

Wohn- raumver- sorgungs- konzept

"Freigabe im Internet mit freundlicher Genehmigung
der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser"



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-dortmund.de

WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT NIENBURG / WESER

Auftraggeber

GBN Wohnungsunternehmen Nienburg/Weser
Ziegelkampstraße 7c
31582 Nienburg/Weser

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-dortmund.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.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, Juli 2016

EINLEITUNG	4
1 DEMOGRAFIEPROFIL	6
2 WOHNUNGSMARKTPROFIL	12
3 PREISGÜNSTIGES WOHNEN	17
3.1 Nachfragefaktoren	17
3.2 Angebotsstruktur	23
3.3 Versorgungssituation	26
4 PROGNOSEN	29
4.1 Bevölkerungprognose	29
4.2 Haushaltsprognose	31
4.3 Quantitative Wohnungsbedarfsprognose	33
4.4 Wohnungsbedarf für Preisgünstiges Wohnen	34
4.5 Wohnungsbedarf durch Zuzug von Flüchtlingen	36
5 HANDLUNGSPROGRAMM	43
5.1 Marktbewertung	43
5.2 Ziele, Handlungsfelder und Empfehlungen	45
6 FAZIT	51
7 VERZEICHNISSE	52

EINLEITUNG

Die Qualität der Wohnangebote ist ein zentraler Standortfaktor für Städte und Gemeinden. Dabei werden Zielgruppenorientierung und nachfragegerechte Entwicklungskonzepte für den Wohnungsneubau und die Anpassung der Bestände immer wichtiger. In fast allen Nachfragegruppen ist eine hohe Standortsensibilität feststellbar – mit der Folge, dass zunehmend integrierte Lagen mit guten Versorgungsangeboten nachgefragt werden.

Eine besondere Herausforderung in der lokalen Wohnungsmarktsteuerung stellt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit geeigneten Wohnraumangeboten dar. Dieses Marktsegment gewinnt aktuell durch die Flüchtlingszuwanderung zusätzlich an Bedeutung. Zur Weiterentwicklung des Wohnraumangebots in diesem Bereich stellt das Land Niedersachsen Mittel der Wohnraumförderung bereit, die auch für Wohnungsunternehmen von Interesse sind. Durch den seit Anfang 2016 gültigen Änderungserlass des Wohnraumförderprogramms 2014 und der Wohnraumförderbestimmungen wird der Neubau von Mietwohnungen nun auch im ländlichen Bereich bzw. in Kommunen aller Mietstufen gefördert. Damit bietet sich auch für die Stadt Nienburg die Chance, diese Fördermittel für die Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsbestands zu nutzen. Die niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen setzen dafür allerdings die Existenz eines Wohnraumversorgungskonzepts voraus. Dieses muss mindestens eine Bestandsanalyse des örtlichen Wohnungsmarktes, eine Bedarfsprognose sowie geeignete Ziele und Handlungsansätze für die örtliche Wohnraumversorgung beinhalten und hierbei einen Förderbedarf begründen. Auf dieser Basis können dann Neubau von Mietwohnungen, Modernisierung, Erweiterung, Aus- und Umbau von Mietwohnungen oder auch Abriss und Ersatzneubau von unwirtschaftlichen Mietwohnungsbeständen gefördert werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich das kommunale Wohnungsunternehmen GWG in Kooperation mit der Stadt Nienburg dazu entschlossen, ein Wohnraumversorgungskonzept durch das Dortmunder Unternehmen Schulten Stadt- und Raumentwicklung erarbeiten zu lassen. Das Wohnraumversorgungskonzept soll die Basis für eine strategische Steuerung des Wohnungsmarktes schaffen, um alle Bevölkerungsgruppen in Nienburg in quantitativer, qualitativer und preislicher Sicht mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen zu können. Der Fokus wird dabei auf das Segment des Geschosswohnungsbaus gelegt. Das Wohnraumversorgungskonzept umfasst zwei zentrale Aufgabenstellungen:

- Schaffung einer erforderlichen Grundlage für die Beantragung von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen,
- Entwicklung einer Orientierungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung von Wohnungsangeboten und zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung.

Berichtsaufbau und Vorgehen

Die Dokumentation der durchgeführten Auswertungen, Berechnungen sowie die Entwicklung von Empfehlungen erfolgt in drei zentralen Arbeitspaketen (siehe Abb. 1).

Grundlage für die Analyse des Wohnraumversorgungskonzeptes ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktgutachten und Berichte ausgewertet sowie Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen von Marktgesprächen die Erfahrungen lokaler Wohnungsmarktakteure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der befragten Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet. In das Konzept sind somit unterschiedliche Informationen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Die Analyse berücksichtigt als Vergleichsräume mit der Stadt Nienburg den Kreis Nienburg sowie die Statistische Region Hannover (d.h. Region Hannover und folgende Landkreise: Diepholz, Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden, Nienburg/Weser, Schaumburg) und zudem die Kreisstadt Celle, die – in ähnlicher Entfernung zur Stadt Hannover gelegen – annähernd vergleichbare Rahmenbedingungen wie die Stadt Nienburg bietet.

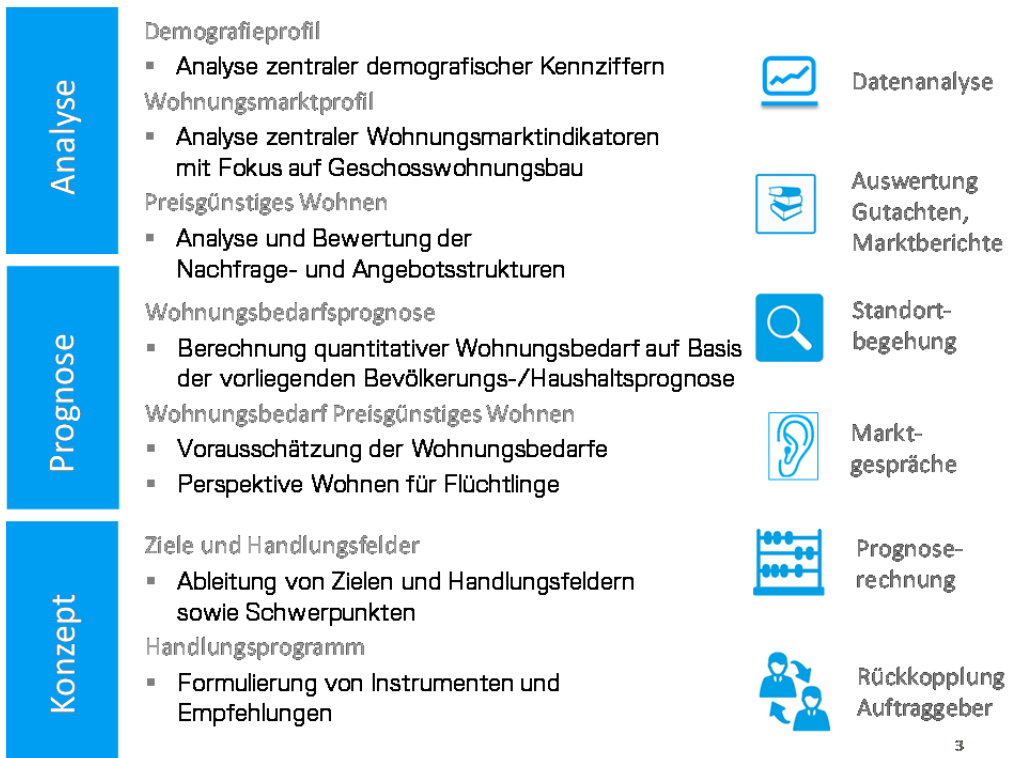


Abb. 1: Vorgehen und Methodik
Quelle: SSR

1 DEMOGRAFIEPROFIL

Das Demografieprofil gibt einen Überblick über die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung in Nienburg. Dazu werden unterschiedliche Indikatoren für Nienburg ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet.

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt dar. In Nienburg hat sich die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2012 stabil entwickelt. Die amtliche Statistik des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) weist zum Stichtag 30.9.2015 für Nienburg eine Einwohnerzahl von 30.851 Personen aus. Das kommunale Melderegister der Stadt Nienburg zählt zum Stichtag 1.1.2016 33.363 Personen, darin sind neben den Personen mit Hauptwohnsitz aber auch diejenigen mit Nebenwohnsitz enthalten.

Mit der bundesweiten Erhebung zu Bevölkerungszahlen und Wohnungsbeständen in Deutschland im Rahmen des Zensus 2011 wurde eine bereinigte Datengrundlage zur Bevölkerungszahl geschaffen, die zu einer rein statistisch begründeten „sprunghaften“ Abnahme der Einwohnerzahl im Jahr 2011 geführt hat („Zensusknick“).

Zurückzuführen ist der Entwicklungstrend auf die bundesweite Zuwanderung aus dem Ausland, in wachsender Zahl auch von Flüchtlingen. Betrachtet man den Zeitraum vor der einsetzenden Flüchtlingszuwanderung, zeigt sich eine stetige Abnahme der Einwohnerzahl von durchschnittlich rd. 160 Personen pro Jahr und damit eine jährliche Abnahme von durchschnittlich rd. 0,5 Prozent (Jahre 2005-2010).

Im regionalen Vergleich zeigt sich die Entwicklung in Nienburg leicht überdurchschnittlich negativ. Zwar fällt der Trend günstiger als im Kreis aus, vergleichbare Kommunen (wie z.B. die Kreisstadt Celle und auch die gesamte Statistische Region Hannover) weisen jedoch eine weniger stark sinkende Einwohnerzahl auf.

Ob die Zuwanderung aus dem Ausland und insbesondere der Flüchtlingszustrom auch langfristig zu einer stabilen oder gar wachsenden Einwohnerzahl führen, ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht absehbar.

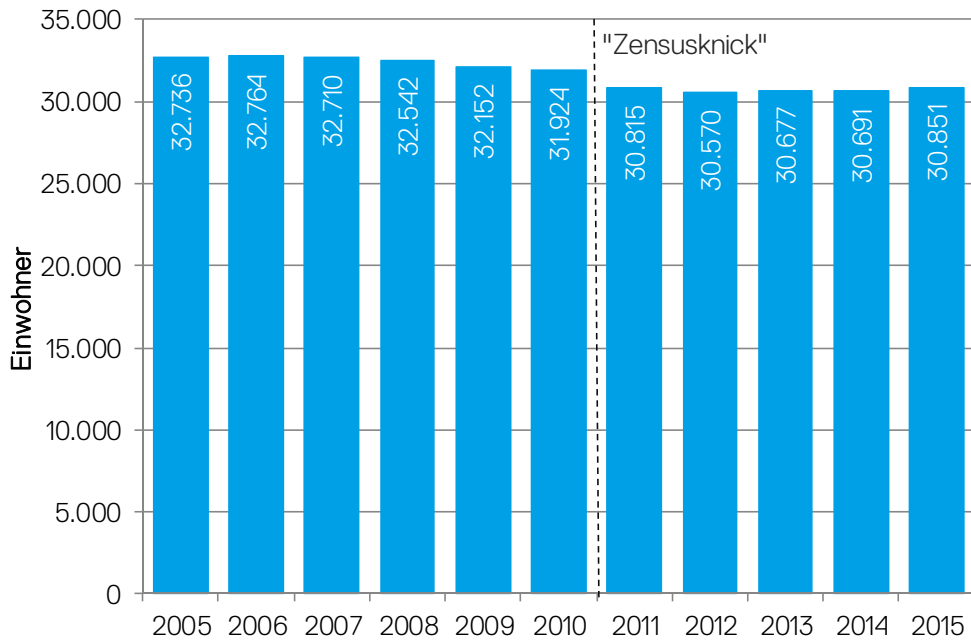


Abb. 2: Einwohnerentwicklung Stadt Nienburg (Stichtag jeweils 31.12., außer 30.9.2015)
Quelle: LSN

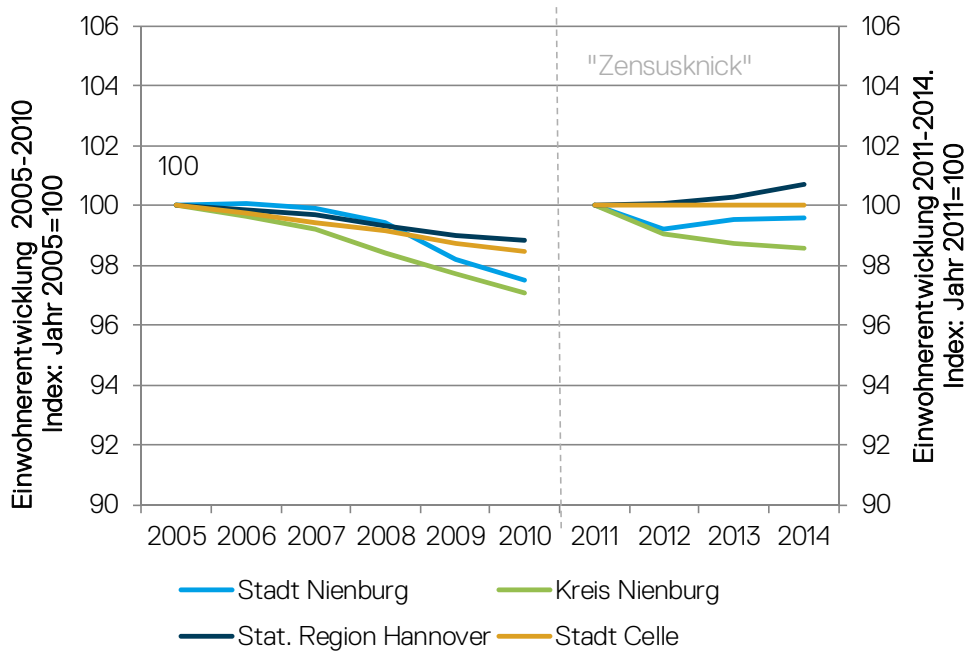


Abb. 3: Einwohnerentwicklung Regionaler Vergleich (Stichtag 31.12.)
Quelle: LSN

Als Ursache der rückläufigen Einwohnerentwicklung sind zwei Komponenten zu nennen:

- Natürliche Entwicklung: Seit mehr als zehn Jahren wird das Geburtenniveau in der Stadt Nienburg von der Zahl der Sterbefälle übertroffen. Der Saldo ist demzufolge negativ und führt zu einem jährlichen Einwohnerverlust von durchschnittlich rd. 90 Personen. Die rückläufige Zahl von Frauen im gebärfähigen Alter (und damit von Geburten) und die Zunahme der Sterbefälle (aufgrund der fortgeschrittenen Alterung) lassen langfristig in Nienburg keine Trendumkehr erwarten.
- Wanderungen: Im betrachteten Zeitraum (2005-2014) registriert die Stadt Nienburg jährlich im Durchschnitt rd. 3.500 Personen als Zu- oder Abwandernde. In den meisten Jahren lag die Zahl der Fortzüge höher als die der Zuzüge, sodass im Saldo auch das Wanderungsverhalten in Nienburg zu einem Einwohnerverlust beigetragen hat. Nur in einzelnen Jahren konnten die Verluste aus der natürlichen Entwicklung durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

Während die Komponente der natürlichen Entwicklung kurz bis mittelfristig kaum zu beeinflussen ist, kann die Anzahl und Struktur von Zu- und Fortzügen durch kommunales Handeln in gewissem Maße beeinflusst werden. Attraktive Wohnungsmärkte mit entsprechend zielgruppengerechten Wohnungsangeboten können Zuzüge generieren bzw. Fortzüge reduzieren. In Zukunft wird es deshalb darauf ankommen, z.B. mit zielgerichteten Wohnungsangeboten „abwanderungsgefährdete“ Einwohner in der Stadt mit Wohnraum zu versorgen und Zuwanderer von außerhalb für Nienburg zu gewinnen.

Wanderungsverflechtungen auf kleinräumiger Ebene (zwischen den kreisangehörigen Gemeinden) sind statistisch nicht erhoben. Die Wanderungsverflechtungen des Kreises Nienburg zeigen jedoch deutlich einen Abwanderungstrend in die Region Hannover – eine Entwicklung, die sich zum Teil auch in der Stadt Nienburg niederschlägt. Potenzielle Zuwanderer aus dem Kreisgebiet zieht es verstärkt in andere Regionen.

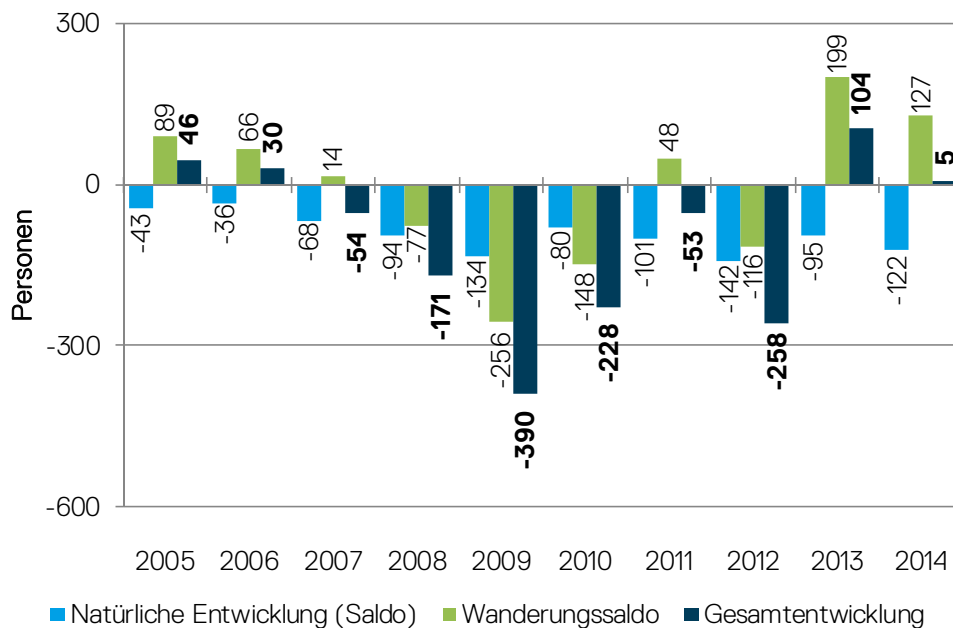


Abb. 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung Stadt Nienburg

Quelle: LSN

Die Analyse der altersspezifischen Wanderungen gibt einen Hinweis auf die zentralen Zielgruppen am Nienburger Wohnungsmarkt:

- Starterhaushalte (18- bis 25-Jährige): Ein Großteil dieser Wanderungsverluste ist auf Ausbildungszwecke zurückzuführen. Wesentlich deutlicher zeigt sich dieser Trend in den Umlandkommunen Nienburgs im Kreisgebiet, wonach Angehörige dieser Altersgruppen in die ausbildungsstarken Zentren abwandern.
- Berufseinsteiger (25- bis 30-Jährige): Der Wanderungssaldo unterliegt ähnlichen Marktmechanismen wie die Ausbildungswanderungen, wenngleich die Wanderungsverluste in Nienburg vergleichsweise geringer ausfallen. Die Gewinne der statistischen Region Hannover sind vermutlich auf den attraktiven Arbeitsmarkt in der Region Hannover zurückzuführen.
- Erwerberhaushalte / Familien (30- bis 50-Jährige / in Kombination mit unter 18-Jährigen): Entgegen dem Trend in der gesamten Region hat Nienburg in dieser Altersgruppe durch Wanderungen Einwohner verloren. Damit geht der Stadt ein wichtiges demografisches Potenzial verloren. Die Gruppe weist eine hohe Affinität zur Wohneigentumsbildung auf, ebenso zählen zu dieser Gruppe aber auch Single- und Paarhaushalte, die als breite Mittelschicht auch das Mietwohnungssegment nachfragen.
- Best Ager (50- bis 65-Jährige): Bei dieser Gruppe handelt es sich z.B. um Paare der nachfamiliären Phase (nach Auszug der Kinder) sowie kinderlose Paare und Singles. Der für diese Altersgruppe häufig gewählte Begriff „Best Ager“ stammt aus der Marktfor-

schung und spielt auf das Konsumverhalten dieser Gruppe an. An Wohnung und Wohnstandort stellen diese Haushalte meist hohe Ansprüche. In den letzten Jahren konnte Nienburg bei dieser Altersgruppe einen Wanderungsgewinn verzeichnen. Befragte Experten verweisen besonders für diesen Personenkreis auf eine noch wachsende Nachfrage aus der Region.

