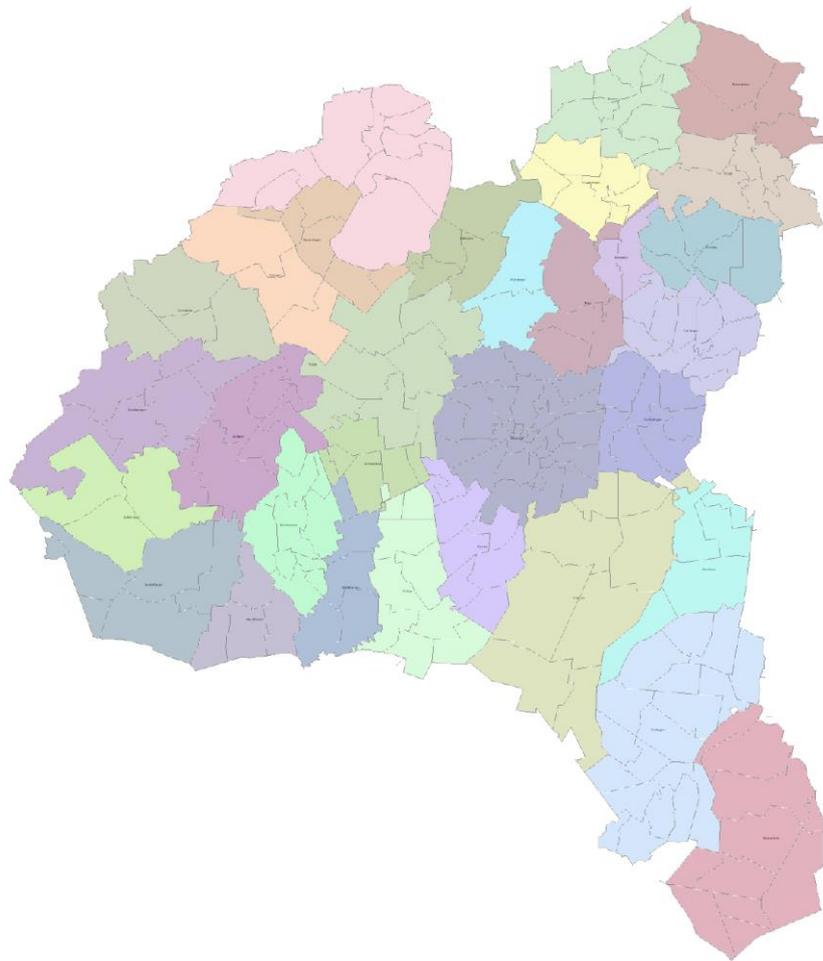


Stadt Walsrode



Wohnraum- versorgungskonzept

Stand: 05.01.2021



Inhalt

1. Einleitung	1
1.1 Anlass.....	1
1.2 Aufbau	1
1.3 Regionale Einordnung	2
2. Demografie.....	3
2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	3
2.1.1 Bevölkerungsstruktur	4
2.1.2 Wanderungsbewegung	6
2.2 Bevölkerungsprognose	8
2.3 Struktur der Haushalte	9
2.4 Haushaltsprognose	11
2.5 Beschäftigungs- und Leistungsempfängerentwicklung.....	11
3. Wohnungsangebot	14
3.1 Kaufpreis/Miete/Bodenrichtwert.....	14
3.1.1 Kaufpreis.....	14
3.1.2 Miete	15
3.1.3 Bodenrichtwert.....	16
3.2 Öffentlich geförderter Wohnraum	16
3.3 Bautätigkeit	17
3.4 Baugenehmigungen.....	19
3.5 Wohnungs- und Gebäudebestand	20
3.5.1 Wohneigentum der Stadt Walsrode	22
3.5.2 Leerstandssituation.....	22
3.6 Wohnraumversorgung	23
3.6.1 Belegungsgebundene Wohnungen	23
3.6.2 Wohnraumberechtigungsschein	23
3.6.3 Senioren.....	24
3.6.4 Einkommenschwache Haushalte	24
4. Wohnungsbedarfsprognose	26
5. Fazit und Umsetzungsempfehlungen	27

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in Deutschland hat sich in den letzten Jahren verschärft. So steigen die Mieten und Kaufpreise, ohne dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum gebaut und gefördert wird. Um der Stadt Walsrode und ihren Bürgern einen angemessenen Wohnungsmarkt bieten zu können, muss dieser regelmäßig beobachtet und analysiert werden.

Anhand eines Wohnraumversorgungskonzeptes kann der Wohnungsmarkt in einer Stadt oder einem Gebiet analysiert und beurteilt werden. Es wird der demographische Wandel und die gesellschaftliche Entwicklung thematisiert, um daraus die Nachfrage zu entwickeln, welche Art von Wohnungen und Häusern benötigt werden. Die Nachfrage wird mit dem aktuellen Angebot des Wohnungsmarktes verglichen.

Beim Vergleich wird auf die Themen preiswerte und altersgerechte Wohnung eingegangen, denn die Nachfrage nach diesen ist stetig gestiegen. Zudem wird die Bevölkerung der Stadt Walsrode stetig älter.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Wohnraumversorgungskonzept die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

1.2 Aufbau

Im Folgenden werden im Bericht statistische Auswertungen dargestellt, welche von der NBank übermittelt worden sind. Alle Diagramme beziehen sich auf Walsrode und die 30 Ortschaften.

Zunächst wird die Demografie der Stadt Walsrode betrachtet. Hierbei werden die Entwicklungen der Bevölkerung, Haushalte und deren Strukturen begutachtet. Daraufhin werden Prognosen für die Bevölkerung und die Haushalte vorgestellt. Zuletzt wird die Beschäftigungs- und Leistungsempfängerentwicklung betrachtet.

Im nachfolgenden Kapitel namens Wohnungsangebot werden die Angebote auf dem Wohnungsmarkt thematisiert. Dabei werden nicht nur die klassischen Themen wie das Kaufen und Mieten von Häusern und Wohnungen betrachtet, sondern auch deren Bautätigkeiten und Baugenehmigungen. Zusätzlich wird der aktuelle Bestand von Wohnungen und Gebäuden sowie die Wohnraumversorgung für Menschen mit Einschränkungen begutachtet. Besonders betrachtet wird die Wohnraumversorgung für Menschen mit einer geistigen und körperlichen Behinderung sowie für Senioren und einkommensschwache Haushalte.

Darauf folgt das Kapitel Wohnraumversorgung. Hierbei wird sich mit belegungsgebundenen Wohnungen und Wohnraumberechtigungsscheine befasst. Daraufhin werden die Personengruppen Senioren und einkommensschwache Haushalte behandelt.

Anschließend wird die Wohnungsbedarfsprognose veranschaulicht. Zum Schluss des Wohnraumversorgungskonzeptes werden Umsetzungsschritte für die Stadt Walsrode vorgeschlagen.

1.3 Regionale Einordnung

Die Stadt Walsrode liegt südwestlich im Heidekreis und besitzt eine Fläche von circa 335 km². Mit ihren 30.207 Einwohnern (Stand 30.06.2020) ist sie die bevölkerungsmäßig größte Stadt im Heidekreis. Neben der Kernstadt Walsrode gibt es 30 Ortschaften.^[1]

Im Stadtgebiet von Walsrode verlaufen die Autobahnen A27 und A7, verbunden im Autodreieck Walsrode/Westenholz mit 3 Autobahnauffahrten. Daraus resultiert eine schnelle und direkte Anbindung von Walsrode nach Bremen, Hamburg und Hannover. Weiter ist Walsrode durch mehrere Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen.

Walsrode liegt an der Bahnverbindung Hannover und Hamburg über Buchholz in der Nordheide.



Abb. 1: Verkehrsstruktur

Quelle: <https://www.heidekreis.de/home/verwaltung-politik/zahlen-daten-fakten/verkehrsstrukturu>. Markierung: Stadt Walsrode.

^[1] <https://www.stadt-walsrode.de> (02.11.2020). Stadt Walsrode (o.J.): Ortschaften, die zur Stadt Walsrode gehören. <http://www.stadt-walsrode.de/Stadt-Rathaus/Die-Stadt/Ortschaften>

2. Demografie

Die Demografie steht für die Einschätzung der momentanen und der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Hierbei wird nicht nur die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit einbezogen, sondern auch die Altersstruktur sowie die Zu- und Abwanderung. Diese und andere Faktoren, die für einen Zuwachs oder einer Abnahme der Bevölkerung sorgen, werden begutachtet. Diese Begutachtung ist eine wichtige Voraussetzung, um unter anderem die Frage nach fehlendem Wohnraum beantworten zu können.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

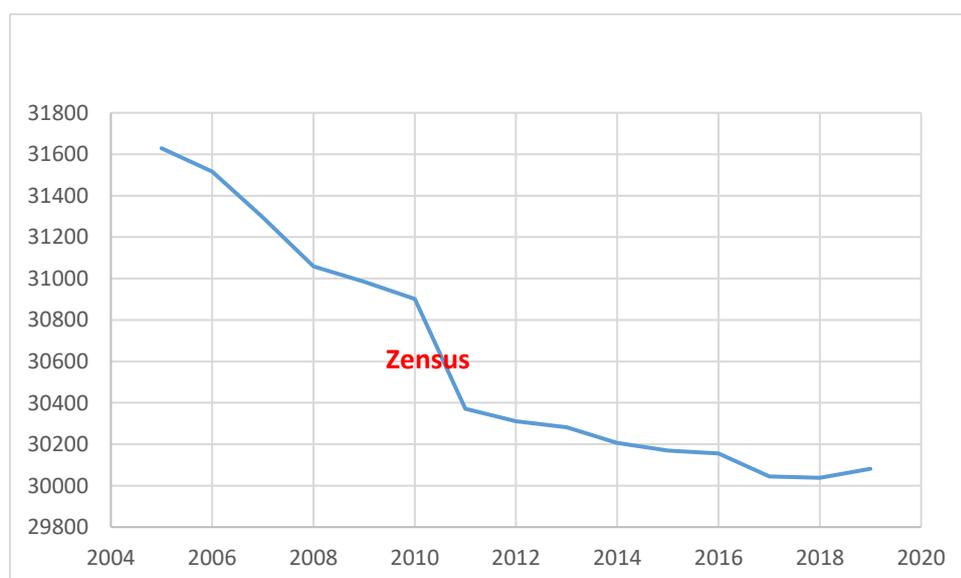
In der Stadt Walsrode lebten am 31.12.2019 laut dem Landesamt für Statistik 30.081 Personen. Folglich ging die Bevölkerung seit 2005 um circa 4,89 % zurück.

Den stärksten Rückgang gab es von 2010 bis 2011 mit einer Differenz von 530 Personen. Somit reduzierte sich in diesem Zeitraum die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner um circa 1,72 %. Eine Ursache sind die Erhebungen zum Zensus 2011, da die Statistiken auf einer neuen Datengrundlage beruhen.

Während sich in der Zeitspanne von 2005 bis 2011 die Bevölkerungszahl um 3,97 % reduzierte, fiel sie im Zeitraum von 2011 bis 2019 mit 0,96 % deutlich geringer aus. Vergleicht man diese beide Werte, wird deutlich, dass sich die negative Bevölkerungsentwicklung bei leichter Abflachung fortgesetzt hat.

Im Jahre 2018 bis 2019 gab es hingegen einen positiven Wachstumssaldo von 43 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen. Dieser positive Trend hält in 2020 (Stand 30.09.20 +171 Einwohner) an.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Laut Landesamt für Statistik wohnen zum Stichtag 30.06.2020 in Walsrode 30207 Personen. Laut Einwohnermeldeamt sind am 30.06.2020 tatsächlich 31.587 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, davon 30.105 mit alleinigem Wohnsitz gemeldet. Zusätzlich verfügten 180 Personen über einen Haupt- und Nebenwohnsitz innerhalb von Walsrode. Weiterhin wiesen 646 Personen ihren Hauptwohnsitz und weitere Wohnsitze außerhalb der Stadt Walsrode auf. Es sind 30.931 Personen mit Hauptwohnsitz in Walsrode gemeldet

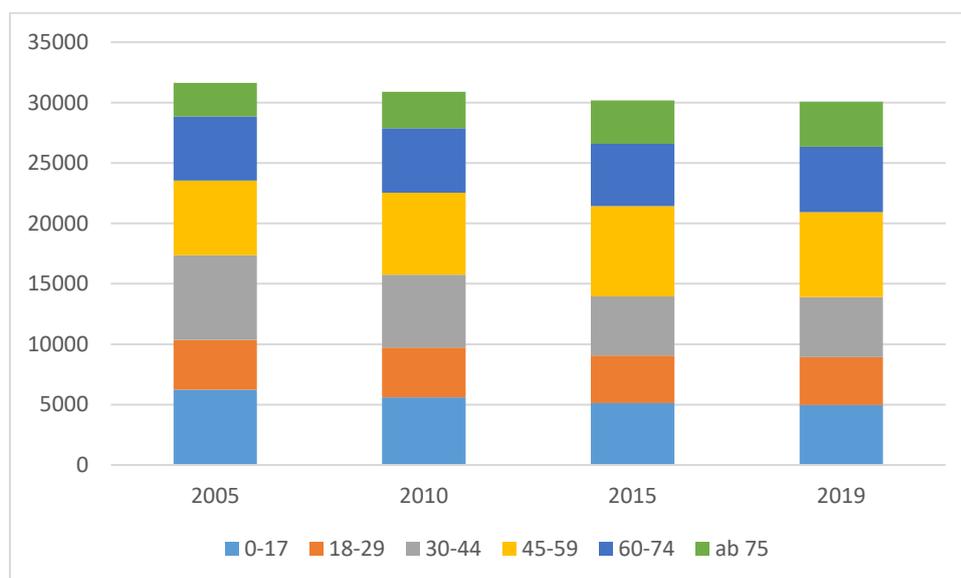
Es besteht somit eine Abweichung zwischen Statistik und tatsächlicher Meldung von über 720 Personen.

