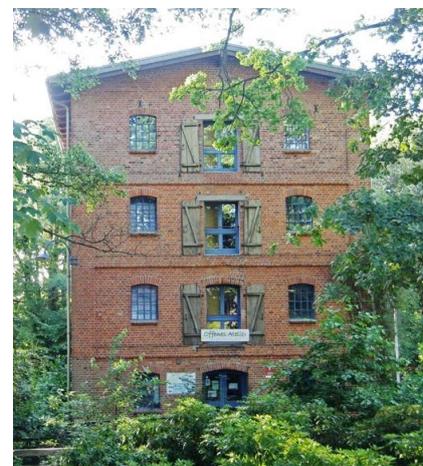


Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Celle

Bericht | Hamburg | 2022



Bildquellen Deckblatt:

https://wahl.landkreis-celle.de/kw2016_lkc/
<https://www.landkreis-celle.de/kreistag-kreisausschuss-landrat.html>
<https://www.celle-tourismus.de/>
<https://www.lueneburger-heide.de/natur/artikel/8041/aller-fluss.html>
<https://www.lueneburger-heide.de/stadt/sehenswuerdigkeit/298/schloss-celle.html>
<https://www.celle-tourismus.de/>
<https://www.art-calluna.de/9-kunst-stationen?n=8>

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartnerin	Lena Bruce Lena Brune
Telefon	+49(0)40 – 69712-222
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
1. Hintergrund und Vorgehen	6
2. Situationsanalyse.....	7
2.1. Wohnungsangebot	7
2.2. Wohnungsnachfrage.....	15
2.3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	23
3. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040	28
3.1. Bevölkerungsprognose	28
3.2. Haushaltsprognose.....	35
3.3. Wohnungsneubaubedarf oder -überhang	40
3.4. Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern	47
3.5. Übersicht der Wohnungsneubaubedarfe	50
4. Identifikation der Kommunen mit Handlungs- bzw. Förderbedarf.....	52
5. Handlungsempfehlungen	56
5.1. Quantitativer Neubaubedarf	57
5.2. Bestandsentwicklung	59
5.3. Geförderter Wohnraum	61
5.4. Wohnungsmarktsteuerung	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2020)	8
Abbildung 2: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume (2020)	8
Abbildung 3: Baugenehmigungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)	9
Abbildung 4: Baufertigstellungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)	10
Abbildung 5: Mietpreisniveau für Wohnungen in den Gemeinden des Landkreises (2021).....	11
Abbildung 6: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2021)	11
Abbildung 7: Mittlere Baulandpreise im LK Celle inkl. Erschließungskosten in €/m ²	12
Abbildung 8: Mittlere Baulandpreise in den Gemeinden des Landkreises in €/m ² (2020).....	13
Abbildung 9: Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Celle (2011-2021).....	14
Abbildung 10: Anzahl geförderten Wohnraums im Landkreis Celle	15
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2011-2020).....	16
Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Celle	17
Abbildung 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)	18
Abbildung 14: Wanderungssaldo im Landkreis Celle	18
Abbildung 15: Wanderungssaldo der Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)	19
Abbildung 16: Wanderungssaldo gemessen an Einwohnern (Mittel 2011-2020)	20
Abbildung 17: Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsorten (Mittel 2011-2020)	21
Abbildung 18: Wanderungssaldo der Gemeinden nach Alter (Mittel 2011-2020)	22
Abbildung 19: Altersstruktur in den Gemeinden des Landkreises (2020)	22
Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Celle	24
Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 EW (2020).....	24
Abbildung 22: Pendlerbilanzen der Gemeinden pro 1.000 EW (2020)	25
Abbildung 23: Bedarfsgemeinschaften in den Gemeinden des Landkreises Celle pro 1.000 EW (2020)	26
Abbildung 24: Kaufkraft pro Haushalt in Euro	26
Abbildung 25: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden des Landkreises Celle (im Mittel der Jahre 2016 bis 2021).....	27
Abbildung 26: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2019 bis 2040	30
Abbildung 27: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Kommunen 2020 bis 2040	33
Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen 2020 bis 2040.....	35
Abbildung 29: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2020 bis 2040 Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle	36
Abbildung 30: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte für die Kommunen 2020 bis 2040	38
Abbildung 31: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen 2020 bis 2040 nach Personen.....	39
Abbildung 32: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen bis zum Jahr 2040.....	41
Abbildung 33: Entwicklung der quantitativen Neubaubedarfe in den Kommunen von 2020 bis zum Jahr 2040	44
Abbildung 34: Neubaubedarf in den Kommunen im Landkreis Celle nach Segmenten im Jahr 2040	48

Abbildung 35: Neubaubedarfe untergliedert in Ersatzbedarfe sowie Ersatz- und Zusatzbedarfe in den Kommunen bis 2040.....	51
Abbildung 36: Anteil der Mietangebote innerhalb der KdU	53
Abbildung 37: Identifikation der Kommunen mit Förderbedarf.....	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040	30
Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2020 bis 2040	34
Tabelle 3: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2020 bis 2040	36
Tabelle 4: Veränderung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2020 bis 2040	39
Tabelle 5: Quantitative Neubaubedarfe 2040 untergliedert in Ersatz- und Zusatzbedarfe	43
Tabelle 6: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen 2030, 2035 und 2040	45
Tabelle 7: Neubaubedarfe nach Segmenten 2040 – quantitative Betrachtung.....	49
Tabelle 8: Neubaubedarfe nach Segmenten 2040 – qualitative Betrachtung.....	50
Tabelle 9: Handlungsempfehlungen in den Gemeinden des Landkreises Celle	56

1. Hintergrund und Vorgehen

Der demografische Wandel stellt mit seinen Folgen, wie etwa der Alterung und Abnahme der Bevölkerung, aber auch der Ausdifferenzierung der Lebensformen, bundesweit Städte, Landkreise und Gemeinden vor Herausforderungen, so auch den Landkreis Celle. Der Wohnungsmarkt im Landkreis muss an diesen Wandel angepasst und entsprechend zukunftsfähig ausgestaltet werden, um die Attraktivität als Wohnstandort zu sichern. Zu diesem Zweck wurde das folgende Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet, das sich den Herausforderungen des demografischen Wandels – insbesondere bezogen auf den Wohnungsmarkt – annimmt und konkrete Strategien für den Umgang mit diesen aufzeigt.

Konzept für zukunftsfähigen Wandel

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Celle wurde in einem mehrstufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

4-stufiger Prozess

- die Situationsanalyse
- die Bevölkerungsprognose und Prognose der Haushaltszahl
- die Prognose des zukünftigen Wohnungsangebotes
- die Handlungsempfehlungen

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

Datengrundlagen

- Landkreis Celle
- Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten – Value-Datenbank
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Grundstücksmarktbericht – Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Neben den zentralen Fragen zur Veränderung der Wohnungsnachfrage, Struktur des Wohnungsangebots, zukünftigen Nachfrage der Altersgruppen und Haushaltstypen erfolgt ergänzend eine Betrachtung des geförderten Wohnungsangebots und der Nachfrage.

Inhalte des Konzeptes

2. Situationsanalyse

Der niedersächsische Landkreis Celle grenzt an die Landkreise Heidekreis, Uelzen, Gifhorn sowie die Region Hannover. Er weist eine Bevölkerung von rund 179.390 Personen auf (Stand 31.12.2020) und ist in acht Einheits- drei Samtgemeinden sowie den gemeindefreien Bezirk Lohheide gegliedert. Der besseren Lesbarkeit halber werden diese nachfolgend einheitlich als Gemeinden bezeichnet. Kreisstadt ist die gleichnamige Stadt Celle. Der Landkreis profitiert wirtschaftlich von seiner Nähe zur Region Hannover bzw. seiner Zugehörigkeit zur Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg. Gleichzeitig verfügt er über eine Vielzahl von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Lage und Gliederung des Landkreises Celle

Im Rahmen der Situationsanalyse wird zunächst das Wohnungsangebot im Landkreis Celle in den Fokus genommen und differenziert nach Segmenten dargestellt. In einem weiteren Schritt wird die Wohnungsnachfrage betrachtet, indem die demografische und sozioökonomische Situation im Landkreis sowie den einzelnen Gemeinden analysiert und abgebildet wird.

Wohnungsangebot und -nachfrage

2.1. Wohnungsangebot

In diesem Kapitel wird das bestehende Wohnungsangebot im Landkreis Celle analysiert und abgebildet. Betrachtet wird der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Außerdem wird die Neubautätigkeit in den Blick genommen und das Miet- und Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises ausgewertet.

Angebotsindikatoren

2.1.1. Wohnungsbestand

Im Landkreis Celle umfasste der Wohnungsbestand im Jahr 2020 insgesamt rund 90.950 Wohnungen, 41 % davon befanden sich in der Kreisstadt selbst. Rund 87 % aller Wohnungen (rund 53.210 Wohneinheiten) entfielen dabei auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, rund 8 % (rund 5.010 Wohneinheiten) auf Mehrfamilienhäuser und 4 % (rund 2.690 Wohneinheiten) auf Nichtwohngebäude.

Großteil der Wohnungen in EZFH

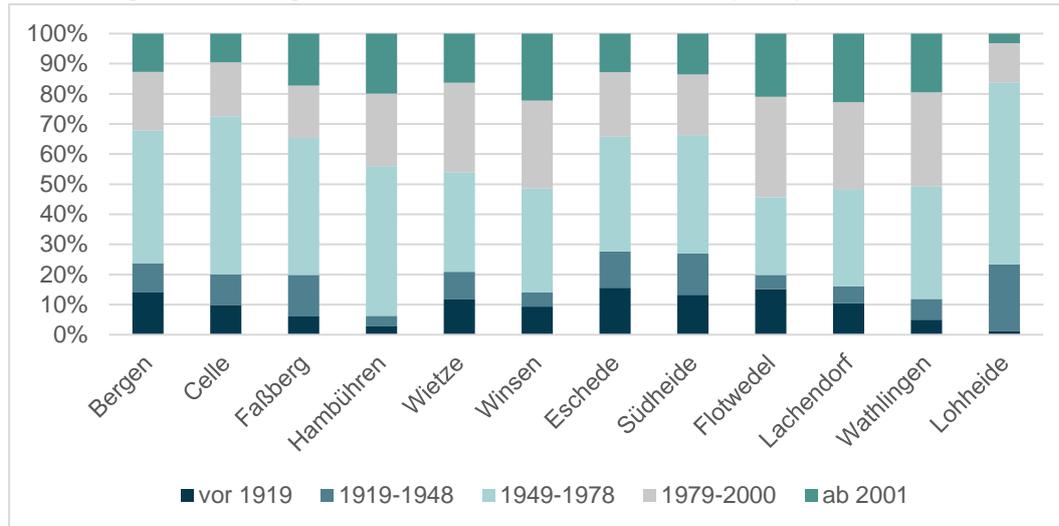
Der Großteil des Wohnungsbestands im Landkreis Celle stammt aus den 1950er- bis 1970er-Jahren (vgl. Abbildung 1). So wurden zwischen 1949 und 1978 rund 44 % aller Wohnungen errichtet. Zwischen den einzelnen Gemeinden des Landkreises variiert dieser Anteil. In Lohheide ist der Anteil mit rund 60 % am höchsten, gefolgt von der Stadt Celle mit 53 %. Am geringsten ist der Anteil der Bestände aus diesem Zeitraum mit rund 26 % in Flotwedel.

Wohnungsbestand ist zu großen Teilen älter als 50 Jahre

Den höchsten Anteil junger, ab 2001 errichteter, Bestände weist mit rund 23 % die Samtgemeinde Lachendorf auf, gefolgt von Winsen (22 %) und Flotwedel (21 %). Der mit Abstand geringste Anteil entfällt auf Lohheide (3 %), gefolgt von der Stadt Celle mit 10 %.

Jüngerer Wohnungsbestand in Gemeinden des Landkreises

Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2020)

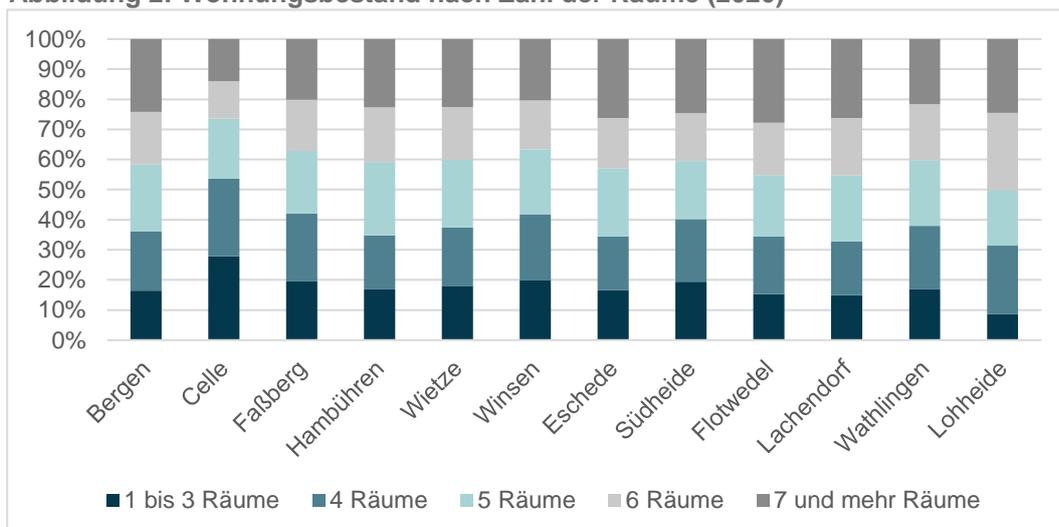


Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei Betrachtung des Wohnungsbestandes im Landkreis Celle nach Wohnungsgrößen werden Unterschiede zwischen dem ländlich geprägten Landkreis und der Kreisstadt deutlich (vgl. Abbildung 2). Während in der Stadt Celle nur rund 14 % aller Wohneinheiten auf Wohnungen bzw. Häuser mit mindestens sieben Räumen entfallen, sind es übrigen Landkreis, wie für ländlich geprägte Räume typisch, im Durchschnitt nahezu ein Viertel (24 %). Für den gesamten Landkreis ergibt sich somit ein durchschnittlicher Anteil von 20 %. Insgesamt ist der Anteil der Wohnungen ab fünf Räumen im Landkreis Celle mit 56 % sehr hoch. Demgegenüber stehen im Landesdurchschnitt 22 % kleine Wohnungen mit ein bis drei Zimmern. Den höchsten Anteil kleiner Wohnungen weist entsprechend die Stadt Celle auf (rund 28 %), den geringsten Anteil macht dieser Wohnungstyp in Lohheide (9 %) aus, gefolgt von Flotwedel und Lachendorf mit je rund 15 %.

Durchschnittliche Wohnungsgröße im Landkreis höher als in der Kreisstadt

Abbildung 2: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.1.2. Wohnungsbautätigkeit

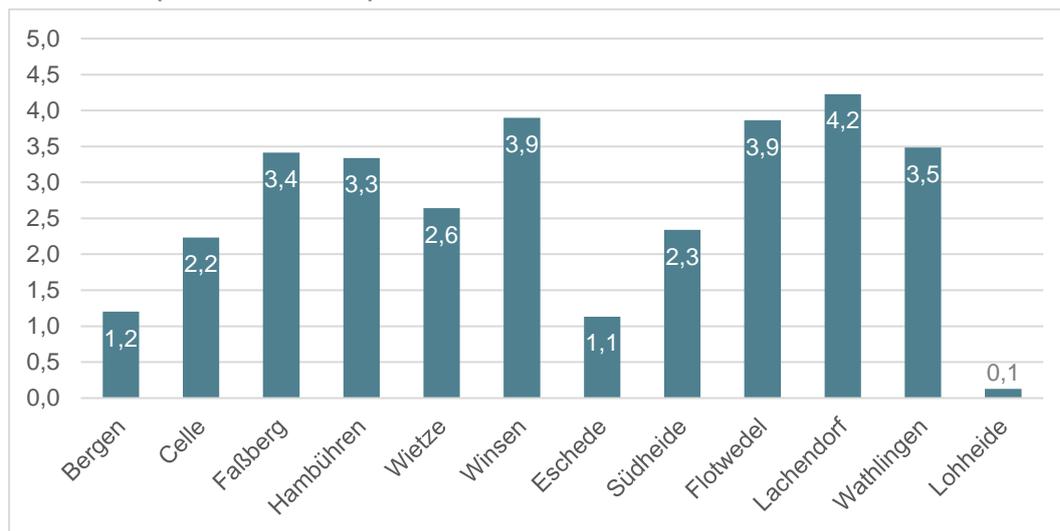
Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen sowie -fertigstellungen niederschlägt. Diese sind zur besseren Vergleichbarkeit für die einzelnen Betrachtungsräume jeweils pro 1.000 Einwohner dargestellt. Im Mittel der Jahre 2011 bis 2020 wurden im Landkreis Celle insgesamt 2,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genehmigt und 2,3 Wohnungen fertiggestellt.

Analyse der Baugenehmigungen und -fertigstellungen

In nachfolgender Grafik sind die Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner im Mittel der Jahre differenziert nach Gemeinden abgebildet. Die höchsten Genehmigungszahlen pro 1.000 Einwohner in Lachendorf (4,2 Wohnungen), Winsen und Flotwedel (je 3,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner). Die niedrigsten Genehmigungszahlen pro 1.000 Einwohner entfallen auf Lohheide mit 0,1 Wohnungen, gefolgt von Eschede (1,1 Wohnungen) und Bergen (1,2 Wohnungen) (vgl. Abbildung 3).

Durchschnittliche Genehmigungen zwischen 0,1 und 4,2 WE je 1.000 Einwohner jährlich

Abbildung 3: Baugenehmigungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)

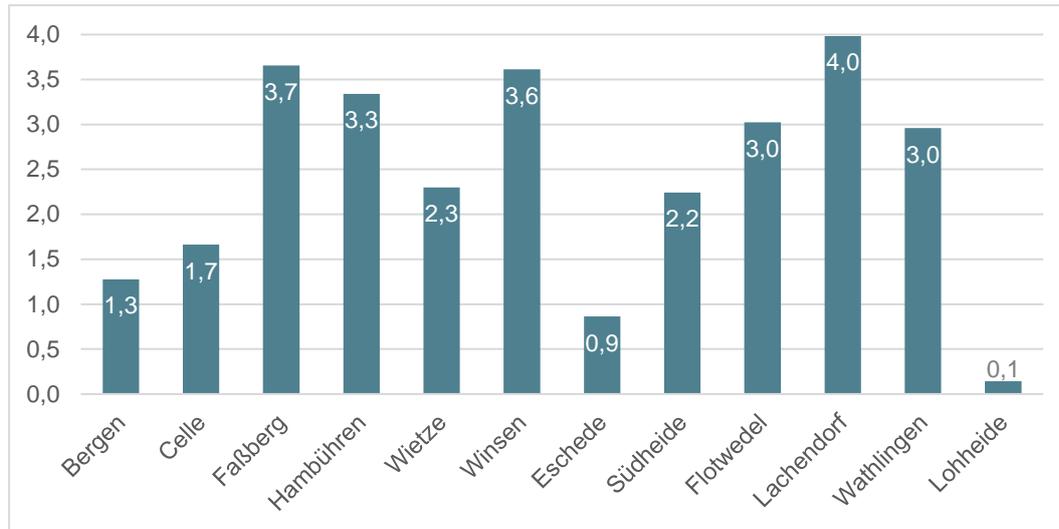


Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die tatsächlichen Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner in den Gemeinden des Landkreises liegen etwas unter dem Niveau der Genehmigungen. Auch hier weist Lachendorf den höchsten Wert auf (4,0 Wohnungen), darauf folgen Faßberg (3,7 Wohnungen) und Winsen (3,6 Wohnungen). Der niedrigste Wert entfällt auch bei den Fertigstellungen auf den gemeindefreien Bezirk Lohheide mit 0,1 Wohnungen (vgl. Abbildung 4).

