

Bericht zur Wohnsituation in Nordhausen

Im Rahmen des Zensus 2011 war für die Stadt Nordhausen der gesamte Wohnungsbestand in der Stadt und ihren Ortsteilen erfasst worden. Weil die Stadt über eine Statistikstelle verfügt, konnten die Daten kleinräumig ausgewertet werden. Betrachtet wird in diesen Ausführungen der Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2017. Noch detaillierter können wir für diesen Zeitraum die ausführlicheren Daten der beiden Wohnungsunternehmen (SWG und WBG) auswerten, die sich jährlich am Monitoring zum Stadtumbau sowie am gesamten Stadtumbauprozess intensiv beteiligen.

Die Bewertung der Daten möchte ich vorwegnehmen: **der Nordhäuser Wohnungsmarkt ist gesund und für die Zukunft gut aufgestellt.**

In der Stadt Nordhausen gab es 2011 insgesamt 23.332 Wohnungen, wovon 851 unbewohnt waren. Dies entsprach einem im Thüringenvergleich unterdurchschnittlichen Leerstand von 3,6 %. Im Untersuchungszeitraum sind insgesamt 724 WE gebaut worden. Nordhausen hat nun knapp 24.000 Wohnungen. Der **Wohnungsleerstand** hat sich in demselben Zeitraum leicht erhöht und liegt gesamtstädtisch noch immer knapp unter 4 %. Dies entspricht in etwa der notwendigen Fluktuationsreserve, die Umzüge erst ermöglicht. Dieser vergleichsweise geringe Leerstand führt aber auch dazu, dass nicht jeder sofort seine Wunschwohnung finden kann. Unternehmensbezogen hat sich der Leerstand differenziert entwickelt: in beiden Unternehmen lag er 2017 bei jeweils rund 220 WE.

Auch die **Mietpreise** sind in Nordhausen sehr "moderat" und liegen unter dem Landesdurchschnitt. Die Durchschnittsmiete von SWG und WBG liegt noch immer unter 5 €/m² und hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2017 um insgesamt 9 % erhöht (im Schnitt 1,1 % / Jahr). Im privaten Sektor liegt die Durchschnittsmiete etwas höher und beträgt je nach Anbieter bei ca. 6 €/m². Für neu gebaute Immobilien liegt der Mietpreis natürlich höher und beträgt bei allen Anbietern zwischen 7,50 und 8,50 €/m². Neu gebaute Mietwohnungen machen jedoch derzeit nur einen sehr geringen Anteil an den Mietwohnungen in Nordhausen aus (ca. 1 %). Die Hälfte des Wohnungsbestandes von SWG und WBG (knapp 5100 WE) hat einen Mietpreis unterhalb der KdU-Grenze der Arbeitsagentur (Zuschuss zu Kosten der Unterkunft; z. Z. 4,51 €/m²). Insgesamt sind die Mieten in 90% des Wohnungsbestandes von SWG und WBG geringer als das derzeitige Niveau der Miete des sozialen Wohnungsbaus von derzeit 5,65 €/m².

In Nordhausen gibt es aktuell 589 **Sozialwohnungen**, wovon sich 70 % in der Innenstadt und 30 % in Nordhausen-Ost befinden. Mit Verweis auf den insgesamt sehr niedrigen Mietpreisdurchschnitt in Nordhausen und den großen Anteil an Wohnungen mit einer Miethöhe unter der KdU-Grenze ist hieraus jedoch kein Mangel an bezahlbarem Wohnraum abzuleiten.

Zur Bedarfsdeckung: Die Bautätigkeit der vergangenen 7 Jahre verteilt sich über den Betrachtungszeitraum relativ gleichmäßig je zu 1/3 auf die Schwerpunkte Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 230 WE), MFH (ca. 200 WE) und Heime (ca. 300 WE). Verließ der EFH-Neubau relativ gleichmäßig bei Ø 34 WE/Jahr, ist seit 2015/2016 eine deutliche Zunahme im Bau von MFH und von Heimplätzen zu verzeichnen. Insgesamt wurden in diesen 7 Jahren ca. 110 WE mehr gebaut, als laut ISEK für diesen Zeitraum angenommen worden sind. Dies hat bisher noch nicht zu einer signifikanten Zunahme beim Wohnungsleerstand geführt (u. a. wegen der kurzfristigen, leichten Zunahme der EW-Zahl infolge der Flüchtlingskrise). Hält dieser "Bauboom" jedoch unvermindert an, wird es bei der anzunehmenden rückläufigen Einwohnerentwicklung zur Zunahme des Leerstandes kommen.

Kommende Problemlagen ergeben sich dagegen eher aus der Tatsache, dass bisher weniger als 100 Wohnungen in Nordhausen tatsächlich DIN-gerecht barrierefrei sind. Barrierearm erreichbar sind etwas mehr als 1800 WE von SWG und WBG. Das entspricht einem Anteil von 18 % der Bestände beider Wohnungsunternehmen. Hier besteht ein großer Modernisierungs- bzw. Umbaubedarf.