- Senioren (65-Jährige und älter): Grundsätzlich bestehen in dieser Altersgruppe aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in Städten starke Präferenzen für das Wohnen in der Stadt. Diese Wohnwünsche spiegeln sich in der Wanderungsstatistik der vergangenen Jahre in Nienburg jedoch nicht wider. Vielmehr waren auch in der Gruppe der Senioren in der Vergangenheit Abwanderungstendenzen zu beobachten. Dies kann ein Indiz für ein noch nicht ausreichendes Angebot an altersgerechten und barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen in Nienburg sein.

Trotz des negativen Wanderungssaldos auch der Senioren ist die Alterung der Gesellschaft in Nienburg bereits weit fortgeschritten, was sich durch den „Aging-Index“ darstellen lässt. Die Greis-Kind-Relation (auch Aging-Index oder Hochbetagtenquotient genannt) beschreibt das Verhältnis der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter zur Bevölkerung im Alter von unter 18 Jahren. Der Wert von 135 besagt zum Beispiel, dass auf 100 junge Menschen 135 Senioren kommen. Seit den 1990er-Jahren hat dieser Indexwert für die Bevölkerung in Nienburg stark zugenommen. Ein ähnlicher Trend ist auch in der gesamten Region wahrnehmbar. Deutschlandweit wird im Jahr 2014 ein Index von 130 verzeichnet – in Niedersachsen liegt der Wert bei 128.

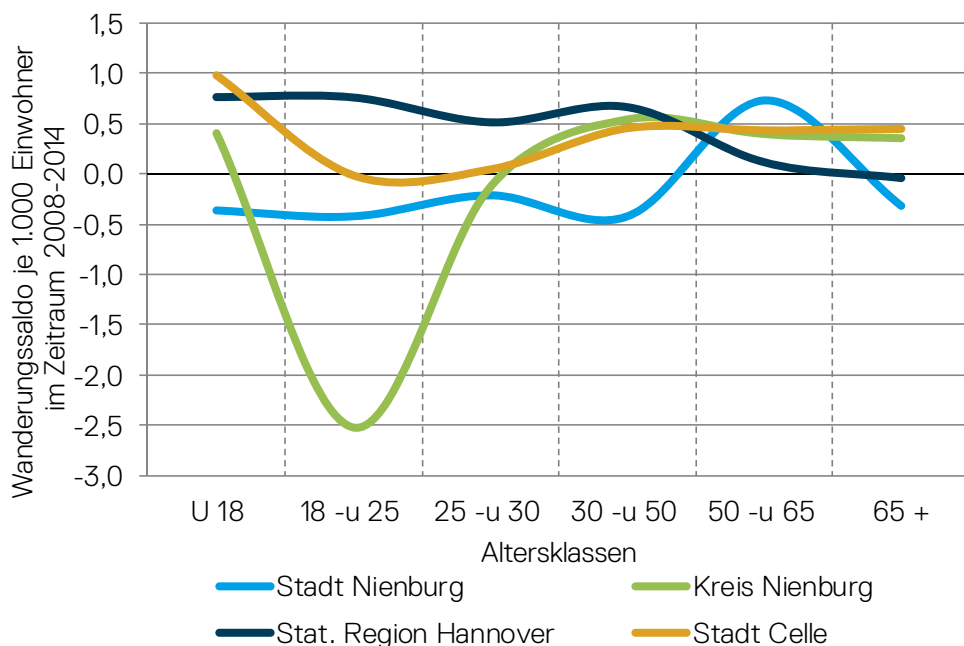


Abb. 5: Wanderungen nach Altersklassen – regionaler Vergleich
Quelle: LSN

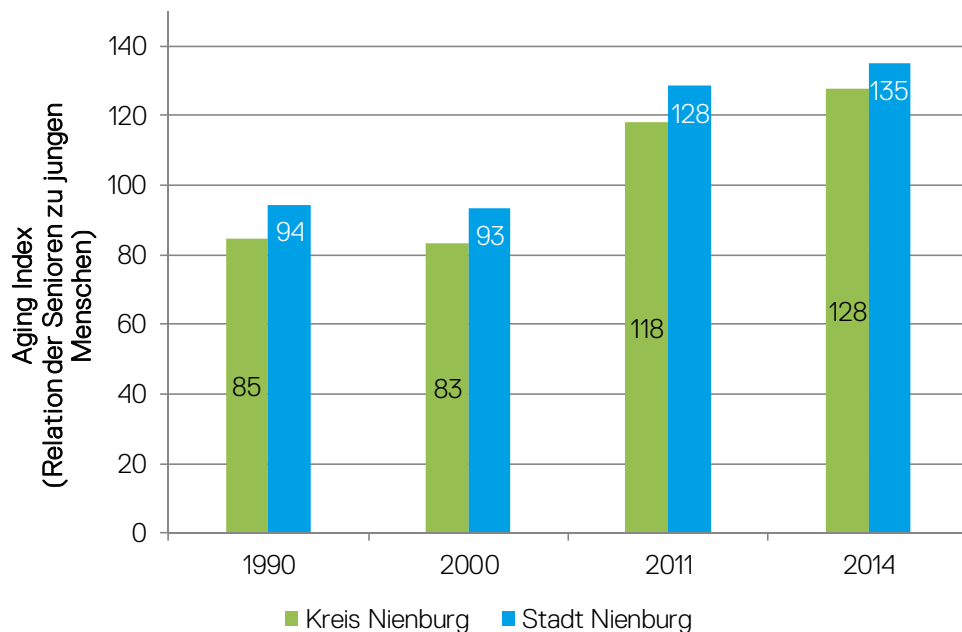


Abb. 6: Aging Index
Quelle: LSN

Zusammenfassung

- Die Einwohnerzahl in der Stadt Nienburg hat sich in jüngster Vergangenheit stabil entwickelt. Zurückzuführen ist dieser Trend insbesondere auf die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland.
- Langfristige Trends spiegeln jedoch den demografischen Wandel in der Stadt Nienburg wider. Neben der Abnahme der Einwohnerzahl hat sich die Zahl älterer Menschen sowohl absolut als auch relativ vergrößert. Die demografische Alterung erfordert ein Handeln sowohl in der altersgerechten Anpassung von Wohnungsbeständen als auch im Neubau.
- Der langfristige Trend der natürlichen Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Dem Wanderungsverhalten kommt damit eine wichtige Bedeutung zu, um die Schrumpfungstendenzen einzudämmen bzw. zu kompensieren.
- Mit der Abwanderung von 30- bis 50-Jährigen geht der Stadt ein wichtiges demografisches Potenzial verloren. Neben der Schaffung altersgerechter Strukturen kommt es ebenso darauf an, Wohnraum für jüngere Generationen zu schaffen, damit Mitglieder diese Altersgruppen am Ort gehalten werden.
- Die Abwanderungen können zum Teil nicht beeinflusst werden (z.B. Bildungswanderungen in die Hochschulstädte). Mit entsprechenden Wohnungsangeboten können jedoch einige Zielgruppen in der Stadt gehalten bzw. für Nienburg gewonnen werden.

2 WOHNUNGSMARKTPROFIL

Das Wohnungsprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der Bestandsentwicklung ebenso der Neubau sowie Preisentwicklungen.

Wohnungsbestand

Ende des Jahres 2014 gab es in der Stadt Nienburg rd. 15.800 Wohnungen. Etwa die Hälfte der Wohnungen befindet sich im Geschosswohnungsbestand – ein vergleichsweise hoher Anteil, der den städtischen Charakter im Vergleich zum ländlichen Umland unterstreicht. Rund 2.400 Wohnungen befinden sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens GBN.

Die Eigentumsquote – definiert als Anteil „vom Eigentümer selbst genutzter Wohnungen“ am gesamten Wohnungsbestand – betrug im Jahr 2011 rd. 43 Prozent. Die Abweichung gegenüber dem Kreis mit seinen hohen Einfamilienhausanteilen zeigt ein typisches Bild für Städte im ländlichen Raum. Im Vergleich mit der Statistischen Region Hannover und der Stadt Celle zeigt sich sogar eine ungewöhnlich starke Bedeutung des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Nienburg.

Der Anteil an Kapitalanlegern (Anteil „von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften vermieteter Wohnungen“ am gesamten Mietwohnungsbestand) ist vergleichsweise gering; eine Situation, die sich positiv auf die Steuerung des Wohnungsmarktes auswirken kann, da sich die auf Investitions- und Renditeabsichten ausgerichteten Strategien privater Einzeleigentümer häufig von denen größerer institutioneller Unternehmen unterscheiden. Zudem besitzen viele private Einzeleigentümer nur geringes wohnungswirtschaftliches Know-how hinsichtlich der längerfristigen Bestandsentwicklung und Zielgruppenorientierung. Dennoch befindet sich mehr als jede zweite Mietwohnung in privatem Besitz und die Gruppe der Privaten Vermieter übernimmt damit ebenfalls eine bedeutende Rolle am Mietwohnungsmarkt.

Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 rd. 4 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsleerstand im Stadtgebiet in den letzten zurückliegenden Jahren verringert hat. Zurückzuführen ist diese Entwicklung zum einen auf die Rückbautätigkeiten der GBN (im Jahr 2015 wurden z.B. 39 nicht mehr marktgängige Wohnungen abgebrochen), aber auch auf die kommunale Strategie der dezentralen Unterbringung zugewanderter Flüchtlinge. Im Rahmen der quantitativen Wohnungsbedarfsprognose (Gegenüberstellung von verfügbarem Wohnungsbestand und Privathaushalten) wird insgesamt ein struktureller Leerstand von rd. 2 Prozent ermittelt. Insgesamt ist der Markt damit als relativ ausgeglichen einzuordnen. Von den rd. 2.380 Wohnungen der GBN standen im Jahr 2015 lediglich 62 Wohnungen leer – überwiegend aufgrund von Modernisierungstätigkeiten oder geplantem Abriss. Ein struktureller Leerstand besteht bei der GBN nicht. Die Mieter-Fluktuation

lag im Jahr 2015 bei rd. 12,8 Prozent und hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2011 um rd. zwei Prozentpunkte verringert – das spricht für eine gestiegene Wohnzufriedenheit.

Laut Erhebungen des Zensus 2011 stammen rd. 57 Prozent der Mietwohnungsbestände aus den Baujahren 1948 bis 1978, weitere 17 Prozent aus den Jahren vor 1948. Insgesamt ergibt sich damit ein großer Anteil an Mietwohnungen älterer Baujahre, und wenngleich z.B. die GBN bereits mehrfach in ihre Bestände investiert hat, bestätigen auch lokale Marktexperten den Sanierungsbedarf in zahlreichen Wohnungsbeständen – sowohl bei privaten Unternehmen als auch bei Einzeleigentümern.

	Stadt Nien- burg	Kreis Nien- burg	Stat. Region Hannover	Stadt Celle
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Stand 31.12.2014)	15.812	56.398	1.080.187	36.211
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Stand 31.12.2014)	46 %	25 %	51 %	46 %
Eigentumsquote (Stand 2011)	43 %	58 %	45 %	47 %
Mietwohnungsbestand (Stand 2011)	53 %	38 %	51 %	49 %
Anteil Privater Vermieter	63 %	81 %	71 %	68 %
Wohnungsl Leerstand (Stand 2011)	4,0 %	4,3 %	4,1 %	3,9 %
Wohnungsl Leerstand in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen (Stand 2011)	5,3 %	6,8 %	4,7 %	4,9 %

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandsindikatoren
Quelle: LSN / Zensus2011

Neubau

Das Fertigstellungsniveau in der Stadt Nienburg schwankt zwischen 29 Wohnungen im Jahr 2009 und 99 Wohnungen im Jahr 2012 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Jährlich wurden demnach im Durchschnitt rd. 55 Wohnungen in Nienburg errichtet. Die Bauintensität liegt mit 1,73 (Anzahl Wohnungen je 1.000 Einwohner) auf vergleichbarem Niveau mit dem Kreis. Sowohl in der Statistischen Region Hannover als auch in der Stadt Celle lag die Bauintensität der letzten Jahre niedriger. Deutliche Unterschiede zeigt auch ein Blick auf das Segment der Geschosswohnungen (Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen). Mit 0,72 Wohnungen je 1.000 Einwohner lag die Bauintensität in Nienburg doppelt so hoch wie im Kreis und um ein Vielfaches höher als in der Stadt Celle. So hat die GBN in den letzten vergangenen Jahren z.B. rd. 65 moderne Mietwohnungen im Stadtteil „Nordertor“ errichtet. Moderne Wohnqualitäten, ein hoher energetischer Standard und eine barrierearme Gestaltung begünstigten die sehr gute Vermarktung – die Wohnungen waren teilweise bereits vor Fertigstellung vermietet. Auch die erfolgreiche Vermarktung von rd. 60 neu errichteten Eigentumswohnungen auf dem ehemaligen Gelände des Krankenhauses in Nienburg bestätigt die Nachfrage nach modernen Wohnqualitäten. Laut Expertenaussagen wurden rd. 50 Prozent dieser Wohnungen durch Kapitalanleger dem Mietwohnungsmarkt zugeführt und trafen bei einem Mietniveau von rd. 7,00 bis 7,50 €/m² auch auf eine rege Nachfrage. Befragte Marktexperten verweisen jedoch auch auf die Bedeutung der Lage. Während für zentrale innenstadtnahe Lagen auf eine deutliche Nachfrage verwiesen wird, sind periphere Lagen in der Neuvermietung weniger gut nachgefragt bzw. kann ein Mietniveau von 7,50 EUR/m² im Neubau kaum erreicht werden.

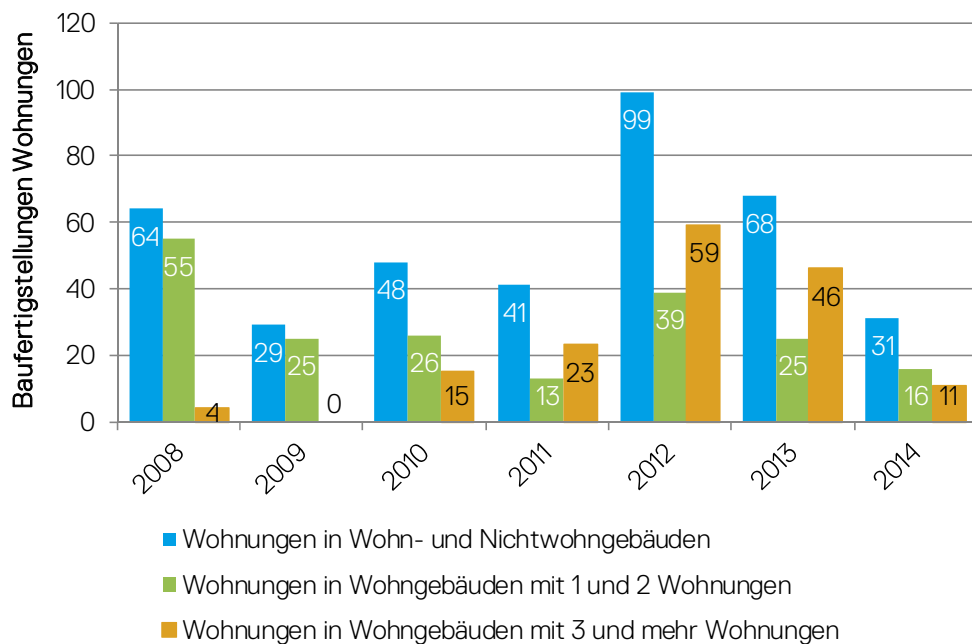


Abb. 7: Baufertigstellungen in Nienburg
Quelle: Destatis – Regionaldatenbank

Baufertigstellungen Ø 2008-2014 je 1.000 EW	Stadt Nienburg	Kreis Nien- burg	Stat. Region Hannover	Stadt Celle
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1,73	1,74	1,47	0,92
Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen	0,91	1,07	0,88	0,63
Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	0,72	0,32	0,45	0,16

Tab. 2: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich
Quelle: Destatis – Regionaldatenbank

Preisentwicklung

Für Mieterhaushalte entscheidet die durchschnittliche Miethöhe in verschiedenen Lagen der Stadt darüber, wo sie sich angemessen mit Wohnraum versorgen können. Ein Mietpiegel liegt für die Stadt Nienburg nicht vor. Das durchschnittliche Mietniveau lässt sich daher nicht genau definieren. Hinweise geben die Angebotsdatenbank von „Immobilien-Scout24“ sowie Auswertungen im Rahmen der Erstellung des „Schlüssigen Konzepts“ (zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft) für den Kreis Nienburg. Das Schlüssige Konzept verweist auf Angebotsmietpreise in Höhe von durchschnittlich 4,82 €/m² für die Stadt Nienburg in den Jahren 2011-2013. Laut Auswertungen der Internetdatenbank ImmobilienScout24 lässt sich ein Angebotsmietpreis von rd. 5,40 €/m² im Jahr 2014 und von 4,70 €/m² im Jahr 2011 festhalten. Laut zwei Stichtagsauswertungen zum 14. März und 13. April 2016 wurden vereinzelte neu gebaute Wohnungen mit Erstbezug für durchschnittlich 7,30 €/m² angeboten.

Die Angebotsmieten (Neuvermietung) unterliegen stärkeren Schwankungen und Preisanstiegen als die Bestandsmieten und liegen in der Regel höher. Im Rahmen des Schlüssigen Konzepts wurden für den Bestand Mietpreise des kommunalen Wohnungsunternehmens GBN sowie Angaben aus den Statistiken des Jobcenters (Wohnungen, die durch Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden) aus dem Jahr 2013 analysiert. Demnach lagen die Bestandsmieten für eine rd. 50 m² große Wohnung bei 4,80 €/m². Eine rd. 94 m² große Wohnung wurde für 4,20 €/m² vermietet. Im Durchschnitt lag die Bestandsmiete demnach bei rd. 4,50 €/m². Aktuell gibt das kommunale Wohnungsunternehmen eine durchschnittliche Bestandsmiete von 4,73 €/m² an. Der Anstieg von rd. 20 Cent/m² im Vergleich zum Vorjahr ist auf Vollvermietungen nach Modernisierungen sowie Mietanpassungen nach Einzelmodernisierungen zurückzuführen.