Die Bevölkerungsdichte der Stadt Walsrode im Jahr 2019 betrug 89,8 Personen pro Quadratkilometer. Der Landkreis Heidekreis verfügte hingegen nur über eine Bevölkerungsdichte von 74,9 Personen pro Quadratmeter. Folglich ist die Bevölkerungsdichte von Walsrode größer als die Dichte des Heidekreises.

2.1.1 Bevölkerungsstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Walsrode (einschl. der Gemeinde Bomlitz) hat sich in den letzten 15 Jahren verändert. So sinkt die Anzahl der Personengruppen von 0 bis 17 und 18 bis 29 Jahren, steigt jedoch bei den 60- bis 74-Jährigen und darüber hinaus. In der letzten Auswertung aus dem Jahr 2019 waren 30,45 % der Bevölkerung in der Stadt Walsrode mindestens 60 Jahre alt, wobei im Jahr 2005 nur 25,55 % der Bevölkerung in derselben Altersgruppe waren. Die jüngere Personengruppe von 0 bis 17 Jahren und 18 bis 29 Jahren lag im Jahre 2005 bei 32,75 %, wohingegen der letzte gezählte Wert aus dem Jahr 2019 bei 29,69 % lag. Bei einem Vergleich der unterschiedlichen Personengruppen wird deutlich, dass der Anteil der älteren Bevölkerung gestiegen ist. Erkennlich wird dies durch die exakten Werte in der Abbildung 4. Die Zahl der jüngeren Altersgruppe sinkt in dem Zeitraum von 4 bis 5 Jahren um Hunderte, wobei die ältere Gruppe in diesem Zeitraum um Hunderte steigt. Die größte Altersgruppe ist die Bevölkerung von 45 bis 59 Jahren.

Abb. 3: Bevölkerungsstruktur



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

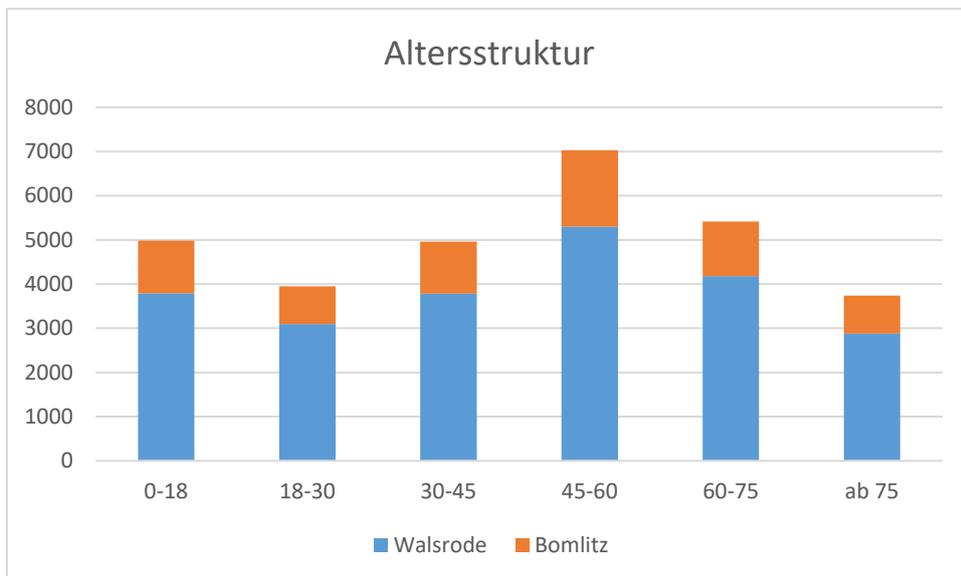
Abb. 4: Bevölkerungsstruktur Tabelle

	2005	2010	2015	2019
0-17	6248	5614	5123	4981
18-29	4111	4114	3946	3950
30-44	6997	6026	4886	4963
45-59	6191	6784	7484	7031
60-74	5321	5348	5137	5417
ab 75	2761	3016	3594	3739

Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Nach der Altersstruktur gibt es die größte Altersgruppe von 45 bis 60 Jahren.

Abb. 5: Altersstruktur, Stand: 31.12.2019



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Abb. 6: Altersstruktur vor der Fusion, Stand: 31.12.2019

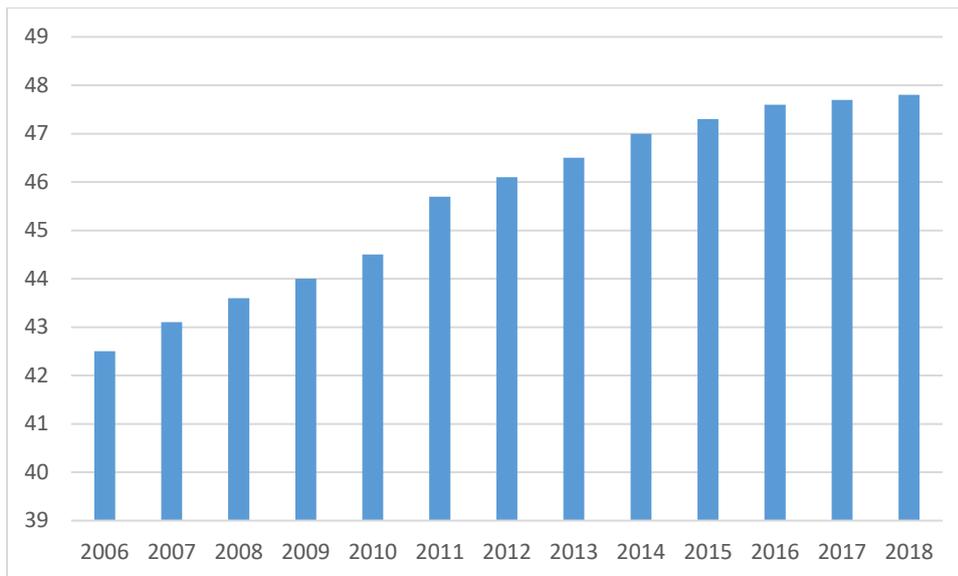
	0-18	18-30	30-45	45-60	60-75	ab 75	Summe
Walsrode	3794	3100	3786	5302	4181	2878	23041
Bomlitz	1187	850	1177	1729	1236	861	7040

Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Das Medianalter ist ein Mittelwert, der dasjenige Alter angibt, welches die Gesamtbevölkerung in zwei gleich große Gruppen trennt. Dies bedeutet, dass 50 % der Bevölkerung jünger und die anderen 50 % älter sind, als das Medianalter.

Von 2006 bis 2018 stieg das Medianalter in der Stadt Walsrode an. So lag der Wert im Jahre 2006 noch bei 42,5 Jahren, im Jahre 2018 schon bei 47,8 Jahren. Folglich stieg das Medianalter um 12,47 % an und wuchs um 5,3 Jahre.

Abb. 7: Medianalter



Quelle: Bertelsmann Stiftung. Darstellung: Stadt Walsrode.

2.1.2 Wanderungsbewegung

Der Wanderungssaldo der Stadt Walsrode stellt sich von 2012 bis 2017 positiv dar.

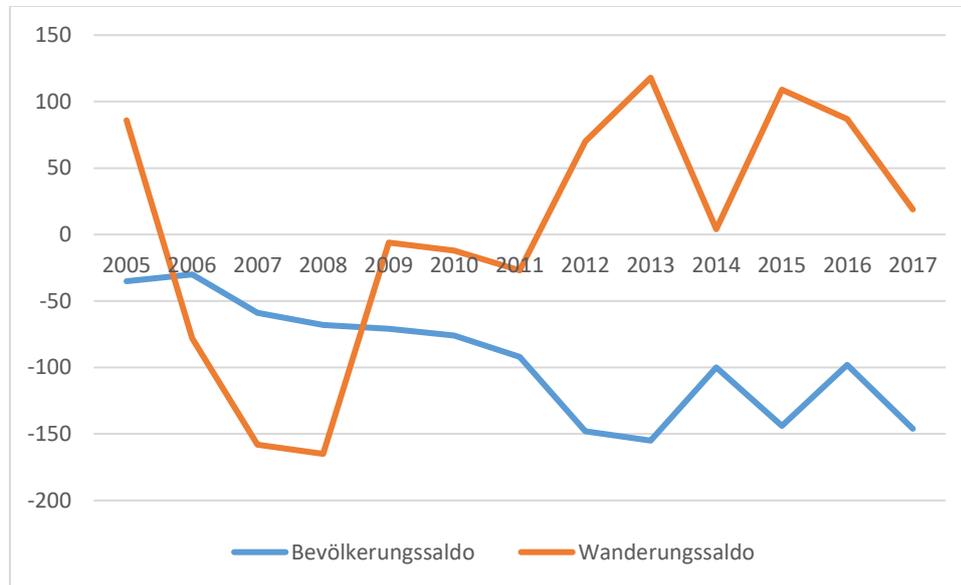
In dem Zeitraum von 2006 bis 2008 war der Wanderungssaldo niedriger als der Bevölkerungssaldo. Beide Salden befanden sich zu dem Zeitpunkt zusätzlich im Minusbereich. Dies bedeutet, dass der Wanderungssaldo den Bevölkerungssaldo nicht ausgleichen konnte und dies ein Faktor sein kann, weshalb die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum so rapide sank. Jedoch ist auch im Zeitraum zwischen 2009 und 2011 der Wanderungssaldo im negativen Bereich und gleicht den Bevölkerungssaldo somit nicht aus.

Ab 2012 ist der Wanderungssaldo im positiven Bereich und der weiterhin sinkende Bevölkerungssaldo im negativen Bereich. Wird die Differenz zwischen dem Wanderungs- und Bevölkerungssaldo betrachtet, wird deutlich, dass der Wanderungssaldo den Bevölkerungssaldo nicht ausgleicht.

Der positive Wanderungssaldo von 2012 bis 2017 und seine Steigerung veranschaulichen, dass trotz des demographischen Wandels und seines sinkenden Bevölkerungssaldos die Stadt Walsrode ein attraktiver Wohnort für potentielle Einwohnerinnen und Einwohner darstellt. Vor einigen Jahren sind viele Menschen vom Land in die Großstadt gezogen, um dort arbeiten zu können. Nun ist es anders herum: Viele Menschen ziehen von der Großstadt wieder aufs Land. Ein Grund sind die stark gestiegenen Kauf- und Mietpreise sowie die Lebenshaltungskosten in den Großstädten und deren

Ballungsräumen. Viele Menschen pendeln lieber zu ihrem Arbeitsplatz und leben dafür kostengünstiger auf dem Lande. Dieser Trend kann sich durch den Breitbandausbau und der Digitalisierung vieler Arbeitsbereiche fortsetzen.

Abb. 8: Vergleich Bevölkerungs- mit Wanderungssaldo



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Es gibt verschiedene Beweggründe für einen Menschen, um aus einer Kommune weg- oder zuzuziehen. Es wird im Folgenden unter der Familien-, Bildungs- und Alterswanderung und eine Wanderung zu Beginn der zweiten Lebenshälfte unterschieden.

