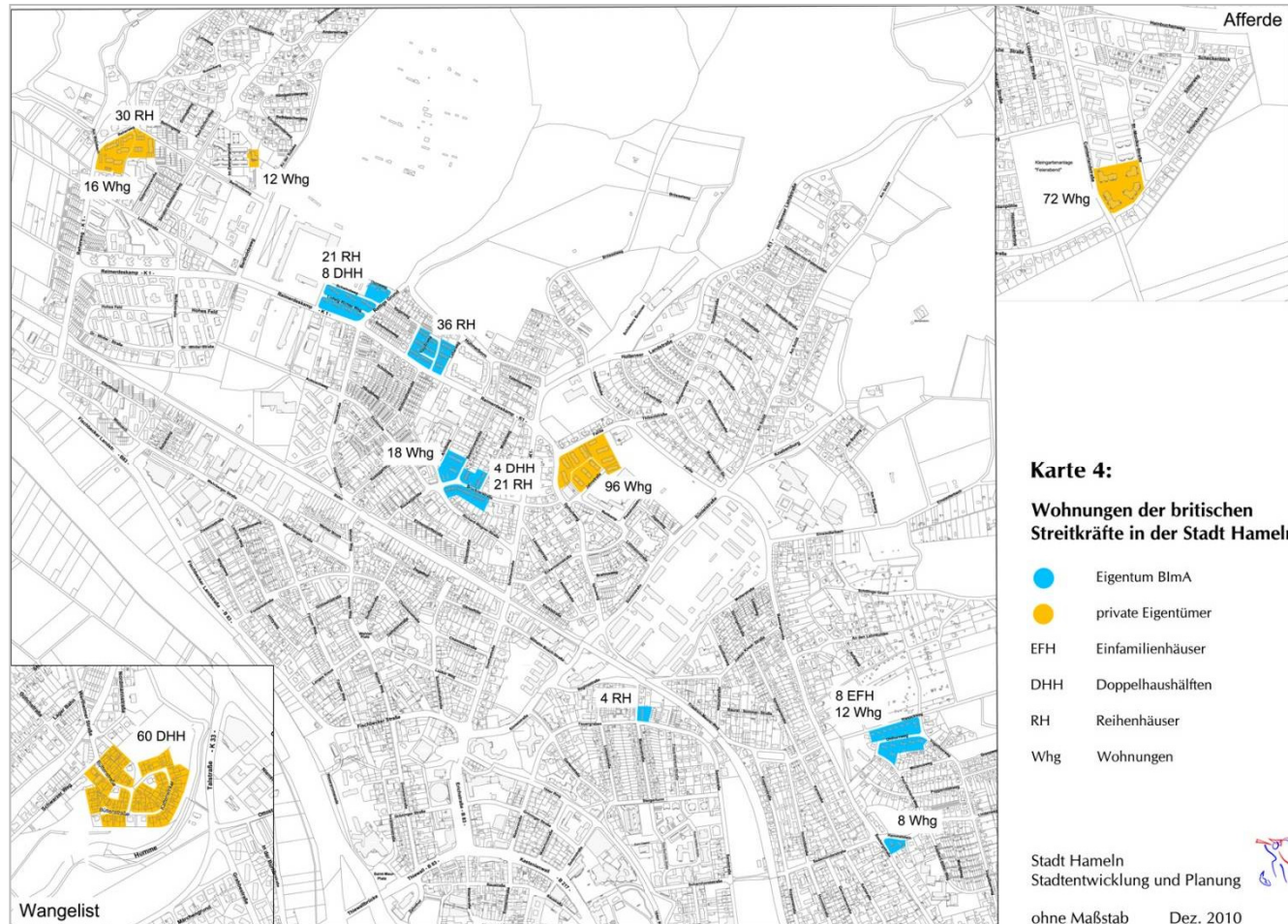
Wohnungsmarktbericht 2013 – Britische Streitkräfte

Bedeutung des Abzugs der britischen Streitkräfte

- ca. 300 - 400 Wohneinheiten werden genutzt
- 1/3 BlmA, 2/3 Privateigentum
- die räumliche Lage der Wohneinheiten ist überwiegend gut
- die Bausubstanz stammt meist aus den 1950/60er Jahren
- der Abzug setzt ca. 1% des Hamelner Marktes frei