Anhand einer Kaufpreissammlung (Auswertung von 1.550 Fällen in den Jahren 2010-2015) liefert auch der Grundstücksmarktbericht für den Kreis Nienburg Angaben zur Miete

(Neuvermietung und Bestand). Demnach werden Wohnungen in guten Lagen (Gebiete mit Bodenrichtwerten oberhalb von 120 €/m²) für durchschnittlich 6,10 bis 6,45 €/m² vermietet. Die durchschnittliche Miethöhe dieser Statistik wird durch Neubauobjekte beeinflusst.

Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil

- Nienburg übernimmt als Kreisstadt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen des Kreises. Neben Infrastruktureinrichtungen betrifft diese Versorgungsfunktion auch das Thema Wohnen – insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen. Typischerweise konzentriert sich diese Nachfragegruppe in den eher urban geprägten Kommunen einer Region, die auch die entsprechenden Angebote und Wohnalternativen (zum Eigenheim) vorhalten. Dies gilt auch für Nienburg mit seinem überdurchschnittlich hohen Anteil an Geschosswohnungen (46 % aller Wohnungen) – im Gegensatz zu den umliegenden Kommunen mit ihrem hohen Anteil an Eigenheimen.
- Mit rd. 2.600 Wohnungen kann die Stadt bzw. das kommunale Wohnungsunternehmen strategischen Einfluss auf die Wohnungsmarktqualität nehmen. Als aktiver Partner der Stadtentwicklung konnte das Unternehmen sowohl im Stadtteil Lehmwandlung als auch in Nordertor bereits neue Qualitäten realisieren. Dabei werden durch das Unternehmen neben dem Neubau auch die Erfordernisse der Modernisierung und des Rückbaus berücksichtigt – Letzteres Strategien, die der Markt in Nienburg erfordert. Auch wenn diese Bestandsanpassungen am Markt deutlich spürbar sind, bestehen weiterhin insbesondere bei privaten Unternehmen und privaten Einzeleigentümern Anpassungsbedarfe.
- Nicht mehr marktgängige Wohnungen verteilen sich über das Stadtgebiet. Der Zensus 2011 ermittelte insgesamt einen Leerstand von rd. 4 Prozent (im Geschosswohnungsbau von rd. 5 %). Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf abgelegene Lagen sowie stark sanierungsbedürftige Bestände. Durch eine leichte Zunahme der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren (u.a. durch die Zuweisung von Flüchtlingen) hat sich der Leerstand vermutlich reduziert. Allein die Stadt Nienburg hat für die Unterbringung von geflüchteten und Schutz suchenden Personen rd. 110 Wohnungen angemietet.
- Das Mietpreisniveau lässt sich mit 5,40 €/m² (durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2014 laut ImmobilienScout24) als gemäßigt bezeichnen. Im Neubau lassen sich durchaus Mieten bis zu 7,50 €/m² durchsetzen, sofern es sich um bedarfsgerechte Angebote in zentraler Lage handelt. Vor allem altersgerechte bzw. barrierearme oder -freie Wohnungen stoßen auf eine gute Nachfrage, was auf einen weiterhin vorhandenen Nachholbedarf hinweist. Aber auch für jüngere Haushalte ist eine Nachfrage nach modernen Wohnqualitäten in zentralen Lagen durchaus spürbar. Mit einer Durchschnittsmiete von 4,73 €/m² bedient die GBN als kommunales Unternehmen verstärkt Haushalte mit geringeren Einkommen.
- Abgeleitet aus Analysen und Gesprächen mit den Marktexperten kann der Wohnungsmarkt in Nienburg als insgesamt ausgeglichen eingestuft werden.

3 PREISGÜNSTIGES WOHNEN

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt Nienburg mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus dem Abgleich von Angebot und Nachfrage wird abschließend die Bedarfssituation in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, in dem die Aufgabe der Wohnungsversorgung eine besondere kommunale Verantwortung beinhaltet.

3.1 NACHFRAGEFAKTOREN

Kernaufgabe ist die Ermittlung des quantitativen Bedarfs auf der Nachfrageseite. Hierfür ist die Zusammenstellung der Anzahl von Personen bzw. Haushalten erforderlich, die in Nienburg aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind. In Haushalten im Niedrigeinkommensbereich leben:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch als Hartz-IV-Leistungsempfänger bezeichnet),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (Hilfearten der Sozialhilfe: Hilfe zum Lebensunterhalt; Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutrisikogrenze, die weder Transferleistungen als Mindestsicherung noch Wohngeld beziehen.

Leistungsempfänger nach SGB II

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (Haushalte) hat sich in den vergangenen fünf Jahren um rd. 8 Prozent auf 1.916 Bedarfsgemeinschaften in der Stadt erhöht. Auch die Zahl der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen ist um rd. 8 Prozent gestiegen. Im Jahr 2015 lebten damit rd. 4.000 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II.

Die Analyse der Haushaltsgößen der Leistungsempfänger verdeutlicht den Wohnungsgrößenbedarf für diese Zielgruppe. Ein- und Zwei-Personenhaushalte stellen mit insgesamt 70 Prozent der Haushalte die wichtigste Nachfragegruppe dar. Laut Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Niedersachsen liegen die angemessenen Wohnungsgrößen für diese Haushaltstypen bei 50 bzw. 60 m² Wohnfläche. Seit dem Jahr 2013 nimmt auch die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen wieder zu. Diese Entwicklung ist mutmaßlich auf die Zuwanderung von Flüchtlingsfamilien zurückzuführen, die nach der Anerkennung häufig auch Sozialhilfeleistungen nach SGB II erhalten.

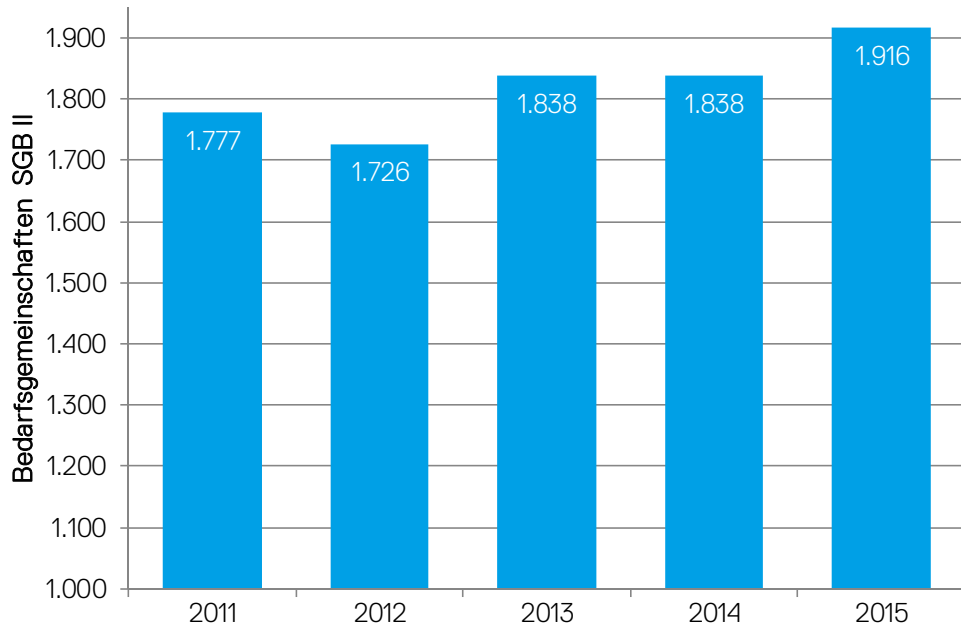


Abb. 8: Bedarfsgemeinschaften SGB II in Nienburg
 Quelle: Stadt Nienburg; Stichtag im Jahr 2011: Dezember, sonst September

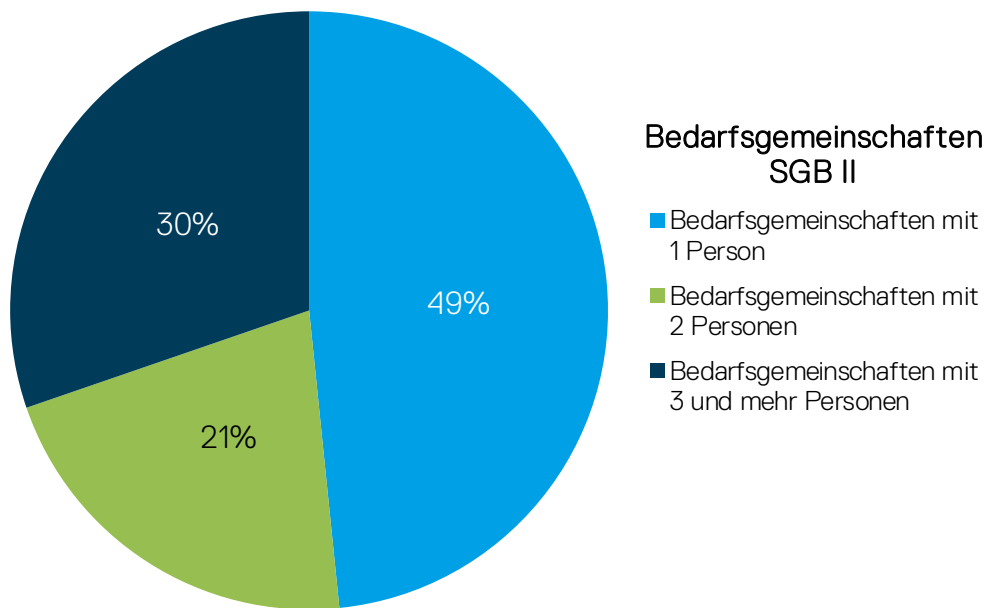


Abb. 9: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße 2015 in Nienburg
 Quelle: Stadt Nienburg

Leistungsempfänger nach SGB XII

Das Statistische Landesamt Niedersachsen weist für das Jahr 2014 in Nienburg insgesamt 907 Leistungsempfänger nach SGB XII aus. Nur ein kleiner Teil der Empfänger ist dem Bereich „Hilfe zum Lebensunterhalt“ zuzuordnen. Bei fast 90 Prozent der Leistungsempfänger handelt es sich um ältere Menschen, deren Rente nicht für den Lebensunterhalt ausreicht und die daher Grundsicherung im Alter beziehen. Seit dem Jahr 2007 hat sich die Zahl der Leistungsempfänger um rd. 20 Prozent erhöht. Es ist weiterhin zu berücksichtigen, dass nicht jeder ältere Mensch mit geringer Rente diese Leistung auch in Anspruch nimmt (z.B. aus Schamgefühl) und daher mit einer weitaus höheren Anzahl an Haushalten von Senioren zu rechnen ist, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

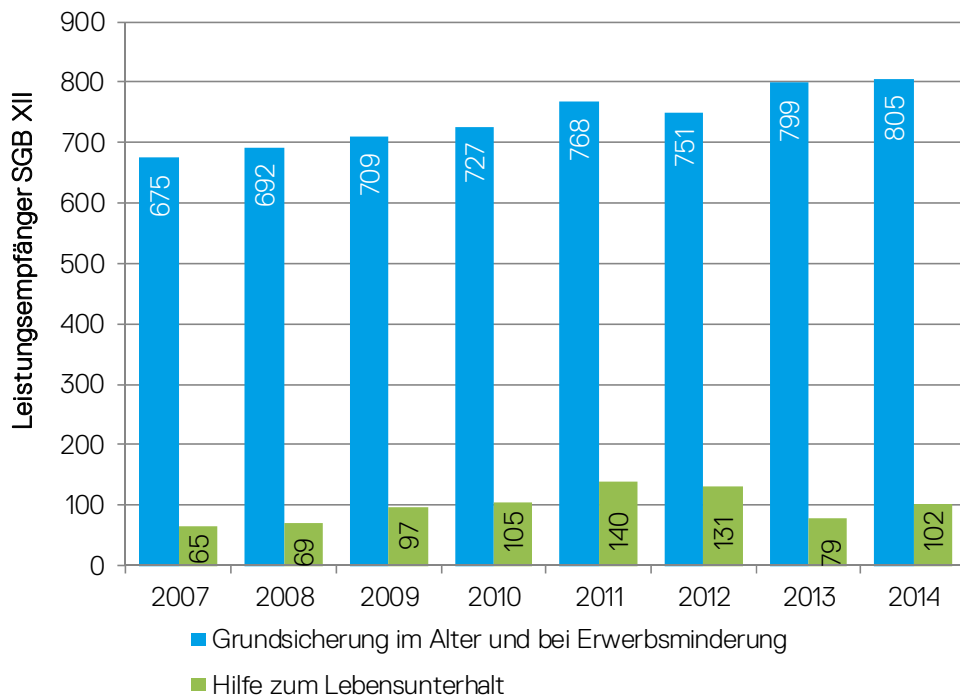


Abb. 10: Leistungsempfänger SGB XII in Nienburg
Quelle: LSN

Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz

Angesichts der aktuell starken Zuwanderung von Menschen aufgrund von Verfolgung und Krieg hat sich auch in Nienburg die Zahl der Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz erhöht. Im Jahr 2014 wurde ein Stand von rd. 160 Leistungsempfängern erreicht. Die Zahl ist damit zwar doppelt so hoch wie in den Jahren 2009 bis 2013, liegt aber immer noch auf einem Niveau, das auch in der Vergangenheit (2005-2006) bereits erreicht wurde.

Noch nicht berücksichtigt sind die Zuwanderungen von Flüchtlingen der Jahre 2015 und 2016. Laut Angaben der Stadtverwaltung wurden der Stadt Nienburg im Jahr 2015 rd. 250 Flüchtlinge durch den Kreis zugewiesen und bis zum März des Jahres 2016 weitere 183 Personen.

Wohngeldbezug

Das Wohngeld ist eine staatliche Subventionierung, um Haushalten mit einem zu geringen Einkommen einen Zuschuss zur Miete zu gewähren. Im Jahr 2014 gab es in Nienburg 247 Haushalte mit Wohngeldbezug. Die Wohngeldreform im Jahr 2009 führte zu einem sprunghaften Anstieg der Leistungsbezieher. Seitdem ist die Zahl rückläufig, was zum einen auf eine gute konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen ist. Zum anderen werden die Einkommensgrenzen zur Berechtigung für diesen Leistungsbezug nicht jährlich angepasst, sodass Haushalte allein aufgrund von preissteigerungsbedingten Einkommenserhöhungen ihren Anspruch verlieren. Anfang des Jahres 2016 gab es eine weitere Wohngeldnovelle, die zu einem erneuten Anstieg der Zahl von Haushalten geführt hat, die bezugsberechtigt sind. Insgesamt wohnten am 1.1.2016 daher rd. 600 Personen in Haushalten mit Wohngeldbezug.

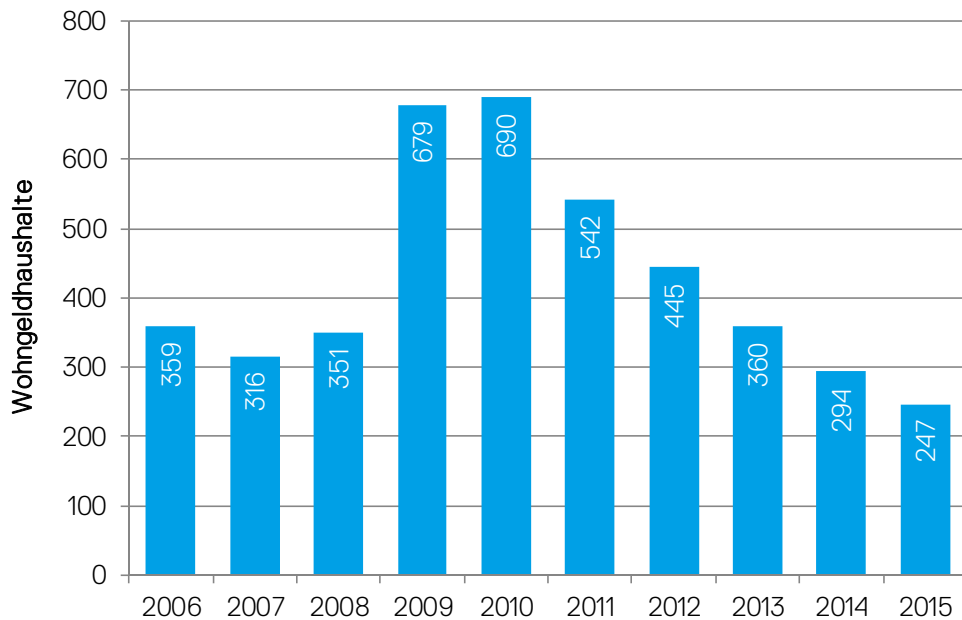


Abb. 11: Haushalte mit Wohngeldbezug in Nienburg
Quelle: Stadt Nienburg

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Zur Gruppe der Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch zählen z.B. Haushalte, die aufgrund von Minijobs und Teilzeitarbeit nur geringe Einkommen erzielen. Sie erhalten keine Transferleistungen, sind aufgrund ihrer Einkommensstruktur aber auch dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag der Anteil dieser Einkommensgruppe im Jahr 2008 bei 7,7 Prozent (Auswertungen des Sozioökonomischen Panels) bzw. 9,7 Prozent (Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe). Für die Stadt Nienburg wird aufgrund des ausgeglichenen Marktes die Quote von ca. 7,7 Prozent übernommen.

Zusammenfassung der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Niedrigeinkommensbereich in der Stadt Nienburg zugerechnet werden können. Rund jeder vierte Einwohner in Nienburg fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

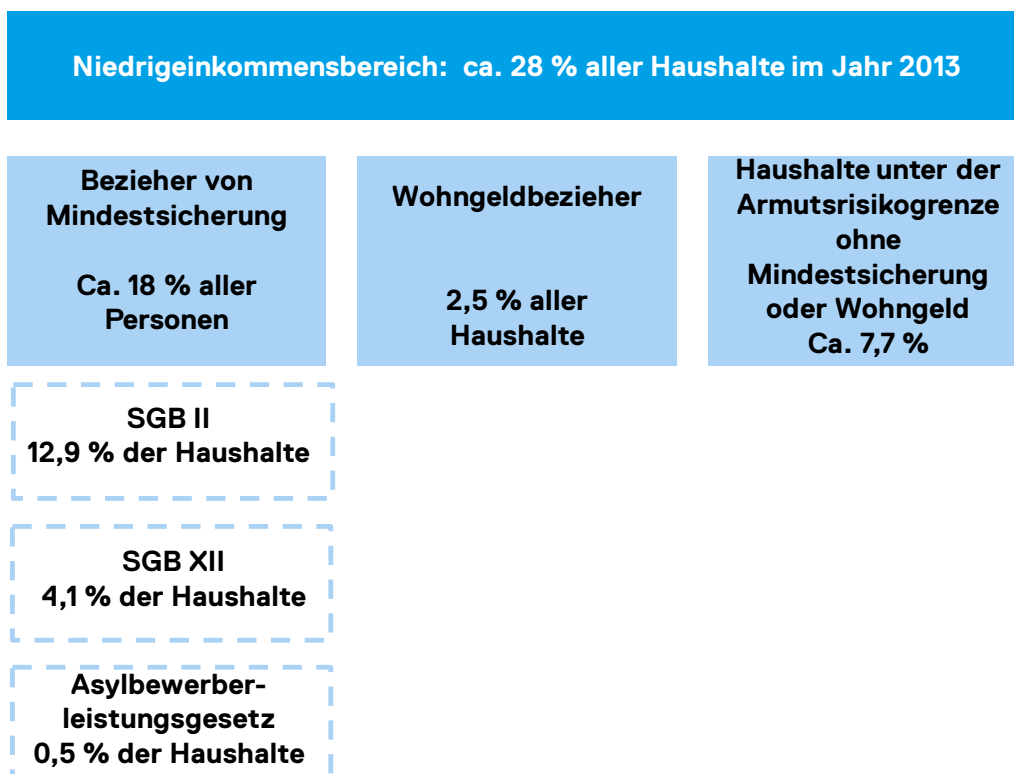


Abb. 12: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2013 Stadt Nienburg
 Quelle: LSN / Stadt Nienburg, eigene Berechnung

Der regionale Vergleich der Personen mit Mindestsicherung verdeutlicht die hohe Bedeutung der Kreisstadt als Versorgungsalternative für diese Zielgruppe. Im ländlichen Umland findet sich z.B. weniger häufig angemessener Wohnraum. Entsprechend hoch ist der Anteil der Leistungsbezieher in der Stadt Nienburg.