Durchschnittliche Fertigstellungen zwischen 0,1 und 4,0 WE je 1.000 Einwohner jährlich

Abbildung 4: Baufertigstellungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)



Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei einem Großteil der fertiggestellten Wohnungen im Landkreis Celle handelt es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Mittel der Jahre 2011 bis 2020 entfielen im Landkreis insgesamt rund 69 % auf dieses Segment, in der Stadt Celle lag dieser Wert bei 50 %. Die höchste Eigenheimquote wiesen in diesem Zeitraum die Gemeinden Eschede und Wathlingen mit je rund 88 % auf. (Der gemeindefreie Bezirk Lohheide wird bei dieser Betrachtung außen vor gelassen, da dort im gesamten Betrachtungszeitraum lediglich eine Wohneinheit fertiggestellt wurde.) Der höchste Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau entfällt mit rund einem Drittel (32 %) auf die Kreisstadt.

Großteil der Fertigstellungen sind EZFH

2.1.3. Miet- und Kaufpreise

Ein wichtiger Indikator für die Bewertung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Mietpreisniveau im Landkreis Celle zu erhalten, hat GEWOS die Angebotsdaten der Value-Datenbank analysiert, die auf der Erfassung von Wohnungsangeboten im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Ebay- Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen, basieren.

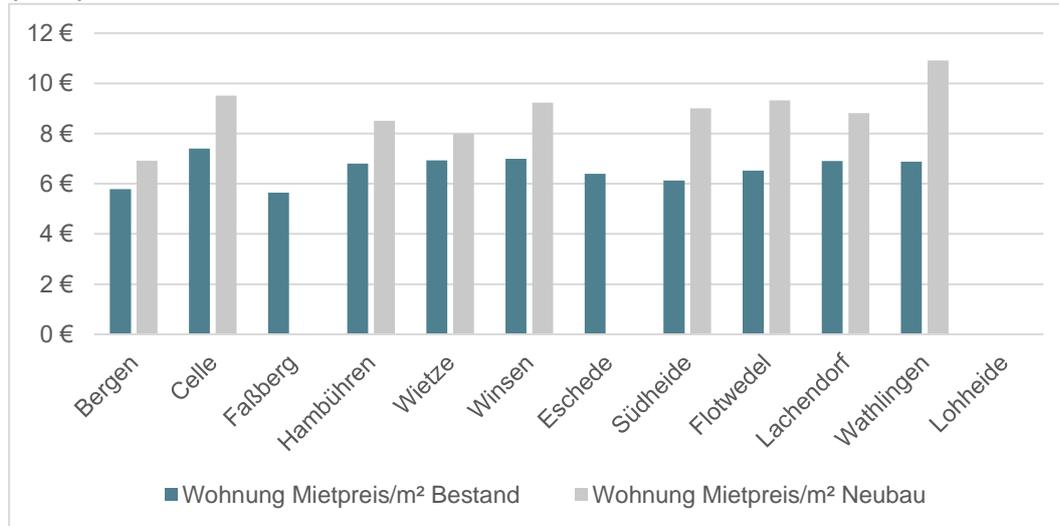
Analyse des Mietpreisniveaus

Das Mietpreisniveau im Landkreis Celle lag im Jahr 2021 bei durchschnittlich 7,00 €/m² für Bestandswohnungen und bei 9,33 €/m² für Neubauwohnungen¹. Allerdings variieren die Mieten zwischen den einzelnen Gemeinden deutlich, wie in Abbildung 5 dargestellt. Demnach entfielen die höchsten Mieten im Bestand auf die Stadt Celle mit durchschnittlich 7,40 €/m², im Neubausegment wies Wathlingen die höchsten Mieten auf (10,91 €/m²). Die niedrigsten Mieten wurden in Faßberg veranschlagt (5,65 €/m² für Bestandswohnungen).

Gemeindebasierte Schwankungen der Mietpreise

¹ Es handelt sich um Neubauobjekte mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr.

Abbildung 5: Mietpreisniveau für Wohnungen in den Gemeinden des Landkreises (2021)

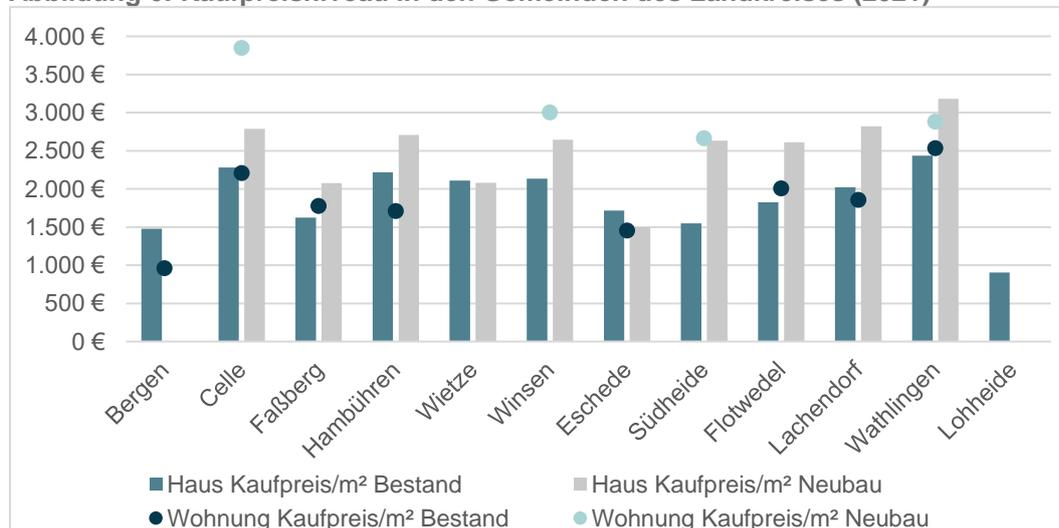


Quelle: eigene Darstellung, Value AG

Bei Betrachtung der Kaufpreise zeigt sich, dass für Bestandswohnungen ähnliche Kaufpreise angesetzt werden wie für Häuser (2.053,57 €/m² bzw. 2.062,50 €/m²) (vgl. Abbildung 6). Anders gestaltet sich die Situation bei Neubauten. Hier sind die Wohnungen pro Quadratmeter deutlich teurer als die Häuser. Der durchschnittliche Angebotspreis für neue Häuser liegt bei 2.727,27 €/m² wohingegen Wohnungen im Neubau für 3.293,58 €/m² angeboten werden.

Kaufpreise für Neubauwohnungen am höchsten

Abbildung 6: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2021)



Quelle: eigene Darstellung, Value AG

Sowohl im Mietsegment als auch bei den zum Verkauf stehenden Wohnungen und Häusern sind deutliche regionale Unterschiede erkennbar. Überdurchschnittlich sind die Miet- und Kaufpreise in der Stadt Celle, wo der Wohnungsmarkt angespannter ist, als in den dezentralen Lagen. Auch das südlich an die Kreisstadt angrenzende Wathlingen weist für die Mehrheit der Segmente Preise über dem

Deutliche regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

Kreisdurchschnitt auf. Auffällig ist außerdem, dass die Preise für Eigenheime aus dem Bestand in vielen Kommunen über dem Durchschnitt des Landkreises liegen. Dies verdeutlicht die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigenheimen und die zunehmenden Anspannungstendenzen, die sich inzwischen auch in dezentralen Lagen bemerkbar machen.

2.1.4. Baulandpreise

Der Grundstücksmarkt ist ein wichtiger Einflussfaktor bei der Preisbildung von Miet- und Kaufpreisen von Wohnimmobilien. Neben den hohen Baukosten stellen die deutschlandweit steigenden Preise für Wohnbauland eine der Hauptursachen für die Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten dar. Die Verknappung von Wohnbauflächen bei gleichzeitig großer Nachfrage in vielen Städten und ihren Umlandgemeinden ist dabei ein preistreibender Faktor.

Preise für Wohnbauland als wichtiger Faktor auf Wohnungsmärkten

Die Preise für Wohnbauland im Landkreis Celle wurden anhand der Daten aus den jährlichen Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg für den Zeitraum von 2013 bis 2020 ausgewertet. Im Folgenden sind die Preise für selbstständig bebaubare Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus inkl. Erschließungskosten im Mittel des Landkreises Celle abgebildet. Hier zeigen sich die Bodenpreissteigerungen deutlich. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2020 ist der mittlere Preis um rund 57 % angestiegen. Dabei verlief die Entwicklung – bis auf einen leichten Rückgang im Jahr 2016 – konstant steigend. Besonders fällt der sprunghafte Anstieg um rund 26 % innerhalb nur eines Jahres auf, der zwischen 2019 und 2020 stattfand. 2020 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis im Landkreis somit bei 88 €.

Deutlicher Anstieg der Grundstückspreise im Landkreis Celle

Abbildung 7: Mittlere Baulandpreise im LK Celle inkl. Erschließungskosten in €/m²

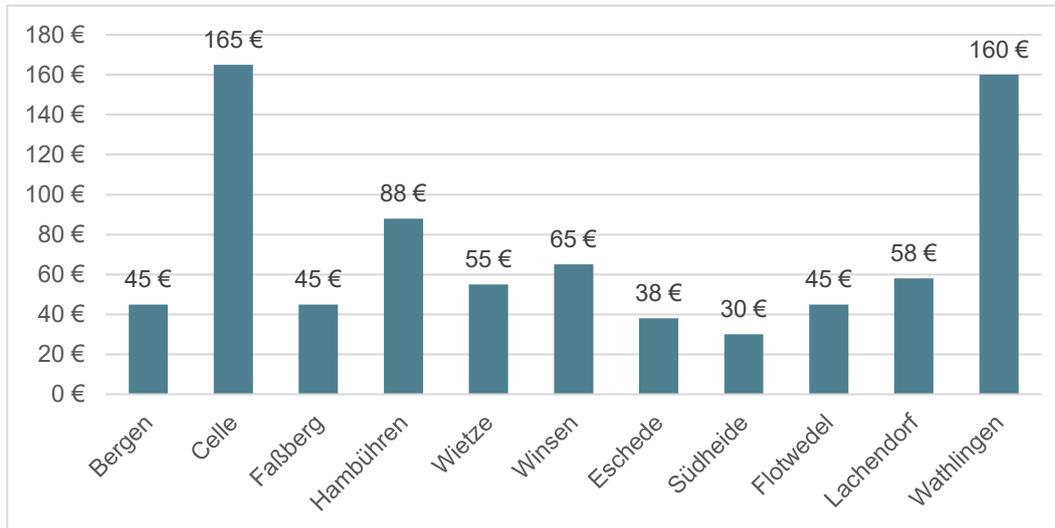


Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Da sich die Grundstückspreise in den einzelnen Gemeinden deutlich unterscheiden, sind sie in nachfolgender Abbildung für das Jahr 2020 nach Gemeinden differenziert dargestellt.

Grundstückspreise in den Gemeinden

Abbildung 8: Mittlere Baulandpreise in den Gemeinden des Landkreises in €/m² (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Es zeigt sich, dass die höchsten Preise in der Kreisstadt erzielt werden (165 €/m²). Allerdings weist auch die Samtgemeinde Wathlingen ein hohes Preisniveau auf, das in den Vorjahren teils sogar über dem der Stadt Celle lag. Dass die Samtgemeinde einen beliebten Wohnstandort darstellt passt zum Bild, das die Miet- und Kaufpreise vermitteln (vgl. Kapitel 2.1.3.). Auch hier weist Wathlingen mit die höchsten Preise auf. Am niedrigsten sind die durchschnittlichen Grundstückspreise mit 30 €/m² in Südheide, gefolgt von Eschede mit 38 €/m². Tendenziell weisen die Gemeinden im Süden bzw. Südwesten des Landkreises ein höheres Preisniveau auf als die Gemeinden im Nordosten. Dies lässt sich vermutlich auf die Nähe zur Großstadt Hannover zurückführen. Für den gemeindefreien Bezirk Lohheide lassen sich hier keine Preise abbilden, da diese nicht im Grundstücksmarktbericht inkludiert sind.

Überdurchschnittliches Preisniveau in Celle und Wathlingen

2.1.5. Geförderte Wohnungen im Landkreis Celle

Die Wohnungsmarktsituation hat sich im Landkreis Celle in den vergangenen Jahren angespannt. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur unter Schwierigkeiten Wohnungen erhalten können, ein zentrales Element einer ausgewogenen Wohnungsmarktsteuerung. Dem Segment der öffentlich geförderten Wohnungen kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Der Landkreis Celle wird, mit Ausnahme der Gemeinden Bergen, Celle, Hambühren und Winsen (Aller) in der Wohnraumförderung in Niedersachsen der

Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums

Mietstufe 1 von 7 zugeordnet, die einer relativ entspannten Wohnungsmarktsituation entspricht. Die Stadt Celle hingegen der Mietstufe 3 von 7, wodurch eine gewisse Anspannung in der Gemeinde sichtbar wird.

Deutschlandweit hat der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum jedoch in der Vergangenheit deutlich abgenommen. Zum einen werden die hohen Fertigstellungszahlen von vor der Jahrtausendwende in diesem Segment nicht mehr erreicht und zum anderen fallen viele öffentlich geförderte Wohnungen nach und nach aus den Bindungen. Beschleunigt hat sich diese Entwicklung seit der Finanzkrise von 2007, da das niedrige Zinsniveau seitdem dafür sorgt, dass Förderkonditionen für öffentlich geförderten Wohnraum im Vergleich zur freien Finanzierung weniger attraktiv sind als zuvor. Zugleich hat sich die Nachfrage durch die steigenden Preise auf dem freien Wohnungsmarkt sowie das Anwachsen bestimmter Zielgruppen, wie etwa von Altersarmut bedrohte Seniorenhaushalte und zugewanderte Schutzsuchende, erhöht.

Deutschlandweite Herausforderung

Die folgende Abbildung 9 stellt die Entwicklung der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) im Landkreis Celle dar. Wohnberechtigungsscheine werden wohnungssuchenden Haushalten ausgestellt, die, etwa aufgrund der geltenden Einkommensgrenzen, berechtigt sind, eine preisgebundene Wohnung zu beziehen. Die Zahl der erteilten WBS gibt daher einen Überblick über die aktive Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum. Die Anzahl der erteilten WBS entwickelte sich von 2011 bis 2020 leicht positiv (+9 %), unterlief dabei aber Schwankungen, sodass ein Trend bis 2020 nicht ablesbar ist. Im Jahr 2021 stieg die Zahl der erteilten WBS sprunghaft um 163 % an. Dies ist der höchste Wert im Betrachtungszeitraum und weist auf eine deutliche Anspannung im Landkreis hin. Laut Aussage des Auftraggebers wird sich die Situation in 2022 so fortführen.

Wohnberechtigungsscheine

Abbildung 9: Zahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine im Landkreis Celle (2011-2021)

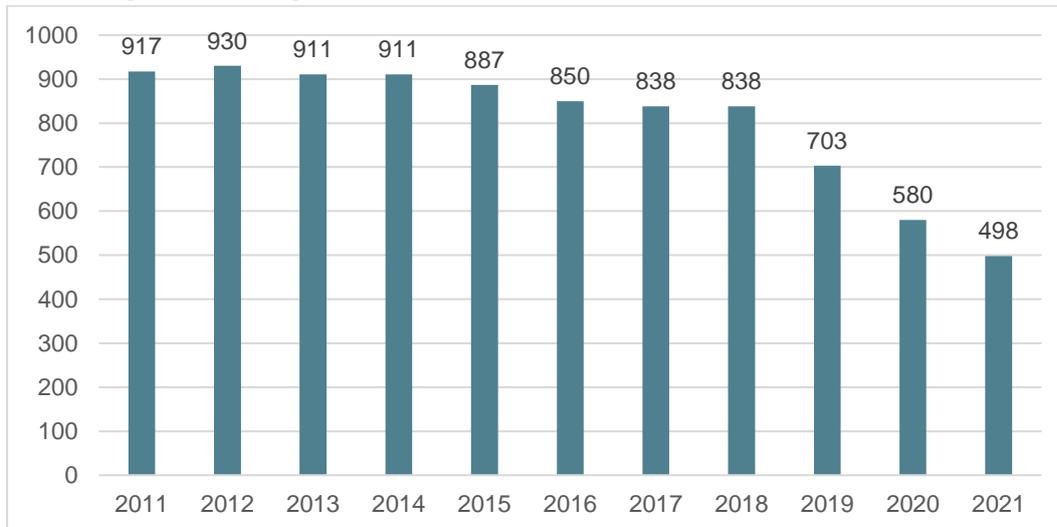


Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Celle

Das Angebot an geförderten Wohnungen ist im Landkreis von 917 im Jahr 2011 um 46 % auf 498 im Jahr 2021 zurückgegangen, obwohl in dem Zeitraum insgesamt 68 Ersatzwohnungen für ausgelaufene Bindungen geschaffen wurden. Von den 498 Wohnungen im Jahr 2021 ist der weit überwiegende Teil (347 Wohnungen) in der Kreisstadt Celle verortet, gefolgt von den Gemeinden Eschede (38) und Wietze (32). Ohne die Neuschaffung von gefördertem Wohnraum wird die Zahl der geförderten Wohnungen durch das Auslaufen weiterer Sozialbindungen bis 2030 deutlich abnehmen. In der Kreisstadt Celle würde sich der Bestand in 2030 um knapp ein Viertel (22 %) reduzieren.

Deutlicher Rückgang der Zahl geförderter Wohnungen seit 2011

Abbildung 10: Anzahl geförderter Wohnraums im Landkreis Celle



Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Celle

2.2. Wohnungsnachfrage

Im Folgenden wird dem Wohnungsangebot im Landkreis Celle die Wohnungsnachfrage gegenübergestellt. Diese besteht zum einen aus der Bevölkerungsentwicklung und Struktur, zum anderen aus der sozioökonomischen Situation der Bevölkerung, da diese die Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich beeinflusst.