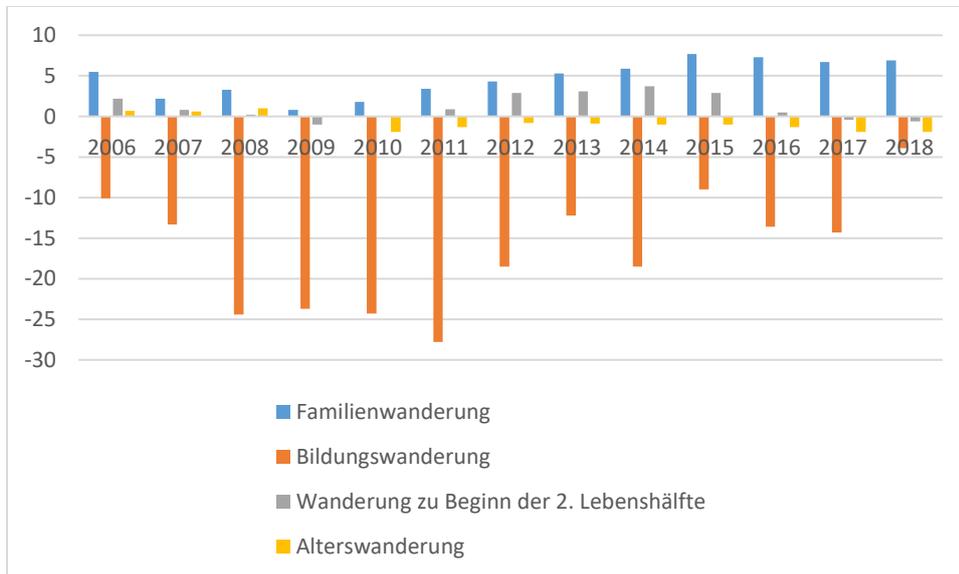
Die negativ und hohe Anzahl der Bildungswanderung ist auffällig beim Betrachten des Diagrammes. Es verlassen mehr Menschen Walsrode, um eine Ausbildung oder ein Studium zu beginnen. Die größte Altersgruppe innerhalb dieser Wanderung sind die 18- bis 25- Jährigen. Anzumerken ist, dass im Jahre 2018 die Bildungswanderung den niedrigsten Wert aufweist.

Der größte Zuwachs wiederum kommt aus der Familienwanderung. Eine Familienwanderung bedeutet, dass Familien mit ihren Kindern in eine Kommune ziehen. Es ist dem Diagramm zu entnehmen, dass seit 2015 ein starker und konstanter Zuwachs an Familien in der Stadt Walsrode verzeichnet werden kann.

Die Alterswanderung und die Wanderung zu Beginn der zweiten Lebenshälfte sind die kleinsten Gruppen der Wanderungsarten. Dies liegt daran, dass mit zunehmendem Alter die wenigsten Menschen umziehen, denn sie haben ihren Lebensmittelpunkt eingerichtet und sich dort in der Berufswelt und der Gesellschaft etabliert.

Anhand der negativen Alterswanderung wird deutlich, dass die Stadt Walsrode für ältere Menschen entweder nicht den geeigneten Wohnraum bietet oder keine Angehörigen in Walsrode leben.

Abb. 9: Wanderungsarten



Quelle: Bertelsmann Stiftung. Darstellung: Stadt Walsrode.

2.2 Bevölkerungsprognose

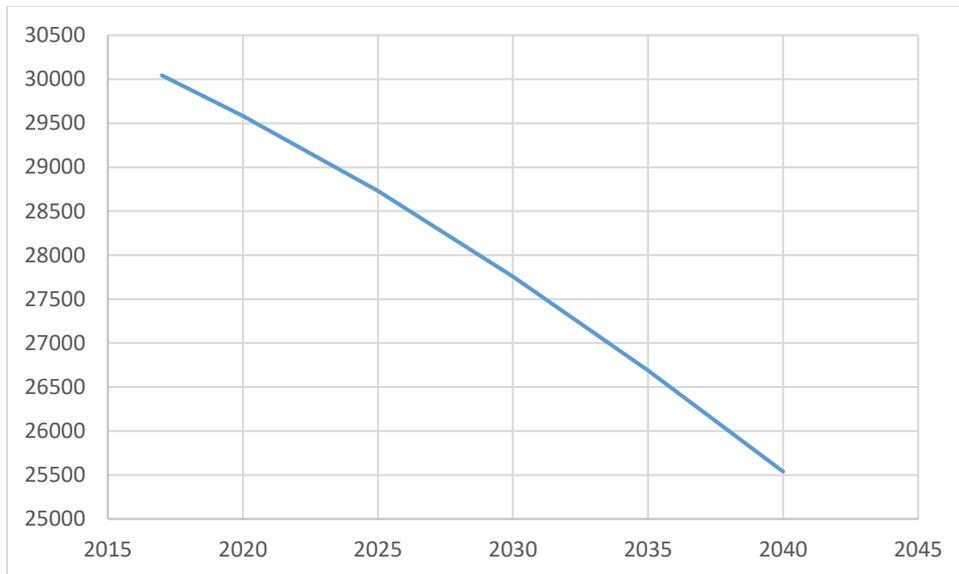
Eine Prognose trifft Aussagen über zukünftige Ereignisse. Sie basiert auf Annahmen, die durch bisherige Entwicklungen begründet werden und stellt immer eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen dar.

Die Bevölkerungsprognose der NBank für die Stadt Walsrode besagt, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 auf 25.5539 Personen sinkt. Von 2017 bis 2040 soll die Bevölkerung um circa 14,99 % zurückgehen. Bereits für 2019 stimmt die Prognose mit 29.500 Personen nicht mehr. Wird die Prognose mit den aktuellen Daten verglichen, fällt auf, dass in der Stadt Walsrode im Juni 2020 über 31.587 Personen gemeldet sind. Es lässt sich sagen, dass die Prognose folglich nicht eingetreten ist und die nachfolgenden Werte kritisch zu betrachten sind.

Im Vergleich soll die Bevölkerungszahl in ganz Deutschland im selben Zeitraum von 2017 bis 2040 laut der Prognose von der Bundeszentrale für politische Bildung um nur 0,85 % sinken.¹ Wobei hinzugefügt werden muss, dass die Gesamtbevölkerung Deutschlands in einem viel höheren Zahlenbereich tangiert. Dies bedeutet, auch wenn bis zum Jahr 2040 die Bevölkerung um circa 700.000 Personen abnehmen soll, dies nur einen Rückgang von 0,85 % bedeutet.

¹ <https://www.bpb.de> (28.10.2020). Bundeszentrale für politische Bildung (19.09.2019): Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur. <https://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/altersstruktur>

Abb. 10: Bevölkerungsprognose



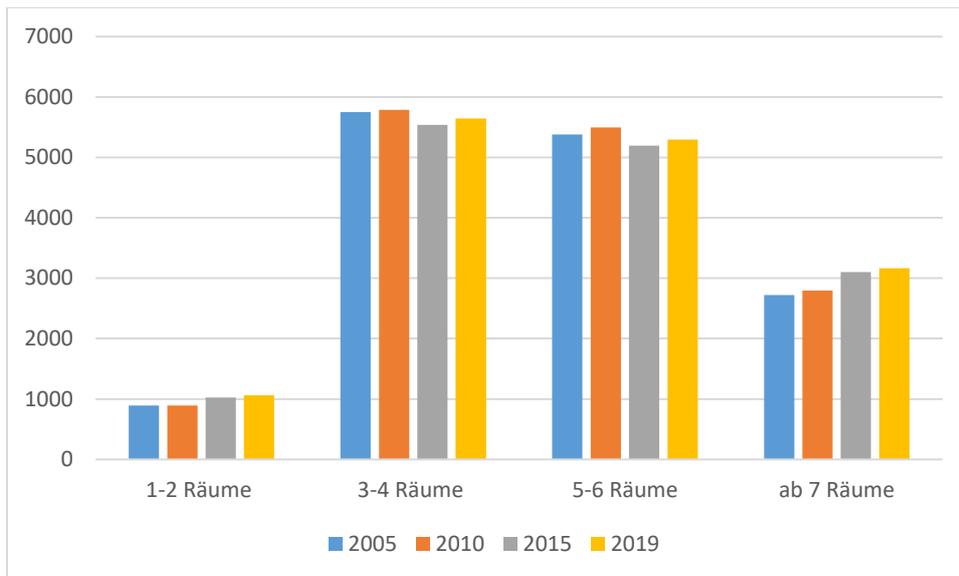
Quelle: LSN. Darstellung: Stadt Walsrode.

Infolge dessen lässt sich anmerken, dass sich die Altersstruktur verändert hat und weiter verändern wird. Die momentan größte Gruppe innerhalb der Bevölkerung sind die 45- bis 59-Jährigen, denn in dem Zeitraum von 1955 bis 1969 war die stärksten Geburtenraten innerhalb der deutschen Geschichte zu verzeichnen. 1964 ist der geburtenstärkste Jahrgang mit 1.357.304 Lebendgeborenen. Die Problematik ist, dass dadurch immer mehr Menschen ins Rentenalter kommen, anstatt in den Arbeitsmarkt einzusteigen. Dieses Defizit hat zur Folge, dass es Probleme mit dem umlagefinanzierten System der Rente geben wird und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für geeigneten Wohnraum steigen wird. Viele ältere Menschen leben zudem aufgrund des Todes des Partners allein.

2.3 Struktur der Haushalte

Trotz des Rückganges der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach 1 bis 2 Räumen und ab 7 Räumen. Die Nachfrage nach 3 bis 4 Räumen und 5 bis 6 Räumen schwankt und tendiert zu einer minimalen Abnahme. Dennoch sind die 3 bis 4 und 5 bis 6 Wohnräume momentan am stärksten vertreten.

Abb. 11: Haushaltsstruktur

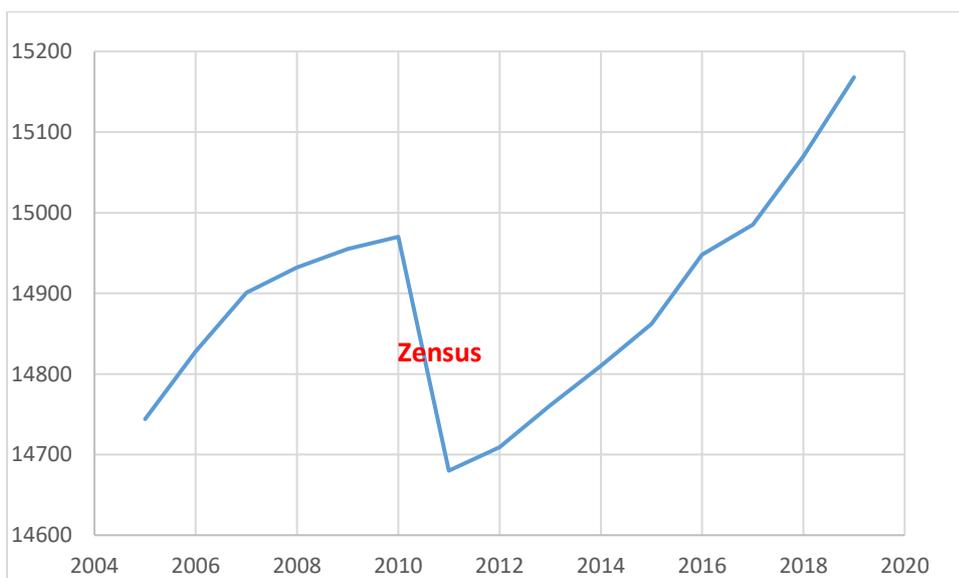


Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

In der Zeitspanne von 2005 bis 2019 stieg die Anzahl der Haushalte um 2,88 %.

Von 2005 bis 2010 nahm die Zahl der Haushalte um 1,53 % zu; dies entspricht 226 mehr Haushalte. Jedoch fiel die Anzahl der Haushalte von 2010 auf 2011 um 1,94 %. Auch hier muss angemerkt werden, dass aufgrund der neuen Daten des Zensus 2011 die Anzahl der Haushalte von 2010 bis 2011 korrigiert wurde. Ab 2011 stieg die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2019 um 3,32 % auf 15.168 Haushalte. Es sind also 488 mehr Haushalte.

Abb. 12: Haushaltsentwicklung



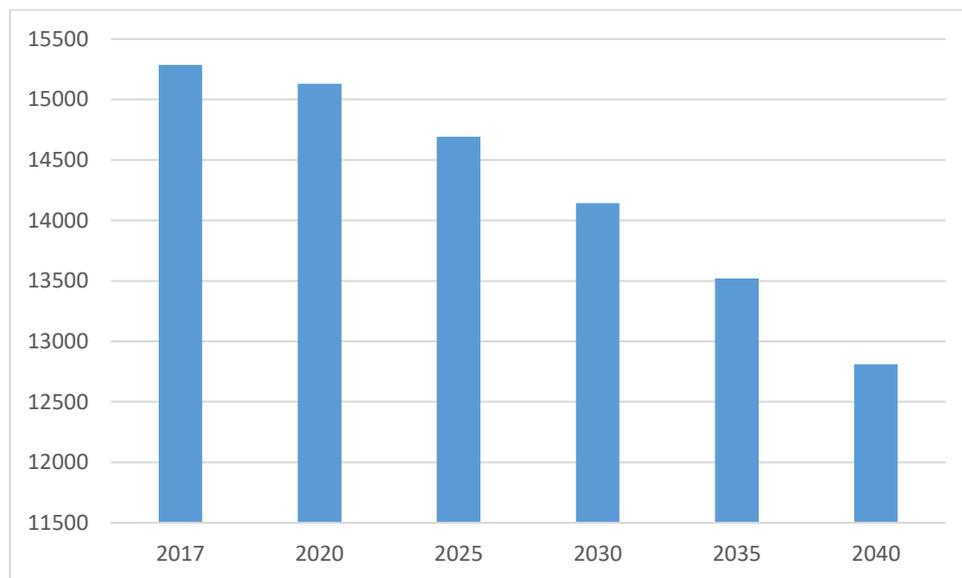
Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

2.4 Haushaltsprognose

Die NBank rechnet auf Grundlage der Bevölkerungsprognose mit einem Rückgang der Haushalte. Die Prognose lautet, dass sich von 2017 bis 2040 die Zahl der Haushalte um 16,19 % verringert.