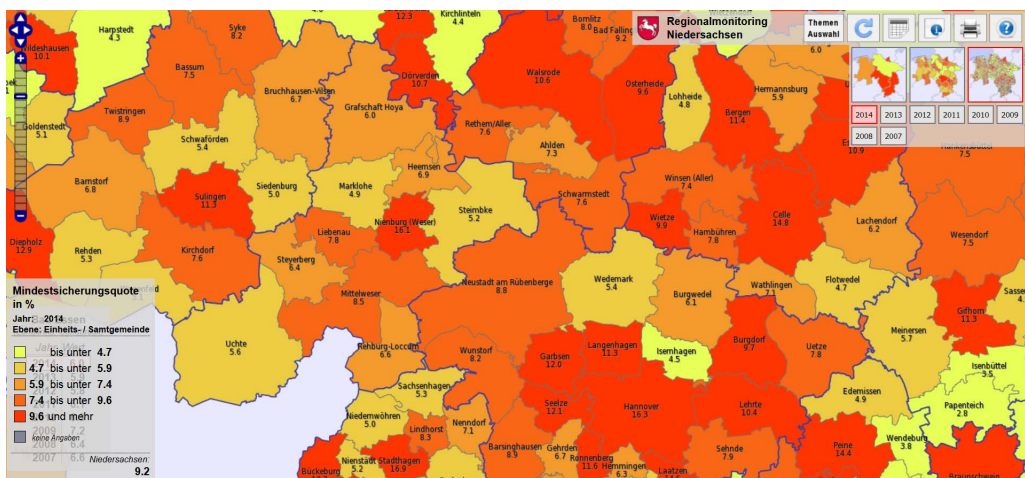


Abb. 13: Mindestsicherungsquote

Quelle: Regionalmonitoring Niedersachsen – Karten: © GeoBasis-DE / 2013 BKG, Datenquelle: LSN

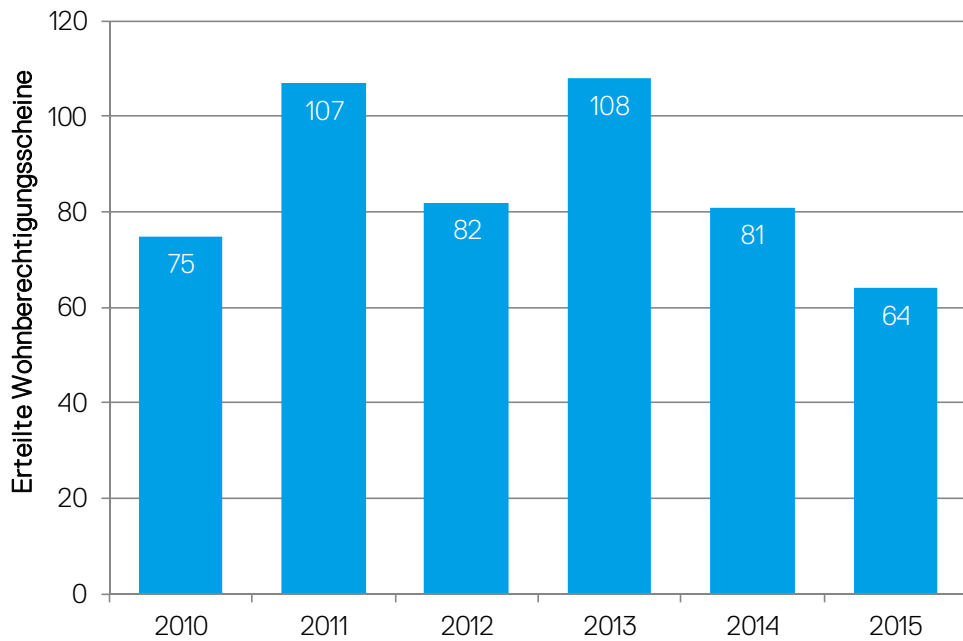


Abb. 14: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in Nienburg

Quelle: Stadt Nienburg

Wohnberechtigungsscheine

Der Personenkreis, für den Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung zum Einsatz kommen und für den Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt werden können, ist in Niedersachsen über Einkommensgrenzen nach §3 NWoFG (Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz) in Verbindung mit der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (DVO-NWoFG) abgegrenzt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, wobei die hierfür geltenden Obergrenzen in Niedersachsen bei 17.000 € für einen Single-Haushalt, 23.000 € für einen Zwei-Personen-Haushalt und zusätzlich 3.000 € für jede weitere Person liegen (untere Einkommen). Diese Einkommensgrenzen dürfen laut Wohnraumförderbestimmungen (Punkt 13 – Höchstzulässige Miete) um bis zu 60 Prozent überschritten werden (mittlere Einkommen).

In der Stadt Nienburg wurden im Jahr 2015 insgesamt 64 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Damit wurde im Beobachtungszeitraum ein Tiefstand erreicht. Ein direkter Rückschluss auf den Bedarf an geförderten Wohnungen kann daraus jedoch nicht gezogen werden, da die WBS-Beantragung i.d.R. erst dann erfolgt, wenn ein entsprechendes Mietangebot vorliegt.

3.2 ANGEBOTSTRUKTUR

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

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

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Seit Anfang des Jahres 2016 ist die Höhe nicht mehr abhängig vom jeweiligen Gemeindetyp. Für alle Kommunen beträgt die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der unteren Einkommensklasse 5,60 €/m². Für Haushalte mit einem bis zu 60 Prozent darüber liegenden Jahreseinkommen liegt die Bewilligungsmiete bei maximal 7,00 €/m².

Kosten der Unterkunft

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze dieser „Kosten der Unterkunft“ richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Weiterhin ist für die Kostenübernahme eine der Haushaltsgröße „angemessene“ Wohnungsgröße einzuhalten. Für einen Singlehaushalt sind dies bis zu 50 m², während die Angemessenheit laut Niedersächsischen Wohnraumförderbestimmungen für einen Drei-Personenhaushalt bei 75 m² Wohnfläche liegt.

Laut dem Schlüssigem Konzept für den Kreis Nienburg aus dem Jahr 2014 liegt die Höhe der Kosten der Unterkunft in der Stadt Nienburg für einen Singlehaushalt bei 230 €. Bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² entspräche dies einer Miete von 4,60 €/m². Dabei handelt es sich um die Nettokalt-Miete, d.h. Zugaben für die Übernahme von kalten Nebenkosten (z.B. Wasser- und Abfallgebühren) sind darin noch nicht enthalten. Derzeit wird das Schlüssige Konzept aktualisiert, da nach dem Urteil des Bundessozialgerichts eine einheitliche, auf die Bruttowarm-Miete bezogene Referenzmiete zu bilden ist, das bisherige Konzept jedoch nur die Nettokalt-Miete ausweist. Laut Angaben des Kreises wird sich durch die Aktualisierung voraussichtlich auch die Höhe der Nettokalt-Mieten um geschätzt ca. 5 Prozent erhöhen.

Für die Vergleichbarkeit der Kosten der Unterkunft mit Bewilligungsmiete und Angebotsmieten am frei finanzierten Markt ist in der Regel eine Nettokalt-Miete erforderlich, sodass die Angaben des Schlüssigen Konzepts in diesem Sinne verwendet werden können. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kosten der Unterkunft gemäß dem Schlüssigen Konzept 2014.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Kosten der Unterkunft (nettokalt) in €	Kosten der Unterkunft (nettokalt) €/m ²
1	50	230	4,60
2	60	270	4,50
3	75	300	4,00
4	85	360	4,23
5	95	400	4,21

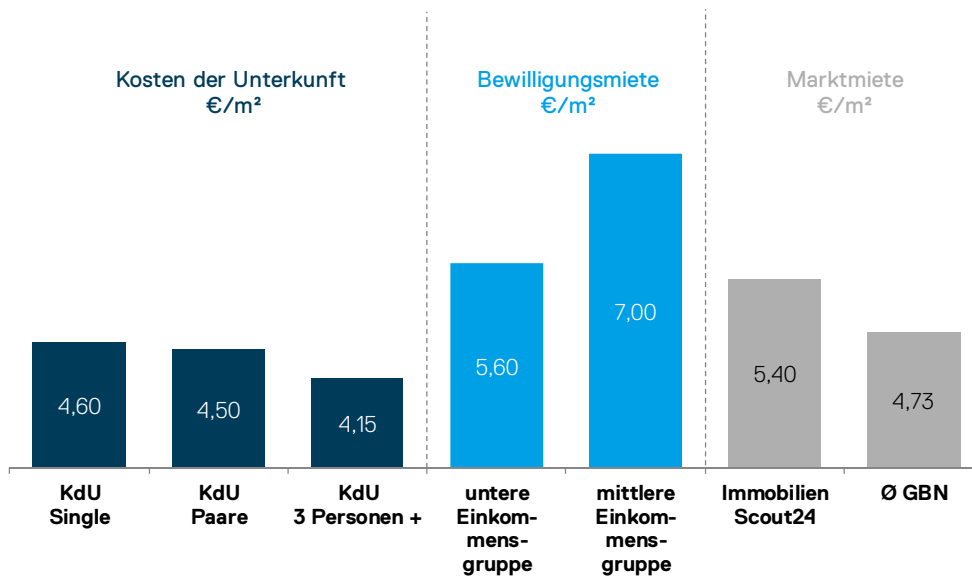
Tab. 3: Kosten der Unterkunft (nettokalt) in Nienburg

Quelle: Kreis Nienburg/Weser: Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

Mietpreishöhen im Vergleich

Durch die Gegenüberstellung der Miethöhen wird Folgendes deutlich:

- Die zu übernehmenden Kosten der Unterkunft liegen zwar für alle Haushaltsgrößen unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete am frei finanzierten Markt. Das Schlüsselige Konzept belegt jedoch, dass Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments auch zu diesen Mieten verfügbar sind. Vor allem das kommunale Wohnungsunternehmen GBN übernimmt dabei mit einer Durchschnittsmiete von 4,73 €/m² (rd. 45 Prozent der Unternehmenswohnungen liegen im Rahmen der Bemessungsgrenzen für „Kosten der Unterkunft“) eine wichtige Versorgungsfunktion.
- Die Bewilligungsmiete für untere Einkommensgruppen liegt oberhalb der Kosten der Unterkunft. Ein neu gebautes Angebot an geförderten Wohnungen richtet sich damit z.B. nicht an die Gruppe der SGB II-Haushalte, deren Wohnkosten nur im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden.



Entwicklung des Bestands an preisgebundenen Wohnungen

Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen belief sich im Jahr 2015 in der Stadt Nienburg auf 493 Wohnungen. Fast 80 Prozent der Wohnungen befinden sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens GBN. Insgesamt beträgt der Anteil rd. 3,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Im Vergleich zur Statistischen Region Hannover mit 2,0 Prozent ist das ein überdurchschnittlich hoher Wert. Die kreisfreien Städte Niedersachsens weisen jedoch ähnliche Quoten (im Durchschnitt 3,9 Prozent) auf.

Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich der preisgebundene Wohnungsbestand um ca. 26 Prozent verringert. Die ausgelaufenen Bindungen verteilen sich gleichmäßig auf die Bestände der GBN und privater Wohnungsbestandshalter. Bis zum Jahr 2025 werden voraussichtlich weitere 380 Wohnungen (77 %) aus der Bindung laufen, sodass ohne den Neubau geförderter Wohnungen ein „Restbestand“ von 113 Wohnungen bleibt.

Ein Neubau von geförderten Wohnungen hat in den vergangenen Jahren nicht stattgefunden. Somit wurden weder ausgelaufene Bindungen quantitativ kompensiert, noch wurden im preisgünstigen Marktsegment neue Qualitäten (z.B. Barrierearmut oder heutige energetische Standards betreffend) geschaffen.

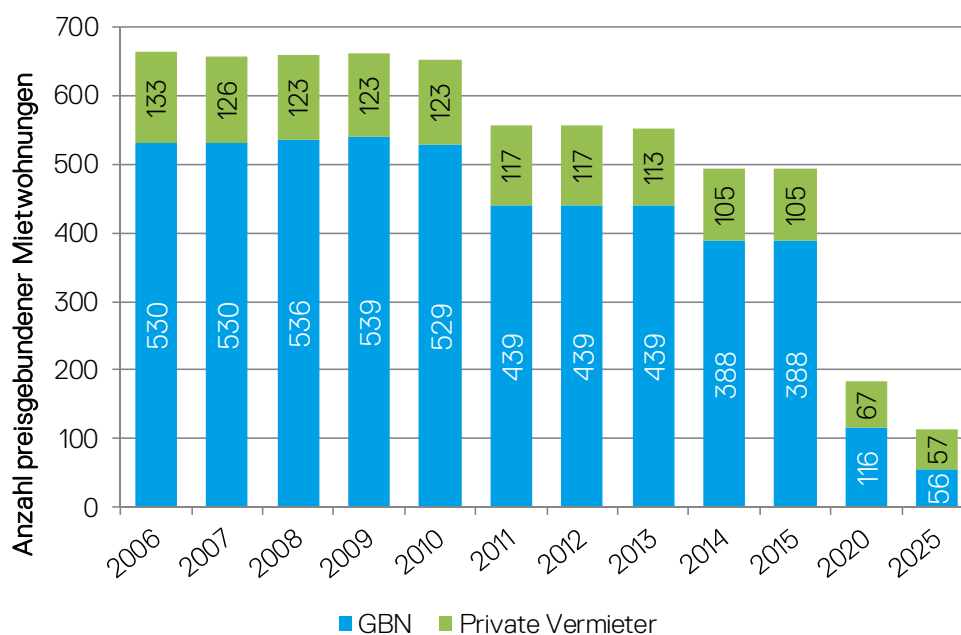


Abb. 15: Preisgebundener Mietwohnungsbestand in Nienburg

Quelle: Stadt Nienburg

3.3 VERSORGUNGSSITUATION

Stellt man die Summe der öffentlich geförderten Wohnungen der Summe der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich gegenüber, so lässt sich eine Angebotsquote ermitteln. Diese Quote liegt in der Stadt Nienburg bei rd. 14 Prozent, d.h. dass nur für etwa jeden siebten Haushalt im Niedrigeinkommensbereich auch eine mietpreisgebundene und entsprechend günstige Wohnung am Markt angeboten wird. Die GBN verfügt über rd. 1.000 Wohnungen, die im Rahmen der übernommenen Kosten der Unterkunft liegen (Mietpreis bis rd. 4,50 EUR/m²). Subtrahiert man hiervon den gebundenen Wohnungsbestand (439 WE im Jahr 2013), bietet die GBN rd. 560 weitere preisgünstige Wohnungen ohne Preisbindung. Damit ergibt sich für den gesamten Wohnungsmarkt in Nienburg eine Angebotsquote von rd.

28 Prozent, d.h. dass auf mehr als jeden vierten Haushalt mit Niedrigeinkommen eine entsprechend preisgebundene bzw. preisgünstige Wohnung kommt. Die qualitative Eignung, z.B. bezüglich der angemessenen Wohnungsgröße oder einer erforderlichen Barrierearmut, wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

Haushalte im Niedrigeinkommensbereich 2013	3.954
Preisgebundene Wohnungen 2013	552
Preisgünstige Wohnungen der GBN < 4,50 EUR/m ² ohne Preisbindung	560
Angebotsquote	28%

Abb. 16: Angebotsquote preisgünstiger Wohnraum

Quelle: GBN, Stadt Nienburg, eigene Berechnung

Etwa 70 Prozent der in Nienburg ansässigen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich müssen sich demnach am frei finanzierten Markt mit einer Wohnung versorgen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil auf weitere preisgünstige Wohnungen am Markt zugreifen kann (die im Rahmen dieses Gutachtens nicht quantifiziert werden können). Auch die befragten Marktexperten schätzen die Bedarfslage rein quantitativ insgesamt recht ausgeglichen ein. Es ist aber von qualitativen Defiziten auszugehen, die die Haushalte in den entsprechend günstigen Wohnungen häufig hinnehmen (müssen). Dazu zählen z.B.:

- Geringe Wohnungsgröße: Nachfrager akzeptieren mit Blick auf die tragbare Gesamtmiete häufig geringere Wohnflächen;
- niedrige Standards: Wohnungen im preisgünstigen Mietsegment weisen z.B. hinsichtlich der Energieeffizienz, der Ausstattung mit Bädern und Balkonen sowie des Gebäudezustands häufig Defizite bzw. Sanierungsbedarfe auf;
- „schwierige“ Lagen, z.B. periphere Lage, Konzentration von Haushalten mit Mehrfachproblemlagen (Arbeitslosigkeit, geringer Bildungsstand, geringe Einkommen...).

Weiterhin zeigen sich neben diesen qualitativen Bedarfen auch heute schon Versorgungsengpässe für einzelne Zielgruppen. Ein deutlicher Bedarf besteht vor allem an seniorenge-rechten barrierearmen Wohnungen.

Die Mitarbeiter der Beratungsstelle Wohnwege (ein Projekt des Vereins Herberge zur Heimat Nienburg e.V.) verweisen auch auf die teils schwierige Versorgung von Personen in Wohnungsnot (z.B. durch Mietschulden von Wohnungslosigkeit bedroht, in unzumutbaren Wohnungen untergebracht, wohnungslos). Hier besteht zwar schon eine gute Zusammenarbeit zwischen der Beratungsstelle und der Stadt bzw. dem kommunalen Wohnungsunternehmen. Nicht alle Wohnungsnotfälle können aber kurzfristig mit „normalem“ Wohnraum versorgt werden – insbesondere, wenn betroffene Haushalte auf flankierende persönliche Hilfen angewiesen sind.