Nachfrageindikatoren

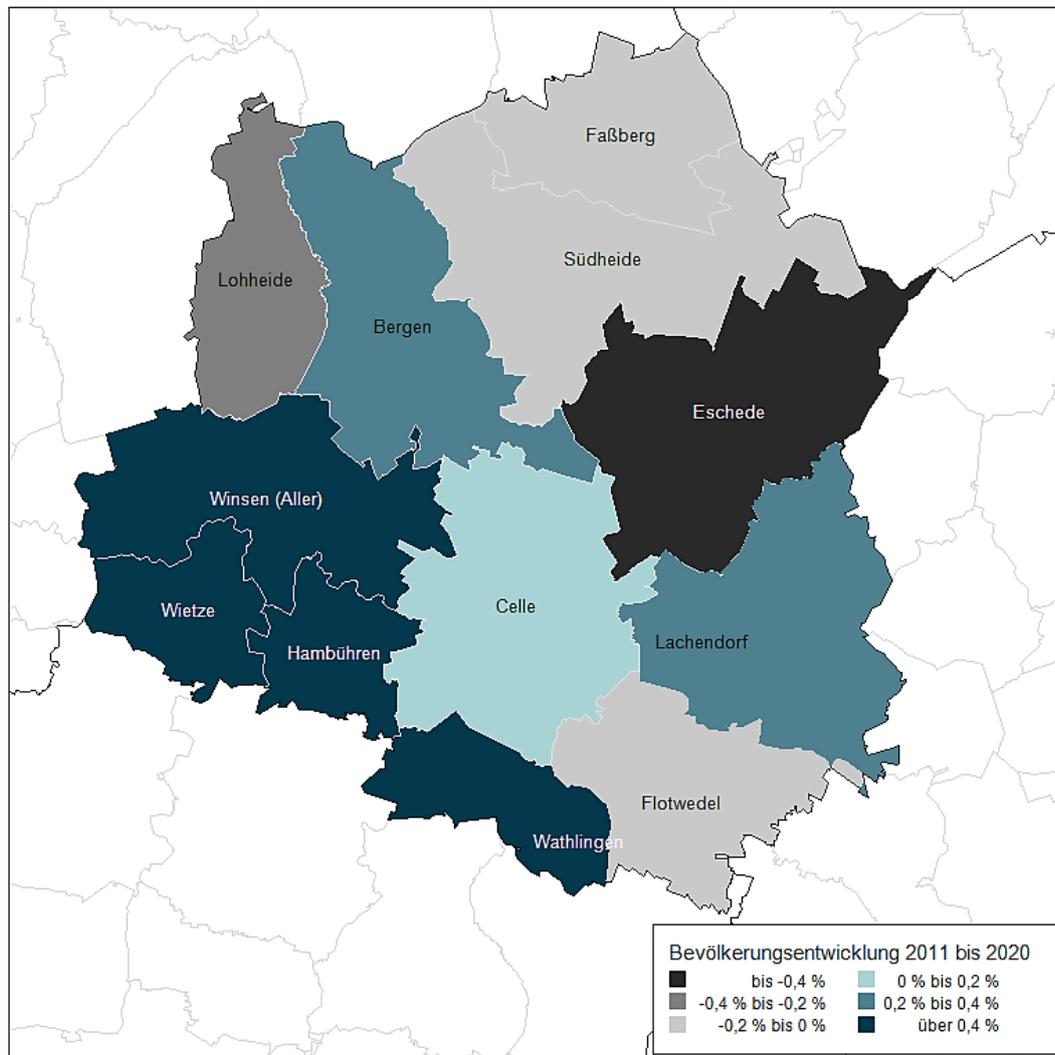
2.2.1. Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2020 ist die Bevölkerung im Landkreis Celle insgesamt um rund 2 % angestiegen. Von rund 176.050 Personen im Jahr 2011 stieg sie auf knapp 179.390 im Jahr 2020. Der Bevölkerungsanstieg verlief über den Betrachtungszeitraum hinweg nicht gleichmäßig. Zunächst war die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2013 rückläufig, danach stieg sie kontinuierlich an. Die höchsten Gewinne waren 2015 im Zuge des erhöhten Zuzugs Schutzsuchender zu beobachten. Bei differenzierter Betrachtung zeigen sich für die einzelnen Gemeinden ganz unterschiedliche Entwicklungstendenzen. Sieben der zu betrachtenden Gemeinden weisen gegenüber 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, fünf eine negative. Die Einwohnerzahl der Kreisstadt Celle stieg zwischen 2011 und 2020

Leichter Bevölkerungsanstieg im Landkreis Celle

um rund 1 % an. In nachfolgender Abbildung 11 ist die prozentuale Einwohnerentwicklung der Gemeinden für den Zeitraum zwischen 2011 und 2020 grafisch dargestellt.

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2011-2020)



Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Wie aus der Karte ersichtlich, verläuft das Bevölkerungswachstum innerhalb des Landkreises Celle nicht einheitlich. Bevölkerungsgewinne sind in der Stadt Celle selbst sowie in besonderem Maße südwestlich dieser zu beobachten. Im Norden und Nordwesten war die Bevölkerung dagegen rückläufig, ebenso wie in der süd-östlich gelegenen Samtgemeinde Flotwedel.

Räumliche Entwicklungsunterschiede

Grund dafür sind unter anderem die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandort, die Nähe zu Arbeitsplätzen, insbesondere zur Landeshauptstadt Hannover sowie das Wohnungsangebot. Zu den Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen können,

Einflussfaktoren

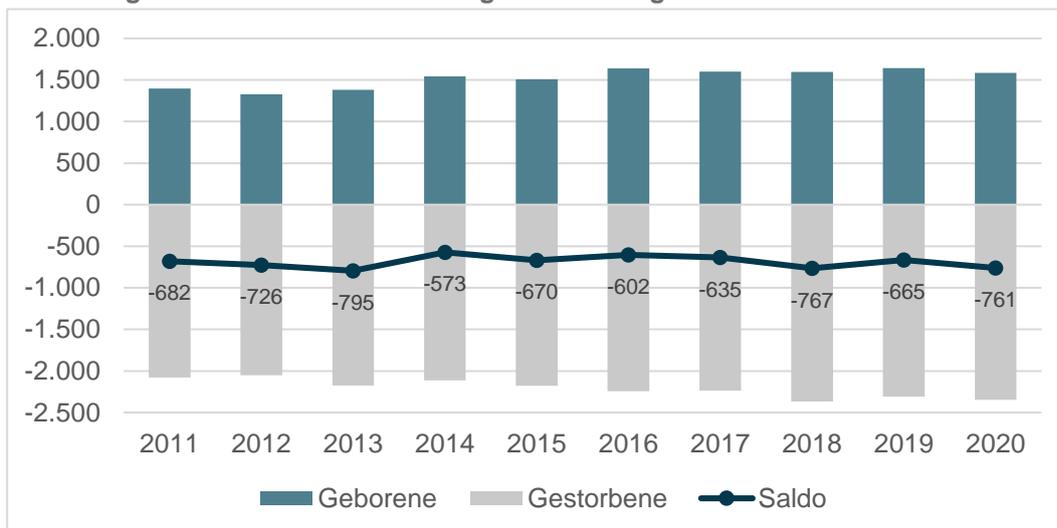
zählen etwa die Neubautätigkeit oder der schrittweise stattfindende Generationenwechsel, der vor allem in den Ortsteilen eine Rolle spielt, die durch alte Einfamilienhausgebiete geprägt sind.

2.2.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er- und 1970er-Jahren stark gesunken und seitdem verhältnismäßig niedrig geblieben. Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er-Jahre rückläufig. Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo auch im Landkreis Celle für den Zeitraum zwischen 2011 und 2020 durchweg negativ (vgl. Abbildung 12). Der geringste negative Saldo zeigte sich im Jahr 2014 mit rund 570 mehr Sterbefällen als Geburten. Am stärksten negativ war die Bilanz im Jahr 2013 mit fast 800 weniger Geburten als Sterbefällen.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung entspricht bundesweitem Trend

Abbildung 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Celle

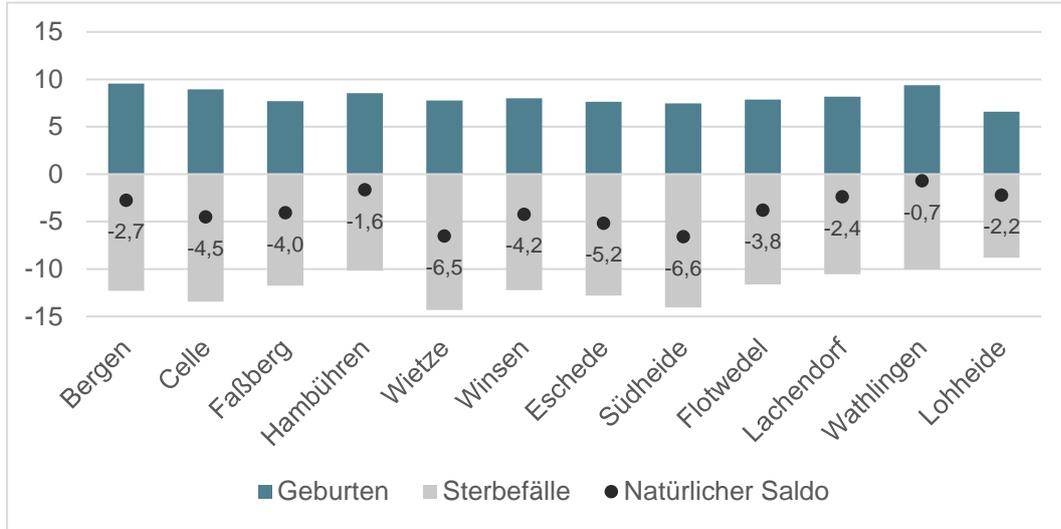


Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei detaillierter Betrachtung zeigt sich im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 auch für alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz. Diese ist zur besseren Vergleichbarkeit jeweils bezogen auf 1.000 Einwohner abgebildet (vgl. Abbildung 13). Den geringsten negativen Saldo weist die Samtgemeinde Wathlingen auf. Dort lag der Geburtensaldo pro 1.000 Einwohner im Mittel der Jahre 2011 bis 2020 bei -0,7. Den stärksten negativen natürlichen Saldo für den gleichen Zeitraum weist die Gemeinde Südheide auf, wo der Saldo pro 1.000 Einwohner bei -6,6 lag.

Natürlicher Saldo gemeindeübergreifend negativ

Abbildung 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)



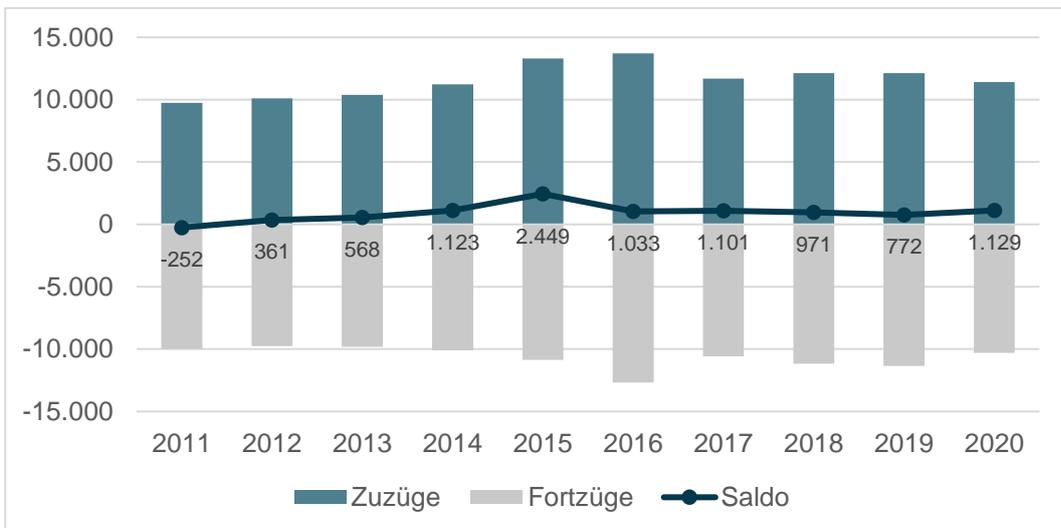
Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.2.3. Wanderungen

Bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen für den Landkreis Celle zeigt sich für die Mehrheit der Jahre ein leichter Überschuss der Zuzüge gegenüber den Fortzügen. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 verzeichnete der Landkreis Celle rund 930 mehr Zu- als Fortzüge. Somit kann der positive Wanderungssaldo den negativen natürlichen Saldo ausgleichen und ist ursächlich für den leichten Bevölkerungsanstieg im Landkreis. Die höchsten Wanderungsgewinne entfielen auf das Jahr 2015, das vom erhöhten Zuzug Schutzsuchender geprägt war. Danach gingen die jährlichen Wanderungssalden wieder auf ein niedrigeres Niveau zurück, blieben jedoch im positiven Bereich. Einzig das Jahr 2011 weist einen negativen Wanderungssaldo von rund -250 Personen auf.

Positiver Wanderungssaldo sorgt für leichten Bevölkerungsanstieg

Abbildung 14: Wanderungssaldo im Landkreis Celle

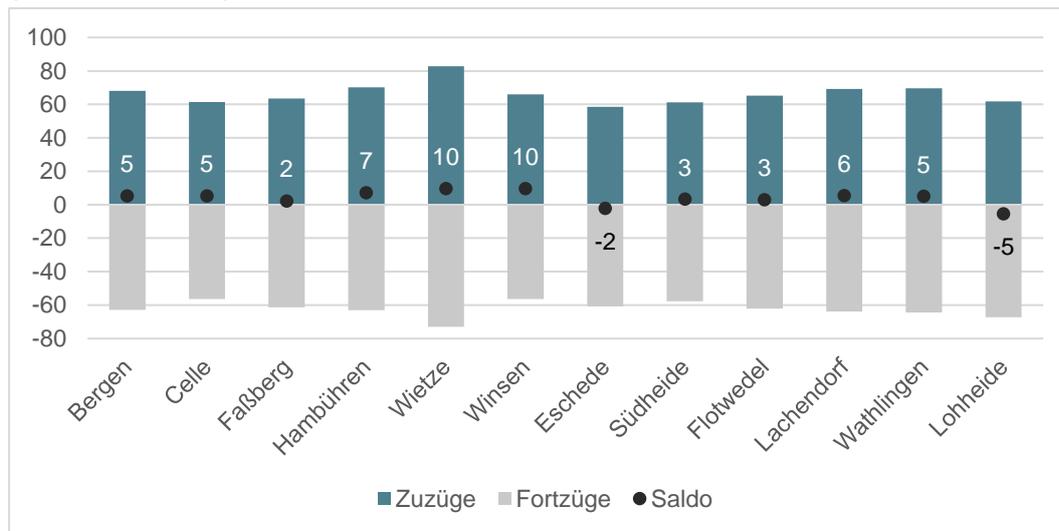


Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Auch auf kommunaler Ebene zeigen sich die Wanderungsgewinne deutlich, allerdings unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. Abbildung 15). Die Mehrheit der Gemeinden verzeichnete im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 Wanderungsgewinne, lediglich in den Gemeinden Lohheide und Eschede kam es zu Wanderungsverlusten (-5 Personen bzw. -2 Personen pro 1.000 Einwohner). Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnen die Gemeinden Wietze und Winsen mit durchschnittlich je 10 mehr Zu- als Fortzügen pro 1.000 Einwohner, gefolgt von Hambühren (+7) und Lachendorf (+6).

Wanderungen auf kommunaler Ebene meist positiv

Abbildung 15: Wanderungssaldo der Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2020)

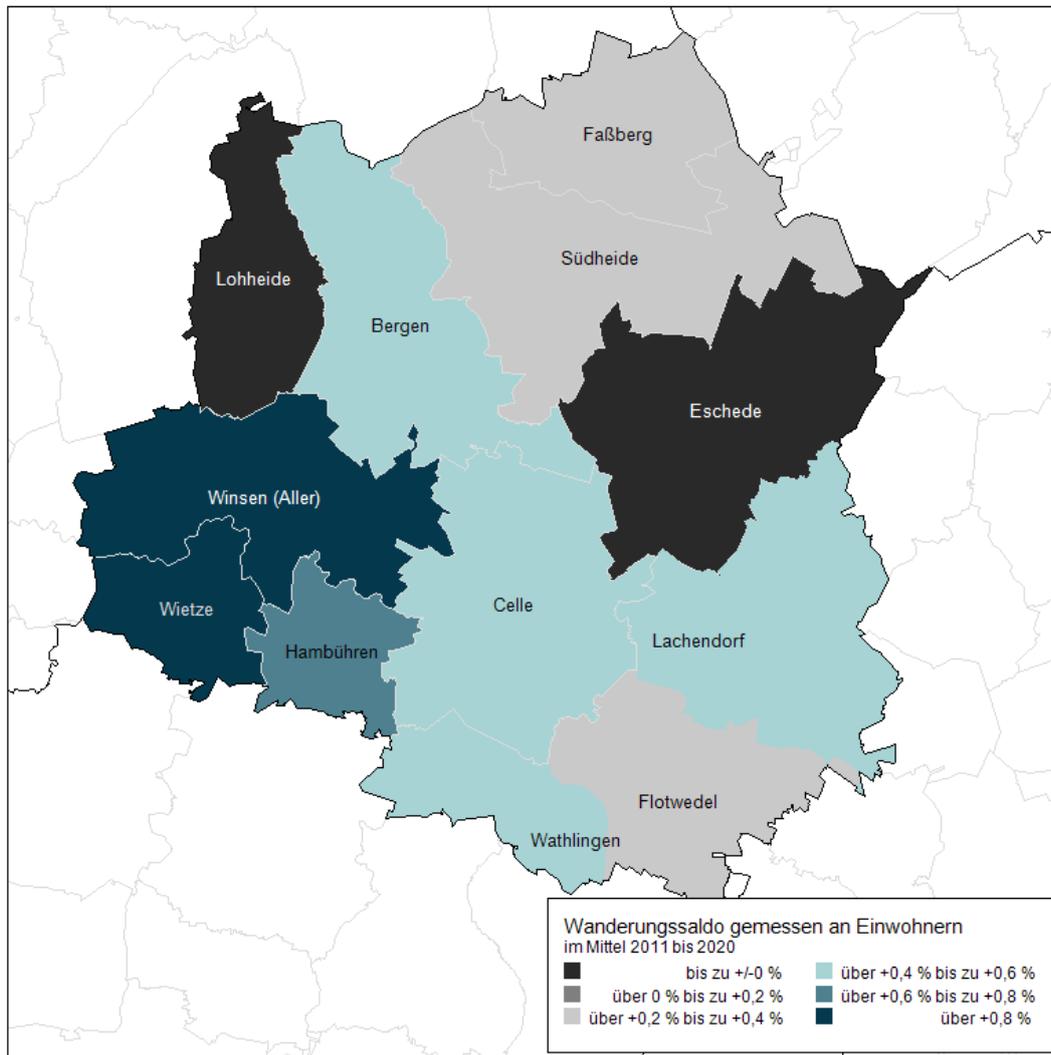


Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Um die Wanderungsmuster zu verbildlichen, sind diese in nachfolgender Abbildung 16 noch einmal kartografisch dargestellt. Wie auch im Diagramm werden die Wanderungssalden im Mittel der Jahre 2011 bis 2020 herangezogen und mit der mittleren Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt. Daraus ergeben sich die Wanderungsgewinne bzw. Verluste als Prozentwerte. Anhand der Karte zeigen sich räumliche Verteilungsmuster bei den Wanderungen. Verluste bzw. geringfügige Gewinne verzeichnen vor allem die Gemeinden im Nordosten des Landkreises, die stärksten Wanderungsgewinne entfallen auf die Gemeinden unmittelbar westlich der Kreisstadt Celle, trotz der dort tendenziell höheren Immobilien- und Grundstückspreise. Dies ist vermutlich auf die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover zurückzuführen, denn gerade die südwestlich gelegenen Gemeinden eignen sich als Wohnstandorte für Personen mit Arbeitsort in Hannover.