Auch wenn die Zahlen der Haushalte sinken, die Nachfrage nach 1-Person-Haushalten nimmt zu. Viele ältere Menschen leben allein. Nach einem lebensverändernden Ereignis verbleiben die Hinterbliebenen im gewohnten Umfeld. Daraus resultiert, dass immer mehr ältere Menschen auf mehr Quadratmeter leben.

Abb. 13: Haushaltsprognose



Quelle: NBank. Darstellung: Stadt Walsrode

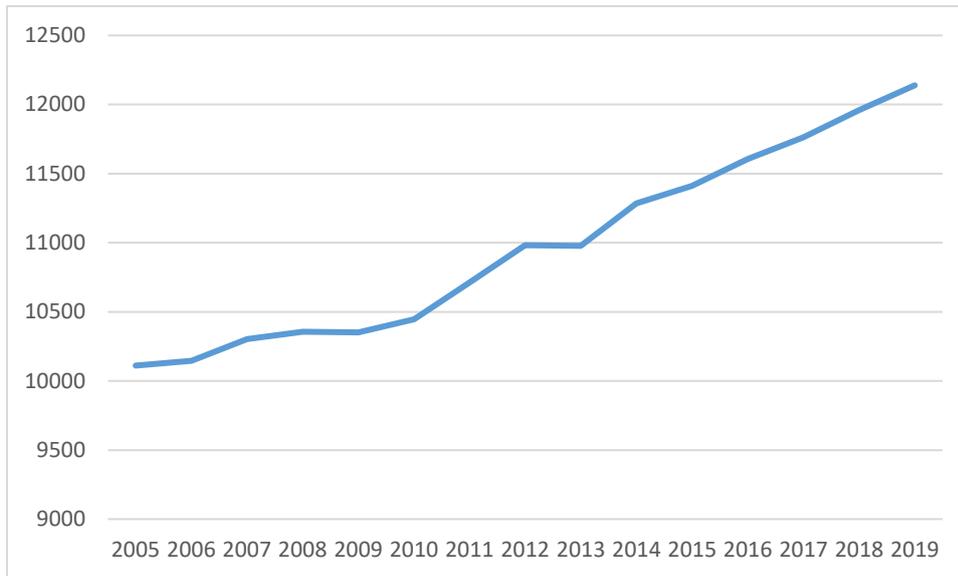
Dagegen ist kritisch einzuwenden, dass es sich hierbei um eine Prognose handelt aufgrund bisheriger Entwicklungen. Wie in Kapitel 2.2 erwähnt, stimmt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bereits 2020 nicht mit den tatsächlichen Werten überein. Diese Problematik findet sich somit auch in der Haushaltsprognose wieder. Die NBank prognostiziert für die Stadt Walsrode einen deutlichen Rückgang von Haushalten, die Stadt Walsrode geht annähernd von der Haushaltszahl 2020 aus.

2.5 Beschäftigungs- und Leistungsempfängerentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten ist von 2005 bis 2019 um 20,06 % gestiegen. In den Jahren, in denen ein Rückgang zu verzeichnen ist, muss angemerkt werden, dass dieser sehr minimal ist. Von 2013 bis 2014 stieg die Anzahl am stärksten mit 2,8 %.

Der Grund liegt daran, dass in der gesamten Bundesrepublik die Wirtschaft gewachsen ist. Das Bruttoinlandsprodukt ist in den letzten Jahren gestiegen. Anzumerken ist, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Bomlitz sinkt, jedoch in Walsrode steigt. Ein Faktor des Zuwachses ist der Gewerbepark A27 in Walsrode und das Gewerbegebiet Honerdingen, die zukünftig zusammen mit neuen Arbeitsplätzen am Industriestandort Bomlitz mehr potentielle Arbeitsplätze schaffen werden.

Abb. 14: Beschäftigungsentwicklung



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Der Pendlersaldo ist die Differenz zwischen Ein- und Auspendler in einer Kommune.

Viele Beschäftigte, welche in Walsrode leben, pendeln von Walsrode zur Arbeitsstätte. Folglich ist seit Jahren der Pendlersaldo im Negativbereich, denn die Zahl der Auspendler ist höher, als die der Einpendler.

Von 2005 bis 2006 gab es die größte prozentuale Abnahme des Pendlersaldos um 104,11 %, während von 2013 bis 2014 die größte positive Zunahme von 18,55 % zu verzeichnen ist.

Ein Grund des hohen Pendlersaldos im Negativbereich liegt an der sehr guten Verkehrslage in Walsrode. Die Stadt Walsrode hat eine überregionale Straßenverbindung und drei Auffahrten zur A7 und A27. Des Weiteren kann durch die Bundesstraßen B209, B440 und den Landstraßen L 161, L163, L190 und L191 die mögliche Arbeitsstelle erreicht werden. Zusätzlich liegt Walsrode direkt an der Schienenstrecke zwischen Hannover und Buchholz.

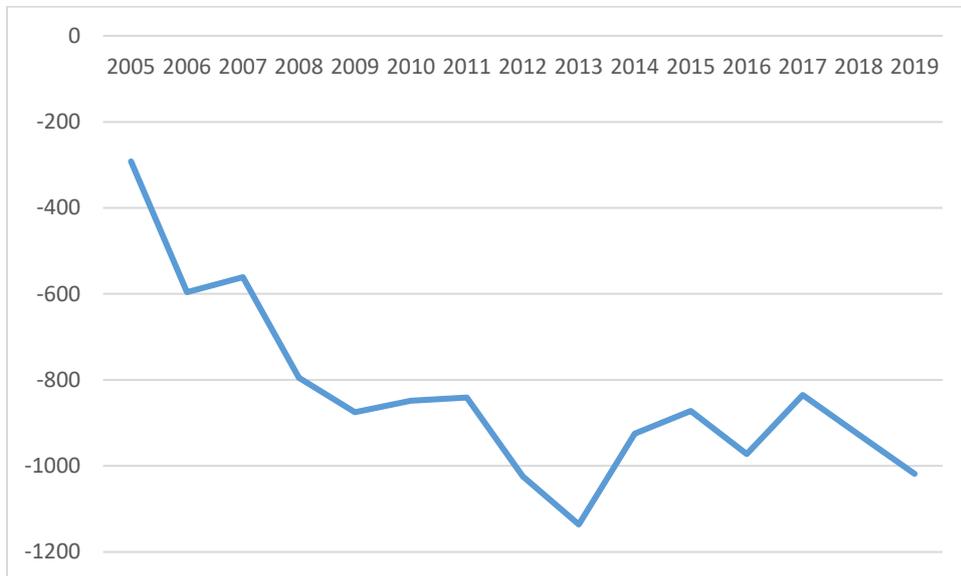
Gegen den negativen Pendlersaldo versucht die Stadt einige Maßnahmen zu ergreifen, wie beispielsweise die Gewerbegebiete für potentielle Arbeitgeber und für Arbeitnehmer den Wohnungsmarkt attraktiver zu machen.

Die Zahl der Leistungsempfänger ist im Umkehrschluss zwischen 2005 bis 2019 um 25,98 % zurückgegangen. Das resultiert aus der steigenden Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland und folglich der steigenden Zahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Im Jahre 2005 und 2006 gab es den größten Anstieg mit 22,92 % an Leistungsempfängern. Von der damaligen Gesamtbevölkerung Walsrodes waren im Jahr 2005 4,2 % und im Jahr 2006 5,18 % Leistungsempfänger. Der größte Abstieg erfolgte von 2007 bis 2008 um 12,45 %. Wird die damalige Gesamtbevölkerung betrachtet, waren im Jahr 2007 4,71 % und 4,15 % Leistungsempfänger. Von 2009 bis 2015 sank die Anzahl der Leistungsempfänger um 25,2 %. Von 2015 bis 2017 gab es einen Anstieg um 11,86 %. Ab 2017 sank die Anzahl um 14,49 % und erreichte somit im Jahre 2019 das erste Mal

eine dreistellige Anzahl. Im Jahre 2019 waren 3,3 % der Gesamtbevölkerung in Walsrode Leistungsempfänger. Dies war der geringste Wert innerhalb der letzten 14 Jahre.

Abb. 15: Pendlersaldo

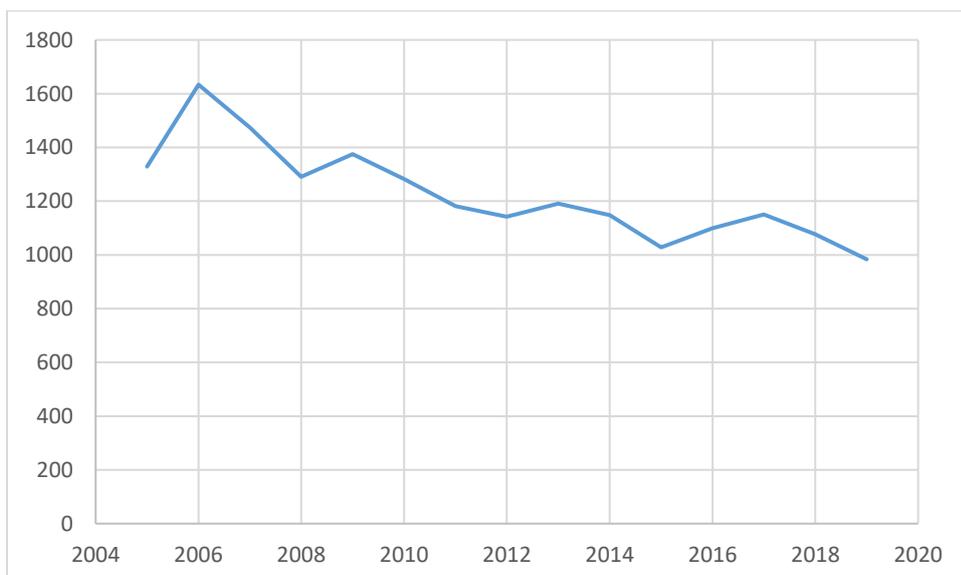


Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Dass die Zahl der Leistungsempfänger sinkt und die der Beschäftigten gleichzeitig steigt, ist eine normale Entwicklung.

Dies bedeutet, dass weniger Sozialraum benötigt wird. Die Problematik bei einem hohen Angebot an Sozialwohnungen bei geringer Nachfrage führt zu einem erhöhten Leerstand in diesem Segment.

Abb. 16: Leistungsempfängerentwicklung



Quelle: LSN. Darstellung: Stadt Walsrode.

3. Wohnungsangebot

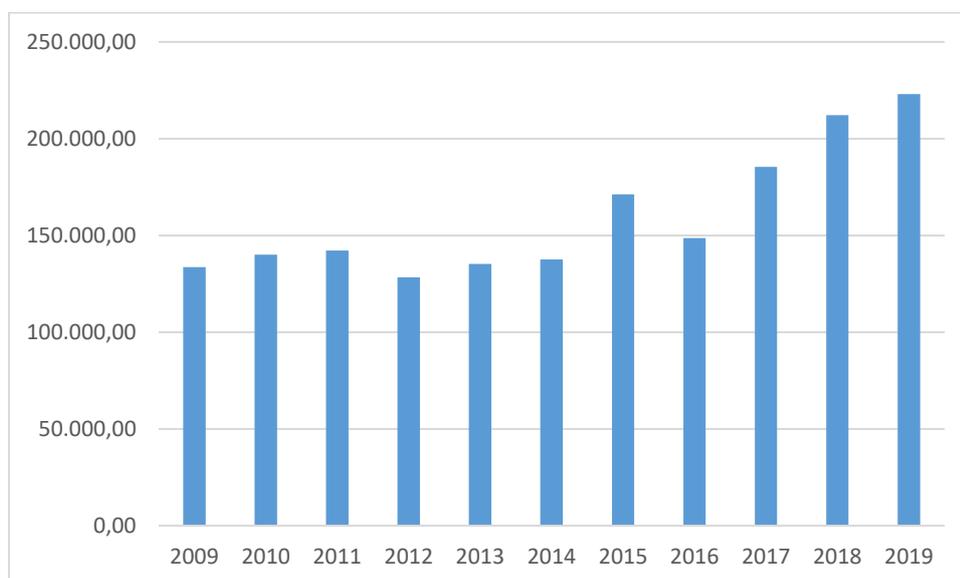
3.1 Kaufpreis/Miete/Bodenrichtwert

3.1.1 Kaufpreis

Ein Anstieg der Kaufpreise ist von 2005 bis 2019 zu verzeichnen. So ist in diesem Zeitraum die Kaufpreisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) um 66,92 % gestiegen. Daraus resultiert, dass ein Wohnhaus in Walsrode durchschnittlich 89.406,42 € mehr kostet. In den Jahren 2009 bis 2014 ist der Preis nicht stark gestiegen oder gefallen. Ein klarer Cut setzte das Jahr 2015. Hierbei ist eine Steigerung von 24,49 % im Jahre 2014 zu 2015 zu verzeichnen und fiel von 2015 zu 2016 um 13,18 %.