Zusammenfassung Preisgünstiges Wohnen

- Die Zielgruppe des preisgünstigen Wohnens setzt sich aus einer differenzierten Nachfragergruppe zusammen. Neben Haushalten die Mindestsicherung erhalten, sind ebenso erwerbstätige Haushalte mit geringen Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Insgesamt umfasst die Nachfragergruppe mehr als jeden vierten Haushalt in Nienburg.
- Als Kreisstadt übernimmt Nienburg mit einem vergleichsweise großen Mietwohnraumangebot eine besondere Aufgabe bei der Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Der Markt ist diesbezüglich insgesamt als ausgeglichen einzuordnen, wenngleich es bestimmte Zielgruppen auch heute schon schwer haben, eine angemessene Wohnung zu finden. Dies betrifft neben Singlehaushalten, die kleine Wohnungen suchen vor allem die Gruppe der Senioren, die auf eine möglichst altersgerechte Ausstattung der Wohnung angewiesen sind.
- Insbesondere das kommunale Wohnungsunternehmen bietet mit einer Durchschnittsmiete von rd. 4,70 €/m² eine preisgünstige Alternative am Wohnungsmarkt. Ihr Bestand umfasst zudem den größten Teil der preisgebundenen Wohnungen in Nienburg. In den nächsten zehn Jahren wird ein Großteil dieser Wohnungen die Preisbindung verlieren. Bei der aktuellen Marktlage und der sozialorientierten Einstellung des Unternehmens ist jedoch nicht davon auszugehen, dass damit umfassende Mietsteigerungen einhergehen werden.
- Generell bietet der Neubau geförderter preisgebundener Wohnungen eine Kompensationsmöglichkeit für auslaufende Preisbindungen im Bestand. Die Bewilligungsmiete im Neubau (zulässige Miete für eine preisgebundene Wohnung) liegt mit 5,60 €/m² jedoch rd. 1 € oberhalb der Kosten der Unterkunft. Mit dem Neubau preisgebundener Wohnungen wird die Zielgruppe der Haushalte mit Mindestsicherung (z.B. ALG II oder Grundsicherung) daher nicht erreicht.

4 PROGNOSEN

Eine Grundlage für die Ableitung von Handlungsschwerpunkten und Strategien ist die Vorausschätzung der Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt. Dazu zählt, neben der Bevölkerungsprognose, als entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über die Wohnungsmarktlage und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf bzw. zu einem sich entwickelnden Überhang an Wohnraum.

4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Für das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept hat die NBank eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Nienburg zur Verfügung gestellt, die auf der landesweiten NBank-Wohnungsmarktprognose der CIMA beruht. Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2013. Die Entwicklungsquoten stützen sich auf den Referenzzeitraum der letzten fünf Jahre. Im Ergebnis prognostiziert die NBank damit eine Bevölkerungsabnahme in Nienburg bis zum Jahr 2035. Insgesamt wird sich die Einwohnerzahl voraussichtlich um rd. 12 Prozent reduzieren, sodass in Zukunft mit einem Einwohnerstand von rd. 27.000 Personen in Nienburg zu rechnen ist. Jährlich entspricht diese Entwicklung einem Verlust von rd. -0,5 Prozent der Einwohner – ähnlich dem tatsächlichen Entwicklungsverlauf der Jahre 2005 bis 2010, der noch nicht von einer verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland (Flüchtlingwanderungen) geprägt war.

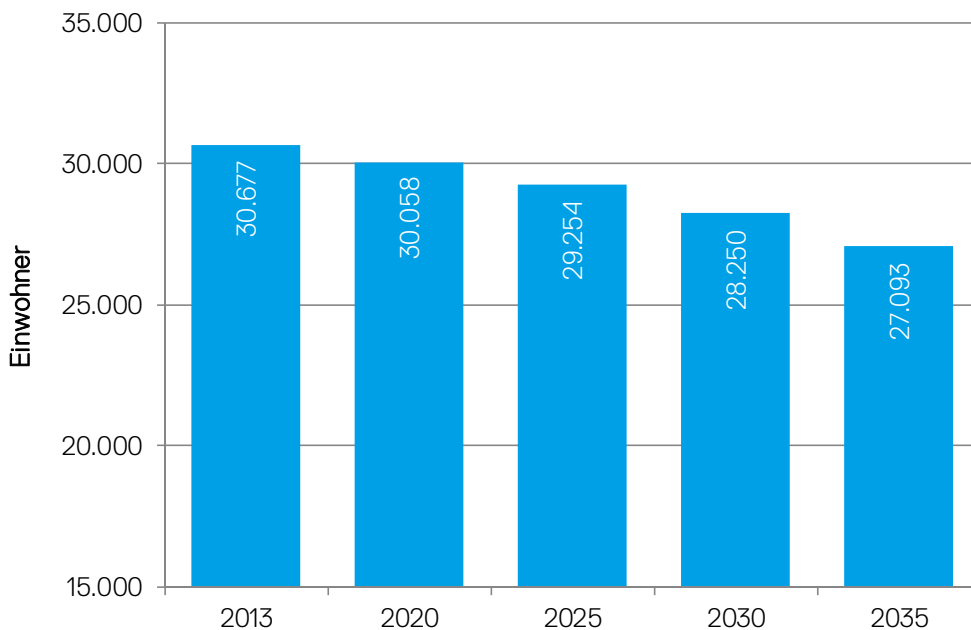


Abb. 17: Bevölkerungsprognose Stadt Nienburg
 Quelle: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Region	Einwohner 2013	Einwohner 2035	Veränderung
Nienburg	30.677	27.093	-11,7 %
Kreis Nienburg	119.848	100.710	-16,0 %
Kreis Holzminden	71.877	54.366	-24,4 %
Kreis Hameln-Pyromont	147.755	119.148	-19,4 %
Region Hannover	1.119.526	1.183.835	5,7 %
Stadt Hannover	518.386	589.852	13,8 %
Statistische Region Hannover	2.099.079	2.010.020	-4,2 %

Tab. 4: Bevölkerungsprognose

Quelle: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

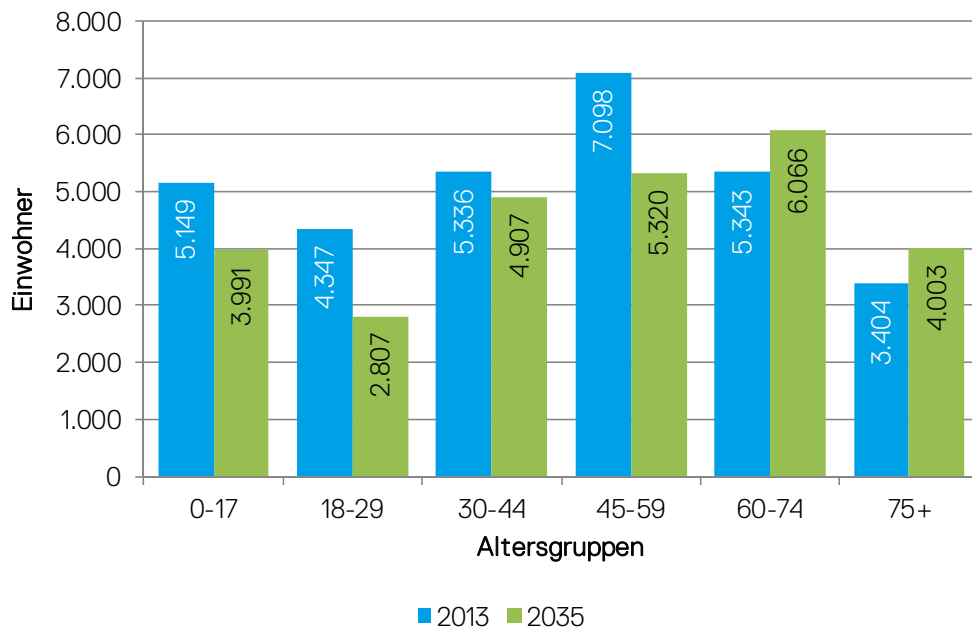


Abb. 18: Bevölkerungsprognose Stadt Nienburg – altersstrukturelle Veränderung

Quelle: NBank, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Mit Blick in die Region zeigt sich die Entwicklung für Nienburg vergleichsweise positiv. Mit Ausnahme der Region Hannover, deren prognostiziertes Wachstum vor allem auf die Stadt Hannover zurückzuführen ist, werden alle Landkreise Einwohner verlieren. Die stärksten Verluste konzentrieren sich auf Holzminden und Hameln-Pyrmont mit -24 bzw. -19 Prozent. Dem Kreis Nienburg wird eine Abnahme von 16 Prozent vorausgesagt.

Neben der quantitativen Veränderung der Einwohnerzahl spielt auch die altersstrukturelle Zusammensetzung eine entscheidende Rolle für die Ausrichtung des Wohnungsmarktes. Der „Berg“ der heute 45- bis 59-Jährigen wird sich in Zukunft hin zu den höheren Altersklassen verschieben. Damit wird die Gruppe der Senioren in Zukunft die größte Einwohnergruppe in Nienburg darstellen. Der Anteil jüngerer Einwohner wird hingegen zurückgehen.

4.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt. Die Anzahl und Veränderung der privaten Haushalte bis zum Jahr 2035 ist damit eine wesentliche Komponente für den künftigen Wohnungsbedarf. 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. Dazu zählen Personen in Heimen und Anstalten. In einem weiteren Schritt wird die Zahl der Personen in Privathaushalten anhand eines Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppen zugeordnet.

Für die Haushaltsprognose in Nienburg liegt eine Prognose der NBank vor, basierend auf der Wohnungsmarktprognose Niedersachsen der CIMA. „Ungereimtheiten“ bei der Plausibilitätsprüfung dieser Haushaltsprognose lassen jedoch eine Unschärfe bei der Abbildung der absoluten Zahl der Privathaushalte für Nienburg vermuten. Zurückzuführen ist dies auf die Verwendung von regionalspezifischen Quoten aus dem Mikrozensus. Der Mikrozensus ist eine repräsentative Haushaltsbefragung in Deutschland. Nach einem festgelegten statistischen Zufallsverfahren wird rd. ein Prozent der Einwohner für die Befragung ausgewählt und werden die ermittelten Ergebnisse auf die Gesamtbevölkerung hochgerechnet. Für kleine Städte und Gemeinden ist die Stichprobe jedoch nicht groß genug, um zuverlässige Aussagen treffen zu können. Daher werden im Rahmen von Prognosen für kleinere Kommunen in der Regel die Quoten aus Regionen oder zusammengefassten Gemeindegrößenklassen verwendet. Das Ergebnis kann damit immer noch einen realistischen Entwicklungsrahmen darstellen, kann in Einzelfällen aber auch zu Unschärfen führen. Zudem wurde in der vorliegenden Prognose auch die Zahl der Nebenwohnsitze anhand von Quoten aus dem Mikrozensus der Zahl der Haushalte hinzugerechnet.

Aus gutachterlicher Sicht ist die Plausibilität der Prognose bzw. der absoluten Zahl der Privathaushalte für Nienburg nicht gegeben. Daher wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes eine eigene Haushaltsprognose berechnet. Abweichend zur NBank-Prognose wurden aber kommunalspezifische Quoten aus dem Zensus 2011

sowie Angaben der Kommunalstatistik zur Zahl der Nebenwohnsitze verwendet (zumal die Zahl der Nebenwohnsitze im vorliegenden Verfahren erst im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose angewendet werden). Dabei ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird von ca. 14.250 im Jahr 2013 auf rd. 13.000 Haushalte im Jahr 2035 zurückgehen (-9%).
- Trotz der Abnahme der Bevölkerungszahl bleibt die Haushaltszahl aufgrund des Trends zu immer mehr kleineren Haushalten noch bis zum Jahr 2020 stabil. Erst danach kann dieser Veränderungsprozess die Einwohnerverluste nicht mehr kompensieren und wird die Zahl der Haushalte sinken.
- Deutlich voneinander abweichend zeigt sich die Entwicklung der kleinen Haushaltstypen (mit 1 oder 2 Personen) von den großen Haushaltstypen (mit 3 und mehr Personen).
- Die Zahl der Singlehaushalte wird voraussichtlich noch bis zum Jahr 2020 zunehmen und erst im Jahr 2025 mit dann rd. 5.560 Haushalten wieder eine mit dem heutigen Stand vergleichbare Größenordnung erreichen. Bis zum Jahr 2035 wird sich die Zahl bis auf rd. 5.280 Haushalte reduzieren.
- Die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte wird auch in den Jahren von 2020 bis 2025 noch weiter anwachsen, erst danach wieder langsam zurückgehen und im Jahr 2035 einen Stand von rd. 4.600 Haushalten erreichen.
- Die Gruppe der großen Haushalte wird demografisch bedingt abnehmen. Besonders betrifft dies die Haushalte mit 4 und mehr Personen, deren Zahl sich im Prognosehorizont voraussichtlich um rd. 25 Prozent verringern wird.

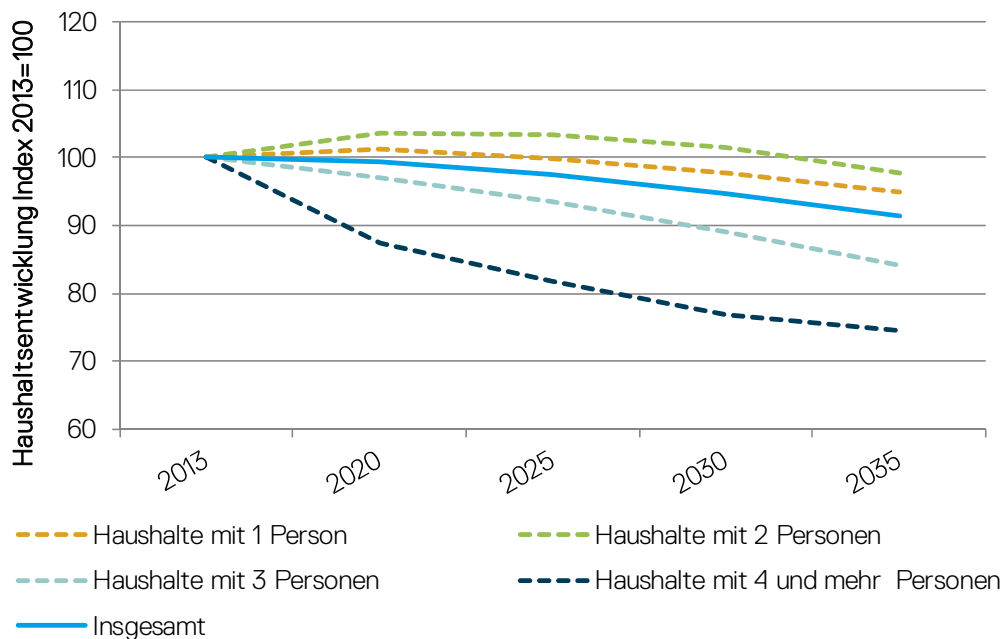


Abb. 19: Haushaltsprognose nach Haushaltsgröße Stadt Nienburg

Quelle: SSR Berechnung auf Grundlage der Bevölkerungsprognose der NBank/CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

4.3 QUANTITATIVE WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an neuem Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu wird die Wohnungsnachfrage (Haushalte mit Wohnungsbedarf) dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Vorausschätzung von Haushalten mit Wohnungsbedarf ist der Zahl der Privathaushalte die der Nebenwohnsitzhaushalte hinzuzurechnen. Damit ergibt sich eine Summe von ca. 14.960 Haushalten mit Wohnungsbedarf; diese Zahl wird sich bis zum Jahr 2035 auf ca. 13.670 reduzieren.

Für die Komponente des verfügbaren Wohnungsbestands wird die Zahl der Freizeitwohnungen – die dem Wohnungsmarkt nicht zur Dauernutzung durch einen Privathaushalt zur Verfügung stehen – vom vorhandenen Wohnungsbestand (15.781 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) abgezogen. Im Ergebnis stehen den ca. 14.960 Haushalten mit Wohnungsbedarf ca. 15.765 verfügbare Wohnungen gegenüber.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist zudem die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Die Fluktuationsreserve ist erforderlich, da infolge von Modernisierungsaktivitäten und Umzügen immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa drei Prozent übersteigen.

Darüber hinaus ist der Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Der Ersatzbedarf beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen; für sie ist Ersatz durch Neubau zu schaffen. Auch der Bedarf aufgrund von Wohnungszusammenlegungen oder von Umwidmungen, z.B. in Praxis- oder Büroräume, fällt unter den Ersatzbedarf. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gibt für den Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,3 Prozent im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 Prozent für Einfamilienhäuser an.

In der Gegenüberstellung der einzelnen Komponenten zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Bereits im Ausgangsjahr der Prognose wird ein leichter Überhang an Wohnungen ermittelt. Rein rechnerisch werden rd. zwei Prozent des Wohnungsbestandes nicht durch einen Haushalt mit Wohnungsbedarf belegt und bilden damit den errechneten Leerstand (354 WE).
- Bis zum Jahr 2035 wird sich dieser Wohnungsüberhang trotz eines Ersatzbedarfs von rd. 850 Wohnungen auf voraussichtlich 830 Wohnungen erhöhen.
- Rein quantitativ ist mit Blick auf die Zielmarke der Bevölkerungsprognose der NBank ein ausreichendes Wohnungsangebot vorhanden, um zumindest rein rechnerisch jeden Haushalt mit einer Wohnung versorgen zu können.

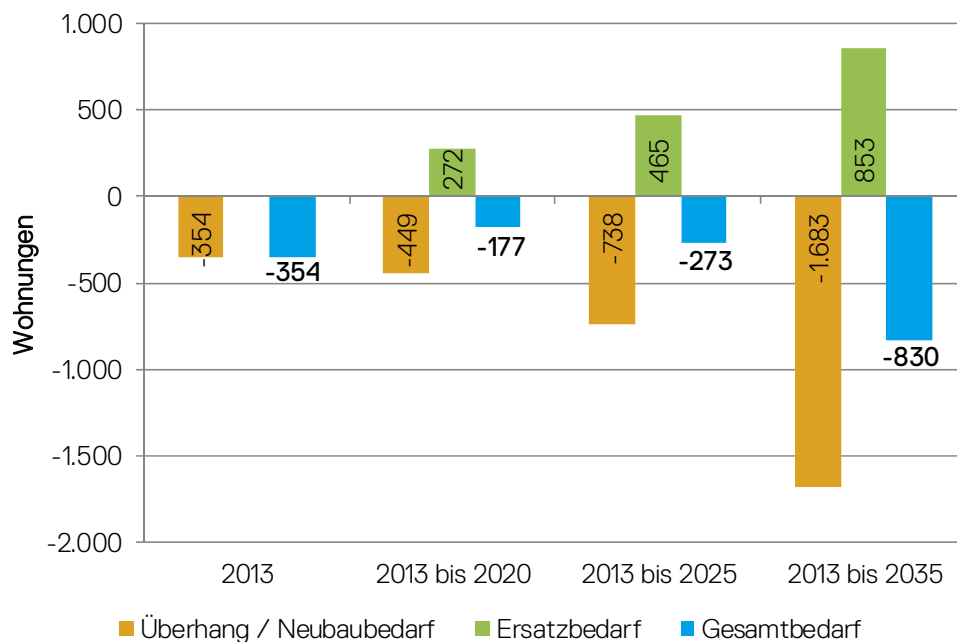


Abb. 20: Quantitative Wohnungsbedarfsprognose Stadt Nienburg

Quelle: SSR Berechnung auf Basis der Bevölkerungsprognose der NBank/CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

4.4 WOHNUNGSBEDARF FÜR PREISGÜNSTIGES WOHNEN

Der in der folgenden Übersicht dargestellte Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen soll eine fundierte Orientierung für den Neubau bzw. die Neuschaffung preisgünstiger bzw. geförderter Wohnungen bieten. Für die Bedarfsermittlung wurde folgendermaßen vorgegangen:

- Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich (2013 = rd. 3.950 Haushalte) wird anhand der Haushaltsentwicklung für das Jahr 2025 hochgerechnet (2025 = rd. 3.860 Haushalte).
- Das Szenario „Zunehmende Altersarmut“ basiert auf folgender Annahme zur Haushaltsentwicklung: Laut Martens (2014) steigt die Zahl der einkommensarmen Rentner in einem Zeitraum von zehn Jahren (2011-2021) um rd. 70 Prozent (7 % p.a.). Dieser Wert wird für Nienburg auf die Anzahl der SGB XII-Haushalte (Grundsicherung im Alter) übertragen.
- Die Anzahl der Bedarfshaushalte wird jeweils dem identifizierbaren preisgünstigen Wohnraumangebot (preisgebundene Wohnungen + Wohnungen der GBN bis zu einer Nettokaltmiete von 4,50 EUR/m²) gegenübergestellt.
- Es wird davon ausgegangen, dass Wohnungen der GBN, deren Preisbindung ausläuft, weiterhin dem preisgünstigen Segment erhalten bleiben.