Räumliche Muster bei den Wanderungen erkennbar

Abbildung 16: Wanderungssaldo gemessen an Einwohnern (Mittel 2011-2020)



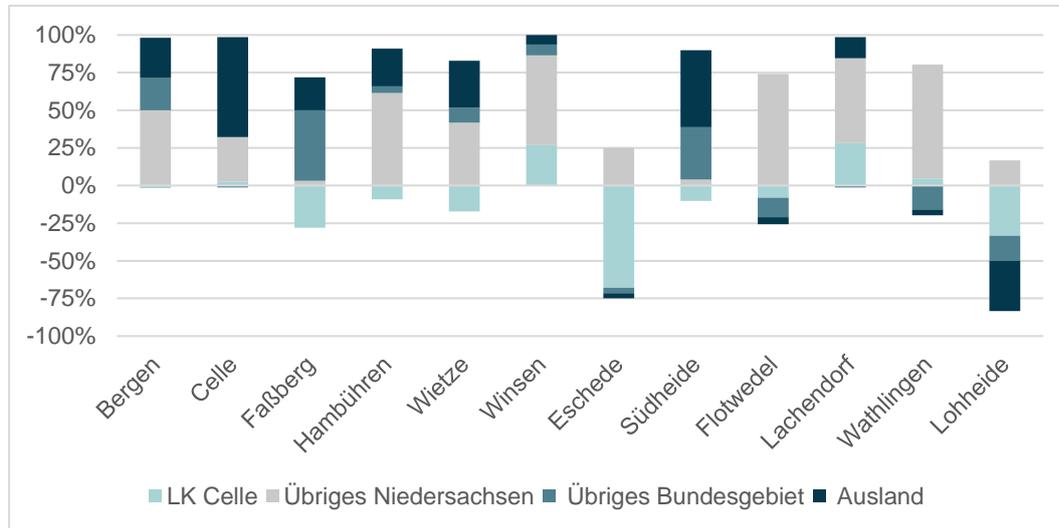
Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Wanderungsbewegungen, differenziert nach Ziel- und Herkunftsorten, sind in Abbildung 17 als Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 dargestellt. Maßgeblich für den Wanderungsüberschuss verantwortlich sind die Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Niedersachsen, das heißt mit den Gemeinden außerhalb des Landkreises Celle. Dabei spielt vor allem die Region Hannover eine wichtige Rolle als Herkunftsort, da rund ein Drittel des Wanderungsüberschusses auf diese zurückzuführen ist. Ebenfalls erheblichen Einfluss auf die Wanderungsbilanz haben die Wanderungsüberschüsse aus dem Ausland, vor allem durch den erhöhten Zuzug Geflüchteter der Jahre 2015 und 2016. Hier gibt es jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden. Die stärksten Wanderungsgewinne aus dem Ausland verzeichneten die Stadt Celle und die Gemeinde Südheide. Die Wanderungsbeziehungen mit Gemeinden innerhalb des Landkreises Celle fällt für viele Gemeinden dagegen negativ ins Gewicht. So ziehen gerade aus den Gemeinden Eschede und Lohheide, die eine negative Wanderungsbilanz aufweisen, ein Großteil der

Zuzug vor allem aus Niedersachsen

Fortzügler in andere Gemeinden des Landkreises und weniger in Gemeinden außerhalb der Kreisgrenzen. Dies verstärkt den Eindruck, dass der Landkreis Celle insgesamt ein beliebter Wohnstandort ist, denn Zuzug wird u.a. maßgeblich über Kreis-, Landes- und Bundesgrenzen hinaus generiert, Fortzügler verbleiben dagegen trotz Umzug oftmals in der Region.

Abbildung 17: Wanderungen nach Ziel- und Herkunftsorten (Mittel 2011-2020)

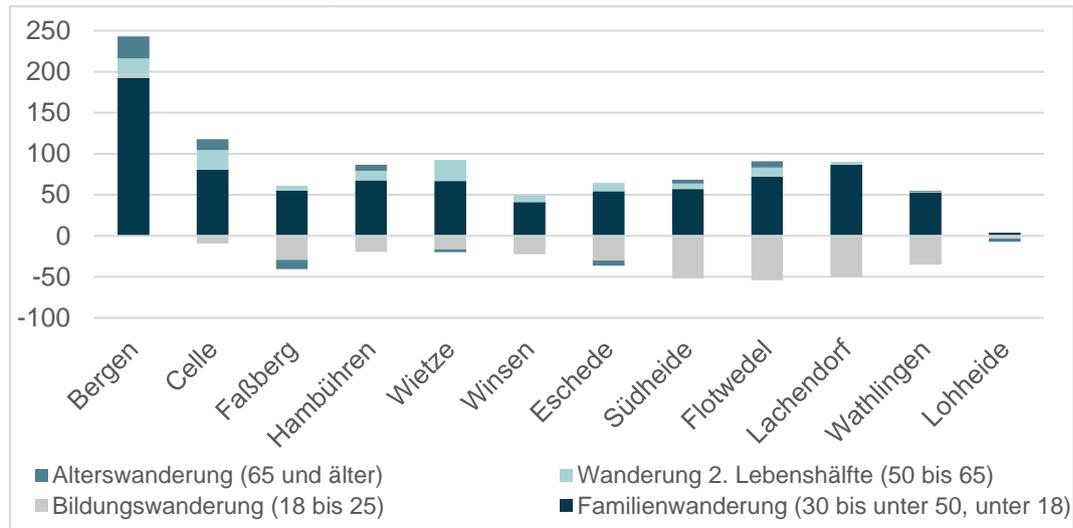


Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Wanderungen stehen häufig in Verbindung mit bestimmten Lebensphasen, weshalb es sinnvoll ist, die Salden, wie in nachfolgender Abbildung 18 differenziert nach Altersgruppen zu betrachten. Im Landkreis Celle werden die Wanderungsbewegungen im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2020 von den Familienwanderungen (30- bis unter 50-Jährige sowie unter 18-Jährige) dominiert. In dieser Gruppe ziehen deutlich mehr Personen in die Gemeinden des Landkreises Celle als von dort fort. Insbesondere die Stadt Bergen gewinnt durch diese Altersgruppe merklich. Auch die Wanderungen in der zweiten Lebenshälfte – das heißt der Personen zwischen 50 und 65 Jahren – tragen zum positiven Wanderungssaldo des Landkreises bei. Der Wanderungssaldo im Bereich der Alterswanderungen (ab 65 Jahren) weist eine nahezu ausgeglichene Bilanz auf, in einigen Gemeinden überwiegen die Zuzüge leicht, in anderen die Fortzüge. Die Bildungswanderungen (18- bis 25-Jährige) liegen währenddessen - bis auf Bergen - für alle Gemeinden - im negativen Bereich.

Familienzuzug dominiert

Abbildung 18: Wanderungssaldo der Gemeinden nach Alter (Mittel 2011-2020)



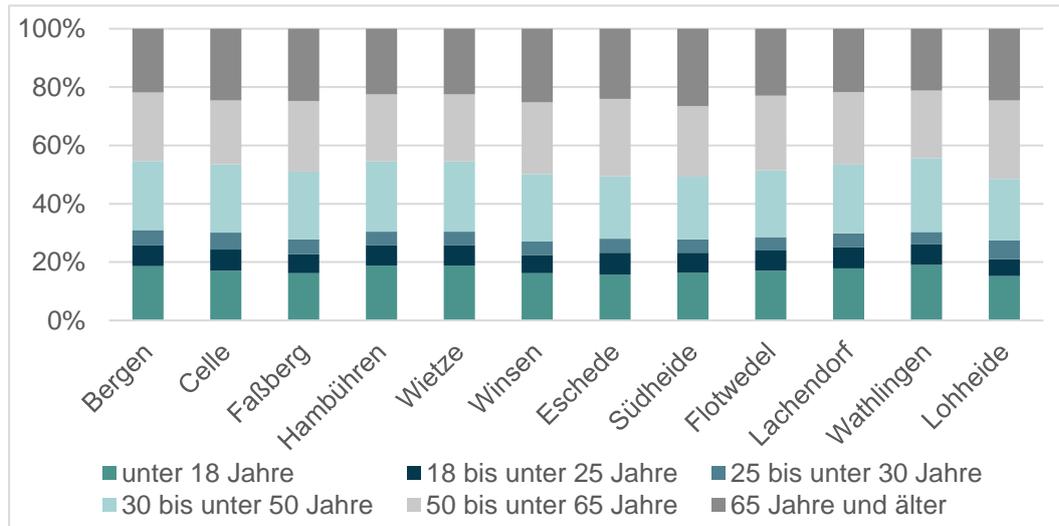
Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.2.4. Bevölkerungsstruktur

Die folgende Abbildung 19 stellt die Altersstruktur der Bevölkerung in den einzelnen Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2020 dar.

Altersstruktur im Jahr 2020

Abbildung 19: Altersstruktur in den Gemeinden des Landkreises (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Insgesamt ist im Landkreis die Altersgruppe der Personen ab 65 Jahren am stärksten vertreten. Diese macht nahezu ein Viertel (24 %) der Gesamtbevölkerung aus was auf bereits ablaufende Alterungsprozesse und ein hohes Durchschnittsalter im Landkreis Celle hinweist. Allerdings stellen die Senioren ab 65 Jahren nicht in allen Gemeinden die größte Gruppe. In Eschede Flotwedel, Lachendorf und Lohheide ist die Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen am stärksten vertreten. Auch diese Personen werden in den kommenden Jahren nach und nach ins Ren-

Senioren stellen die größte Altersgruppe im Landkreis

tenalter eintreten, was sich maßgeblich auf den Wohnungsmarkt - und die Anforderungen an diesen - auswirken wird. In Bergen, Hambühren, Wietze und Wathlingen nehmen die 30- bis unter 50-Jährigen - also die Personen, die sich typischerweise in der Familienphase befinden - den größten Anteil an der Bevölkerung ein. Geringe Anteile machen im Landkreis Celle die jungen Erwachsenen zwischen 18 bis unter 25 Jahren (7 %) sowie zwischen 25 bis unter 30 Jahren (5 %) aus. Diese Altersgruppe befindet sich klassischerweise in der Ausbildung bzw. Berufseinstiegsphase und verlässt oftmals ihren vorherigen Wohnort, insbesondere wenn es sich bei diesem um ländlichere Gebiete handelt. Kinder- und Jugendliche kommen im Landkreis insgesamt für rund 17 % der Gesamtbevölkerung auf, in den einzelnen Gemeinden bewegt sich ihr Anteil zwischen 15 % und 19 %.

2.3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen dieses Kapitels werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysiert, die den Landkreis Celle prägen und die Wohnungsnachfrage in den Gemeinden des Landkreises maßgeblich beeinflussen. Im Einzelnen werden grundlegende Indikatoren wie die Kaufkraft, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sowie der Arbeitslosen (SGBIII und SGBII) dargestellt und die Pendlerverflechtungen für die Gemeinden des Landkreises Celle differenziert abgebildet.

Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung

2.3.1. Beschäftigungsentwicklung

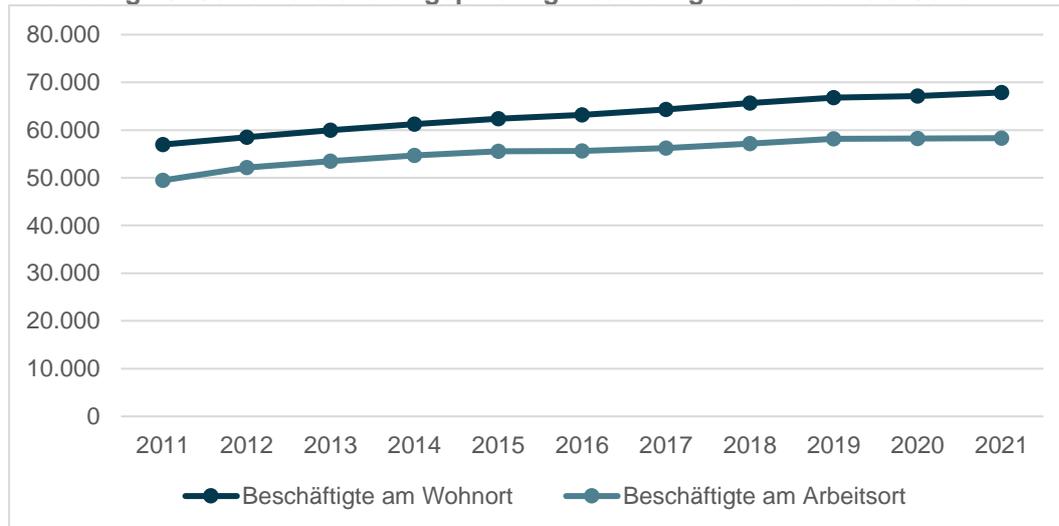
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Celle ist in nachfolgender Abbildung 20 differenziert in Beschäftigte am Wohnort sowie Beschäftigte am Arbeitsort im Zeitverlauf dargestellt. Unter den Beschäftigten am Arbeitsort sind all diejenigen Personen zu verstehen, die im Landkreis arbeiten, aber nicht dort wohnen. Bei Beschäftigten am Wohnort handelt es sich um alle Berufstätigen, die im Landkreis Celle wohnhaft sind, unabhängig vom Ort der Beschäftigung. Im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 stieg die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort insgesamt um 5 %, die der Beschäftigten am Wohnort mit +7 % noch etwas dynamischer.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Deutschlandweit nahm die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betrachtungszeitraum um rund 8 % zu, ebenso wie im Bundesland Niedersachsen. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg in Niedersachsen ebenfalls um rund 8 % an, in Deutschland um 7 %. Damit zeigt der Landkreis Celle eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigung.

Leicht unterdurchschnittlicher Anstieg der Beschäftigung

Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Celle

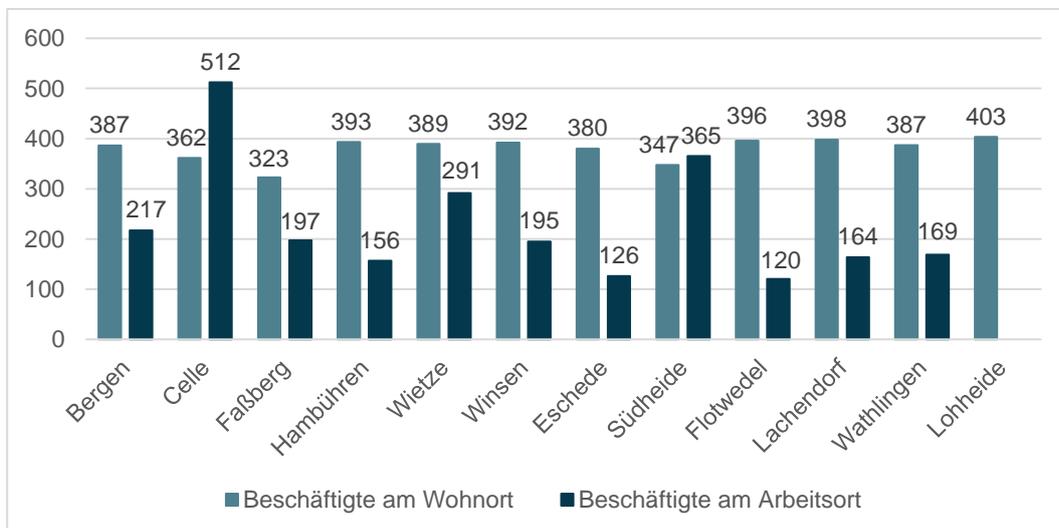


Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

Im Folgenden sind die Beschäftigtenzahlen für die einzelnen Gemeinden bzw. Samtgemeinden des Landkreises Celle im Jahr 2020 dargestellt. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, zeigt die Abbildung die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort jeweils auf 1.000 Einwohner gerechnet.

Beschäftigte differenziert nach Gemeinden

Abbildung 21: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 EW (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

Die höchsten Beschäftigtenzahlen entfallen auf die Stadt Celle, die als Kreisstadt eine wichtige Rolle als Arbeitsort in der Region übernimmt. Die überwiegende Zahl der Gemeinden fungiert primär als Wohnort für die Beschäftigten, bei der Stadt Celle ist es umgekehrt. Hier liegt – aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung – die Zahl der Beschäftigten, die in der Stadt arbeiten, aber nicht dort wohnen, deutlich

Zumeist überwiegt die Wohnortfunktion

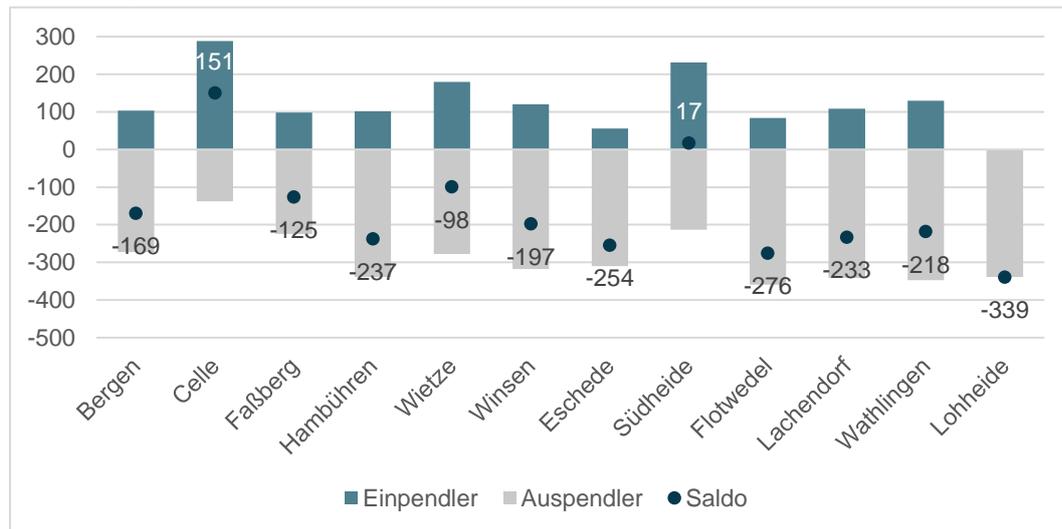
über der Zahl der dort wohnhaften Beschäftigten. Ebenso verhält es sich in Südheide, wenngleich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort die der Beschäftigten am Wohnort hier nur leicht überwiegt. In allen anderen Gemeinden des Landkreises dominiert die Funktion als Wohnort.

2.3.2. Pendlerverflechtungen

2021 lebten im Landkreis Celle insgesamt rund 67.880 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 25.200 davon in der Kreisstadt. Oftmals ist der Wohnort jedoch nicht gleichzeitig auch der Arbeitsort, sodass viele Beschäftigte zu ihrer Arbeitsstelle pendeln. Im Landkreis Celle weist die Mehrheit der Gemeinden einen Auspendlerüberschuss auf. Ein positiver Pendlersaldo entfällt lediglich auf die Stadt Celle sowie die Gemeinde Südheide. Der gemeindefreie Bezirk Lohheide weist als einziger Betrachtungsraum ausschließlich Auspendler auf. Die Pendlersalden für die einzelnen Gemeinden des Landkreises sind in untenstehender Grafik für das Jahr 2020 pro 1.000 Einwohner dargestellt.

Auspenderüberschuss im Großteil der Gemeinden

Abbildung 22: Pendlerbilanzen der Gemeinden pro 1.000 EW (2020)



Quelle: eigene Darstellung, Bundesagentur für Arbeit

2.3.3. Bedarfsgemeinschaften und Kaufkraft

Im Jahr 2020 gab es im Landkreis Celle insgesamt 6.910 Bedarfsgemeinschaften. Davon lebte mehr als die Hälfte (rund 56 %) in der Kreisstadt Celle, die anderen 44 % entfielen auf die übrigen Gemeinden im Landkreis. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat sich in den letzten Jahren insgesamt verringert. Gegenüber 2011 ist ihre Anzahl um rund 11 % zurückgegangen. Dabei kam es in nahezu allen Gemeinden zu Rückgängen, lediglich in Bergen stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Betrachtungszeitraum leicht an.