Die größte Preissteigerung gab es von 2016 bis 2017 mit 24,72 %. Seit dem Jahr 2016 ist eine klare Steigerung zu sehen, die nicht abebbt. Der Kaufpreis für ein EZFH ist von 2016 bis 2019 um 50,05 % gestiegen.

Abb. 17: Kaufpreisentwicklung für EZFH

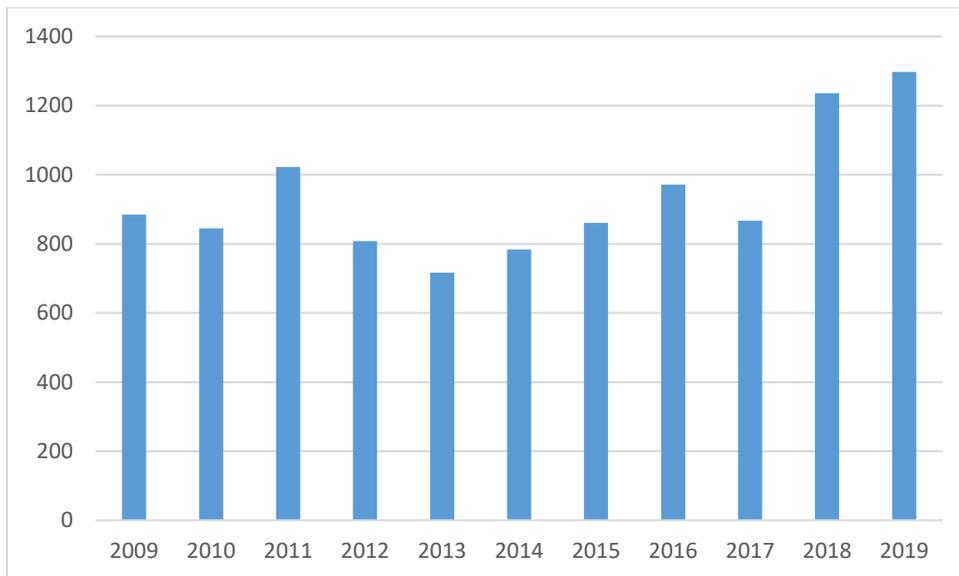


Quelle: NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Auch bei der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen (ETW) ist ein Anstieg zu verzeichnen. So stieg von 2009 bis 2019 der Preis um 46,69 %. Den stärksten Anstieg gab es in dem Jahr von 2017 auf 2018 um 42,46 %.

Von 2009 bis 2017 war die Preisentwicklung ausgeglichen, wobei das Jahr 2011 mit 20,99 % die höchste Steigerung in diesem Zeitraum hatte. Seit 2017 ist eine Steigerung zu verzeichnen. Durchschnittlich kostet der Quadratmeter nun 413 € mehr.

Abb. 18: Kaufpreisentwicklung für ETW



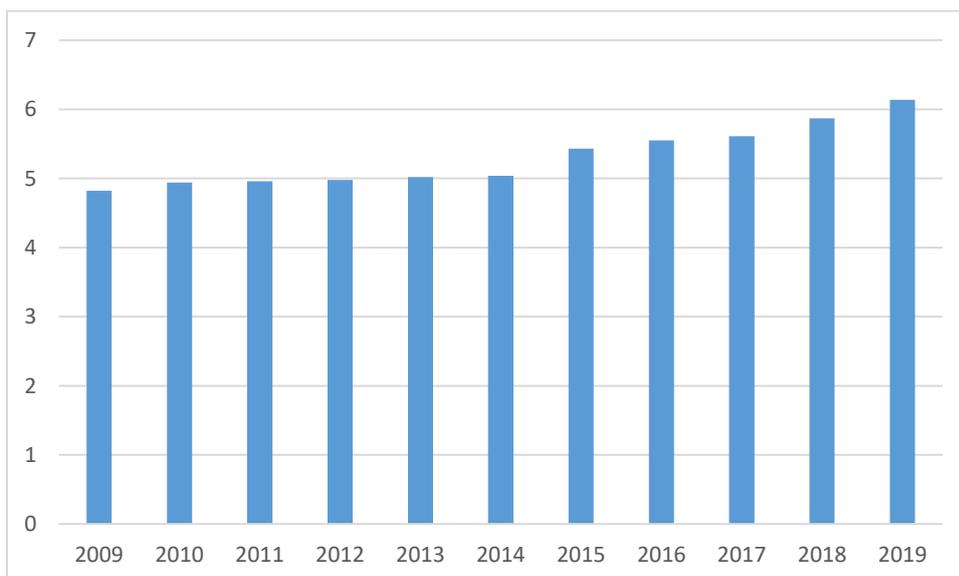
Quelle: NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Allgemein lässt sich sagen, dass bei sinkenden Zinsen und steigender Kaufkraft sowie steigender Zahl der Beschäftigten, die Bereitschaft der Menschen steigt, mehr Geld für ein Eigenheim oder auch für Miete zu zahlen.

3.1.2 Miete

Die Mietentwicklung ist wie die Kaufpreisentwicklung gestiegen. In den letzten Jahren war die Steigerung konstant. Von 2009 zu 2019 stieg die Miete um 27,39% pro m². Die Mieterin bzw. der Mieter zahlte durchschnittlich 1,32 € mehr pro m² im Jahr 2019. Von 2014 bis 2015 gab es den höchsten Anstieg mit 7,74 %.

Abb. 19: Mietentwicklung €/m²



Quelle: NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

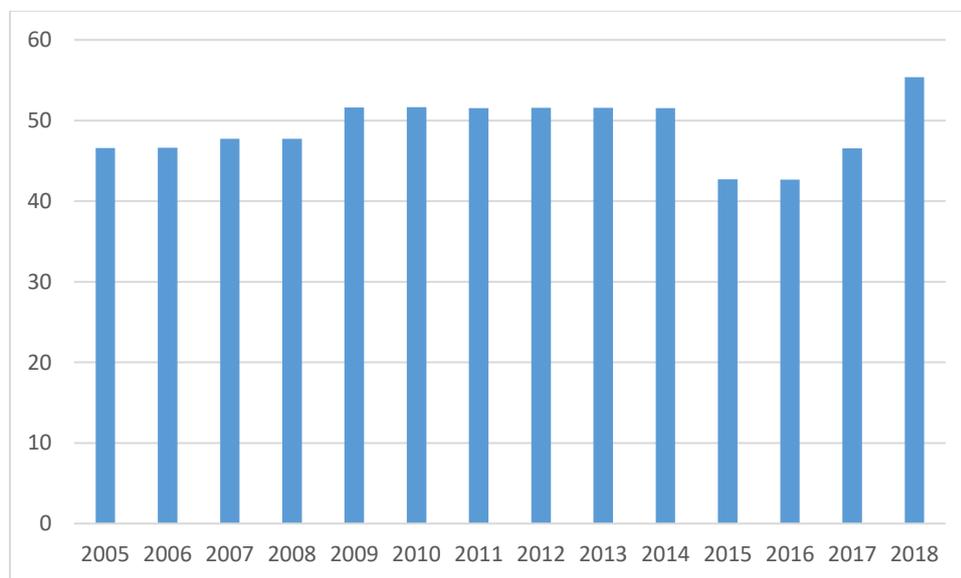
Es bleibt festzuhalten, dass sich der Mietpreis nicht im selben Tempo wie die Kaufpreise für EZFH und ETW verändert hat. Der Mietpreis in Walsrode ist im Vergleich zu anderen Kommunen in Niedersachsen niedrig.

3.1.3 Bodenrichtwert

Ein Bodenrichtwert zeigt den Durchschnittswert von Grundstücken in einer Gemeinde an und beruht auf den gesammelten Kaufpreis der umliegenden Grundstücke und Objekten. Zusätzlich wird der Bodenrichtwert von dem Entwicklungszustand der Lage des Grundstückes beeinflusst.

Von 2005 bis 2018 stieg der Bodenrichtwert in der Stadt Walsrode um 18,8 %. Der niedrigste Wert war im Jahre 2016. Jedoch stieg innerhalb von 2016 bis 2018 der Bodenrichtwert um 29,74 %, da der Kaufpreis gestiegen ist.

Abb. 27: Bodenrichtwert



Quelle: NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

3.2 Öffentlich geförderter Wohnraum

„Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit bewilligt worden sind, gilt von dem Zeitpunkt an als öffentlich gefördert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) dem Bauherrn zugegangen ist.“²

Seit Juni 2020 gibt es noch 58 Wohnungen in Walsrode, die öffentlich gefördert werden. Dies sind die Objekte im Dürerring und der Lindenstraße; jedoch wurde durch den Eigentümer im Jahre 2015 eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens für diese Objekte vorgenommen. Dies bedeutet, dass nach § 16 Absatz 1 WoBindG die Objekte im Dürerring und der Lindenstraße noch als öffentlich gefördert klassifiziert werden bis zum zehnten Kalenderjahr nach dem Jahr der Rückzahlung. Zusätzlich sind diese

² § 13 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

Objekte belegungsgebunden und können somit nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden.

Abb. 20: Öffentlich geförderte Objekte in Altwalsrode – Mietwohnungsbau

Objekt	Anzahl der Wohnungen	Art der Wohnungen	Ende der Zweckbindung
Am Badeteich 28 - 40	28	Altenwohnungen	31.12.2015
Am Bullerberg 22 - 28, Dürerring 2a, 2b	24	Altenwohnungen	31.12.2005
Dürerring 1c, 1d, 1e	28	Mietwohnungen	31.12.2015
Dürerring 108 - 122	38	28 Altenwohnungen 10 Mietwohnungen	31.12.2026
Dürerring 13	8	Mietwohnungen	31.12.2005
Hannoversche Str. 62	6	3 Sozialwohnungen 2 Altenwohnungen 1 Behindertenwohnung	01.06.2020
Lindenstraße 26 - 34	20	Altenwohnungen	31.12.2026
Platanenring 11	2	Sozialwohnungen	02.05.2014

Quelle: Stadt Walsrode. Darstellung: Stadt Walsrode.

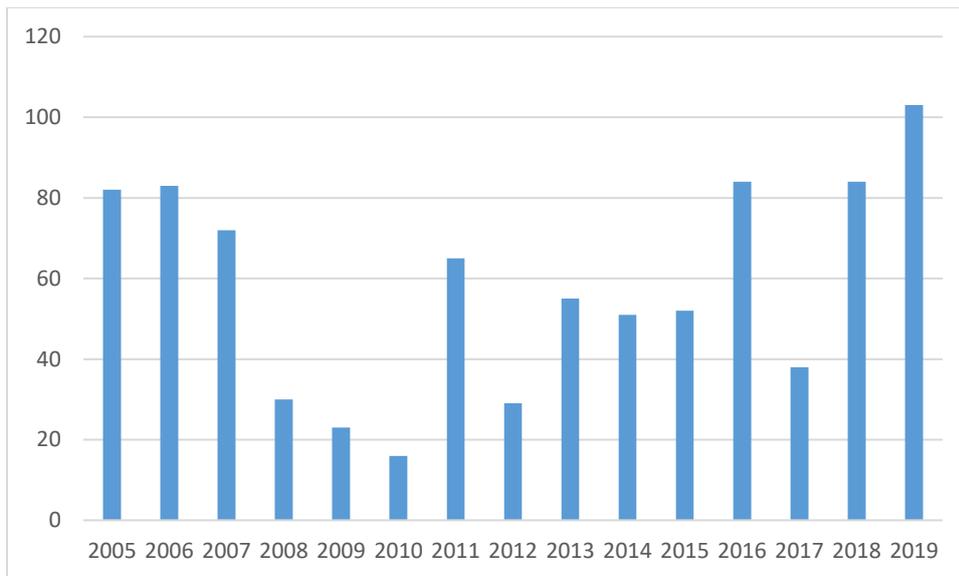
In Bomlitz gibt es keine öffentlich geförderten Wohnungen mehr, denn die Wohnungen sind nicht mehr in den vertraglichen Bindungen. Das letzte Bindungsende war im Juni 2018 für das Objekt Zum Hohen Felde Nr. 18. Von 2005 bis 2019 wurde eine Eigenheimförderung und für 27 Baumaßnahmen durch die NBank in Anspruch genommen. Bei den Baumaßnahmen erfolgt bis dato noch die Darlehensrückzahlungen über die NBank.

