

Auszug aus „Standortanalyse Hildesheim 2003“

Mit einer Quote von 3,2% ist das Problem der Wohnungsleerstände in der Stadt Hildesheim derzeit nicht übermäßig groß. Einen Anhaltswert für diese Bewertung bieten die Befragungsergebnisse der wohnungswirtschaftlichen Akteure in der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung der Niedersächsischen Landestreuhandstelle. Danach ging man für Niedersachsen im Jahr 2002 von einer Leerstandsquote von rund 4,5% aus. Eine Untersuchung der Stadt Hannover ergab einen Leerstand von 2,9% für Ende des Jahres 2001.

Dennoch ergibt sich aus den Ergebnissen dieser Untersuchung ein Handlungsbedarf. Die Gründe liegen darin, dass

- in bestimmten Marktsegmenten der Leerstand deutlich höher liegt als im Mittel;
- bestimmte städtische Lagen Gefahr laufen, durch zunehmenden Leerstand maßgeblich abgewertet zu werden;
- die Nachfragedynamik auf dem städtischen Wohnungsmarkt durch die demographische Entwicklung voraussichtlich weiter sinken wird.

Nach der Haushaltsprognose des *ies* wird die Zahl der Haushalte und damit der Nachfrager nach Wohnungen nur sehr moderat wachsen, so dass schon ein sehr zurückhaltender Wohnungsbau in der Stadt die Zahl überzähliger Wohnungen vergrößert.

Da aber Neubau auch die Nachfrage nach höherer Wohnqualität bedient und nicht nur auf die quantitative Haushaltentwicklung reagiert, wird es einen weiteren Zuwachs an Wohnungen geben und sich die Schere zwischen der quantitativen Nachfrage und dem quantitativen Angebot eher weiter öffnen. Bei einem bleibenden Angebotsüberhang wird der Wohnungsbestand, der bereits heute überproportional stark von Leerständen betroffen ist, immer weniger zu vermarkten sein. Leerstände konzentrieren sich in Geschosswohnungen in Altbauquartieren und in Wohngebieten der 50er bis 70er Jahre. Diese Wohnungen, die das Gros des Bestands in der Stadt Hildesheim stellen, entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen an Grundrissgestaltung und Ausstattung sowie an städtebaulichen Qualitäten des Wohnumfeldes.

Zwar zahlen sich Modernisierungen und Anpassungsmaßnahmen häufig noch durch eine bessere Vermietbarkeit aus, aber diese Strategie kann nicht flächendeckend wirksam sein. Die räumliche Konzentration von Leerständen, die durch die Untersuchung bereits deutlich zu Tage tritt, wird sich in Zukunft voraussichtlich noch verstärken. Gleichzeitig wird durch die Altersstruktur der Mieterschaft im Geschosswohnungsbau im allgemeinen und im Bestand der großen Gesellschaften im speziellen in den nächsten Jahren eine große Zahl von Geschosswohnungen älteren Jahrgangs frei, also eines Wohnungstyps, der nicht so leicht wieder zu vermieten ist.

Andererseits wird es auch gegenläufige Entwicklungen geben. So steht zu erwarten, dass sich ein Trend weiter fortsetzt, der auch schon in den letzten Jahren sehr deutlich zutage getreten ist: der steigende Wohnflächenverbrauch pro Person. Da die Bewohner und Bewohnerinnen in der Stadt Hildesheim in dieser Hinsicht vergleichsweise weit zurückliegen, sollte der Nachholbedarf an größerer Wohnfläche der Gefahr wachsender Wohnungsleerstände zumindest in Maßen entgegenwirken. Die Stadt Hildesheim sollte die Leerstandsuntersuchung nicht als einmaliges Ereignis sehen, sondern sie als Panel kontinuierlich durchführen. Auf diese Weise lassen sich Veränderungen nachvollziehen und besonders negative Entwicklungen erkennen. Damit ist der Stadt die Möglichkeit gegeben, ggf. auch gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, frühzeitig angemessene Strategien zu entwickeln, um gegenzusteuern bzw. die Wirkung negativer Prozesse abzuschwächen.



Immengarten 40, 31134 Hildesheim
Fon: +49 (0)5121 884225
Fax: +49 (0)5121 884226
E-Mail: kontakt@delineo.info
www.delineo.info

Schlussfolgerung

Strategien zur Stärkung der Stadt als Wohnstandort sollten sich v.a. auf die Wohnbedürfnisse der Gruppen richten, die der Stadt den Rücken kehren, um sich im Umland niederzulassen. Das sind vor allem Menschen im Alter von etwa 30-45 Jahren, also die jüngeren Erwerbstätigen, darunter vermutlich ein erheblicher Anteil junger Familien. Da in Hildesheim die Suburbanisierungstendenzen in dieser Altersgruppe stärker ausgeprägt sind als in den Vergleichsstädten, diese Bewohnergruppen für die Zukunftsperspektive der Stadt aber sehr wichtig sind, sollten Strategien zur Steigerung der Wohnqualität entwickelt werden, um sie langfristig in der Stadt zu halten.

Das Wohnungsangebot in der Stadt entspricht in großen Teilen nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an Größe, Grundriss und Ausstattung. Aufgrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung sind zunehmende Vermietungsprobleme im Wohnungsbestand absehbar. Da vor allem bestimmte Segmente und Lagen von der schwachen Nachfrage nach Geschosswohnungen betroffen sein werden, besteht die Gefahr weiterer sozialer Segregation und wirtschaftlicher Probleme für Immobilieneigentümer und kleine Versorgungsbetriebe.

Um diese abzuwenden, müssen zielgerichtete Handlungsstrategien zur Aufwertung der Wohnqualität und Anpassung der Wohnungsbestände entwickelt und umgesetzt werden. Gleichzeitig sind städtebauliche und Nutzungs-Konzepte zur Stabilisierung und Aufwertung der innerstädtischen Mischgebiete vonnöten. Die Aussicht auf weitere Wohnungsleerstände in diesen Lagen wird sich negativ auf das ansässige Gewerbe und damit auch die wirtschaftliche Grundlage der Stadt auswirken. Die überproportionale Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche in den letzten Jahren hat hier zu positiven Impulsen für die Verringerung des Rückstandes zum übrigen Landkreis Hildesheim und der Stadt Hannover geführt.

(Dies ist nur ein Auszug aus der „Standortanalyse Hildesheim“ Stand Juni 2003. Die komplette Standortanalyse ist bei der Stadt Hildesheim Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung, Markt 3, 31134 Hildesheim erhältlich)



Immengarten 40, 31134 Hildesheim
Fon: +49 (0)5121 884225
Fax: +49 (0)5121 884226
E-Mail: kontakt@delineo.info
www.delineo.info