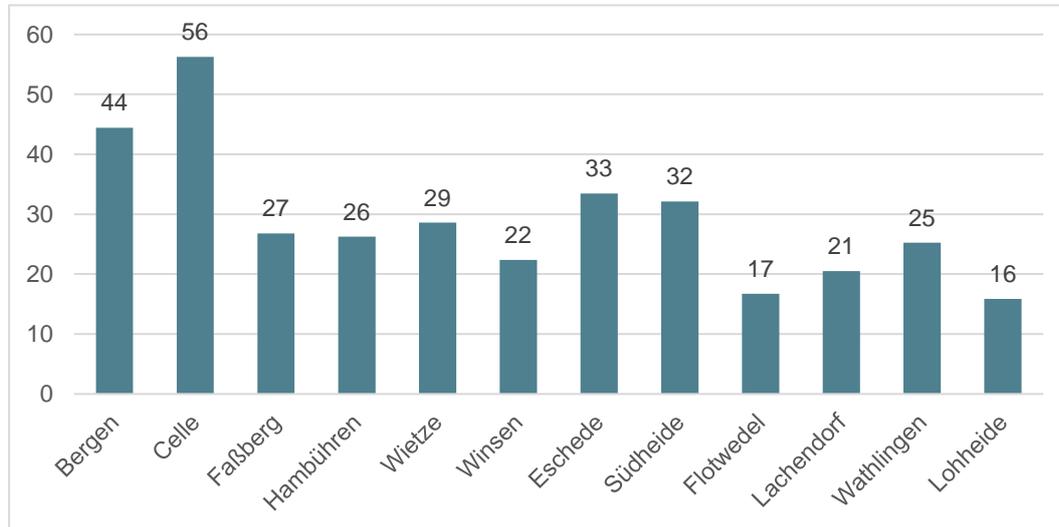
56 % aller Bedarfsgemeinschaften im Landkreis entfallen auf die Kreisstadt

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in den einzelnen Gemeinden ist in nachfolgender Grafik im Mittel der Jahre 2011 bis 2020 pro 1.000 Einwohner abgebildet. Daraus geht hervor, dass Celle, auch bezogen auf die Einwohnerzahl, die meisten

Bedarfsgemeinschaften in Relation zur Bevölkerung

Bedarfsgemeinschaften aufweist. Darauf folgt Bergen mit 44 Bedarfsgemeinschaften pro 1.000 Einwohner, Eschede mit 33 und Südheide mit 32 Bedarfsgemeinschaften. Die, in Relation zur Bevölkerung, geringste Anzahl an Bedarfsgemeinschaften ist in Lohheide zu verzeichnen.

Abbildung 23: Bedarfsgemeinschaften in den Gemeinden des Landkreises Celle pro 1.000 EW (2020)

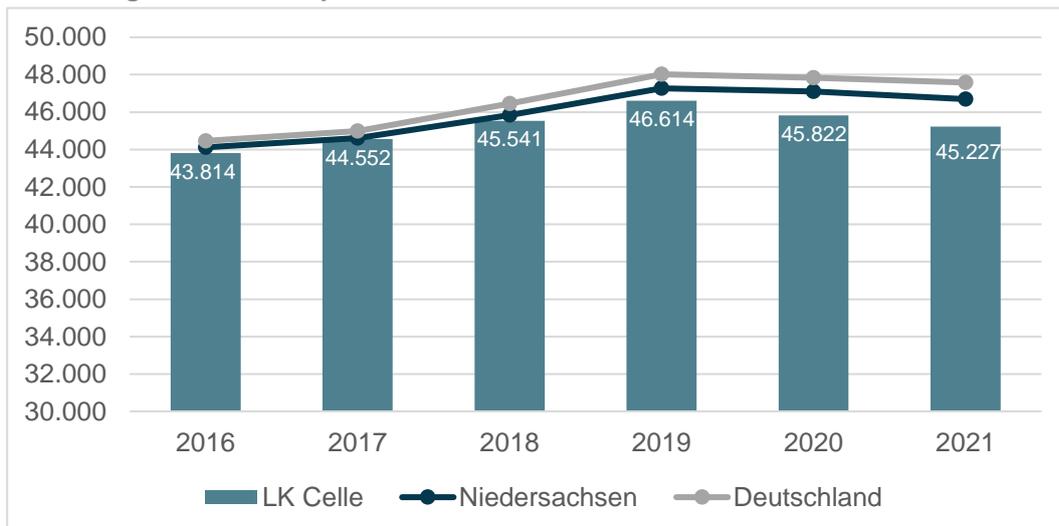


Quelle: eigene Darstellung, Landkreis Celle

Die Kaufkraft für den Landkreis Celle lag im Jahr 2021 bei 45.227 Euro pro Haushalt (vgl. Abbildung 24). Damit liegt der Wert rund 5 % unter dem Bundesdurchschnitt und 3 % unter der durchschnittlichen Kaufkraft des Bundeslandes Niedersachsen. Insgesamt hat sich die Kaufkraft im Landkreis Celle gegenüber dem Vergleichsjahr 2016 positiv entwickelt (rund +5 %).

Kaufkraft pro Haushalt unter dem Bundesdurchschnitt

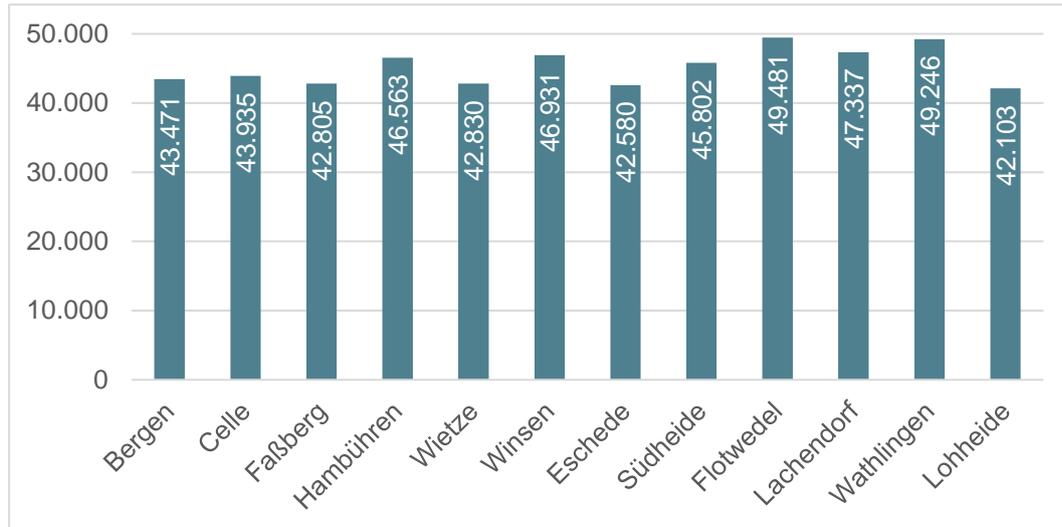
Abbildung 24: Kaufkraft pro Haushalt in Euro



Quelle: eigene Darstellung, GfK

In untenstehender Abbildung 25 ist die Kaufkraft pro Haushalt im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021 für die einzelnen Kommunen dargestellt. Daraus geht hervor, dass lediglich Flotwedel und Wathlingen ein Kaufkraftniveau über dem Bundesdurchschnitt aufweisen, mit Winsen und Lachendorf liegen zwei weitere über dem Schnitt des Landes Niedersachsen. Die niedrigste Kaufkraft ist für den gemeindefreien Bezirk Lohheide zu verzeichnen, gefolgt von Eschede und Wietze.

Abbildung 25: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden des Landkreises Celle (im Mittel der Jahre 2016 bis 2021)



Quelle: eigene Darstellung, GfK

3. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Celle und die daraus resultierenden Neubaubedarfe zu erhalten, wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungsprognose und einer darauf basierenden Prognose der Haushaltszahl abgebildet. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot gegenübergestellt und in einer Bilanzierung der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2040

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurde durch GEWOS die wohnungsmarkt-relevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt wurden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür wurde zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch die relevante Zweitwohnsitzbevölkerung einbezogen und Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von denen keine direkte Nachfrage ausgeht, wurden herausgerechnet.

*wohnungsmarktrelevante
Bevölkerung*

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird, zur Ermittlung etwaiger quantitativer Neubaubedarfe, in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt. Auf diese Weise werden in einer Wohnungsmarktbilanz die Wohnungsdefizite oder -überhänge ermittelt.

*Abgleich von Nachfrage und
Wohnungsangebot*

3.1. Bevölkerungsprognose

Methodik

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Sie schreiben unter Verwendung verschiedener Annahmen eine beobachtete Entwicklung aus der Vergangenheit in die Zukunft fort.

*Prognose als Wenn-Dann-Be-
trachtung*

Das Basisjahr der Prognose ist 2020. Die Zahl der Hauptwohnsitze – unterteilt nach Altersgruppen und Geschlecht – wurde der amtlichen Statistik entnommen. Die Zahlen der Nebenwohnsitze und Heimbewohner stammen aus den Melderegistern der Städte und (Samt)Gemeinden. Ausgehend von dieser Datenbasis wurde die Bevölkerungsentwicklung durch GEWOS mit der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben.

*Bevölkerungsstruktur für
das Basisjahr 2020*

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Für die Annahmen der Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Bei allen Varianten wird von einer konstanten altersspezifischen Geburtenziffer für Frauen vom 15. bis zum 49. Lebensjahr ausgegangen, die für die einzelnen Einheiten auf Grundlage der Geburten und der Altersstruktur berechnet wurde.

Konstante Geburtenziffer

Für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle ist neben der Anzahl älterer Menschen die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich. Die Sterberate basiert daher auf der aktuellen Kohortensterbetafel des Bundesamtes für Statistik. Mit Verwendung dieser Sterbetafel werden auch Veränderungen der Lebenserwartung in die Ermittlung der Prognose einbezogen.

Aktuelle Sterbetafel

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf einem Stützzeitraum, der sich im Großen und Ganzen auf die Wanderungsdaten der Jahre 2014 bis 2020 vom Statistischen Landesamt Niedersachsen (LSN) bezieht. Allerdings sind die hohen Zuwanderungszahlen durch Schutzsuchende der Jahre 2016 und 2017, die eine Sondersituation bezüglich der Wanderungen darstellen, nicht berücksichtigt worden. Ebenfalls gab es bei einigen Kommunen starke Unterschiede oder Schwankungen in den einzelnen Jahren, so dass nach Absprache mit den Städten, Samtgemeinden oder Gemeinden die Stützzeiträume gegebenenfalls (leicht) angepasst wurden.

Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens

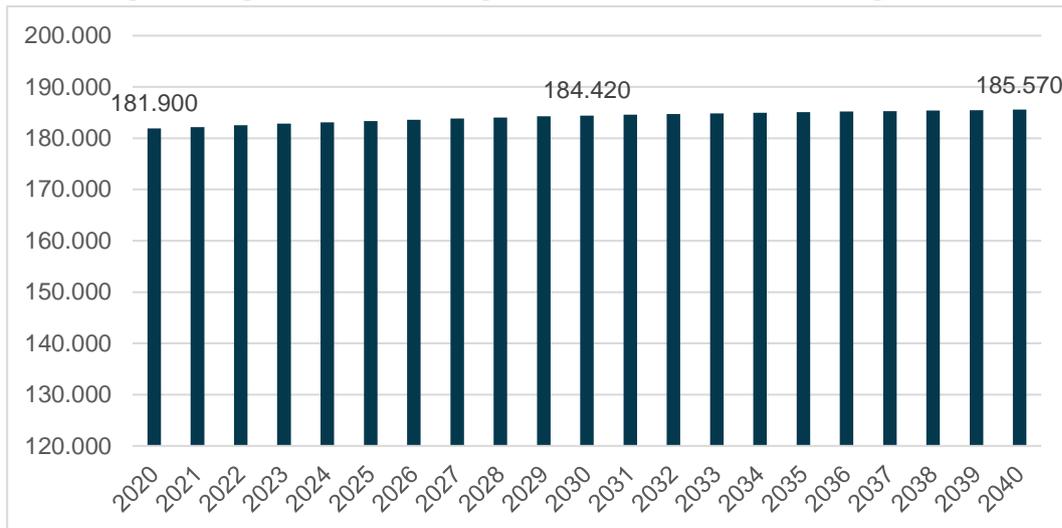
Auf der Grundlage der genannten Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2040 vorausgerechnet. Für den Landkreis Celle geht GEWOS bis 2040 von einem Bevölkerungsanstieg in Höhe von rund 2,0 % aus. Dies entspricht einem Wachstum um ca. 3.670 Personen.

Bis 2040 Anstieg um 2 %

Die größten Wachstumsraten kommen demnach zu Beginn der 2020er Jahre auf den Landkreis Celle zu. Bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerung jährlich um rund 250 Personen wachsen, in den zehn folgenden Jahren beläuft sich der mittlere Anstieg auf rund 120 Personen (vgl. Abbildung 26).

Zunächst hoher Anstieg, später geringerer Anstieg

Abbildung 26: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2019 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Auch auf kommunaler Ebene zeigen die meisten Städte und Gemeinden im Landkreis Celle einen Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2040 (vgl. Tabelle 1). Zurückzuführen ist dies auf die Wanderungsgewinne. Wie die Abbildung 13 im Kapitel 2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung bereits verdeutlichte, weisen alle betrachteten Kommunen einen negativen natürlichen Saldo auf. Das bedeutet, dass die Zahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt.

Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene meist positiv

Tabelle 1: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2040

Kommune	Bevölkerung	Bevölkerung	Veränderung	
	2020	2040	absolut	prozentual
Bergen	13.650	13.920	270	2,0%
Celle	68.780	68.560	-220	-0,3%
Faßberg	6.670	6.760	90	1,3%
Hambühren	10.780	12.180	1.400	12,9%
Wietze	8.170	8.860	680	8,4%
Winsen	13.690	14.430	730	5,3%
Eschede	6.090	5.920	-170	-2,8%
Südheide	12.120	12.000	-120	-1,0%
Flotwedel	11.790	11.980	190	1,6%
Lachendorf	13.320	13.820	500	3,8%
Wathlingen	16.010	16.340	330	2,0%
Lohheide	810	810	0	-0,5%
Landkreis Celle	181.890	185.570	3.670	2,0%

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Wie die Tabelle 1 zeigt, unterscheidet sich die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Landkreises stark. Den größten prozentualen Bevölkerungszuwachs verzeichnet die Gemeinde Hambühren mit rund +1.400 Personen bzw. +12,9 %, gefolgt von den Gemeinden Wietze (+8,4 %) und Winsen (+5,3 %). Bevölkerungsanstiege werden aber ebenfalls für Lachendorf (+3,8 %), Bergen und Wathlingen (je +2,0 %), Flotwedel (+1,6 %) sowie Faßberg (+1,3%) erwartet. Für die übrigen Städte und (Samt)Gemeinden wurden Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Die höchsten Verluste werden dabei voraussichtlich Eschede (-2,8 %) und Südheide (-1,0 %) aufweisen. In dem gemeindefreien Bezirk Lohheide (-0,5 %) und in der Stadt Celle (-0,3 %) wird sich die Bevölkerung leicht rückläufig entwickeln und im Jahr 2040 auf einem ähnlichen Niveau sein wie im Jahr 2020. Die negativen Entwicklungen sind insbesondere auf den demografischen Wandel, der zu einer Alterung der Bevölkerung und damit zu höheren Sterbefällen bei niedrigeren Geburtenzahlen führt, zurückzuführen. Der sich erhöhende negative natürliche Saldo kann vielerorts zunehmend nicht mehr durch den positiven Wanderungssaldo (über)kompensiert werden.

Bevölkerungsanstiege in fast allen Kommunen

- Die regionale Verteilung der Bevölkerungsanstiege bzw. -rückgänge insgesamt zeigt, dass eine sich erhöhende Bevölkerungszahl vorrangig für die südlich gelegenen Kommunen in geringer Entfernung zur nächsten Großstadt Hannover prognostiziert wird (vgl. Abbildung 27).

Bevölkerungsanstiege im Hannoveraner Umland

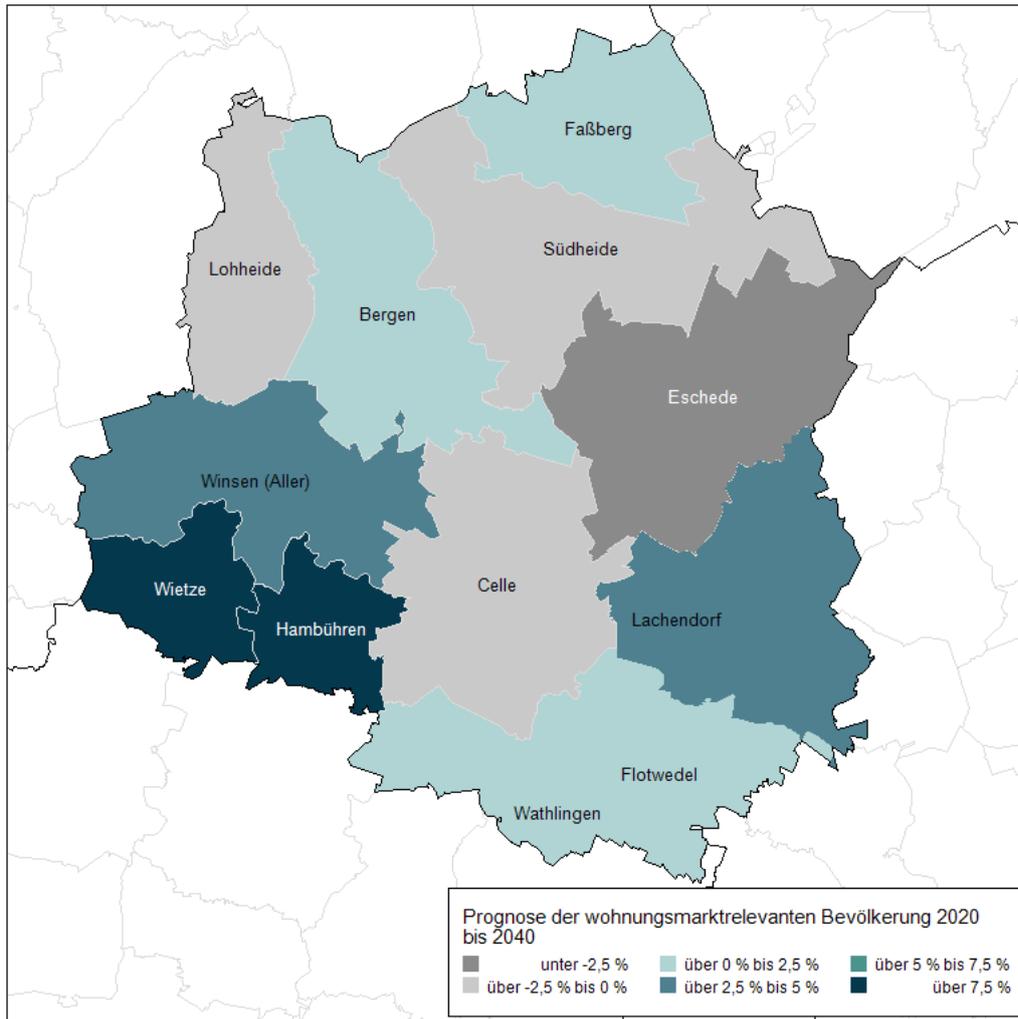
Die hier vorliegende Bevölkerungsprognose wurde auf Ebene der Einheits- und Samtgemeinden erstellt. Innerhalb dieser Ebenen können die Entwicklungen jedoch deutlich divergieren. Nachfolgend sollen daher kurz die Zusammensetzungen der Einheits- und Samtgemeinden umrissen werden. Denn abhängig von den vorherrschenden Strukturen in den einzelnen Gemeinden, Ortschaften oder Kernorten ergeben sich natürlich innerhalb der Einheits- und Samtgemeinden auch unterschiedliche Nachfragestrukturen.