- Für die Jahre 2013 bis 2025 ist die Veränderung der Angebotsquote (= Verhältnis von preisgünstigen Wohnungen zu Bedarfshaushalten) ablesbar.
- Auf dieser Grundlage kann ermittelt werden, wie viele preisgebundene Wohnungen im Jahr 2025 zusätzlichen am Markt erforderlich wären, um eine definierte Ziel-Angebotsquote zu erreichen.
- Die Berechnung erfolgt in zwei Szenarien: „Konstante Angebotsquote“ und „Zunehmende Altersarmut“.

Im Ergebnis der Szenarien zeigt sich:

- Selbst wenn in den nächsten Jahren kein Neubau geförderter Wohnungen stattfindet, wird sich die Angebotsquote nur geringfügig verringern. Zurückzuführen ist dies auf den hohen Anteil preisgebundener Wohnungen im Eigentum der GBN. Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der aus der Bindung laufenden Bestände (wie schon in der Vergangenheit gehandhabt) auch in Zukunft preisgünstig bleiben wird.
- Sollen die Verluste durch den Bindungswegfall kompensiert und soll die heute bestehende Angebotsquote von 28 Prozent bestehen bleiben, so entsteht bis 2025 eine Bedarfslücke von etwa 30 preisgebundenen Wohnungen. Die daraus resultierende jährliche Bautätigkeit liegt bei 2 bis 3 geförderten preisgebundenen Wohnungen.
- Soll die heutige Angebotsquote preisgünstiger Wohnungen von 28 Prozent bis zum Jahr 2025 auch bei zunehmender Altersarmut gehalten werden, so ergäbe sich eine deutlich größere Bedarfslücke von ca. 180 Wohnungen, die durch eine jährliche Neuschaffung von durchschnittlich ca. 15 preisgebundenen Wohnungen gedeckt würde.

Status quo

Die Anzahl der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich verändert sich im Verhältnis zu allen Haushalten, d.h. 2013 und 2025 befinden sich jeweils 28 Prozent aller Haushalte im Niedrigeinkommensbereich.

	2013	2025
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	3.954	3.856
Preisgebundener Wohnungsbestand oder im Eigentum der GBN < 4,50 EUR/m ²	1.113	1.057
Angebotsquote	28%	27%

Szenario 1: Konstante Angebotsquote

Wie Status quo. Die Angebotsquote von 2013 soll auch 2025 erreicht werden.

	2013	2025
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	3.954	3.856
Preisgebundener Wohnungsbestand oder im Eigentum der GBN < 4,50 EUR/m ²	1.113	1.057
Angebotsquote	28%	28%
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2014-2025 insgesamt (jährlich)		30 (2-3)

Szenario 2: Zunehmende Altersarmut

Zunahme der Altersarmut. Die Angebotsquote von 2013 soll auch 2025 erreicht werden.

	2013	2025
Haushalte im Niedrigeinkommensbereich	3.954	4.369
Preisgebundener Wohnungsbestand oder im Eigentum der GBN < 4,50 EUR/m ²	1.113	1.057
Angebotsquote	28%	28%
Zusätzlich erforderliche preisgebundene Wohnungen 2014-2025 insgesamt (jährlich)		180 (15)

Tab. 5: Wohnungsbedarf im preisgünstigen Segment

Quelle: Eigene Berechnung; Werte gerundet

4.5 WOHNUNGSBEDARF DURCH ZUZUG VON FLÜCHTLINGEN

In den vergangenen Jahren sind in großer Zahl Asyl beantragende Flüchtlinge nach Deutschland zugewandert. Es ist anzunehmen, dass viele von ihnen dauerhaft in Deutschland bleiben werden. Damit bestehen sowohl große Herausforderungen bezüglich der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum als auch bei der Integration in die deutsche Gesellschaft.

Die Zahl der monatlich registrierten Asylbewerber hat sich in Deutschland in den zurückliegenden zehn Jahren mehr als verzehnfacht. Hielt sich das Niveau in den Jahren 2005 bis 2009 noch relativ konstant, so stiegen die Zahlen seit 2010 sprunghaft an. Mit rd. 476.650 Antragstellungen wurde im Jahr 2015 der bisherige Höchststand erreicht. Bereits bis April des Jahres 2016 wurden weitere rd. 240.000 Anträge gestellt. Die Antragszahlen geben jedoch nur bedingt Auskunft darüber, wie viele Menschen in Deutschland tatsächlich bereits jetzt Schutz suchen. Aufgrund der großen Anzahl an Flüchtlingen konnten viele Personen noch keinen Antrag stellen, weil die Bearbeitungskapazitäten fehlen. Laut

Pressebericht des N24 vom 8.4.2016 verweist das Bundesministerium des Innern auf rd. 300.000 bis 400.000 Menschen, die hiervon betroffen sind. Die Zahl der Antragstellungen wird demnach in den kommenden Monaten weiterhin entsprechend hoch ausfallen.

Einen genaueren Überblick über die Zahl der geflüchteten Menschen gibt das EASY-System. Hierbei handelt es sich um eine IT-Anwendung zur Erstverteilung der Asylbegehrenden auf die Bundesländer, die eine Statistik über die eingereisten Personen noch vor Antragstellung beinhaltet. Insgesamt sind im Jahr 2015 laut Bundesamt für Migration und Flüchtlinge rd. 1.090.000 aus ihrer Heimat geflüchtete Personen nach Deutschland eingewandert und im EASY-System registriert worden. Der Höchststand der monatlich registrierten Personen wurde mit rd. 206.000 Personen im November des Jahres 2015 erreicht.

Seit diesem Höchststand ist die Zahl der monatlich registrierten Fälle stark rückläufig. Im April 2016 wurden nur noch rd. 15.900 Personen registriert. Zurückzuführen ist dieser Trend vor allem auf die Schließung einer der wichtigsten Fluchtwege nach Europa – der Balkanroute. Weiterhin hat auch das Rücknahmeabkommen mit der Türkei Einfluss auf die Flüchtlingszuwanderung genommen. Aktuellste Meldungen (Stand 6. Juni 2016) verweisen aber auf die Möglichkeit eines temporären Aussetzens des „Türkeiabkommens“. Und auch die Diskussion um die Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge in Deutschland ist noch nicht abgeschlossen. Sollte diese eingeführt werden, wird dies den Druck auf die unterschiedlichen Wohnungsmarktregionen spürbar verändern.

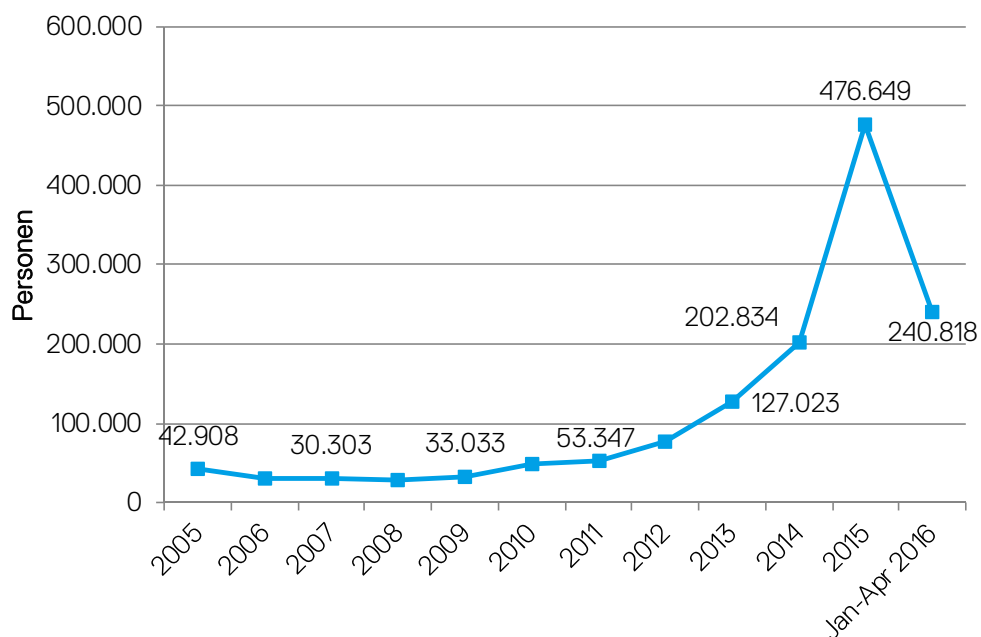


Abb. 21: Asylantragstellungen in Deutschland

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016

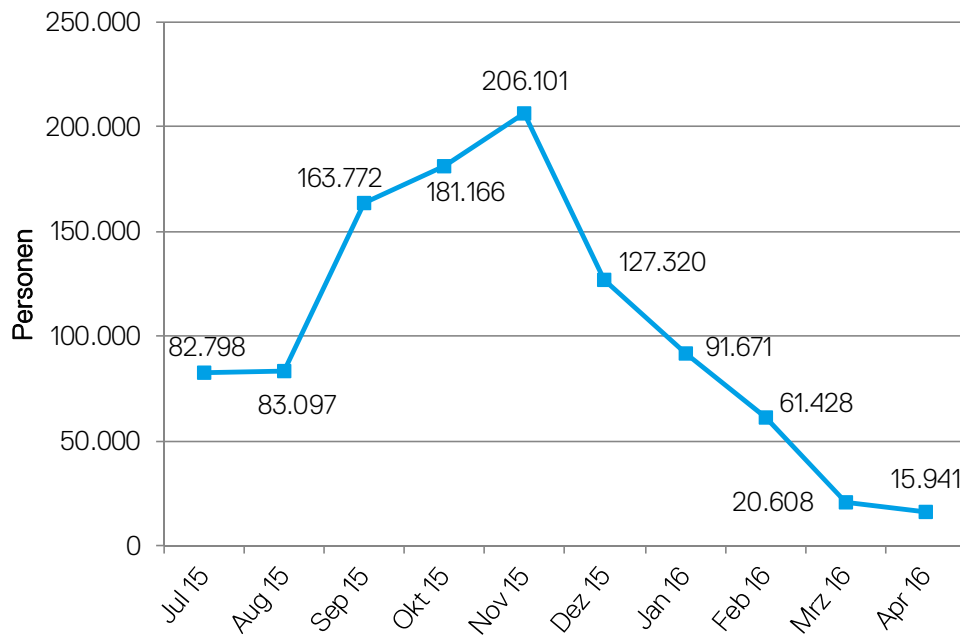


Abb. 22: Registrierte Zuzüge in Deutschland laut EASY

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016

Derzeit lassen sich demnach keine verlässlichen Komponenten für eine zukünftige Prognose zuwandernder Personen und den damit zusammenhängenden Wohnraumbedarf für Nienburg voraussagen. Zu unsicher gestalten sich derzeit die Rahmenbedingungen. Als richtungweisend sollen jedoch die folgenden Ausführungen dabei helfen, sich ein Bild vom möglichen Wohnraumbedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen in Nienburg zu machen:

- Ende des Jahres 2014 erhielten 163 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.
- Auch in Nienburg ist in den letzten Jahren ein zunehmender Zuzug von Asyl suchenden Personen zu verzeichnen gewesen. Im Jahr 2010 wurden laut Angaben der Stadt 15 Personen registriert – im Jahr 2015 lag ihre Zahl bei 248. Bis zum 31.3.2016 wurden weitere 183 Personen registriert.
- In der Vergangenheit konnten alle registrierten Flüchtlinge dezentral in eigenen Wohnungen untergebracht werden. Mit Blick auf zukünftige Unterbringungsformen versucht die Stadt Nienburg weiterhin, dezentrale Wohnungen zu vermitteln.
- Im Zeitraum vom 1.1.2015 bis zum 31.3.2016 wurden 431 Personen mit 111 von der Stadt angemieteten Wohnungen versorgt.

- Ein Großteil der Wohnungen (44 WE) konnte dazu bei der GBN akquiriert werden. Weitere 50 Wohnungen sind durch private Vermieter zur Verfügung gestellt worden und 15 Wohnungen befinden sich im Eigentum der Stadt.
- Als „Unterbringungspuffer“ hat die Stadt bis zum 31.12.2016 eine Sammelunterkunft auf dem Nienburger Kasernengelände in Langendamm für max. 75 Personen eingerichtet. Die Verwaltung ist bestrebt, die dort untergebrachten Personen innerhalb von 6-8 Wochen mit Wohnraum zu versorgen. Derzeit (Stand 4.5.2016) sind dort 35 Personen untergebracht (5 Familien und 4 Einzelpersonen), für die jedoch bereits Wohnraum zur Verfügung steht, der aktuell für einen Bezug vorbereitet wird.
- Rund 10 Prozent der Personen sind Singles, rd. 85 Prozent leben im Familienverbund.
- Nach Erhalt der Flüchtlingsanerkennung zieht rd. ein Drittel der Singlehaushalte aus Nienburg fort, ein weiteres Drittel holt die Familie nach und benötigt am Ort größere Wohnungen. Das restliche Drittel der Singles verbleibt in Nienburg und benötigt kleine Wohnungen.
- Derzeit sind alle Personen mit Wohnraum versorgt, d.h. es besteht kein Nachholbedarf, um geflüchtete Menschen in Nienburg mit Wohnraum zu versorgen.
- Voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2017 werden rd. 36 der angemieteten Wohnungen aufgrund von Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen nicht weiter zur Verfügung stehen.

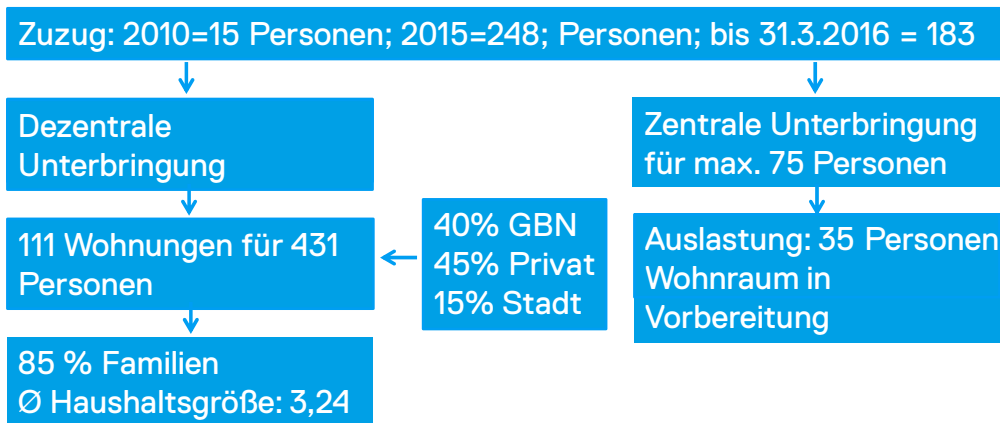


Abb. 23: Übersicht Unterbringung von Flüchtlingen in Nienburg
Quelle: Stadt Minden

Anhand folgender Annahmen wird ein grober Rahmen für die Entwicklung des zukünftigen Wohnraumbedarfs für geflüchtete Menschen in Nienburg erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine zu jetzigen Rahmenbedingungen erstellte Modellrechnung handelt; die tatsächliche zukünftige Entwicklung kann davon abweichen, wenn sich die Bedingungen ändern sollten. Die vorliegende Modellrechnung soll jedoch zumindest eine grobe Einschätzung der Bedarfslage verdeutlichen und zeigt dazu drei verschiedene Varianten auf:

- Szenario 1 – geringe Zuwanderung:
Die Zuwanderung von geflüchteten Personen nach Deutschland bleibt in Anlehnung an

die Zahlen der Monate März bis Mai 2016 mit durchschnittlich 18.000 Personen weiterhin vergleichsweise gering. Das Niveau wird bis zum Jahr 2020 konstant gehalten.

- Szenario 2 – mittlere Zuwanderung:
Die Zuwanderung umfasst einen monatlichen Umfang von rd. 47.000 Personen (Durchschnitt der Monate Januar bis April 2016). Damit liegt die Zahl der Zuwanderer höher als in den letzten Wochen, aber immer noch unter dem Niveau des Jahres 2015. Auch für das Jahr 2017 wird dieses Wanderungsvolumen angesetzt. Danach sinkt es stufenweise bis auf rd. 216.000 Personen im Jahr 2020.
- Szenario 3 – hohe Zuwanderung:
Die Zuwanderung erreicht ein hohes Niveau von monatlich durchschnittlich 170.000 Personen und ist damit vergleichbar mit der Entwicklung gegen Ende des Jahres 2015 (Durchschnitt der Monate September bis Dezember 2015). Auch für das Jahr 2017 wird dieses Wanderungsvolumen angesetzt. Danach sinkt es stufenweise bis auf rd. 216.000 Personen im Jahr 2020.

Für alle Szenarien gelten weitere folgende Annahmen:

- Die Schutzquote liegt in Anlehnung an den bundesweiten Wert von 2016 bei 62 Prozent. Dies bedeutet, dass 62 Prozent der Asylbegehrenden als anerkannte Flüchtlinge in Deutschland bleiben dürfen.
- In Anlehnung an die Wohnungsmarktprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wird eine Rückwanderungsquote von 10 Prozent angesetzt.
- Pro anerkannten Flüchtling werden 0,5 Personen als Familiennachzug angerechnet (in Anlehnung an BBSR-Wohnungsmarktprognose).
- Laut Königsteiner Schlüssel werden 9,32% der Asylbegehrenden dem Land Niedersachsen zugewiesen.
- Innerhalb Niedersachsens findet die Verteilung der Flüchtlinge laut Angaben des Kreises Nienburg zunächst in die Kreise und kreisfreien Städte und danach in die jeweils kreisangehörigen Kommunen nach dem jeweiligen Bevölkerungsanteil statt. Je mehr Einwohner eine Kommune hat, desto mehr Asylsuchende werden ihr demnach zugeordnet.
- Laut Angaben der Stadt Nienburg liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße dezentral untergebrachter Flüchtlinge bei 3,24 Personen pro Haushalt.
- Laut Wohnungsbedarfsprognose wird sich bis zum Jahr 2020 voraussichtlich ein Wohnungsüberhang von rd. 180 Wohnungen entwickeln. Es wird angenommen, dass etwa die Hälfte dieser Wohnungen bei entsprechendem Bedarf für den Markt aktiviert werden kann.