Für die Stadt Walsrode und Bomlitz liegen derzeit keine Anfragen und Anträge von Investoren oder Privatpersonen zum Mietwohnungsbau vor.

3.3 Bautätigkeit

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Summe stieg von 2005 bis 2019 um 25,61 %. Es sind viele Abweichungen zu erkennen. Die größte Abnahme war von 2007 bis 2008 mit 41,67 %. Im Jahre 2010 gab es mit 16 die niedrigste Anzahl an fertiggestellten Häusern. Den höchsten Anstieg gab es von 2010 auf 2011 mit 306,25 %. Werden die Jahre von 2017 bis 2019 betrachtet, wird deutlich, dass dies die längste Periode ist, in der eine positive Steigerung zu sehen ist. 2019 gab es die höchste Anzahl mit 103. Im darauffolgenden Kapitel 3.4 wird thematisiert, dass auch die Baugenehmigungen entsprechend gestiegen sind.

Abb. 21: Fertiggestellte Wohnungen in Summe



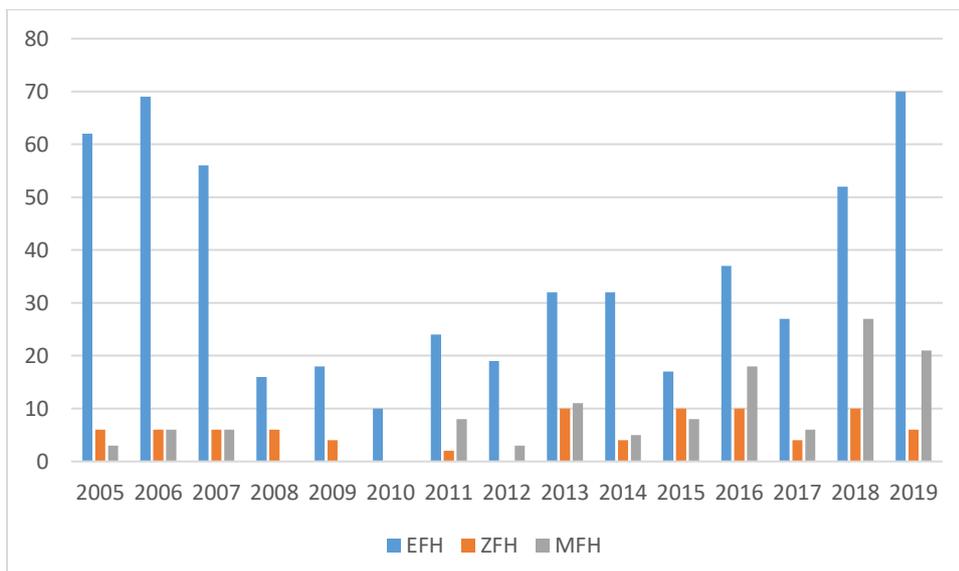
Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Das Bauen und Kaufen eines EFH ist seit Jahren gefragt. Somit stieg die Bautätigkeiten der EFH um 12,9 % in dem Zeitraum von 2005 bis 2019.

Die Nachfrage nach einem ZFH liegt vor, jedoch bewegt sie sich zwischen 0 und 10 Stück. Daraus folgt, dass die Zahlen des ZFH in den letzten 14 Jahren nicht stark angestiegen oder gesunken sind.

Ein MFH hat erst in den letzten zehn Jahren eine größere Nachfrage erhalten. So stieg die Anzahl von 2005 bis 2019 um 600 %. Von 2005 bis 2011 schwankte die Zahl zwischen 3 und 8 Stück. Von 2012 bis 2019 schwankte hingegen die Zahl zwischen 3 und 27 Stück. Der Grund ist, dass immer mehr Menschen sich eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus als Geldanlage kaufen wollen, um diese anschließend vermieten zu können. Ein Grund ist die Alterssicherung, denn durch die Mieteinnahmen wird die Rente aufgestockt.

Abb. 22: Fertigstellung von EFH, ZFH und MFH



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Um die zukünftige Entwicklung so beibehalten zu können, ist es entscheidend, zusätzliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei geht es nicht darum, die Bautätigkeit zu maximieren, sondern um Potential zu schaffen, dass einzelne Personen und Familien sich in der Stadt Walsrode niederlassen oder erst gar nicht erwägen, wegzuziehen.

Die Bautätigkeit der Stadt Walsrode könnte tatsächlich noch höher werden. Es gibt Grundstücke, die für eine Bebauung nicht veräußert werden und stehen somit dem Markt nicht zur Verfügung.

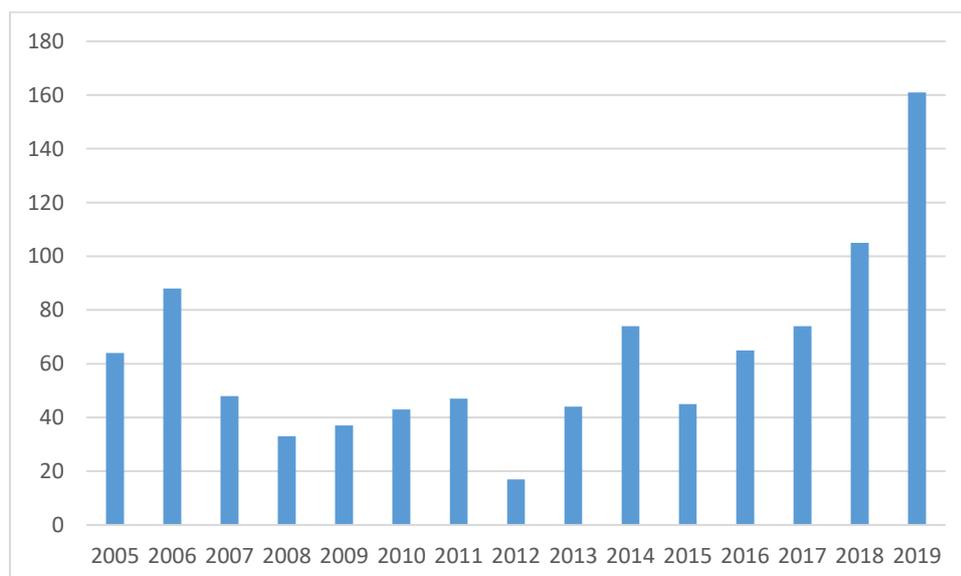
3.4 Baugenehmigungen

Ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ist ein Verwaltungsakt mit zwei Funktionen. Erstens wird die sogenannte Feststellungswirkung geprüft. Dies bedeutet, dass die zuständige Behörde, beispielsweise die Bauaufsichtsbehörde, mit Erteilung der Baugenehmigung feststellt, dass das Vorhaben mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht. Zweitens erfolgt dann die Verfügungswirkung. Hierbei wird mit der Baugenehmigung die Baufreigabe erteilt.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist von 2005 bis 2019 um 151,56 % gestiegen. Die niedrigste Anzahl gab es im Jahr 2012 mit 17 Genehmigungen. Ab 2015 ist eine konstante Steigung zu verzeichnen. Von 2005 bis 2017 gab es Abweichungen, aber die Anzahl war nie dreistellig bis zu den Jahren 2018 und 2019.

Folglich gab es in den Jahren 2018 und 2019 die höchste Anzahl an Baugenehmigungen.

Abb. 23: Genehmigte Wohnungen in Summe



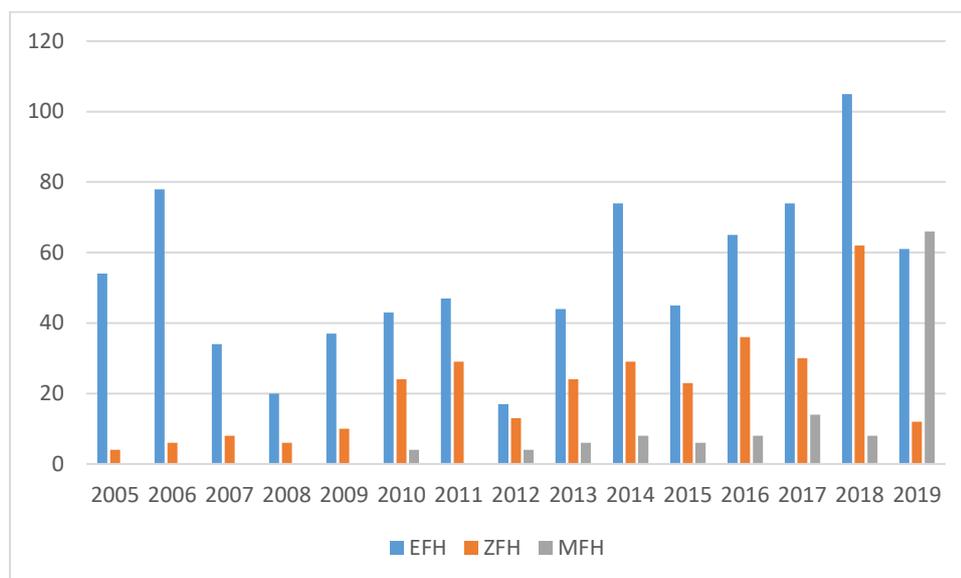
Quelle: LSN. Darstellung: Stadt Walsrode.

Im gesamten Zeitraum von 2005 bis 2019 stieg die Anzahl von EFH um 200%. Die niedrigste Anzahl war 2012 mit 17 Genehmigungen. Die höchste Anzahl war 2018 mit 105 Genehmigungen.

Die niedrigste Anzahl der ZFH ist im Jahre 2005 mit 4 zu verzeichnen. Im Jahre 2018 sind 62 Genehmigungen zu verzeichnen.

Die Genehmigungen für ein MFH sind erst in den letzten Jahren gewachsen. Hierbei ist von 2005 bis 2009 und 2011 die Zahl der Genehmigungen mit 0 versehen. Die höchste Zahl lag im Jahre 2019 mit 66. Die Anzahl stieg somit von 2005 bis 2019 um 6500 % an. Hierbei muss angemerkt werden, dass im Jahre 2019 die Anzahl der Genehmigungen von MFH höher als bei EFH und ZFH ist.

Abb. 24: Genehmigungen für EFH, ZFH und MFH



Quelle: LSN. Darstellung: Stadt Walsrode.

Die Anzahl an Genehmigungen ist gestiegen; die aktuelle bauliche Nutzung bezogen auf die Gesamtfläche von Walsrode ist aber auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

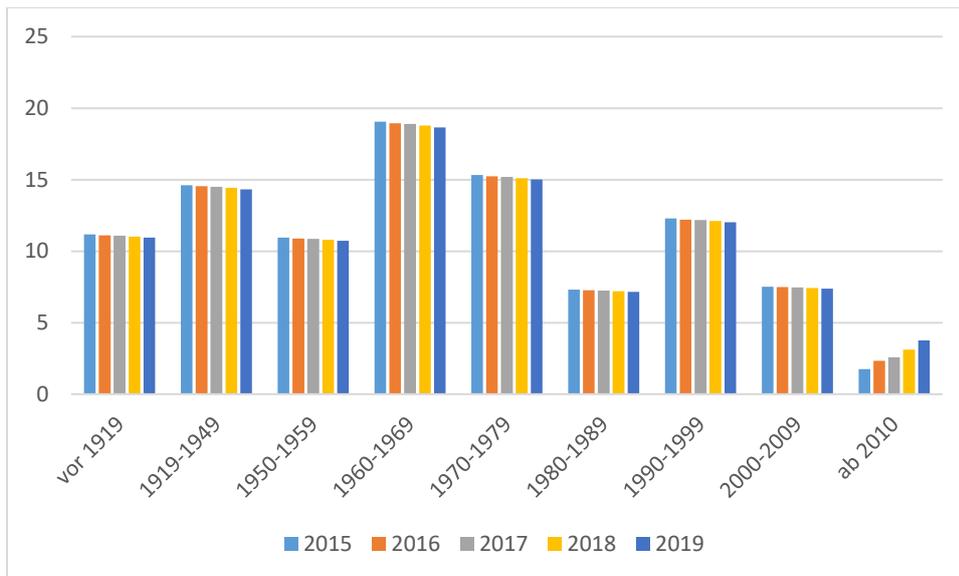
In Walsrode ist die tatsächliche Bodennutzung wie folgt: 52,15 % landwirtschaftliche Flächen, 34,37 % Wald und nur 4,93 % sind tatsächlich Gebäude- und Freiflächen.

3.5 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der größte Gebäudebestand stammt aus den Jahren von 1960 bis 1969. Dies liegt daran, dass in Deutschland fast drei Viertel aller Gebäude und Wohnungen nach 1950 entstanden sind. Das Bundesland Niedersachsen hatte im Jahr 2011 20,1 % Gebäude, die vor 1950 gebaut worden sind. Im Jahre 2019 lag die Zahl in Walsrode bei 25,27 %. Folglich hat die Stadt Walsrode einen hohen älteren Gebäudebestand.

Bemerkenswert ist die geringe Bautätigkeit bis 2009. Seit 2010 steigt jedoch die Anzahl der Neubauten stetig an.