Divergierende Entwicklungen in den Samtgemeinden möglich

- Die Stadt Bergen besteht aus der Kernstadt Bergen – in der rund die Hälfte der Einwohner lebt – sowie 12 Ortschaften, von denen der Großteil weniger als 1.000 Einwohner aufweist.
- Die Kreisstadt Celle setzt sich aus 17 Stadtteilen zusammen, in denen mindestens rund 600 Einwohner im Außenbereich und maximal rund 10.700 Einwohner in innerstädtischen Bereichen leben.
- Die Einheitsgemeinde Faßberg gliedert sich in den bevölkerungsstärkeren Kernort und drei kleinere Ortsteile.
- Die Einheitsgemeinde Hambühren setzt sich aus sieben Ortschaften zusammen. Hambühren II und Övelgönne sind dabei die dichter besiedelten Bereiche.

- Die Einheitsgemeinde Wietze besteht aus vier Ortsteilen. Wietze bildet hierbei den bevölkerungsstarken Kernort.
- Die Einheitsgemeinde Winsen (Aller) setzt sich aus insgesamt acht Ortschaften zusammen. Der Kernort beherbergt die meisten Einwohner (rd. 7.200), weitere rund 2.100 leben in Südwinsen sowie weitere rd.1.700 in Meißendorf. Die übrigen Ortschaften haben weniger als 1.000 Einwohner.
- Die Einheitsgemeinde Eschede gliedert sich in sieben Ortsteile. Mit Ausnahme des Kernortes handelt es sich dabei um kleine Ortschaften mit weniger als 1.000 Einwohnern.
- Die Einheitsgemeinde Südheide besteht aus insgesamt acht Ortschaften. Die größten Ortschaften sind Unterlüß und Baven.
- Die Samtgemeinde Flotwedel gliedert sich in vier Mitgliedsgemeinden. Wienhausen ist die Einwohnerstärkste Gemeinde (rd. 4.100) und Langlingen (rd. 2.200) die kleinste Gemeinde.
- Die Samtgemeinde Lachendorf setzt sich aus fünf Mitgliedsgemeinden zusammen, mit rund 6.500 Einwohnern ist Lachendorf die größte und mit rund 1.000 Einwohnern Beedenbostel die kleinste Gemeinde.
- Die Samtgemeinde Wathlingen besteht aus drei Gemeinden. Zwei beherbergen mehr als 6.000 Einwohner und eine rund 2.800.
- Lohheide ist ein gemeindefreies Gebiet mit rund 800 Einwohnern.

Abbildung 27: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Kommunen 2020 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Neben der Bevölkerungszahl wird sich auch die Altersstruktur bis zum Jahr 2040 verändern (vgl. Tabelle 2). Im Landkreis Celle waren im Jahr 2020 22,1 % der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung mindestens 65 Jahre alt. Bis zum Jahr 2040 erhöht sich dieser Anteil auf 24,8 %. Das bedeutet, dass annähernd jeder vierte Einwohner im Seniorenalter sein wird. In absoluten Zahlen ausgedrückt wird die Altersgruppe der über 65-Jährigen von rund 40.270 auf 46.040 Personen zunehmen (+14,3 %). Dabei steigt vor allem die Zahl der über 75-Jährigen (+22,0 %) deutlich an.

Deutliche Zuwächse bei den Senioren

Einen kräftigen Bevölkerungszuwachs wird zudem die Gruppe der 40 bis unter 50-Jährigen mit einem Anstieg um 11,0 % bzw. 2.410 Personen auf im Jahr 2040 dann 24.290 Einwohner zeigen.

Kräftiger Anstieg bei den Erwachsenen zwischen 40 bis unter 50 Jahren

Bei den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie den jungen Erwachsenen bis 25 Jahre wird es ebenfalls Zuwächse geben. Diese fallen mit einem Anstieg um 3,4 % bzw. 1,4 % jedoch deutlich geringer aus.

Leichte Zuwächse bei den Einwohnern unter 25 Jahren

Einen leichten Bevölkerungsrückgang wird es in der Altersgruppe der 25 bis unter 40-Jährigen geben (-0,8 %) und einen kräftigen Verlust um 12,8 % wird die Altersgruppe der sogenannten Best Ager (50 bis unter 65 Jahre) verzeichnen. Dieser Altersgruppe gehören aktuell rund 43.090 Einwohner im Landkreis Celle an. Das bedeutet, dass aktuell fast ein Viertel der Einwohner zu dieser Altersklasse zählen. Bis 2040 wird sich ihr Anteil zugunsten der Senioren auf 20,3 % verringern.

Verluste bei 25- bis unter 40-Jährigen und Best Ager

Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung 2020 bis 2040

Altersgruppe	Bevölkerung 2020	Bevölkerung 2040	Veränderung	
			absolut	prozentual
<i>unter 18 Jahre</i>	31.060	32.130	1.070	3,4%
<i>18 bis unter 25 Jahre</i>	13.490	13.670	190	1,4%
<i>25 bis unter 40 Jahre</i>	32.110	31.850	-250	-0,8%
<i>40 bis unter 50 Jahre</i>	21.880	24.290	2.410	11,0%
<i>50 bis unter 65 Jahre</i>	43.090	37.590	-5.510	-12,8%
<i>65 bis unter 75 Jahre</i>	20.780	22.260	1.470	7,1%
<i>75 Jahre und älter</i>	19.490	23.790	4.300	22,0%

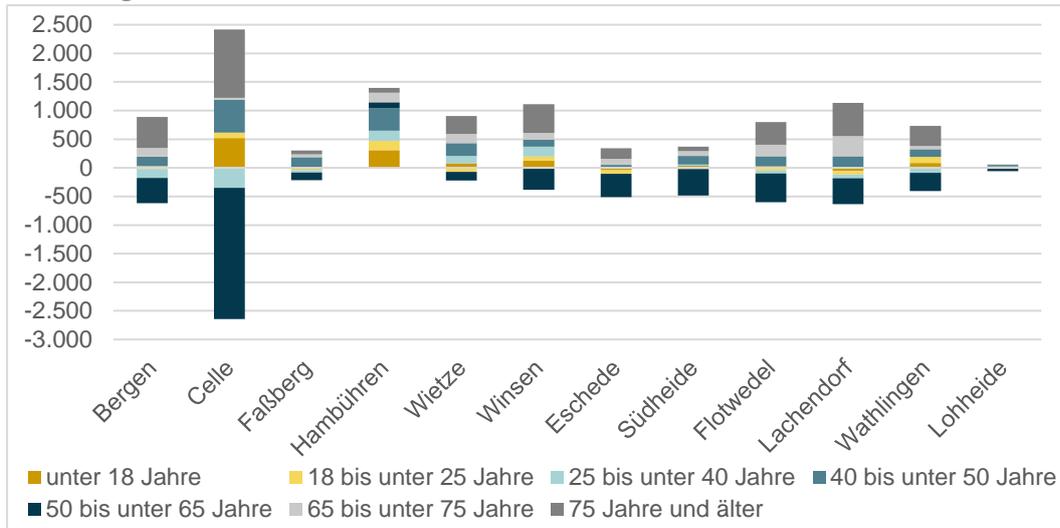
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Anhand der nachfolgenden Abbildung 28 wird deutlich, dass alle Gemeinden von den Prozessen der demografischen Alterung betroffen sein werden: Die Zahl der Einwohnenden ab 65 Jahren wird sich in allen Kommunen erhöhen. So auch die Zahl der 40- bis unter 50-Jährigen. Die weiteren Altersgruppen fallen ambivalent aus: Für die 50- bis unter 65-Jährigen sind in allen Kommunen die anteilig höchsten Rückgänge prognostiziert – mit Ausnahme von Hambühren, als einzige Gemeinde mit ausschließlich positiver Bevölkerungsentwicklung. Die Gruppe der 25- bis unter 40-Jährigen zeigt sich ausschließlich in den Kommunen Hambühren, Winsen, Wietze, Südheide und Eschede positiv. Bei den 18- bis unter 25-Jährigen zeigen vor allem Hambühren und Wathlingen eine positive Entwicklung, aber auch Celle, Winsen, Bergen und Lohheide weisen Zuwächse auf. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird sich überwiegend positiv entwickeln, lediglich in Lachendorf, Eschede, Faßberg und Bergen wird sich ihre Zahl verringern.

Alterungsprozesse in allen Kommunen des Landkreises

Abbildung 28: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen 2020 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

3.2. Haushaltsprognose

Methodik

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden in einem nächsten Schritt die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet. Für die Erstellung der Wohnungsmarktbilanz ist dieser Schritt notwendig, da nicht einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte.

Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Die Bildung der Haushalte erfolgt dabei mit von Hilfe von sogenannten Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es wird eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten vorgenommen. Diese beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts einer bestimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Der Vorstand eines Haushalts ist dabei definiert als Haupteinkommensbezieher. Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahrens eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur gebildet wird.

Verfahren: Haushaltsvorstandsmethode

Für den Landkreis Celle geht GEWOS bis 2040 von einem Haushaltsanstieg in Höhe von +2,3 % aus. Dies entspricht einem Plus von rund 2.020 Haushalten auf dann rund 88.270 Haushalte. Damit fällt die Entwicklung der Haushaltszahl positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Singularisierung).

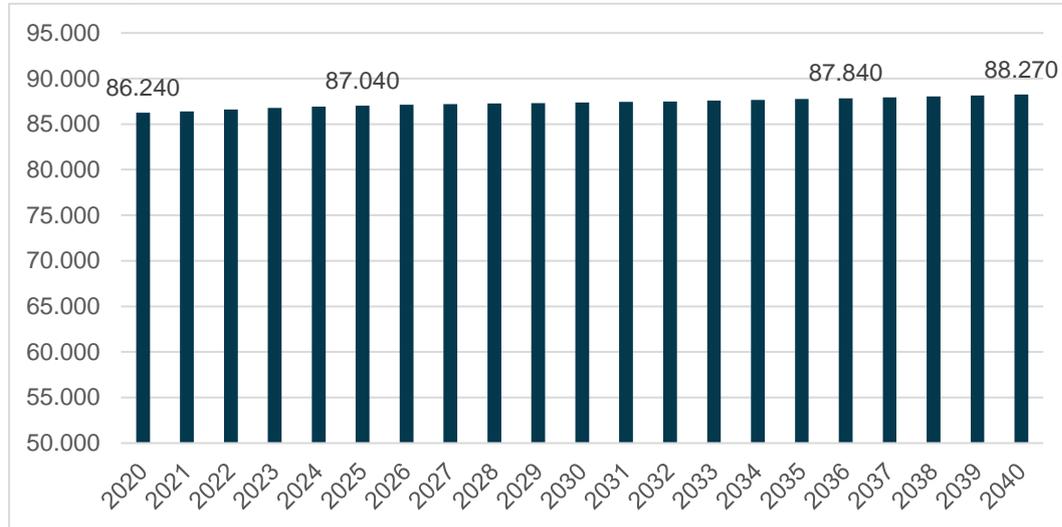
Anstieg der Haushaltszahl um 2,3 %

Abweichend von der Bevölkerungsprognose wird sich die Zunahme der Zahl der Haushalte bis einschließlich 2025 im dreistelligen Bereich mit durchschnittlich rund +160 Haushalten jährlich bewegen. Anschließend erfolgt bis 2036 eine moderatere

Durchgehend positive Entwicklung

Entwicklung mit durchschnittlich rund +70 Haushalten jährlich. Zum Ende der 2030er Jahre verläuft die Entwicklung der Haushalte mit rund +110 jährlich zwischen den Jahren 2037 und 2040 wieder dynamischer (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2020 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Basierend auf der Bevölkerungsprognosen für die Kommunen im Landkreis Celle wird sich die Haushaltszahl analog zur positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 in acht der zwölf Kommunen erhöhen (vgl. Tabelle 3).

Kommunale Entwicklung der Haushaltszahl

Tabelle 3: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2020 bis 2040

Kommune	Haushalte		Veränderung	
	2020	2040	absolut	prozentual
Bergen	6.310	6.690	380	6,0%
Celle	35.620	35.300	-330	-0,9%
Faßberg	3.280	3.380	100	3,0%
Hambühren	4.700	5.260	570	12,0%
Wietze	3.540	3.950	410	11,6%
Winsen	6.210	6.590	370	6,0%
Eschede	2.790	2.760	-30	-0,9%
Südheide	5.620	5.550	-70	-1,2%
Flotwedel	5.080	5.210	120	2,4%
Lachendorf	5.760	6.140	380	6,6%
Wathlingen	6.970	7.090	130	1,8%
Lohheide	360	350	-10	-3,0%
Landkreis Celle	86.240	88.270	2.020	2,3%

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen

Entsprechend der Prognose der Haushaltszahlen zeigen sich in Hambühren (+12,0 %) und Wietze (+11,6 %) die kräftigsten Anstiege und auch in Lachendorf (+6,6 %), Bergen und Winsen (je +6,0 %), Faßberg (+3,0 %), Flotwedel (+2,4 %) sowie Wathlingen (+1,8 %) wird sich die Zahl der Haushalte erhöhen (vgl. Abbildung 30). Rückgänge der Haushaltszahlen werden für Lohheide (-3,0 %) und Südheide (-1,2 %), gefolgt von Celle und Eschede (je -0,9 %) prognostiziert. Dies sind ebenfalls die Kommunen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen.

Rückläufige Haushaltszahlen zumeist in Kommunen mit stärksten Bevölkerungsrückgängen

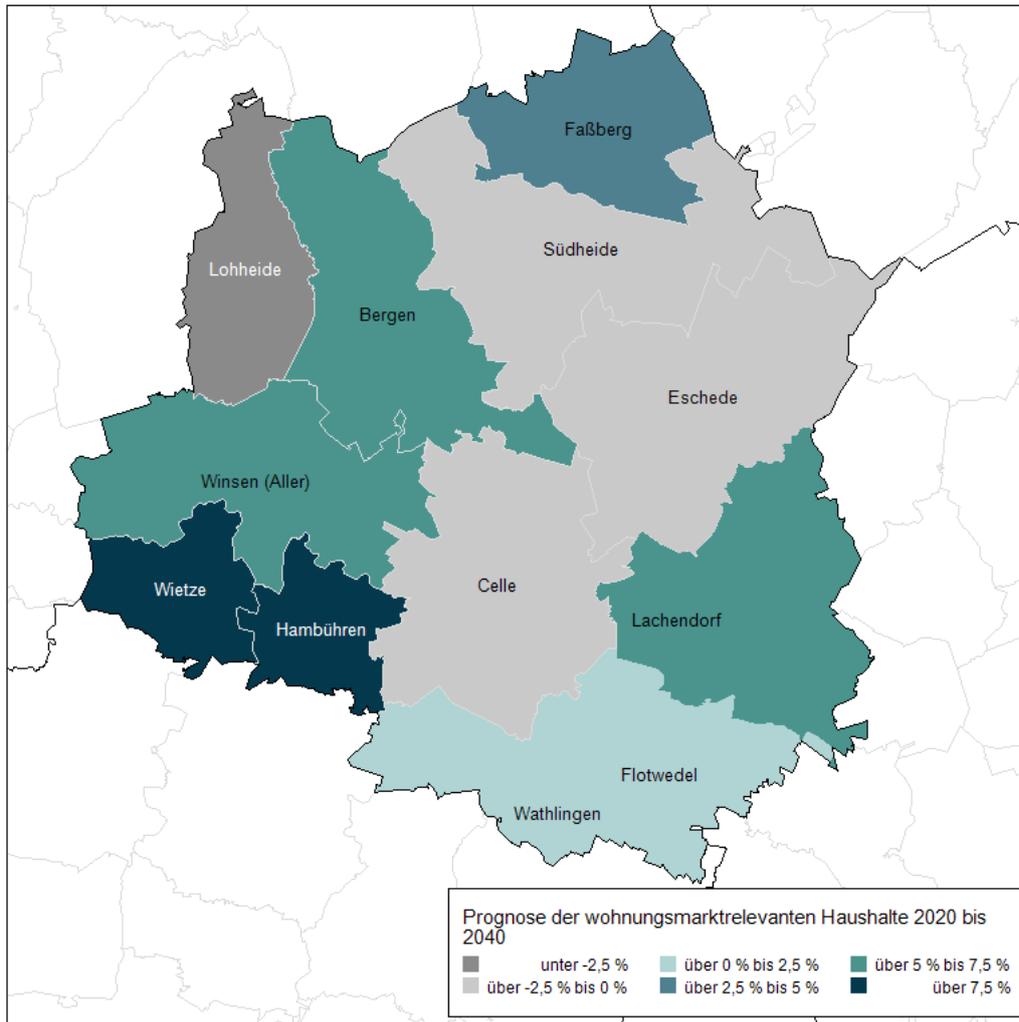
In Relation zur Bevölkerungsprognose fällt die Entwicklung der Haushaltszahlen besonders in Bergen und Wietze mit einem Mehranstieg um 4,0 %-Punkte bzw. 3,2 %-Punkte überdurchschnittlich aus. Das bedeutet, dass die Haushaltsprognose deutlich positiver ausfällt als die Bevölkerungsprognose. Zurückzuführen ist dies auf die besonders starken Alterungsprozesse, die zu einer verstärkten Singularisierung der Haushalte führen. In Bergen reduziert sich zwischen den Jahren 2020 und 2040 die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 auf 2,1 und in Wietze verringert sie sich von 2,3 auf 2,2. Demgegenüber fällt die Entwicklung der Haushaltszahlen in Lohheide, Hambühren und Celle geringer aus als die Bevölkerungsentwicklung. Ausschlaggebend für die divergierenden Entwicklungen bei den Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sind die unterschiedlichen Strukturen der Haushalte. In Kommunen mit einem hohen Anteil an Familien beispielsweise fällt der Rückgang der Bevölkerungszahl in der Regel stärker aus als der der Haushaltszahl, da die Haushalte trotz Auszug der Kinder bestehen bleiben. Ziehen alleinlebende Personen (Singlehaushalte) fort oder sterben diese, so verringert sich jedoch auch die Zahl der Haushalte in gleichem Umfang.

Singularisierung führt zu positiveren Haushaltsentwicklungen

Analog zur Bevölkerungsprognose zeigt die nachfolgende Karte auch für die Haushaltsprognose eine positive Entwicklung vorrangig für die südlich gelegenen Kommunen in geringer Entfernung zur nächsten Großstadt Hannover. Hervorzuheben ist jedoch, dass auch die Stadt Bergen eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung aufweist (vgl. Abbildung 30).

Haushaltsanstiege im Hannoveraner Umland

Abbildung 30: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte für die Kommunen 2020 bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Neben einer Veränderung der Haushaltszahl ergibt sich bis zum Jahr 2040 ebenfalls eine Veränderung der Haushaltsstruktur: Während sich insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte, aber auch die der Zweipersonenhaushalte und die der Haushalte mit mindestens vier Personen erhöht, verringert sich die Zahl der Dreipersonenhaushalte (vgl. Tabelle 4).