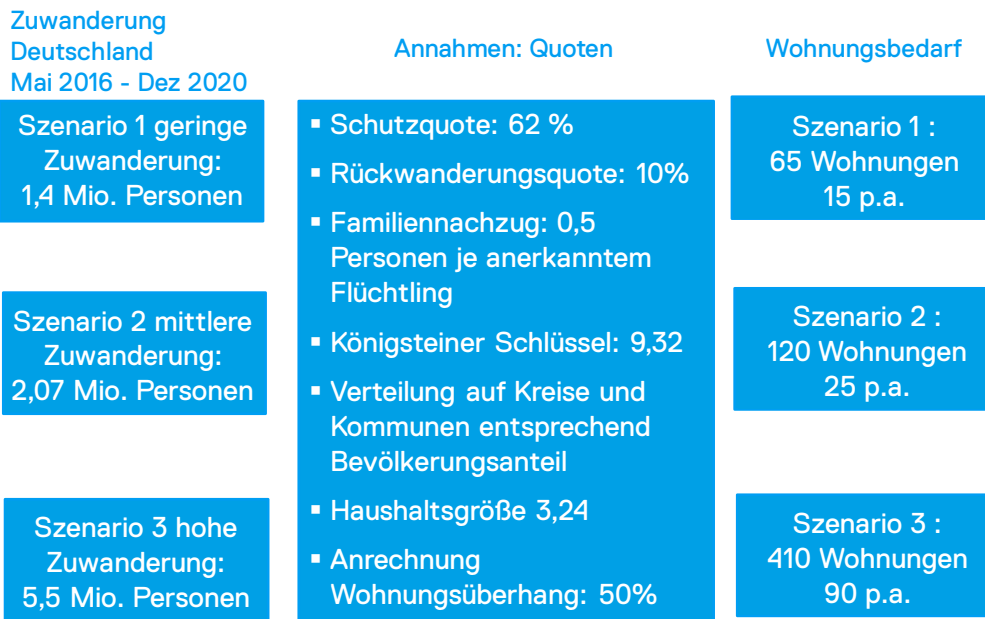


Abb. 24: Modellrechnung Wohnungsbedarf für Flüchtlinge
Quelle: eigene Berechnung

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Summe Asylbegehrender in Deutschland Mai 2016 bis Dezember 2020	1.408.000	2.072.000	5.516.000
Anerkannte Flüchtlinge nach Anrechnung von Schutzquote, Rückwanderung und Familiennachzug	789.600	1.162.000	3.093.300
Anerkannte Flüchtlinge in Nienburg nach Anrechnung der Verteilungsquoten	380	560	1.500
Haushaltszahl Flüchtlinge in Nienburg bis 2020 (3,24 Personen/HH)	120	175	465
Wohnungsbedarf nach Berücksichtigung des voraussichtlichen Wohnungsüberhangs bis 2020	65	120	410
Durchschnittlicher Bedarf pro Jahr	15	25	90

Tab. 6: Wohnungsbedarf durch Flüchtlingszuzug
Quelle: Eigene Berechnung; Werte gerundet

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben zeigt sich folgendes Ergebnis:

- Sofern das Zuwanderungsvolumen nach Deutschland weiterhin auf dem geringen Niveau von durchschnittlich 18.000 Personen pro Monat bleibt, wird sich für Nienburg ein voraussichtlich nur geringer Wohnungsbedarf von 65 Wohnungen bis 2020 entwickeln.
- Steigt das Zuwanderungsvolumen auf ein mittleres Niveau wie zu Beginn des Jahres 2016 an, wird auch der Wohnungsbedarf zunehmen. Bis zum Ende des Jahres 2020 ist demnach mit einem voraussichtlichen Bedarf von rd. 120 Wohnungen zu rechnen.
- Sollte das Wanderungsvolumen wieder stark ansteigen (jährliche rd. 1,13 Millionen Personen), würde sich ein voraussichtlicher Wohnungsbedarf von rd. 410 Wohnungen bis zum Ende des Jahres 2020 entwickeln.

Zusammenfassung der Prognosen

- Der demografische Wandel in Nienburg ist nicht aufzuhalten. Die Veränderung der Bevölkerung nach Anzahl und Struktur ist maßgeblich für die Nachfrageentwicklung. Die Stadt Nienburg sollte sich darauf einstellen, dass die Einwohnerzahl zurückgehen wird (-12% bis zum Jahr 2035) und sich vor allem strukturelle Veränderungen stärker ausprägen werden – insbesondere eine Zunahme der Zahl älterer Menschen.
- Die Alterung in Nienburg ist durch einen dreifachen Prozess gekennzeichnet: Zum einen wird die absolute Zahl der älteren Menschen weiter ansteigen, zweitens nimmt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in Nienburg zu und drittens wird sich die Anzahl der Hochaltrigen überdurchschnittlich stark erhöhen.
- Die Nachfrage nach Wohnungen (Zahl der Haushalte) bleibt noch einige Jahre stabil, nimmt dann nach 2020 bis zum Jahr 2035 aber ab (insgesamt -8,6 %).
- Die steigende Zahl der kinderlosen Haushalte sowie die Alterung der Gesellschaft führen zu einer Zunahme der kleinen Haushalte mit ein und zwei Personen. Ihre Zahl wird insgesamt mindestens bis zum Jahr 2025 oberhalb des heutigen Niveaus liegen. Die Zahl der Familienhaushalte wird dagegen kontinuierlich abnehmen.
- Bereits im Ausgangsjahr der Wohnungsbedarfsprognose wird ein leichter Wohnungsüberhang ermittelt. Mit der Zielmarke der Bevölkerungsprognose der NBank korrespondiert bis 2035 ein Wohnungsüberhang von rd. 830 Wohnungen – auch wenn bis dahin keine einzige zusätzliche Wohnung errichtet wird.
- Ein qualitativer Neubaubedarf ergibt sich durch die Entwicklung Niedrigeinkommensbezieher im preisgebundenen Wohnungsbestand – zumindest sofern der Anstieg der Altersarmut mit berücksichtigt wird. Um vor diesem Hintergrund auslaufende Preisbindungen zu kompensieren, ist ein jährlicher Neubau von rd. 15 Wohnungen erforderlich.
- Eine belastbare Prognose der Wohnraumnachfrage durch zuwandernde Flüchtlingshaushalte kann vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen kaum erstellt werden. Die unterschiedlichen Entwicklungsszenarien ermitteln einen Wohnungsbedarf zwischen 65 und 120 Wohnungen bis zum Jahr 2020.

5 HANDLUNGSPROGRAMM

5.1 MARKTBEWERTUNG

- Der Wohnungsmarkt in Nienburg ist aktuell insgesamt funktionsfähig und zwischen Angebot und Nachfrage weitgehend ausgeglichen. Dennoch gibt es für Teilbestände bereits heute erste Vermarktungsschwierigkeiten, wenn Defizite hinsichtlich Ausstattung, Sanierungszustand und Lage bestehen. Mit Blick auf die zumindest langfristig abnehmende Wohnungsnachfrage wird sich diese Situation bei fehlenden Investitionen in den Wohnungsbestand weiter verschärfen. Rein rechnerisch wird sich in den kommenden zehn Jahren ein Wohnungsüberhang von rd. 270 Wohnungen aufbauen.
- Neben diesen quantitativen Aspekten im Bereich des Wohnens wird es zudem immer wichtiger, die wachsende Vielfältigkeit der Nachfragergruppen wahrzunehmen und dazu entsprechende qualitative Angebote zu schaffen. Qualität bedeutet in diesem Zusammenhang auch, dass das Angebot ganz unterschiedlichen Wünschen gerecht wird und ggf. auch eine flexible Nutzung für sich ändernde Nutzerwünsche zulässt. Als Zielgruppen sind z.B. Familien, Best Ager und der wachsende Personenkreis älterer Menschen zu nennen. Diese Zielgruppen lassen sich wiederum differenzieren, insbesondere nach Einkommensstufen; hieraus resultieren auch verschiedene qualitative Wohnansprüche.
- Der Neubau wird dazu aus quantitativer Sicht zwar in den Hintergrund treten müssen, er darf jedoch keinesfalls außer Acht gelassen werden, denn nicht alle Wohnbedarfe und -wünsche lassen sich auch im Bestand umsetzen. Daher ist in Zukunft auch ein Neubau erforderlich, der sich gezielt auf die Nachfrage in Segmenten ausrichtet, in denen die größten Versorgungsengpässe festgestellt wurden und deren Anforderungen die Bestandsbauten eher nicht gerecht werden können. Aus gutachterlicher Sicht ist ein qualitativer Neubau von rd. 40-45 Wohnungen pro Jahr erforderlich, um zusätzliche Kapazitäten am Wohnungsmarkt zu schaffen. In Nienburg konzentrieren sich diese Bedarfe im Geschosswohnungssegment vor allem auf das preisgünstige Wohnen sowie auf Angebote für die breite Mittelschicht. Letztere ist eine wichtige Zielgruppe für die Bewahrung einer sozialen Durchmischung in der Stadt. Zudem trägt eine starke Mittelschicht mit ihren Steuern dazu bei, dass die Kommune (als Trägerin der Daseinsvorsorge) die Kosten zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Nienburg besser schultern kann.
- Eine quantitative wie qualitative Herausforderung ist die Versorgung einer wachsenden Zahl älterer und alter Menschen in Nienburg: Nicht nur benötigen immer mehr Personen in diesen Altersgruppen barrierearme oder sogar barrierefreie Wohnungen, um auch mit körperlichen Beeinträchtigungen möglichst lange in der eigenen Wohnung leben zu können – mithin eine Frage des qualitativen Angebots und für sich genommen bereits ein wichtiger Faktor für den weiter zunehmenden Nachfragedruck aus dieser Zielgruppe am Wohnungsmarkt. Hinzu kommt der Trend, dass immer mehr Menschen jeden Alters alleinstehend leben und somit generell mehr Kleinwohnungen benötigt werden. Dies alles

führt in Zukunft zu einer steigenden Nachfrage nach altersgerechten und kleineren Wohnungen – auch nach alternativen Wohnformen.

- Eine Kernaufgabe der kommunalen Wohnungspolitik ist die ausreichende Sicherung von preisgünstigen Wohnungen zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Die heutige Marktlage in Nienburg kann zumindest rein quantitativ als ausgeglichen gelten; schwierig gestaltet sich aber insbesondere die Versorgung älterer Menschen mit altersgerechten, das selbstständige Wohnen erleichternden Wohnungen. Es besteht ein Bedarf für kleinere Wohnungen für Singlehaushalte oder Paare in integrierter Lage – auch für jüngere Altersklassen; zumal auch in Zukunft davon auszugehen ist, dass sich aufgrund der Alterung und des Singularisierungstrends die Nachfrage nach diesen Wohnungstypen noch erhöhen wird.
- Auch wenn der Wohnungsmarkt in Nienburg als insgesamt ausgeglichen eingestuft werden kann und sich Haushalte mit geringen Einkommen generell auch am frei finanzierten Markt mit Wohnraum versorgen können, so ist die Konkurrenz um kleinere barrierearme Wohnungen bereits heute hoch und wird in Zukunft weiter steigen. Erhalt bzw. Ausbau preisgebundener Wohnungen sind daher entscheidend, um auch in Zukunft Haushalte mit geringen Einkommen angemessen mit Wohnraum versorgen zu können.
- Es müssen Wege in Nienburg gefunden werden, die einerseits die Bestandsqualitäten an die Bedürfnisse der Nachfrager anpassen und die wachsende Nachfrage bestimmter Zielgruppen durch Neubau bedienen, andererseits aber (zumindest in Teilen) für Niedrigeinkommensbezieher auch bezahlbar bleiben. Denn bei einer Bewilligungsmiete von 5,60 €/m² sind neu gebaute preisgebundene Wohnungen für Haushalte mit Mindestsicherung nicht bezahlbar: Die Grenzwerte für die Übernahme der Kosten der Unterkunft liegen für einen Single um rd. 1 €/m² unterhalb der Bewilligungsmiete.

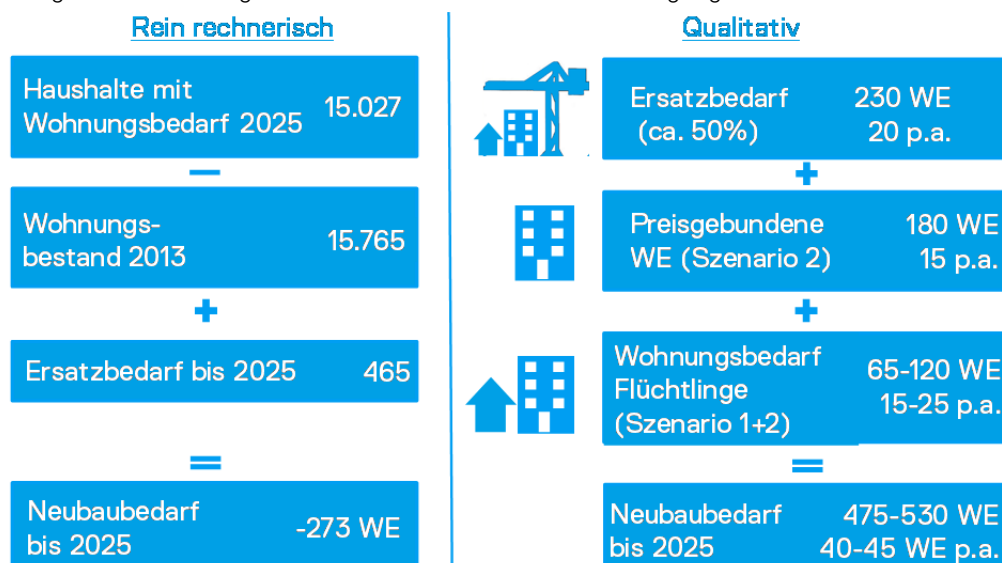


Abb. 25: Wohnungsbedarf bis 2025 in Nienburg
Quelle: eigene Berechnung

5.2 ZIELE, HANDLUNGSFELDER UND EMPFEHLUNGEN

- Angesichts der prognostizierten demografischen Entwicklung muss es für die Wohnungspolitik in Nienburg das vorrangige Ziel sein, den vorhandenen Wohnungsbestand bedarfs- und nachfragegerecht zu erneuern und eine tendenziell stabile, aber nicht mehr wachsende Nachfrage nach gutem Wohnraum nicht an den Neubau zu verlieren – mit der unerwünschten Folge von Wohnungsleerstand im Bestandssegment. In diesem Zusammenhang liegt ein zentrales Handlungsfeld in der Sensibilisierung privater Immobilienbesitzer für die zukünftigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt, damit sie im Interesse einer langfristigen Markttauglichkeit ihrer Mietwohnungen zu Investitionen in Modernisierung und Sanierung ihrer Bestände (Bäder, Heizung, Barrierefreiheit ...) bereit und auch instande sind. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Sanierung oder Modernisierung solcher Immobilien muss durch Beratung und Förderung unterstützt werden.

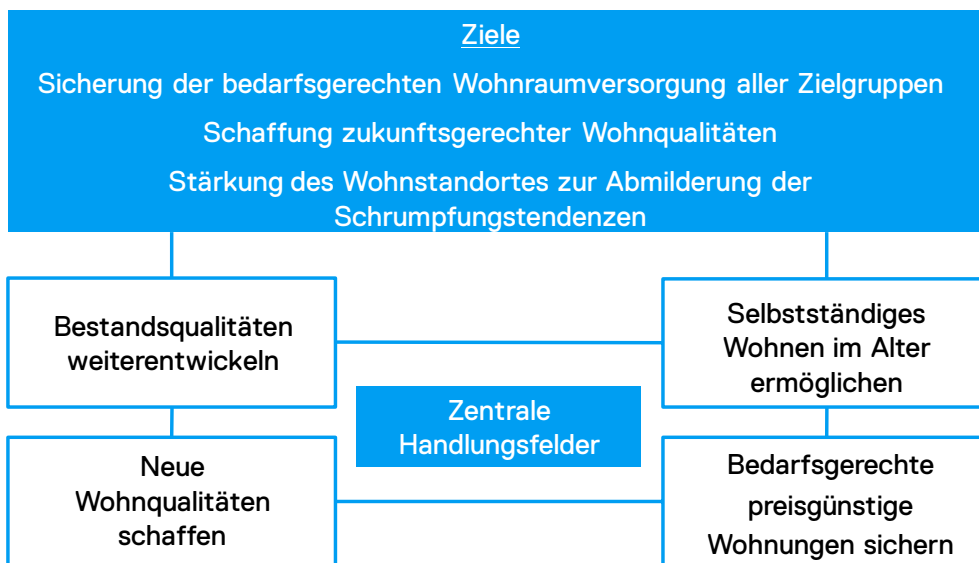


Abb. 26: Ziele und Handlungsfelder

- Zum einen ist bei der Qualifizierung des Bestands darauf zu achten, dass die durch Umbau und Modernisierung geschaffenen Qualitäten der Nachfrage und damit auch veränderten Anforderungen an das Wohnen gerecht werden. Zum anderen sind bezahlbare Angebote für alle Gruppen am Wohnungsmarkt bereitzuhalten; dies gebietet nicht zuletzt der Anspruch einer sozial verantwortlich handelnden Kommune, auch sozial benachteiligten Gruppen ein Leben in der angestammten Stadt und damit gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Mit Blick auf die anhaltende Zuwanderung von Flüchtlingen gilt dieser Anspruch auch für die Wohnraumversorgung dieses neu hinzukommenden, besonders schutz- und unterstützungsbedürftigen Personenkreises.
- Um eine zukunftsgerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, ist nicht nur für eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Modernisierung der Bestände zu sorgen. Auch die

Bereitstellung gänzlich neuer Wohnangebote ist ein Handlungsfeld im Wohnungsbau: Es sollte genau beobachtet werden, wie eine sich herauskristallisierende Nachfrage nach neuen Wohnformen bedient werden kann, wenn klassische Wohnqualitäten im Geschosswohnungsbau dazu nicht geeignet sein sollten. Insofern besteht insbesondere hier ein Handlungsfeld für Wohnungsneubau – vorzugsweise auf innerstädtischen Brachen und Baulücken, also in Beachtung des Ziels der Innenentwicklung.