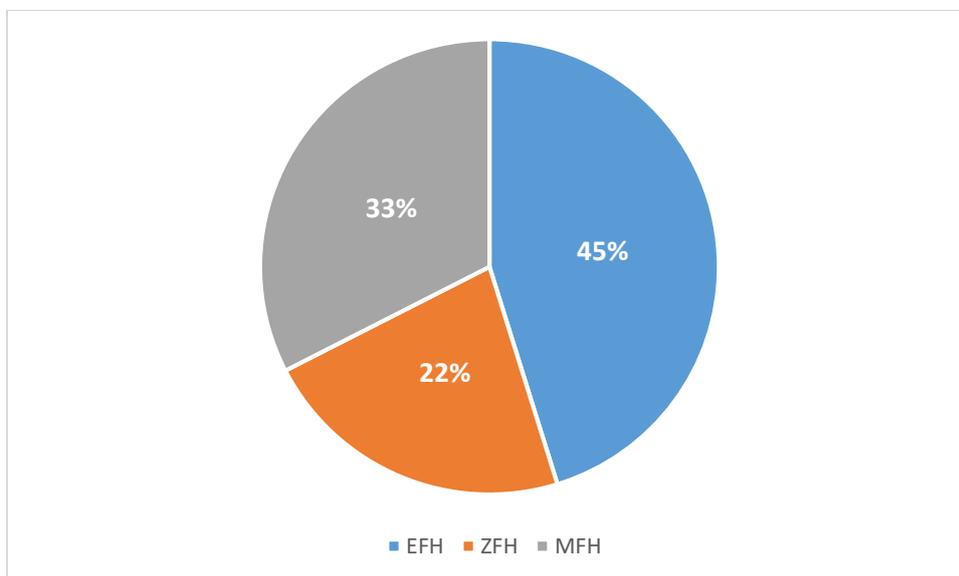
Abb. 25: Baualter



Quelle: LSN. Darstellung: Stadt Walsrode.

Der aktuell größte Bestand an Wohnungen nehmen die EFH mit 45 % in Walsrode ein. Die zweitgrößte Gruppe sind die MFH mit 33 %. Die drittgrößte Gruppe sind die ZFH mit 22 %.

Abb. 26: Bestand an Wohnungen in der Stadt Walsrode (ohne Bomlitz), Stand: 31.12.2019



Quelle: LSN/NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

Die Stadt Walsrode hat Wohngebiete, in denen viele ältere Menschen leben. Hier werden die Häuser durch den Tod oder Umzug des Eigentümers frei und somit für den Markt zugänglich. Die Anforderungen an Grundstücksgrößen und –zuschnitte haben sich im Laufe der Jahrzehnte geändert. Fraglich ist damit, ob die älteren Grundstücke für junge Familien attraktiv sind.

3.5.1 Wohneigentum der Stadt Walsrode

Die Stadt Walsrode war bisher Eigentümerin von insgesamt 14 Wohnungen

1. Wohnhaus Heidemuseum (Nutzung durch den Hausmeister)
2. Wohnung über der Feuerwehr Düşhorn Rehrweg 9 (vermietet)
3. Krelingen 64 – 2 Wohnungen (eine ist vermietet, eine ist frei)
4. Südkampen 62 – 2 Wohnungen (eine ist vermietet, eine ist frei)
5. Moorstr. 87 – 4 Parteien (2 Parteien werden als Wohnung genutzt, 1 Nutzung erfolgt als Psychotherapiepraxis und eine wird von der AWO genutzt)
6. Die Wohnungen, die z.Zt. umgebaut werden befinden sich im FWH Honerdingen (Dorfallee 55) und im FWH Walsrode (Moorstr. 91). Die Wohnung in Honerdingen steht schon sehr lange frei, weil sie als Wohnung nicht mehr nutzbar ist.
7. Die Wohnungen die als Museum und als Büro genutzt werden, befinden sich in Düşhorn, Kirchstraße 4. Die Räumlichkeiten werden schon sehr lange so genutzt.

Von der ehemaligen Gemeinde Bomlitz hat die Stadt insgesamt 17 Wohnungen und ein Einfamilienhaus übernommen:

1. Vier Wohnungen in der Grundschule Bomlitz, Papiermacherkamp 27, drei sind vermietet, eine wird als Archiv für das Rathaus Bomlitz genutzt;
2. Hans-Böckler-Straße 3, sechs Mietwohnungen, derzeit alle vermietet;
3. Käthe-Kollwitz-Weg 19, sechs Mietwohnungen, fünf vermietet, eine Einzimmerwohnung steht derzeit leer;
4. Wohnung im DGH Bomlitz, August-Wolff-Straße 3, derzeit Leerstand, eventuell anderweitige Nutzung (durch die Tafeln);
5. Einfamilienhaus Hans-Böckler-Straße 36, derzeit vermietet.

3.5.2 Leerstandsituation

Keine neuen statistischen Daten stehen zu den Leerständen in der Stadt Walsrode zur Verfügung. Es kann auf die Daten des Zensus 2011 zurückgegriffen werden. Demnach standen 2011 in der Stadt Walsrode 550 Wohnungen, d.h. 4,5% des Wohnungsbestandes und in Bomlitz 149 Wohnungen, d.h. 4,5 % des Wohnungsbestandes, leer. Bei einem Anteil bis zu 3 % sprechen Experten von einer Fluktuationsreserve, die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand). Ein Leerstand zwischen 2 und 3 % wird als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes eingeschätzt.

Die aktuelle Leerstandsituation der Stadt Walsrode wird – in Verbindung mit einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum – kontrovers diskutiert. Um eine aktuellere Einschätzung zur Leerstandsituation zu erhalten, erfolgte – mangels statistischer Daten – eine Abfrage von Daten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises. Die Daten liegen noch nicht vor.

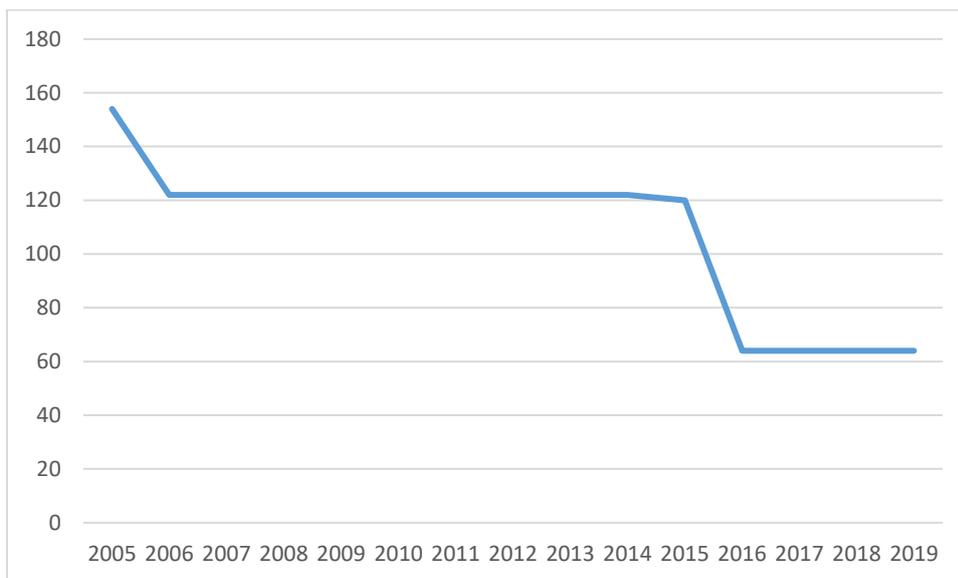
Nach der Auswertung von Immobilienportalen ist anzunehmen, dass es insbesondere in MFH eine Leerstandsquote in der Stadt Walsrode nach wie vor vorhanden ist, dies muss noch weiter untersucht werden. Nach Aussagen von Immobilienvermittlern gibt derzeit es so gut wie keine EFH auf dem Wohnungsmarkt von Walsrode. Dies gilt für Kauf und Miete.

3.6 Wohnraumversorgung

3.6.1 Belegungsgebundene Wohnungen

Von 2005 bis 2019 sind 90 belegungsgebundene Wohnungen weggefallen. Prozentual sind dies 58,44 %. Von 2006 bis 2014 ist die Anzahl an belegungsgebundenen Wohnungen konstant geblieben. Seit 2015 ist die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen rückläufig.

Abb. 28: Belegungsgebundene Wohnungen



Quelle: Stadt Walsrode. Darstellung: Stadt Walsrode.

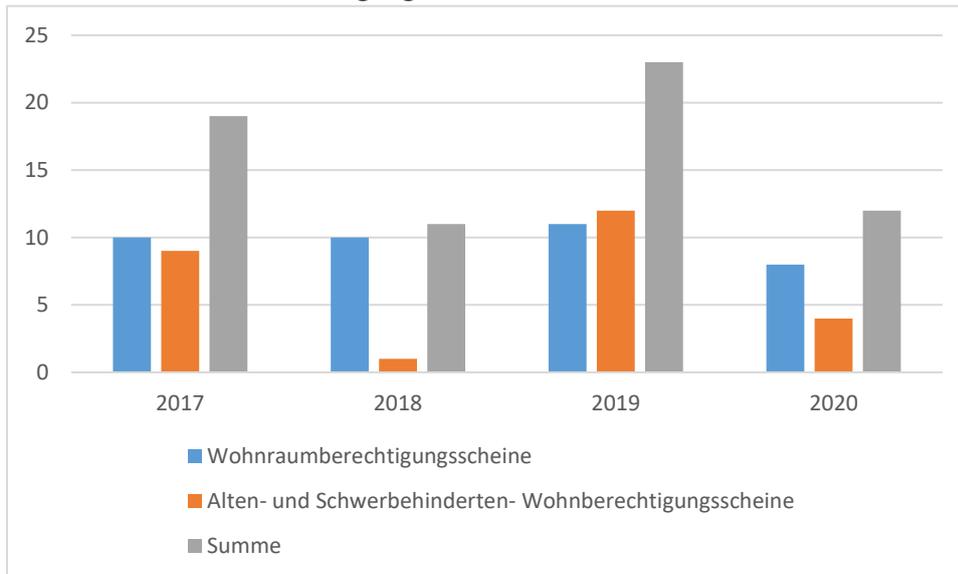
3.6.2 Wohnraumberechtigungsschein

Insgesamt hat die Stadt Walsrode von 2017 bis 2020 65 Wohnraumberechtigungsscheine ausgestellt. Die Anzahl der Wohnraumberechtigungsscheine hängt von den verfügbaren belegungsgebundenen Wohnungen und der Fluktuation der Bewohner ab.

Nach § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) gibt es eine Einkommensgrenze für den Zugang von Wohnraumberechtigungsscheinen. So liegt die Einkommensgrenze für einen 1-Personen-Haushalt bei 17.000 € nach § 3 II 1 Nr. 1 NWoFG und bei einem 2-Personen-Haushalt bei 23.000 € nach § 3 II 1 Nr.2 NWoFG. Für jede weitere Person und jedes weitere Kind kommen 3.000 € gemäß § 3 II 2,3 NWoFG hinzu.

Die meisten Wohnraumberechtigungsscheine und Alten- und Schwerbehinderten-Wohnraumberechtigungsscheine wurden im Jahre 2019 ausgestellt.

Abb. 29: Wohnraumberechtigungsscheine



Quelle: Stadt Walsrode. Darstellung: Stadt Walsrode.

In Bomlitz wurden in den Jahren 2005 bis 2018 107 Wohnberechtigungsscheine für die öffentlich geförderten Wohnungen ausgestellt.

3.6.3 Senioren

Im Jahre 2019 waren 30,45 % der Bevölkerung in Walsrode mindestens 60 Jahre alt. Die Zahl der älteren Personengruppe wird stetig größer. Um den Senioren einen gerechten Wohnraum zu schaffen, gibt es Förderprogramme und Unterstützungsleistungen für den passenden Umbau. Es existieren einige private Initiativen wie beispielsweise das DRK in der Sunderstraße, das passenden Wohnraum bauen wird.

Fraglich ist, ob der momentane und zukünftige Wohnungsmarkt attraktiv für ältere Menschen ist und sein wird. Denn die Wohnungen sollen nicht nur barrierefrei, sondern auch bezahlbar sein. Die Problematik ist, dass nur die Adjektive barrierefrei und rollstuhlgerecht gesetzlich in der DIN-Norm 18040-2 definiert sind. Die Worte wie barrierearm, schwellenarm und barrierereduziert sind nicht gesetzlich definiert und können somit irreführend als Beschreibung für eine Wohnung verwendet werden, die eigentlich nicht für Senioren geeignet ist. Zudem ist die Beschreibung einer Wohnung mit dem Wort behindertengerecht auch irreführend. Es gibt viele verschiedene Arten einer Behinderung. So ist eine Wohnung für einen kleinwüchsigen Menschen behindertengerecht, aber deckt nicht die Bedürfnisse eines Rollstuhlfahrers.