Verschiebung der Struktur der Haushalte

Tabelle 4: Veränderung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2020 bis 2040

Haushaltsgröße	Bevölkerung		Veränderung	
	2020	2040	absolut	prozentual
Einpersonenhaushalt	29.980	31.540	1.560	5,2%
Zweipersonenhaushalt	31.560	32.070	500	1,6%
Dreipersonenhaushalt	11.850	11.540	-310	-2,6%
Haushalt mit mindestens vier Personen	12.850	13.120	270	2,1%

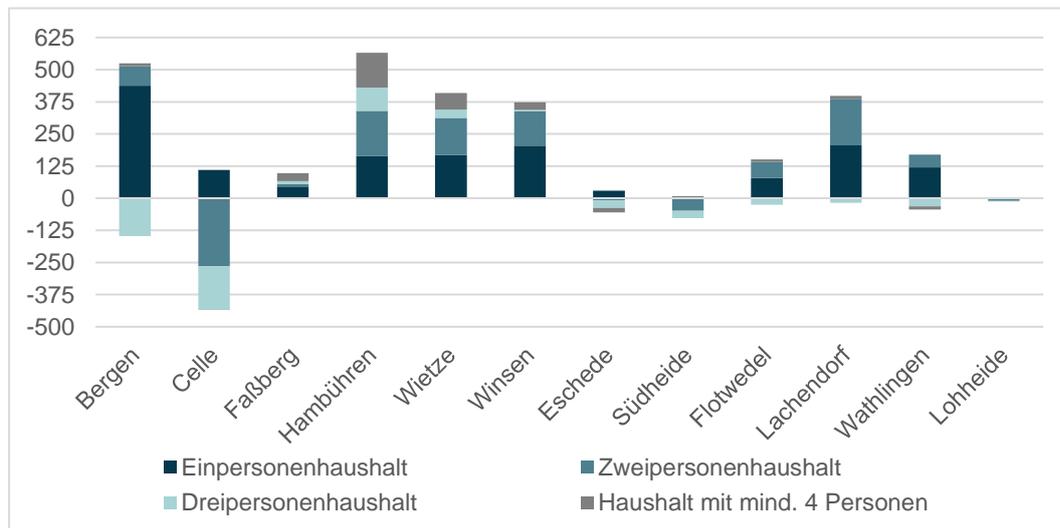
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Die detaillierte Betrachtung der Haushaltsgrößen auf kommunaler Ebene zeigt, dass es einzelne Kommunen gibt, deren Entwicklung sich stark vom Trend des Landkreises unterscheidet. So sind in Südheide und Lohheide beispielsweise Rückgänge für alle Haushaltsgrößen unter vier Personen prognostiziert. Dem gegenüber sind Zuwächse in allen Haushaltsgrößen in Hambühren, Wietze, Winsen und Faßberg zu erwarten. Celle und Eschede zeigen ausschließlich für die Einpersonenhaushalte Anstiege, in Wathlingen steigt zudem auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte. Die übrigen Kommunen Bergen, Flotwedel und Lachendorf zeigen eine ähnliche Tendenz wie der Landkreis Celle insgesamt. (vgl. Abbildung 31).

Deutliche Unterschiede in den Kommunen

Abbildung 31: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen 2020 bis 2040 nach Personen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

3.3. Wohnungsneubaubedarf oder -überhang

Methodik

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2040 wird der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den beiden Werten ergibt den zukünftigen Neubaubedarf.

Neubaubedarf

Um die Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, wird auf Seite des Wohnungsangebots keine Neubautätigkeit berücksichtigt und es werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Aus diesem Grund kommt es im Prognosezeitraum zu einer Verringerung des Wohnungsangebotes. Diese Wohnungsabgänge entstehen durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wurde im Prognosezeitraum mit konstant 0,2 % angenommen.

Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve (moderater Angebotsüberhang) notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. In der Bilanzierung wurde aus diesem Grund eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % berücksichtigt.

Fluktuationsreserve in Höhe von 2 %

Durch die Bilanzierung von Nachfrage (Haushaltszahl und Fluktuationsreserve) mit dem Wohnungsangebot wird der Neubaubedarf ermittelt und kann dabei in die folgenden drei Bedarfsgruppen unterteilt werden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- Nachholbedarf: Differenz aus dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalten (inkl. Fluktuationsreserve). Dadurch wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2020 beschrieben.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.

Der Nachholbedarf und der Ersatzbedarf ergeben sich, relativ unabhängig von der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung, aus dem gegenwärtigen Bevölkerungs- und Wohnungsbestand. Der Zusatzbedarf ist von der, in den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosevarianten ermittelten, demografischen Entwicklung im Prognosezeitraum abhängig. Auch bei Ausbleiben einer positiven demografischen Entwicklung fällt immer ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen an.

Ersatzbedarf unabhängig von demografischer Entwicklung nötig

Im Ausgangsjahr der Prognose – im Jahr 2020 – war der Wohnungsmarkt im Landkreis Celle insgesamt entspannt: Es konnte ein Angebotsüberhang von rund 1.730 Wohnungen

Angebotsüberhang von 1.730 Wohnungen

Wohnungen festgestellt werden. In keiner der Kommunen gab es einen Nachfrageüberhang, sondern rein quantitativ mehr Wohnungen als nachfragende Haushalte.

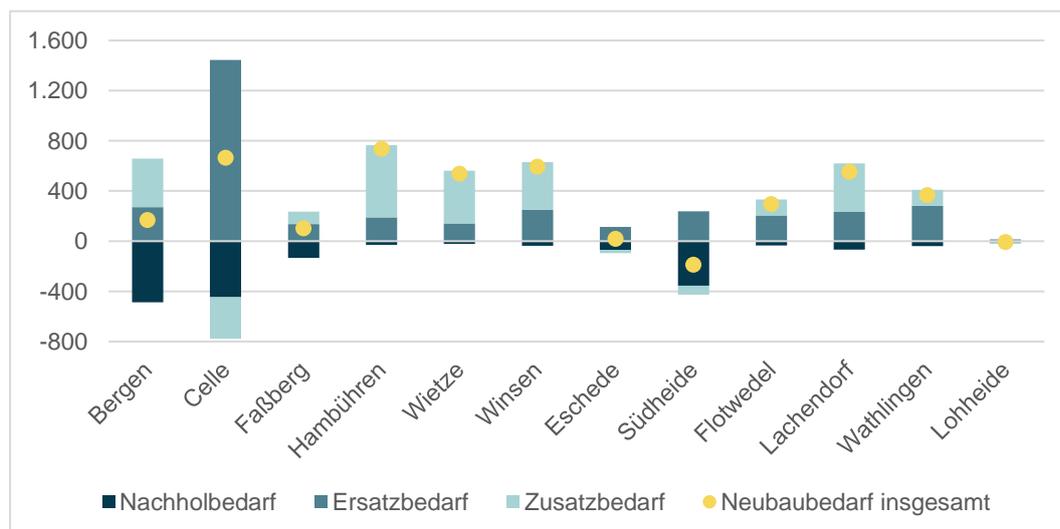
Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2040 im Landkreis Celle insgesamt ein Wohnungsabgang von etwa 3.520 Wohneinheiten ergeben. Dementsprechend müssten 3.520 Wohnungen bis 2040 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Zu beachten sind dabei zwei Punkte: Erstens ist Ersatzneubau im gleichen Umfang nur erforderlich, wenn die Haushaltszahl auf gleichem Niveau bleibt oder sich erhöht und zweitens zieht Ersatzneubau in der Regel keinen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls auch in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden aber auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt.

3.520 Wohnungen als Abgänge

Neben dem Ersatzbedarf ist für die Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch eine etwaige positive Prognose der Haushaltszahl entsteht. Durch den Anstieg der Haushaltszahl inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich im Landkreis Celle insgesamt ein Zusatzbedarf. Allerdings stehen Kommunen mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum Kommunen mit einer rückläufigen Haushaltszahl gegenüber. Aus diesem Grund wird in den nachfolgenden Erläuterungen jede Kommune für sich betrachtet und nicht davon ausgegangen, dass die sich beispielsweise in Hambühren erhöhende Nachfrage in z. B. Südheide ausgeglichen werden könnte. Unter dieser Prämisse wird es in den Kommunen mit steigender Haushaltszahl insgesamt zu einem Zusatzbedarf von rund 2.140 Wohnungen bis zum Jahr 2040 kommen.

Zusatzbedarf der Kommunen mit Neubaubedarf: 2.140 Wohnungen

Abbildung 32: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen bis zum Jahr 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Wie die vorangegangene Abbildung verdeutlicht, gibt es mit Südheide und Lohheide im Landkreis Celle zwei Kommunen, die zwischen 2020 und 2040 keinen quantitativen Neubaubedarf aufweisen. In beiden Kommunen gibt es derzeit einen Angebotsüberhang. Die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum wird sich bis 2040 reduzieren. Trotz der veranschlagten Wohnungsabgänge wird es in diesen Kommunen im Jahr 2040 weiterhin einen Angebotsüberhang geben. Zu beachten ist hierbei, dass es in vielen Kommunen eine große Diskrepanz zwischen den Neubaubedarfen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser gibt. So weist die segmentspezifische Betrachtung in Südheide beispielsweise für 2040 auch ein Defizit an Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Die rein quantitative Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen zeigt jedoch aufgrund des größeren Überhangs bei den Mehrfamilienhäusern keinen Neubaubedarf.

Kommunen ohne quantitativen Neubaubedarf (Südheide und Lohheide)

Von den übrigen zehn Kommunen weisen zwei trotz eines Angebotsüberhangs in 2020 und einer negativen Entwicklung der Haushaltszahl bis 2040 einen Neubaubedarf auf. In der Stadt Celle müssen aufgrund der hohen Ersatzbedarfe bis zum Jahr 2040 rund 670 Wohnungen errichtet werden und in Eschede übersteigen die Wohnungsabgänge ebenfalls den Rückgang der Haushaltszahl und den derzeitigen Angebotsüberhang, sodass bis zum Jahr 2040 rund 20 Wohnungen zu errichten sind. Mit der Stadt Bergen und der Gemeinde Faßberg gibt es zwei weitere Kommunen, die lediglich Ersatzbedarf aufweisen. In diesen beiden Fällen gibt es zwar eine sich erhöhende Nachfrage durch eine positive Haushaltsentwicklung, allerdings können die zusätzlichen Bedarfe im Rahmen des Ersatzbedarfes befriedigt werden.

Ersatzbedarf in Celle und Eschede sowie Bergen und Faßberg

In den übrigen sechs Kommunen Hambühren, Wietze, Winsen, Flotwedel, Lachendorf und Wathlingen zeigt sich trotz des Angebotsüberhangs und ergänzend zum Ersatzbedarf ein Zusatzbedarf an Wohnraum, der auf eine sich stärker erhöhende Haushaltszahl zurückzuführen ist. Die höchsten Zusatzbedarfe bis zum Jahr 2040 weist Hambühren mit rund 550 Wohneinheiten auf und die niedrigsten Flotwedel und Wathlingen mit jeweils rund 90.

Ergänzende Zusatzbedarfe in den übrigen sechs Kommunen

Der detaillierteren Betrachtung der Struktur dient die nachfolgende Tabelle 5. Sie zeigt, inwiefern sich der Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 in Ersatz- oder Zusatzbedarfe untergliedert. Für den Landkreis Celle insgesamt zeigt sich – bei Betrachtung der positiven Neubaubedarfe –, dass insgesamt über die Hälfte der Neubaubedarfe auf Ersatzbedarfe entfallen (56 %). Während es in Südheide und Lohheide keine Neubaubedarfe gibt, entfallen sie in Bergen, Celle, Faßberg und Eschede komplett auf die Ersatzbedarfe. In Hambühren, Wietze, Winsen, Flotwedel, Lachendorf und Wathlingen muss zusätzlicher Neubau entstehen. Hier hat der Ersatzbedarf einen Anteil von 26 % (Hambühren und Wietze) bis zu 76 % (Wathlingen) an den Neubaubedarfen insgesamt im Jahr 2040.

Anteil der Ersatzbedarfe in den Kommunen unterschiedlich: 26 % bis 100 %

Tabelle 5: Quantitative Neubaubedarfe 2040 untergliedert in Ersatz- und Zusatzbedarfe

Die Kommunen mit erforderlichem quantitativen Neubaubedarfen sind grün eingefärbt, die ohne quantitativen Neubaubedarfen sind in schwarz dargestellt.

Kommune	Insgesamt	davon Ersatzbedarf	davon Zusatzbedarf
<i>Bergen</i>	170	170	0
<i>Celle</i>	670	670	0
<i>Faßberg</i>	100	100	0
<i>Hambühren</i>	740	190	550
<i>Wietze</i>	540	140	400
<i>Winsen</i>	590	250	340
<i>Eschede</i>	20	20	0
<i>Südheide</i>	0	0	0
<i>Flotwedel</i>	300	200	90
<i>Lachendorf</i>	560	230	320
<i>Wathlingen</i>	370	280	90
<i>Lohheide</i>	0	0	0
Landkreis Celle			
<i>Summe positiver Neubaubedarfe</i>	4.050	2.260	1.790

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

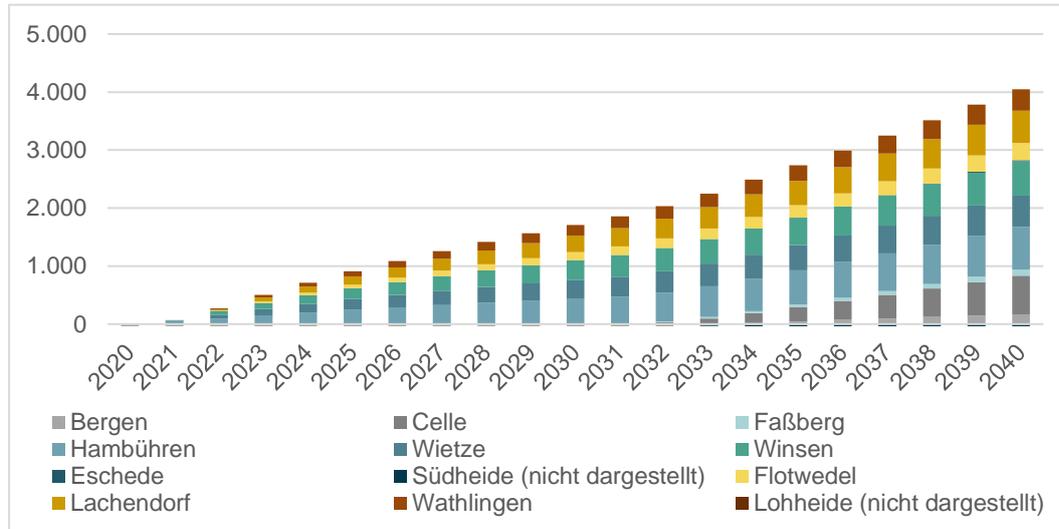
Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Hinweis: Die Betrachtung erfolgt rein quantitativ, d.h. einem Haushalt wird eine Wohnung gegenübergestellt. Eine qualitative bzw. segmentspezifische Betrachtung ist jedoch ebenfalls sinnvoll, da beispielsweise für Südheide ein Angebotsüberhang im Segment der Mehrfamilienhäuser einem Nachfrageüberhang im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenübersteht (vgl. Kapitel 3.4.).

Wie die nachfolgende Abbildung 33 zeigt, erhöht sich der Neubaubedarf – aufgrund der Wohnungsabgänge und positiven prognostizierten Haushaltsentwicklung – bis zum Jahr 2040 kontinuierlich. Zudem verdeutlicht die Abbildung, dass es in den einzelnen Kommunen erst im späteren Prognoseverlauf zu (höheren) Neubaubedarfen kommt. In der ersten Dekade weisen bereits die sechs Kommunen mit Ersatz- und Zusatzbedarfen Neubaubedarfe auf. In den 2030er Jahren kommen dann die Kommunen, die lediglich Ersatzbedarfe aufweisen, dazu.

Kontinuierlicher Anstieg der Neubaubedarfe bis 2040

Abbildung 33: Entwicklung der quantitativen Neubaubedarfe in den Kommunen von 2020 bis zum Jahr 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Aufgrund der verschiedenen Neubaubedarfe zu unterschiedlichen Zeitpunkten, wird der Neubaubedarf in der folgenden Tabelle 6 in vier Zeiträume unterteilt. Der vergleichsweise niedrigste quantitative Bedarf entsteht zwischen 2025 und 2030 mit rund 800 Wohneinheiten, der größte Bedarf mit rund 1.310 Wohneinheiten im Zeitraum von 2035 bis 2040, da sich in diesem Zeitraum insbesondere auch die Ersatzbedarfe in der Stadt Celle zeigen.

Neubaubedarfe in drei Zeiträumen

Tabelle 6: Quantitative Neubaubedarfe in den Kommunen 2030, 2035 und 2040

Die Kommunen mit erforderlichem quantitativen Neubaubedarfen sind grün eingefärbt, die ohne quantitativen Neubaubedarfen sind in schwarz dargestellt.

Kommune	Neubaubedarfe			
	2020 bis 2025	2025 bis 2030	2030 bis 2035	2035 bis 2040
<i>Bergen</i>	0	0	50	130
<i>Celle</i>	0	0	250	420
<i>Faßberg</i>	0	0	40	60
<i>Hambühren</i>	250	190	150	150
<i>Wietze</i>	190	140	110	100
<i>Winsen</i>	190	160	130	120
<i>Eschede</i>	0	0	0	20
<i>Südheide</i>	0	0	0	0
<i>Flotwedel</i>	60	80	80	80
<i>Lachendorf</i>	140	150	130	130
<i>Wathlingen</i>	90	90	90	100
<i>Lohheide</i>	0	0	0	0
Landkreis Celle				
<i>Summe positiver Neubaubedarfe</i>	910	800	1.030	1.310

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Hinweis: Die Betrachtung erfolgt rein quantitativ, d.h. einem Haushalt wird eine Wohnung gegenübergestellt. Eine qualitative bzw. segmentspezifische Betrachtung ist jedoch ebenfalls sinnvoll, da beispielsweise ab 2033 für Südheide ein Angebotsüberhang im Segment der Mehrfamilienhäuser einem Nachfrageüberhang im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenübersteht und gleiches gilt für Eschede ab 2032 oder Bergen bereits ab 2022 (vgl. Kapitel 3.4.).

An dieser Stelle ist ergänzend auf die besondere Situation in der Stadt Bergen hinzuweisen. Trotz eines deutlichen Anstiegs der Nachfrage (+6,0 %) können bis zum Jahr 2030 keine quantitativen Neubaubedarfe ausgewiesen werden. Hintergrund sind die aktuell hohen Leerstandszahlen in der Ortschaft Bergen, die aus dem Abzug des britischen Militärs resultieren. Bis September des Jahres 2015 waren in Bergen auch britische Streitkräfte stationiert, die mit ihren Familien in der Stadt lebten. Für diese gab es u.a. 838 Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, von denen bereits rund 254 abgerissen wurden. Von den übrigen 584 Wohnungen sollen weitere 84 zurückgebaut werden. Die verbleibenden 500 Wohnungen gehören einem Eigentümer und in diesem Bestand gibt es aufgrund von geplanten Sanierungen aktuell bewusst Leerstände. Trotz des deutlichen Nachfrageanstiegs kommt es rechnerisch damit nur zu geringeren Neubaubedarfen, die sich – vor dem Hintergrund von nachfragegerechten Sanierungen und Modernisierungen der bestehenden Mehrfamilienhausobjekte – ausschließlich auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren und rein quantitativ erst ab 2030 zum Tragen kommen.

Aktuelle Leerstände in Bergen aufgrund des Abzugs der britischen Streitkräfte...

Wie bereits im Hinweis der Tabelle notiert, kommt es jedoch bereits ab 2022 zu einem segmentspezifischen Nachfrageüberhang. Das bedeutet, dass der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bereits kurzfristig das Angebot übersteigt. Rein quantitativ kann dieser Nachfrageüberhang allerdings nicht dargestellt werden, da er einem Angebotsüberhang im Segment der Mehrfamilienhäuser gegenübersteht.