Wohnungsmarktbericht 2013 – Britische Streitkräfte

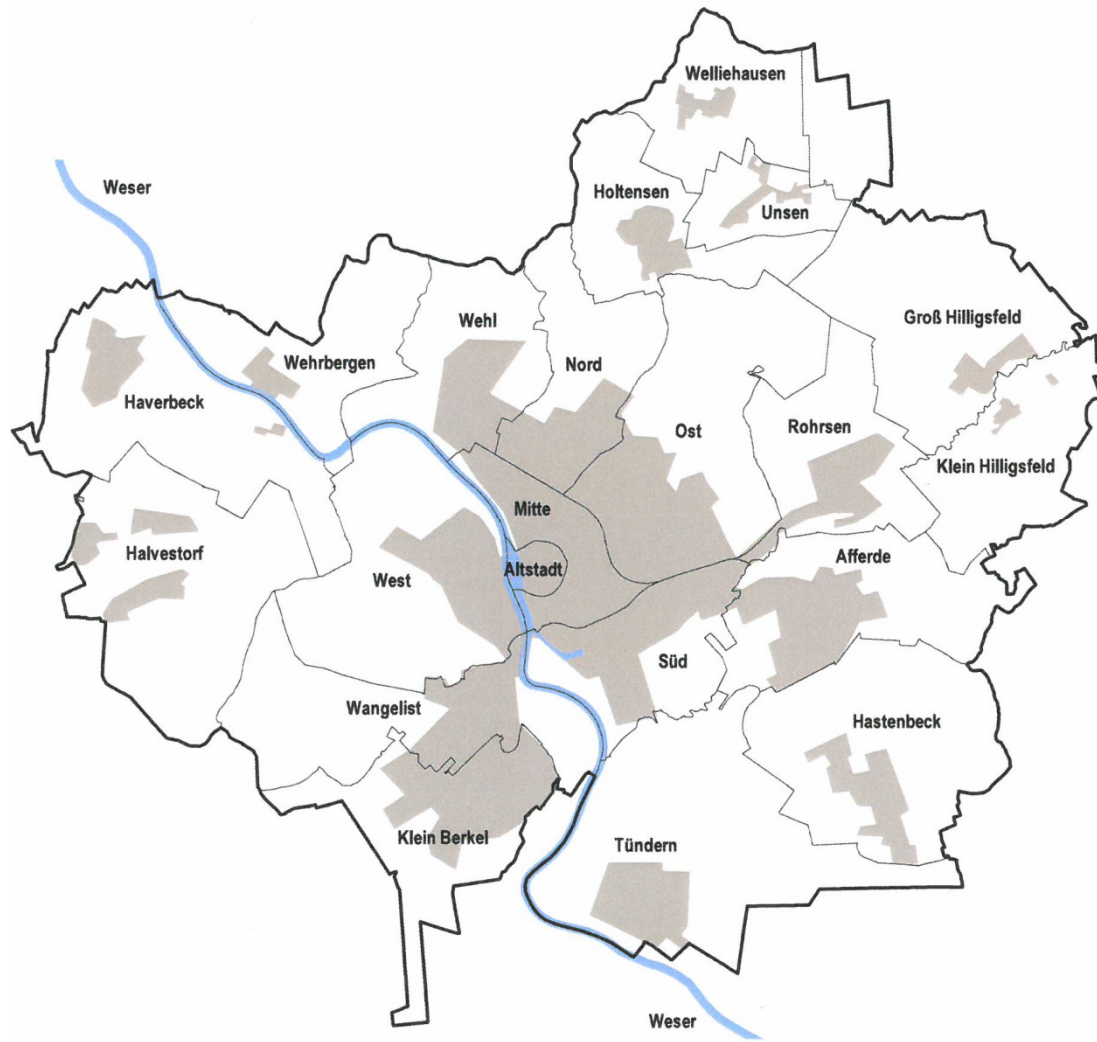




Der Prozess



Wohnungsmarktbericht 2013 – Prozess





Wohnungsmarktbericht 2013 – Ziele

Künftige Ziele



Wohnungsmarktbericht 2013 – Ziele

Ziele

- kontinuierliche Fortschreibung im 2-3 Jahres Rhythmus
- jedes Jahr ein Kurzüberblick mit wesentlichen Indikatoren
- Wohnungsmarktbarometer
- Erarbeitung einer genaueren Leerstandsanalyse
- Ermittlung des seniorengerechten Wohnraumbedarfes
- kleinräumigere Beobachtungen
- Verbesserung der Datengrundlage



Wohnungsmarktbericht 2013

Vielen Dank