3.6.4 Einkommensschwache Haushalte

Personen, die ein geringes Einkommen haben, leben in einem einkommensschwachen Haushalt. Ein geringes Einkommen kann eine Sozialleistung vom Staat oder eine Arbeit im Niedriglohnsektor sein.

Eine Bedarfsgemeinschaft liegt nach § 7 III Sozialgesetzbuch II (SGB II) vor, wenn persönliche oder verwandte Beziehungen der im Haushalt lebenden Personen zueinander vorliegen. Dies bedeutet, wenn mehrere Personen mit einem erwerbsfähigen Leistungsberechtigten zusammenleben, eine Bedarfsgemeinschaft gegeben ist. Es wird von allen beteiligten Personen das Einkommen sowie das Vermögen berücksichtigt und entsprechend angerechnet. Eine Bedarfsgemeinschaft kann auch aus einer Person bestehen.

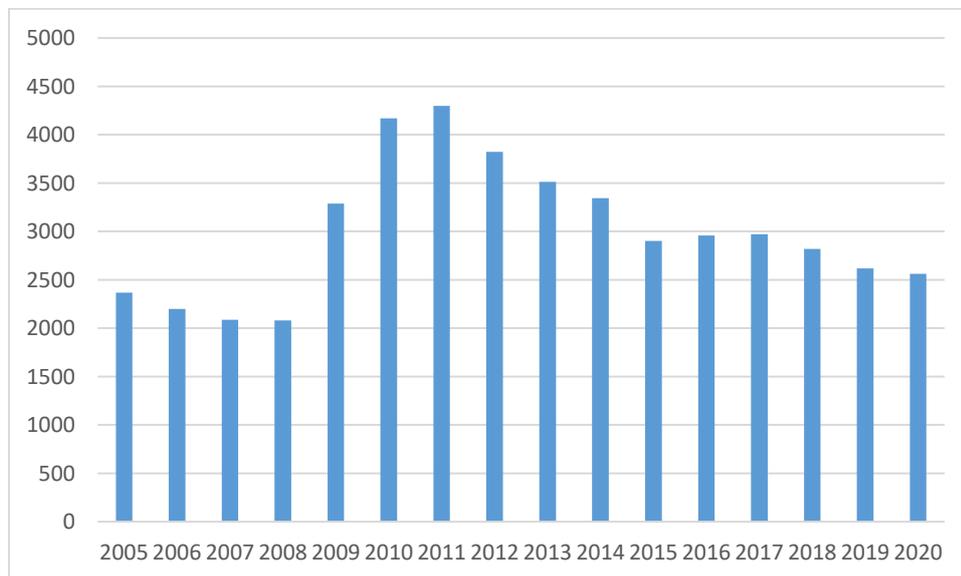
Am 31.12.2019 gab es 1.272 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II, die Arbeitslosengeld II erhalten haben. Dies bedeutet, dass 8,39 % aller Haushalte eine Bedarfsgemeinschaft waren.

Auch kann eine Bedarfsgemeinschaft bestehen, wenn mehrere Personen mit jemandem zusammenleben, der nach dem Sozialgesetzbuch XII Sozialhilfe erhält. Im Jahre 2019 gab es 247 solcher Bedarfsgemeinschaften.

Zudem kann eine Bedarfsgemeinschaft bestehen, wenn jemand nach dem Asylbewerberleistungsgesetz Leistungen erhält. Bezugsberechtigt sind Personen, die sich vor dem Asylverfahren befinden. Es lagen 62 solcher Bedarfsgemeinschaften vor.

Das Wohngeld stieg von 2005 bis 2020 um 8,2 %. Von 2005 bis 2008 ist die Anzahl an Haushalten, die Wohngeld empfangen, um 12,04 % gesunken. Von 2009 bis 2011 sind die Zahlen um 30,61 % gestiegen. Von 2012 bis 2015 ist die Anzahl um 24,12 % gesunken. Ab 2016 ist die Anzahl an Haushalten um 13,36 % gesunken.

Abb. 30: Wohngeldempfänger – Haushalte



Quelle: Stadt Walsrode. Darstellung: Stadt Walsrode.

4. Wohnungsbedarfsprognose

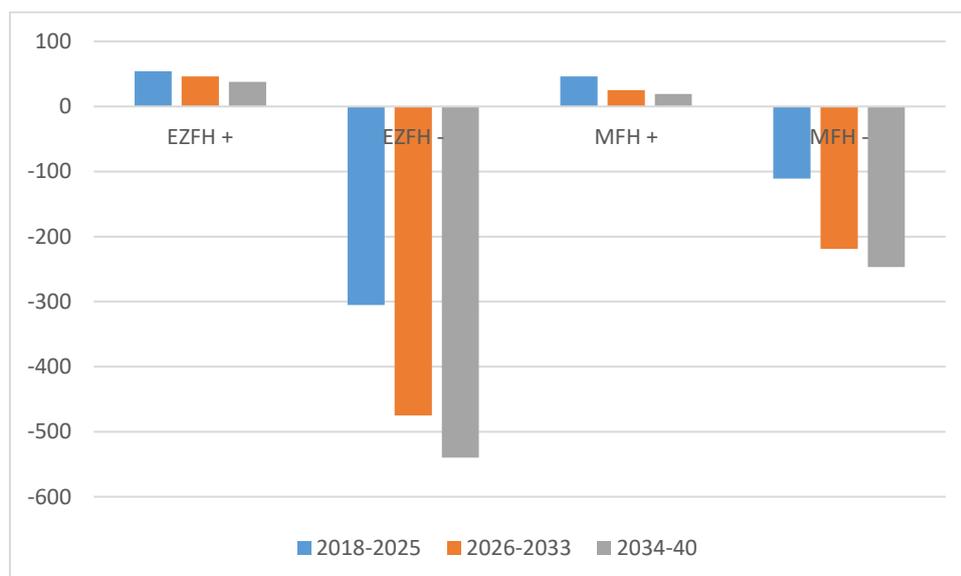
Auf Grundlage der Haushaltsprognose leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsneubedarfe bzw. –überhänge ab.

Von 2018 bis 2025 ist bei EZFH ein Neubedarf von 54 Wohneinheiten zu verzeichnen. Jedoch soll es einen Überhang von 305 Wohneinheiten geben. Bei MFH gibt es einen Neubedarf von 46 neuen Wohnungen. Auch hier soll es einen Überhang von 111 Wohnungen geben. In den Zeiträumen von 2026 bis 2033 und 2034 bis 2040 soll auch der Überhang immer größer sein als der Neubaubedarf bei EFH und MFH. Ist der Überhang also größer als der Neubaubedarf, wird von einem qualitativen Zusatzbedarf gesprochen. Ein Zusatzbedarf ist ein Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl) ableitet.

Abschließend lässt sich sagen, dass der Neubedarf von 2018 bis 2025 erfüllt ist. Es wurden in den Jahren 2018 und 2019 132 EZFH und 48 MFH fertiggestellt. Auch die Anzahl der Genehmigungen ist gestiegen, wodurch noch mehr Objekte in den Segmenten EZFH und MFH entstehen. Von 2018 bis 2040 soll ein Neubaubedarf bei EZFH von 138 sein. Dies hat die Stadt innerhalb von zwei Jahren fast geschafft. Der erfüllte Neubedarf weist auf, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in Walsrode enorm gestiegen ist und noch weiterhin steigen wird. Die Stadt Walsrode scheint für viele Menschen ein attraktiver Ort zu sein, um dort ein Eigenheim zu bauen. Außerdem darf nicht vergessen werden, dass eine Prognose auf Annahmen basiert, die auf bisherige Entwicklungen begründet worden ist. Dies bedeutet, dass es möglich ist, als die Prognose aufgestellt worden ist, die derzeitigen Werte für die Stadt Walsrode nicht gut gewesen sind.

In der folgenden Abbildung werden die Werte für den Wohnungsneubau mit einem Pluszeichen und die Werte für den Wohnungsüberhang mit einem Minuszeichen versehen.

Abb. 31: Wohnungsneubau und –überhang



Quelle: NBank. Darstellung: Stadt Walsrode.

5. Fazit und Umsetzungsempfehlungen

Aus den gutachterlichen Aussagen leitet die Stadt Walsrode folgende Ergebnisse ab:

Nach der Prognose der NBank verringern sich im Zeitraum 2017 bis 2040 die Haushalte um rd. 16%. Danach besteht in Walsrode kein Neubau- und Ersatzbedarf mehr.

Die bisherigen Erfahrungen in Walsrode bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten, der Schaffung von Mietwohnungen sowie der Sanierung von bestehendem Wohnraum lassen einen gegenteiligen Schluss zu.

Durch die Neuausweisung von Baugebieten in der Kernstadt und in den Ortschaften wurde in den letzten 5 Jahren neuer Wohnraum, sowohl als EFH wie auch als MFH, geschaffen. Insbesondere durch die Städtebauförderung gibt es einen Bauboom in der Innenstadt von Walsrode mit der Schaffung neuer Wohnungen sowie Umnutzung vorhandener Wohnungen. Es werden insbesondere barrierefreie und kleine Wohnungen geschaffen

Daher strebt die Stadt Walsrode die Stabilisierung der Einwohnerzahl bei ca. 30.000 Einwohnern als städtebauliches Ziel für die Zukunft an.

Zur Erreichung dieses städtebaulichen Zieles sollen folgende Eckpunkte umgesetzt werden:

1. Mit der Bauleitplanung

- Es sollen in Zukunft bedarfsgerecht und mit Augenmaß neue Wohnbaugebiete entstehen entweder durch die Stadt Walsrode selber oder durch private Dritte.
- Bei der Bauleitplanung ist in der städtebaulichen Konzeption auf die nennenswerten Flächenanteile zu achten, in denen Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau realisierbar sind.
- Flächen der Innentwicklung sind vorrangig zu bebauen. Dort wo Wohnungsbau möglich, sollte auch Wohnungsbau realisiert werden.
- Der Anteil der fertiggestellten kleinen Wohnungen für 1 und 2-Personen-Haushalte ist noch zu steigern.
- Eine kommunale Bodenvorratspolitik, durch die die Stadt als Verkäufer von Baugrundstücken agieren kann, ist zielführend, um so sichere Eingriffsmöglichkeiten für städtebauliche Verträge zu erhalten und hiermit den sozialen Wohnungsbau zu sichern.
- Eine Quote für zweckgebundene preisgünstige Wohneinheiten in städtebaulichen Verträgen nimmt auch Investoren in die Pflicht und ist eine sinnvolle Ergänzung zur Förderung durch die NBank.

2. In vorhandenen Wohnquartieren

- In den vorhandenen Quartieren sind Leerstände zu vermeiden. Der Wert der Quartiere ist zu erhalten und eine soziale Durchmischung weiterhin anzustreben.
- Für die Umwandlung von großen Wohnungen in kleine Wohnungen sollten Impulse gesetzt werden, neue Wohnformen (z.B. gemeinschaftliches Wohnen) sind zu unterstützen.
- Das Angebot der mittleren und großen Wohnungsgrößen kann auch durch Angebote und Vermittlung für einen Wohnungswechsel gefördert werden, indem 1- Personen-Haushalte, welche bislang in 4- und 5-Zimmer-Wohnungen wohnen, ein attraktives Angebot kleiner Wohnungen erhalten.

- Zur Unterstützung des Umbaus im Bestand sollten die entsprechenden Förderprogramme von Bund und Land genutzt werden.
- Barrierefreiheit im Wohnungsbestand durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen, die auch durch unabhängige Beratung und Information gefördert werden kann (inklusive dem Hinweis auf vorhandene Fördermöglichkeiten durch die Pflegekassen), ist eine weitere Option. Dies kann auch in Kooperation mit Handwerksbetrieben erfolgen.

3. Durch Beratung und Förderung

- Die Förderprogramme der Städtebauförderung und der Dorferneuerung sollen auch weiterhin als wichtige Instrumente der Umgestaltung der Kernstadt und der Dörfer genutzt werden.
- Die Einbindung lokaler Akteure (Privatpersonen, Genossenschaften, Wohnungsgesellschaften, Unternehmen, Banken, soziale Träger) ist anzustreben. Die Stadt informiert aktiv über die Zielsetzung und die ermittelten Bedarfe des Wohnraumversorgungskonzeptes.
- Ein Beratungsangebot für Umbau oder auch für Wohnungswechsel im Quartier ist ein wichtiger Baustein, um das Wohnungsmarktgeschehen im Bestand zu fördern.
- Information, Beratung, Unterstützung und Vermittlung in einem Netzwerk unterschiedlicher Akteure kann z.B. den Verbleib älterer Menschen im Quartier wie auch ungewöhnliche Konzepte und neue Wohnformen unterstützen.

Aufgrund der zurückhaltenden Entwicklungsprognosen der NBank über 2020 hinaus wird eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ab 2023 nach Auswertung der Zensusdaten 2021/22 empfohlen, um Prognosen und Marktgeschehen entsprechend neu zu bewerten.