- Mit einem breiten Angebot an geeigneten Wohnungen für alle Nachfragegruppen und gut ausgestattetem Wohnumfeld in den Quartieren kann Nienburg abwanderungsgefährdete Bürger am Ort halten und Zuzüge von Haushalten generieren, denen die Lebens- und Versorgungsqualität eines Mittelzentrums ebenso wichtig ist wie eine gute Wohnung. Investitionen in diesen Bereichen stützen somit die Stadt Nienburg auch in ihrer Funktion als Mittelzentrum, denn sie wirken Abwanderung und Kaufkraftverlust entgegen. Es besteht ein wechselseitiger Vorteil – eine „Win-Win-Situation“: Je mehr älteren Bürgern ein Verbleib in ihrem vertrauten Wohnumfeld ermöglicht wird, umso größer ist die Auslastung jeglicher Infrastruktur, die die Stadt Nienburg zur Wahrung ihres Status als funktionierendes Mittelzentrum ohnehin bereithalten muss.
- Gelingt es, das Angebot für ein altengerechtes Wohnen in Nienburg zu erweitern, so stärkt dies den Wohnstandort Nienburg auch in seiner Funktion als Mittelzentrum: Ein selbstständiges Wohnen im Alter erfordert (zumindest) barrierearme Wohnungen, ist aber auch auf ein intaktes Wohnumfeld und wohnungsnahе Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen angewiesen, die in einer mittelgroßen Stadt wie Nienburg sehr zielgruppenspezifisch zur Verfügung gestellt werden können – sei es z.B. zur Alltagsbewältigung von Senioren oder auch zur sozialen und beruflichen Integration von Flüchtlingen.
- Die Stadt Nienburg muss die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen. Dieses gesellschaftspolitische Ziel führt dazu, dass Erhaltung und Ausbau des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum zu den zentralen Handlungsfeldern der Wohnungspolitik zählen. In Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sind die staatlichen Förderprogramme und -instrumente seitens der Stadt Nienburg so einzusetzen, dass ein Rückgang des Bestands an geförderten Wohnungen verhindert wird und die insbesondere qualitative Bedarfslücke zwischen Angebot und Nachfrage von preiswertem Wohnraum sich schließt.

Um den Wohnungsmarkt im Sinne der aufgestellten Ziele weiter zu entwickeln, ist der Fokus der Wohnungsmarktpolitik und -entwicklung auf folgende Aufgabenkomplexe zu richten.

Fokussierung auf die Optimierung des Bestands

Die Qualität des Wohnungsbestandes gewinnt mittelfristig verstärkt an Bedeutung und entscheidet über die Marktgängigkeit. Nicht alle Wohnungen werden langfristig benötigt. Gleichzeitig steigt der Anteil an Wohnungen, die aufgrund unzureichender Qualitätsstandards nicht mehr nachgefragt werden. Kleinräumig wird das Leerstandsrisiko steigen. Aus gutachterlicher Sicht sind daher folgende Aufgaben in Zukunft anzugehen:

Rückbau von unwirtschaftlichen und nicht mehr benötigten Wohnungsbeständen

Der Rückbau verfolgt mehrere Zielsetzungen:

- Qualitätsbedingte Leerstände abbauen (Marktberreinigung).
- Städtebauliche Missstände beseitigen.
- Potenzialflächen für den Neubau oder für Alternativnutzungen schaffen.
- Die Quartiersentwicklung stärken.

Abwägung von Kernsanierung und Instandhaltung

- Wohnungsbestandsqualitäten auf unterschiedlichem Niveau anstreben, da nicht jede Wohnung langfristig benötigt wird.
- In langfristig nicht nachgefragten Lagen durch Instandhaltung und gezielte „gering-investive“ Investitionen Vermietbarkeit mittelfristig sichern.
- Wirtschaftliche Kapazitäten auf Bestandsanpassung in integrierten Lagen fokussieren.
- Barrierearme Standards schaffen (Abbau möglichst vieler Schwellen und Barrieren).

Nutzung von (Wohnraum-) Fördermitteln zum Bestandsumbau

- Fördermittel zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum in Anspruch nehmen; z.B.:
- zur energetischen Modernisierung; für den Aus-/Umbau von Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung; für den Anbau von Aufzügen;
- Angebote der KfW und Leistungen der Pflegekassen (etwa zum barrierearmen Umbau von Bädern).

Ausbau der inklusiven Quartiersentwicklung

- Das Quartier als strategischen Handlungsrahmen sehen.
- Verschiedene Maßnahmen an Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld mit Blick auf Inklusion und Teilhabe bündeln.
- Barrierefreie Wohnstrukturen als Beitrag zur Inklusion schaffen.
- Unterschiedliche Akteursgruppen einbinden (z.B. Stadt, Wohnungswirtschaft, Soziale Träger).
- Strukturen für das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen (temporäre Unterstützung) und/oder niedrighschwelliger Serviceleistungen (Bringdienste, Pflegestützpunkte) schaffen.

Bestandsergänzung mit gezieltem Neubau in integrierten Lagen

Wohnungsneubau wird zwar generell an Bedeutung verlieren, sollte aber dennoch nicht außer Acht gelassen werden. Denn die Vielfältigkeit von Wohnwünschen und -bedarfen lässt sich im Bestand nicht immer verwirklichen. Aus gutachterlicher Sicht empfehlen wir daher einen gezielten Neubau im bestehenden Siedlungsraum im Innenbereich. Vor diesem Hintergrund sind folgende Aufgaben in den Fokus zu rücken:

Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung

- Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Nachverdichtung in integrierten Lagen prüfen und ggf. anpassen.
- Im Innenbereich durch Dachgeschossausbau / Ergänzung von Staffelgeschossen zusätzlichen Wohnraum schaffen.
- Mehrfamilienhaus-Bestandsquartiere durch einzelne Neubauobjekte ergänzen (z.B. auf ehemals großzügig bemessenen Abstandsflächen).
- Die Kombination von Bestand und Neubau prüfen (z.B. Verbund durch ein Laubengangsystem, um Bestandswohnungen über einen Aufzug im Neubau zu erreichen).

Fokussierung auf Zielgruppen

- Mietwohnraum für Best Ager, Senioren und mittelalte Paare und Singles schaffen.
- Die Nachfrage im mittleren bis oberen Preisniveau nicht unberücksichtigt lassen.
- Barrierefreiheit, moderne Ausstattung, großzügige Grundrisse, zentrale Lage beachten.
- Neubau schafft durch „Sickereffekte“ (Umzugsketten) Kapazitäten im Bestand, z.B. zur Deckung des Wohnungsbedarfs von Flüchtlingen.

Nutzung von Wohnraumfördermitteln zur Schaffung altersgerechter Wohnungen

- Barrierefreie Standards schaffen.
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss vornehmen.
- Nischenprodukte in den Blick nehmen: z.B. Gemeinschaftliches Wohnen für Senioren.

Ermittlung geeigneter Potenzialflächen

- Für den Neubau geeignete Flächen in integrierter Lage identifizieren (Baulücken, ehemalige Gewerbeflächen, zukünftig nicht mehr benötigte Flächen von Infrastruktureinrichtungen, z.B. Schulen, Spielplätze, Kirchen).
- Flächen bewerten und Herausforderungen zusammenstellen (z.B. Eigentümersituation, Altlastensituation, rechtliche Rahmenbedingungen).
- Zielgruppeneignung und mögliche Wohnungsbaukapazitäten bestimmen.
- Austausch mit Akteuren/Investoren suchen.

Unterstützung privater Einzeleigentümer

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes befindet sich im Besitz privater Einzeleigentümer, die in einem für Investitionen eher schwierigen Marktumfeld oft nicht so handlungsfähig sind wie institutionalisierte Anbieter – und die daher für handelnde Akteure nur schwer zu erreichen sind. Aufgrund fehlender Informationsgrundlagen über Fördermöglichkeiten, aus Angst vor Unrentabilität oder auch aufgrund des Alters der Eigentümer bleiben Investitionen in den Bestand häufig aus. Um die Gruppe der privaten Einzeleigentümer zu unterstützen, stehen folgende Aufgaben aus gutachterlicher Sicht im Fokus:

Intensivierung der Wohnberatung für Selbstnutzer

- Die Öffentlichkeitsarbeit zur Wohnberatung des Kreises Nienburg ausbauen.
- Die aktive Vernetzung von Wohnberatung und Selbstnutzern fördern.

Erstellung eines Leitfadens für Einzeleigentümer

- Ein niedrighschwelliges Unterstützungsangebot für Eigentümer schaffen (Anregung zum Umgang mit dem Wohnungsbestand).
- Hinweise, Hilfen und Empfehlungen für private Einzelvermieter aufbereiten, z.B.:
 - erforderliche Ausstattungsqualitäten für bestimmte Zielgruppen,
 - Best-Practice - Umbau und Anpassungsbeispiele,
 - Qualitätssteigerung durch gering-investive Maßnahmen,
 - Fördermöglichkeiten.
- Leitfaden als Broschüre und online veröffentlichen.

Einrichtung einer Beratung für Einzeleigentümer

- Persönliche und individuelle Beratung zu Bestandsobjekten und Handlungsoptionen leisten.
- Kontakte zu Experten und Handwerksunternehmen vermitteln.
- Hilfestellung bei der Fördermittelakquise leisten.

Aufbau eines Beratungsnetzwerks zur Quartiersentwicklung (Pilotprojekt)

- Akteure und Bestandshalter im ausgewählten Quartier vernetzen.
- Zusammenarbeit kontinuierlich fördern und moderieren.
- Professionelle Akteure als Beraternetzwerk gewinnen (Handwerksunternehmen, Finanzierungsinstitute, Architekten ...)
- Quartiersentwicklung durch gemeinsames Handeln stärken.

Nutzung der Wohnraumförderung zur mittelbaren Belegung

Das Land Niedersachsen bietet die Möglichkeit, eine Förderung für den Neubau von Mietwohnungen in Anspruch zu nehmen und diese dennoch am frei finanzierten Markt anzubieten. Im Gegenzug wird für den Bauherrn die Preisbindung auf gleichwertigen Ersatzwohnraum in seinem Bestand übertragen. Da die Bewilligungsmiete von 5,60 €/m² in geförderten Neubauwohnungen für die Gruppe der Mindestsicherungsempfänger (z.B. ALG II, Grundsicherung) zu hoch ist, empfehlen wir aus gutachterlicher Sicht dieses Instrument der mittelbaren Belegung, um weiterhin preisgünstigen Wohnraum in Nienburg zu sichern.

Das Instrument der mittelbaren Belegung bietet in Nienburg folgenden Mehrwert:

- Preisgünstiger Wohnraum kann im Bestand gesichert werden.
- Der Bedarf an komfortablen, barrierefreien und frei finanzierten Wohnungen kann gedeckt werden: Zielgruppe sind Best Ager und Senioren sowie für jüngere Haushalte, die modernen höherwertigen Wohnraum suchen.
- Wohnungen sowie Eigenheime (älterer Eigenheimbesitzer) im mittelpreisigen Segment werden durch den Sockereffekt frei. Freie Wohnungskapazitäten können für weitere Zielgruppen genutzt werden, z.B. für Flüchtlinge.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel ist die Bereitstellung gleichwertigen Ersatzwohnraums. Gleichwertigkeit kann laut Wohnraumförderungsbestimmungen z.B. auch durch eine erhöhte Zahl von Ersatzwohnungen erreicht werden. Da sich die Bedarfe in Nienburg jedoch weniger auf quantitative als auf qualitative Bedarfe beziehen, sollte bei der Bereitstellung von Ersatzwohnraum folgendes beachtet werden:

Das Preisniveau der Ersatzwohnungen sollte innerhalb der Kosten der Unterkunft liegen

- Es sollten insbesondere kleine Wohnungen für 1 oder 2 Personen, in Anlehnung an die angemessenen Wohnungsgrößen der Wohnraumförderungsbestimmungen, zur Verfügung gestellt werden
- Die Wohnungen sollten möglichst wenig Barrieren aufweisen, z.B. Wohnungen in Erdgeschosslagen oder teilmodernisierte Wohnungen mit barrierearmen Bädern;
- Die Wohnungen sollten in der Nähe zu Infrastrukturangeboten liegen bzw. eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen.

6 FAZIT

Der Wohnungsmarkt in Nienburg ist aktuell insgesamt funktionsfähig und zwischen Angebot und Nachfrage überwiegend ausgeglichen. Dennoch gibt es in einzelnen Teissegmenten hinsichtlich Ausstattung, Sanierung und Lage bereits heute auf der einen Seite Vermarktungsschwierigkeiten und auf der anderen Seite Versorgungsengpässe.

Das Segment des geförderten Wohnungsbestandes kann aktuell nicht als problematisch eingestuft werden. Es fehlen jedoch insbesondere kleine als auch barrierearme Wohnungen. Durch den demografischen Wandel wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen mit moderner und barrierefreier Ausstattung zukünftig noch zunehmen – auch in den mittleren und oberen Preissegmenten in Nienburg.

Zwar bleibt die quantitative Wohnungsnachfrage insgesamt zunächst stabil – strukturell wird die Zahl der kleinen Haushalte weiter zunehmen – langfristig wird die Wohnungsnachfrage jedoch vor allem demografisch bedingt abnehmen. Die Qualifizierung der Bestände ist daher eine zentrale Zukunftsaufgabe. Neuausweisungen sollten hingegen gezielt zur Schaffung neuer Qualitäten angegangen werden. Dabei bietet die Aktivierung von Baulücken oder Potentialflächen die Chance, gewachsene Wohnstandorte weiter zu entwickeln, eine Durchmischung von Quartieren zu erreichen und vorhandene Infrastrukturen zu stärken. Problematisch ist in diesem Zusammenhang das geringe Mietpreisniveau, das dazu führt, dass Investoren zurückhaltend reagieren und fehlende Angebote kaum ergänzt werden, insbesondere mit Blick auf das preisgünstige Segment.

Grundsätzlich ist daher eine vollständige Umsetzung des Handlungsprogramms zu empfehlen, dennoch bietet gerade das Instrument der Mittelbaren Belegung die Chance, Synergien am Markt zu schaffen, und ist daher prioritär in den Fokus zu rücken. Für die Anwendung dieses Instrumentes sollte zunächst die Klärung folgender Fragen im Mittelpunkt stehen:

- Welche Flächen sind kurz- bis mittelfristig für den Neubau verfügbar?
- Welche dieser Flächen eignen sich als Wohnstandort für die ausgewählten Zielgruppen?
- Können durch den Abriss unwirtschaftlicher Bestände neue Potenzialflächen geschaffen werden, die dadurch auch die Quartiersentwicklung befördern?
- Welche Wohnungen eignen sich vor dem Hintergrund der genannten Anforderungen als Ersatzwohnraum?

7 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Vorgehen und Methodik	5
Abb. 2: Einwohnerentwicklung Stadt Nienburg (Stichtag jeweils 31.12., außer 30.9.2015)	7
Abb. 3: Einwohnerentwicklung Regionaler Vergleich (Stichtag 31.12.)	7
Abb. 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung Stadt Nienburg.....	9
Abb. 5: Wanderungen nach Altersklassen – regionaler Vergleich	10
Abb. 6: Aging Index.....	11
Abb. 7: Baufertigstellungen in Nienburg	14
Abb. 8: Bedarfsgemeinschaften SGB II in Nienburg	18
Abb. 9: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgröße 2015 in Nienburg	18
Abb. 10: Leistungsempfänger SGB XII in Nienburg	19
Abb. 11: Haushalte mit Wohngeldbezug in Nienburg	20
Abb. 12: Personen im Niedrigeinkommensbereich 2013 Stadt Nienburg	21
Abb. 13: Mindestsicherungsquote	22
Abb. 14: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in Nienburg	22
Abb. 15: Preisgebundener Mietwohnungsbestand in Nienburg	26
Abb. 16: Angebotsquote preisgünstiger Wohnraum.....	27
Abb. 17: Bevölkerungsprognose Stadt Nienburg.....	29
Abb. 18: Bevölkerungsprognose Stadt Nienburg – altersstrukturelle Veränderung	30
Abb. 19: Haushaltsprognose nach Haushaltsgröße Stadt Nienburg	32
Abb. 20: Quantitative Wohnungsbedarfsprognose Stadt Nienburg	34
Abb. 21: Asylantragstellungen in Deutschland	38
Abb. 22: Registrierte Zuzüge in Deutschland laut EASY	38
Abb. 23: Übersicht Unterbringung von Flüchtlingen in Nienburg	39
Abb. 24: Modellrechnung Wohnungsbedarf für Flüchtlinge	41
Abb. 25: Wohnungsbedarf bis 2025 in Nienburg	44
Abb. 26: Ziele und Handlungsfelder.....	45

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wohnungsmarktbestandsindikatoren.....	13
Tab. 2: Baufertigstellungen im regionalen Vergleich.....	15
Tab. 3: Kosten der Unterkunft (nettokalt) in Nienburg.....	24
Tab. 4: Bevölkerungsprognose.....	30
Tab. 5: Wohnungsbedarf im preisgünstigen Segment	36
Tab. 6: Wohnungsbedarf durch Flüchtlingszuzug.....	41

LITERATURVERZEICHNIS:

Bundesagentur für Arbeit 2015: Wohn- und Kostensituation. In: Arbeitsmarkt in Zahlen – Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II. 01/2015

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016: Aktuelle Zahlen zu Asyl – Ausgabe Januar 2016. Nürnberg

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016: Aktuelle Zahlen zu Asyl – Ausgabe April 2016. Nürnberg

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016: Asylgeschäftsstatistik für den Monat Dezember 2015. Nürnberg

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016: Asylgeschäftsstatistik für den Monat Februar 2016. Nürnberg

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016: Asylgeschäftsstatistik für den Monat März 2016. Nürnberg

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2016: Asylgeschäftsstatistik für den Monat April 2016. Nürnberg

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015. Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2016: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 – aktuelle Ergänzung um eine Bedarfskomponente „Flüchtlinge“. Präsentation KomWoB Jahrestagung 2016; unter:

<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/forum-plenum/jt-nrw/protokolle/jt-2016/pdf-beitrag-bbsr>

CIMA - Bötcher, Fabian 2015: Generationengerechtes Wohnen: Ausgewählte Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes 2035: Vortrag beim Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung am 18.06.2015. Dresden

CIMA – Institut für Regionalwirtschaft (Hrsg.) 2012: Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen. Endbericht. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 2009: Grundstücksmarktbericht 2009. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 2010: Grundstücksmarktbericht 2010. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 2011: Grundstücksmarktbericht 2011. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 2012: Grundstücksmarktbericht 2012. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 2013: Grundstücksmarktbericht 2013. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen 2014: Grundstücksmarktbericht 2014. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden 2015: Grundstücksmarktbericht 2015. Hannover

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden 2016: Grundstücksmarktbericht 2016. Hannover

Martens, Rudolf 2014: Vorausberechnung regionaler Altersarmut: Zunahme in Ballungsräumen und in Ostdeutschland. In: DIW-Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 83, H. 2: 95-113

NBank (Hrsg.) 2012: Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030: Investieren in zukunfts-sichere Bestände. In: Wohnungsmarktbeobachtung 2012/2013. Heft 21. Hannover

NBank (Hrsg.) 2014: Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035. In: Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015. Heft 22. Hannover

NBank (Hrsg.) 2015: Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegren-zungsverordnung in Niedersachsen. Hannover

Gesetzesquellen:

Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.01.2016, zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 7. 1. 2016 (Nds. MBl. 2016 Nr. 3, S. 97)

Wohnraumförderprogramm 2014 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.01.2016, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 7. 1. 2016 (Nds. MBl. 2016 Nr. 3, S. 97)

Internetquellen

Website N24: Artikel vom 8.4.2016: Erheblich weniger neue Flüchtlinge im März: <http://www.n24.de/n24/Nachrichten/Politik/d/8340704/erheblich-weniger-neue-fluechtlinge-im-maerz.html>; letzter Zugriff: 3.5.2016

**Vielen
Dank**