Der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser kann derzeit noch gut durch Restflächen in den Baugebieten sowie zahlreichen Baulücken im Stadtgebiet nachgekommen werden. Eine signifikante, größere Ausweisung von derzeitigen Außenbereichsflächen („Grüne Wiese“) ist nicht mehr vorgesehen. Eine Reaktion auf zwar gering wahrscheinlichen, jedoch nicht unmöglichen Bedarf durch Zuzug im Rahmen einer Ansiedlung im Industriegebiet „Goldene Aue“ ist trotzdem kurzfristig durch die Bereitstellung zusätzlicher Kapazitäten möglich.

06. Februar 2019

Martin Juckeland

Übersicht über ausgewählte Kennziffern zur Wohnungsmarktentwicklung

1. Entwicklung der Leerstände

	2011	2017
WE Bestand (gesamt)	23.332 WE	23.954
Leerstand	851 WE (3,6%)	943 WE (3,9%)
WE Bestand WU _{gesamt}	10.156	10.157
Leerstand der WU	337 (3,6%)	440 (3,9%)
Neubau 2011 – 2017:	724 Wohnungen	

Seit 2011 (Zensus) Wohnungsbestand insgesamt um 622 WE (+2,7%) zugenommen, der Leerstand dagegen nur um +0,3%.

2. Mietpreisentwicklung

Durchschnittsmiete in Nordhausen:	SWG und WBG knapp unter 5 €/m ² Privat knapp unter 6 €/m ² .	
Neubau Alle:	zwischen 7,50 und 8,50 €/m ²	
Neubau-WE in MFH 2011 – 2017:	205 WE = 1% der WE	
WE in MFH (= Mietwohnungen) 2017:	16.219	
WE in EFH/ZFH 2017	6750	
Davon Anteil der WU in NDH	63 %	
WE (WU) mit Miete < der KdU-Grenze	2011: 59 % (6033 WE)	2017: 50 % (5093 WE)

3. Bedarfe (Größen, Lagen,

Neubau WE gesamt 2011 – 2017:	724 WE (ca. 110 WE mehr als lt. ISEK angenommen), davon
SWG:	66 WE
WBG	0 WE
in Ein- und Zweifam.häusern	232 WE
in Mehrfamilienhäusern	205 WE
in Nicht-Wohngebäuden	287 WE (= Wohn- und Pflegeheime)
Spitze der Bautätigkeit:	2016 (allein 125 WE in Heimen / Pflegeeinrichtungen und Flüchtlingsunterkünften)
EFH-Nachfrage gleichbleibend	Ø 34 WE/Jahr
Nachfrage nach WE in MFH	seit 2015 steigend
2018 WE-Neubau mindestens:	50 WE (davon 27 in der Altstadt)
Für 2019 ff in Vorbereitung befindlich:	mind. 160 WE, davon 42 WE in der Altstadt + 36 Pflegeplätze
Lt. ISEK-Strategie Wohnen:	ab 2017 lineare Abnahme des Neubauvolumens von 50 WE/a auf 30 WE/a (2030). → ist zurzeit noch doppelt so hoch

4. Auslastung der ausgewiesenen Wohnbauflächen

Auslastung der B-Pläne (Wohnen)	insgesamt rund 85 %
davon in der Kernstadt	knapp 90 %
davon in den Ortsteilen	rund 70 %
Stand Baulückenkataster (01/2019)	250 Baulücken erfasst (für mind. 250 WE)
davon in der Kernstadt	ca. 100
davon in den Ortsteilen	ca. 150
weitere städtebaulich notwendige Entwicklungen:	Hanglandschaft Nord, Lindenhof, Bäckerstraße, Altendorfer Kirchviertel, Clara-Zetkin-Straße / Sonnenwinkel Grimmel / Weidenstraße,
weitere mittel- und langfristige Potentiale	Waisenhaus, Walkenrieder Hof, Blasiikirchplatz, „Neuer Weg“, ehem. Gaswerk, ehem. Schachtbau / „An der Bleiche“

5. Höhe und Lage des Anteils der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Anzahl Sozial-WE 2017	589
Anteil am Gesamtbestand:	2,5 %
SWG + WBG	566 WE
Private	23 WE
Lage	70 % in der Innenstadt und 30 % in Ost

6. Gibt es besondere Problemlagen?

(Angaben nur von SWG und WBG im Rahmen des Monitoring zum Stadtumbau verfügbar)

Stand: 2017

Behindertengerechte WE (DIN):	SWG	45	0,2%	aller WE	
	WBG	0			
Barrierearm:			1839	7,7%	aller WE
Aufzug stufenlos erreichbar	SWG	761		18,1%	der WU
	WBG	200			
Aufzug halbe Treppe	SWG	228			
	WBG	650			