... stehen Neubaubedarf im EZFH Segment gegenüber

Zusätzlich zu der Herausforderung der segmentspezifischen Betrachtung soll an dieser Stelle nochmals auf die unterschiedlichen Strukturen innerhalb der Einheits- und Samtgemeinden hingewiesen werden. Das bedeutet, dass nicht nur segmentspezifische Neubaubedarfe Angebotsüberhängen gegenüberstehen können, sondern auch Leerstände in dezentralen Bereichen sich mit Neubaubedarfen in den Kernorten nivellieren. Die nachfolgenden Aussagen beruhen in erster Linie auf den Gesprächen der Experten vor Ort.

Strukturen innerhalb der Einheits- und Samtgemeinden berücksichtigen

- In der Stadt Bergen beispielsweise wird außerhalb des Kernortes – auf den sich die Herausforderungen des Abzugs der britischen Streitkräfte konzentrieren – ein Nachfrageüberhang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise auch bei den Mehrfamilienhäusern beobachtet.
- Der Druck auf die Stadt Celle, dem bisher noch ausreichend begegnet werden konnte, konzentriert sich auf den Kernort sowie die umliegenden Bereiche.
- In Faßberg gibt es eine Nachfrage für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Unterschiede in den Ortschaften scheinen eine untergeordnete Rolle zu spielen.
- Einen Unterschied zwischen den Ortschaften in Hambühren gibt es kaum, der Fokus liegt jedoch auf den dichter besiedelten Bereichen.
- In Wietze konzentriert sich die Nachfrage auf alle Ortsteile. Mehrfamilienhäuser gibt es eher im Bereich des Ortskerns.
- In Winsen gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, allerdings ist die Situation in den Kernbereichen angespannter als in den Randlagen.
- In Eschede gibt es geringfügige Unterschiede. Die Nachfrage in Unterlüß ist verhaltener als in den anderen Ortsteilen.
- In der Ortschaft Unterlüß in Südheide gibt es sanierungsbedingt einen Angebotsüberhang. Die anderen Ortschaften von Südheide werden stark nachgefragt.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in der Samtgemeinde Flotwedel ist hoch und konzentriert sich auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

- In der Samtgemeinde Lachendorf ist ein Unterschied zwischen den ländlicheren Bereichen und dem Kernort gegeben. Die Samtgemeinde verspürt jedoch insgesamt einen hohen Nachfragedruck.
- Die Samtgemeinde Wathlingen beobachtet, dass die Lagefrage (Infrastrukturen) bei Bestandsgebäuden wichtiger ist als bei Neubaugebieten. Die Nachfrage insgesamt ist hoch. Vereinzelte Leerstände von Höfen gibt es jedoch in Adelheidsdorf.
- In Lohheide gibt es einige sanierungsbedingte Leerstände. Eine Nachfrage ist vorhanden, diese übersteigt jedoch nicht das Angebot.

3.4. Wohnungsneubaubedarf in Ein-/Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern

Für eine detaillierte Bedarfsplanung ist ergänzend zur reinen Anzahl der benötigten Wohneinheiten eine Ausdifferenzierung der quantitativen Neubaubedarfe nach Segmenten sinnvoll. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Neubaubedarfe der Kommunen getrennt nach den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) dargestellt.

Neubaubedarfe nach EZFH und MFH

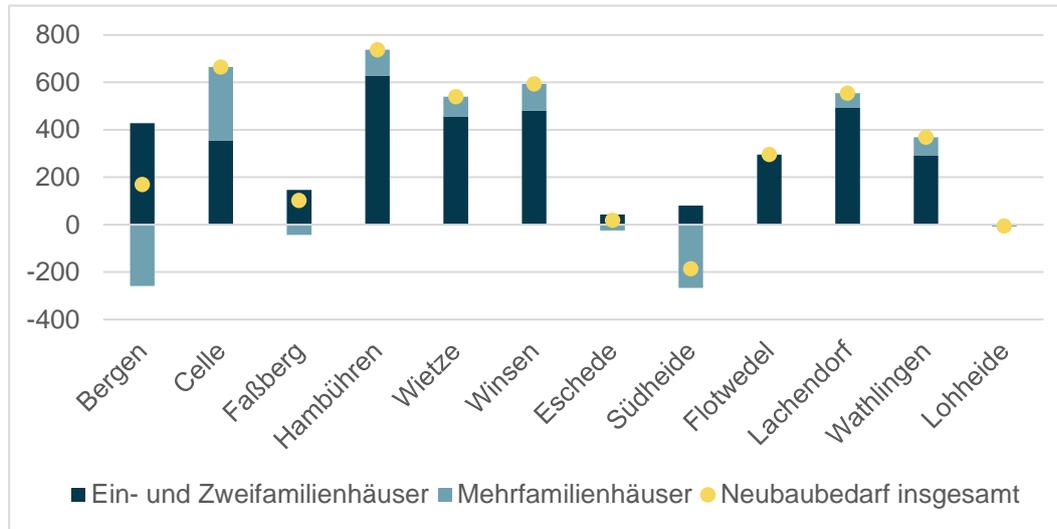
Die im Folgenden dargestellten Neubaubedarfe differenziert nach Segmenten wurden anhand der altersspezifischen Nachfrage der Haushalte, wie sie bisher zu beobachten war, abgeleitet. Die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sollte allerdings nicht unreflektiert bleiben. Denn bei dieser Aufschlüsselung der Nachfrage ist zu beachten, dass die Wohnpräferenzen der einzelnen Haushalte sich nur bedingt an allgemeinen, gesellschaftspolitisch sinnvollen Zielen wie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Ressourceneffizienz orientieren. Die in dieser Untersuchung dargestellte segmentspezifische Verteilung sollte daher nicht als normativer Bedarf verstanden werden, sondern als Nachfrage, die von Rahmenbedingungen vor Ort beeinflusst werden kann. Wie sich der zukünftige notwendige Neubau tatsächlich konkret auf die beiden Segmente verteilt, hängt nicht allein von den Nachfragepräferenzen der Bevölkerung ab, sondern auch davon, in welchem Maße diese Präferenzen in Form von Wohnungsangeboten auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis zu finden sind. Die Kommunen haben die Möglichkeit, die Nachfrage durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes zu steuern.

Steuerungsmöglichkeiten und ausgewiesene Ergebnisse reflektieren

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, weisen alle Kommunen im Landkreis Celle bis zum Jahr 2040 einen Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Das bedeutet, dass auch die Kommunen mit negativem Neubaubedarfen insgesamt (Südheide) einen segmentspezifischen Neubaubedarf haben. Einen Neubaubedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt es hingegen nur in sieben der zwölf Kommunen (Stadt Celle, Hambühren, Wietze, Winsen, Flotwedel, Lachendorf, Wathlingen).

EZFH-Bedarfe bis 2040 in allen Kommunen

Abbildung 34: Neubaubedarf in den Kommunen im Landkreis Celle nach Segmenten im Jahr 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Das bedeutet, dass in den Kommunen Bergen, Faßberg, Eschede, Südheide und Lohheide im Jahr 2040 ein Gegenüber von Neubaubedarfen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und einem Angebotsüberhang im Segment der Mehrfamilienhäuser besteht. Hier gilt es, beispielsweise über attraktive Bestandsanpassungen im Segment der Mehrfamilienhäuser die Nachfrage in bestehende Strukturen umzulenken oder durch gezielten Ersatzneubau die Nachfrage zu befriedigen statt durch Neubauprojekte in bestehenden Quartieren Leerstände hervorzurufen. Auch kann gelingender Generationenwechsel in bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten den Neubaubedarf in diesem Segment schmälern, stattdessen gilt es, adäquaten Wohnraum für die ehemaligen Ein- und Zweifamilienhausbesitzer in attraktiven Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Vereinzelt Neubaubedarfe in EZFH, Überhänge im MFH

Die konkreten Zahlen der Neubaubedarfe nach Segmenten sind der nachfolgenden Tabelle 7 zu entnehmen. Sie zeigt, dass im Landkreis Celle insgesamt – bei Berücksichtigung der positiven Neubaubedarfe – 81 % der zu errichtenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen sollten. Lediglich jede fünfte Wohnung wäre entsprechend im Rahmen von Mehrfamilienhäusern zu planen. Den höchsten Anteil an Neubaubedarfen im Segment der Mehrfamilienhäuser weist die Stadt Celle auf (53 %). Hierbei handelt es sich ausschließlich um Ersatzbedarfe. In Bergen und Faßberg sollten gemäß Prognose bis zum Jahr 2040 keine Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dennoch kann vor dem Hintergrund eines zu forcierenden Generationenwechsels oder für eine ressourcensparende Wohnungsmarktentwicklung die Errichtung von attraktiven Mehrfamilienhäusern sinnvoll sein. Zudem ist eine parallele Betrachtung der Bedarfe an geförderten Wohnungen sinnvoll. Für die Stadt Bergen gilt zudem eine besondere Situation (Abzug der britischen Streitkräfte) die bereits dargestellt wurde (vgl. Kapitel 3.3.).

4 von 5 Wohnungen sollten in EZFH entstehen

Tabelle 7: Neubaubedarfe nach Segmenten 2040 – quantitative Betrachtung

Die Kommunen mit erforderlichem quantitativen Neubaubedarfen sind grün eingefärbt, die ohne quantitativen Neubaubedarfen sind in schwarz dargestellt.

Kommune	Neubaubedarfe EZFH		Neubaubedarfe MFH	
	Insgesamt	davon Ersatzbedarf	Insgesamt	davon Ersatzbedarf
<i>Bergen</i>	170	170	0	0
<i>Celle</i>	360	360	310	310
<i>Faßberg</i>	100	100	0	0
<i>Hambühren</i>	630	160	110	30
<i>Wietze</i>	460	120	80	30
<i>Winsen</i>	480	210	110	40
<i>Eschede</i>	20	20	0	0
<i>Südheide</i>	0	0	0	0
<i>Flotwedel*</i>	300	180	0	30
<i>Lachendorf</i>	490	190	60	40
<i>Wathlingen</i>	290	220	80	60
<i>Lohheide</i>	0	0	0	0
Landkreis Celle				
<i>Summe positiver Neubaubedarfe</i>	3.290	1.710	760	550

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

*Flotwedel** Im Segment der MFH sind trotz nicht vorhandener Neubaubedarfe Ersatzbedarfe ausgewiesen. Hintergrund ist, dass die somit bestehenden Flächen ebenfalls für die Planung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser berücksichtigt werden sollten.

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Der quantitativen Betrachtung mit Unterteilung in die Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser steht die Berücksichtigung der segment-spezifischen und damit qualitativen Neubaubedarfe gegenüber. Die nachfolgende Tabelle 8 gibt einen Überblick über die qualitativen Neubaubedarfe in den Segmenten, etwaige Leerstände werden dabei nicht gegengerechnet und als negativer Wert aufgeführt. Das bedeutet, dass bei der Entwicklung von Neubauten andernorts Leerstände entstehen könnten. Nach dieser Betrachtung haben – gemäß der Abbildung 34: Neubaubedarf in den Kommunen im Landkreis Celle nach Segmenten im Jahr 2040 Abbildung 34 – alle Kommunen mit Ausnahme von Lohheide einen Neubaubedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Qualitative Neubaubedarfe in allen Kommunen mit Ausnahme von Lohheide

Tabelle 8: Neubaubedarfe nach Segmenten 2040 – qualitative Betrachtung

Die Kommunen mit erforderlichem quantitativen Neubaubedarfen sind grün eingefärbt, die ohne quantitativen Neubaubedarfen bzw. mit etwaigen Leerständen sind in schwarz dargestellt.

Kommune	Neubaubedarfe EZFH		Neubaubedarfe MFH	
	Insgesamt	davon Ersatzbedarf	Insgesamt	davon Ersatzbedarf
Bergen*	430	180	-260	100
Celle	360	360	310	310
Faßberg*	150	100	-40	40
Hambühren	630	160	110	30
Wietze	460	120	80	30
Winsen	480	210	110	40
Eschede	40	40	-20	-
Südheide	80	80	-270	-
Flotwedel*	300	180	0	30
Lachendorf	490	190	60	40
Wathlingen	290	220	80	60
Lohheide	0	0	0	0
Landkreis Celle				
Summe positiver Neubaubedarfe	3.700	1.820	760	680

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

Bergen*, Faßberg* Im Segment der MFH sind trotz nicht vorhandener Neubaubedarfe Ersatzbedarfe ausgewiesen. Hintergrund ist, dass die somit bestehenden Flächen ebenfalls für die Planung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser berücksichtigt werden sollten.

Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

3.5. Übersicht der Wohnungsneubaubedarfe

Der Neubaubedarf im Landkreis Celle resultiert insbesondere aus dem Ersatzbedarfen und für einige Kommunen ergänzend aus den Zusatzbedarfen. Die nachfolgende Grafik (Abbildung 34) soll verdeutlichen, welche Art von Neubaubedarfen in den einzelnen Kommunen zu erbringen sind. Zwei Punkte sind dabei nochmals zu betonen:

Konzentration auf Ersatzbedarfe und das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser

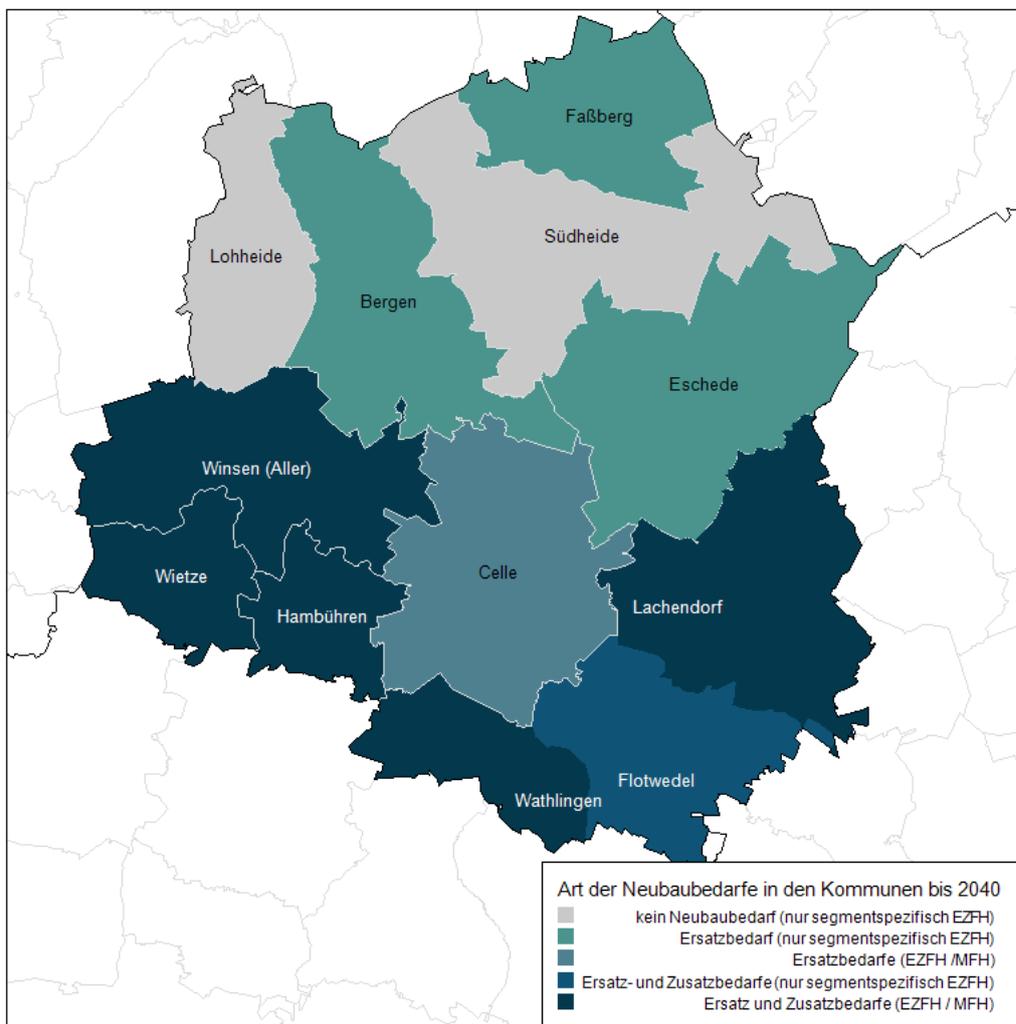
- Erstens konzentriert sich der Neubaubedarf verstärkt auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser so weisen beispielsweise auch die Kommunen Südheide und Lohheide trotz fehlenden quantitativem Neubaubedarf einen segemtspezifischen Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser auf.

- Zweitens stellen die Ersatzbedarfe den größeren Anteil an den Neubaubedarfen. So weisen Bergen, Faßberg und Eschede beispielsweise lediglich einen Neubaubedarf auf, der sich auf Ersatzbedarfe von Ein- und Zweifamilienhäusern bezieht.

Kommunen in denen der Neubaubedarf eine größere Rolle spielt sind Hambühren, Wietze, Winsen, Flotwedel, Lachendorf und Wathlingen. Mit Ausnahme von Flotwedel sind in diesen sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu errichten und neben dem Ersatz von abgängigen Wohnungen muss bis zum Jahr 2040 zusätzlicher neuer Wohnraum geschaffen werden.

Zusatzbedarfe inkl. Mehrfamilienhäuser in sechs Kommunen

Abbildung 35: Neubaubedarfe untergliedert in Ersatzbedarfe sowie Ersatz- und Zusatzbedarfe in den Kommunen bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Landkreis Celle

4. Identifikation der Kommunen mit Handlungs- bzw. Förderbedarf

Die Strukturen der Wohnungsmärkte in den einzelnen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Celle wurden in den vorangegangenen Kapiteln jeweils differenziert betrachtet. Auf dieser Grundlage werden in diesem Kapitel die Kommunen aufgezeigt, die unserer Abschätzung nach einen Förderbedarf aufweisen. Konkret erfolgte die Abschätzung des Bedarfs an gefördertem Wohnraum auf Basis folgender Indikatoren:

Indikatoren für Abschätzung des Förderungsbedarfs

- Anteil der Mietangebote innerhalb der Kosten der Unterkunft (KdU)
- Anzahl geförderter Wohneinheiten
- Auslauf der Belegungsbindungen
- Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosen
- Ergebnisse der Haushaltsprognose
- Qualitative Aussagen der Experteninterviews und der Nachbefragung

Anteil der Mietangebote innerhalb der Kosten der Unterkunft (KdU)

Bezüglich des Mietangebotes innerhalb der Kosten der Unterkunft wurden zur Abgrenzung des Segments die Wohnflächengrenzen und die Mietobergrenzen der Mietwerttabelle des Landkreises Celle herangezogen. Die Mietwerttabelle ist dabei in drei Regionen eingeteilt. Region 1 besteht aus der Kreisstadt Celle, zur Region 2 zählen die Gemeinden Flotwedel, Hambühren, Lachendorf, Wietze, Wathlingen und Winsen. Die Region 3 bilden die Gemeinden Bergen, Eschede, Faßberg, Lohheide und Südheide. So liegen beispielsweise in der Größenklasse bis 50 m² alle Wohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete von bis zu 392,00 € innerhalb der Kosten der Unterkunft (Region 1). Für die Region 2 liegt die Mietobergrenze bei 400,00 € und die Region 3 bei 376,00 €.

Abgrenzung des Wohnungsangebots nach der Mietwerttabelle

Zur Ermittlung des Angebotes wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote des Jahres 2021 der Value AG erfasst. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an Wohnungen innerhalb der KdU pro Größenklasse ermittelt werden konnte.

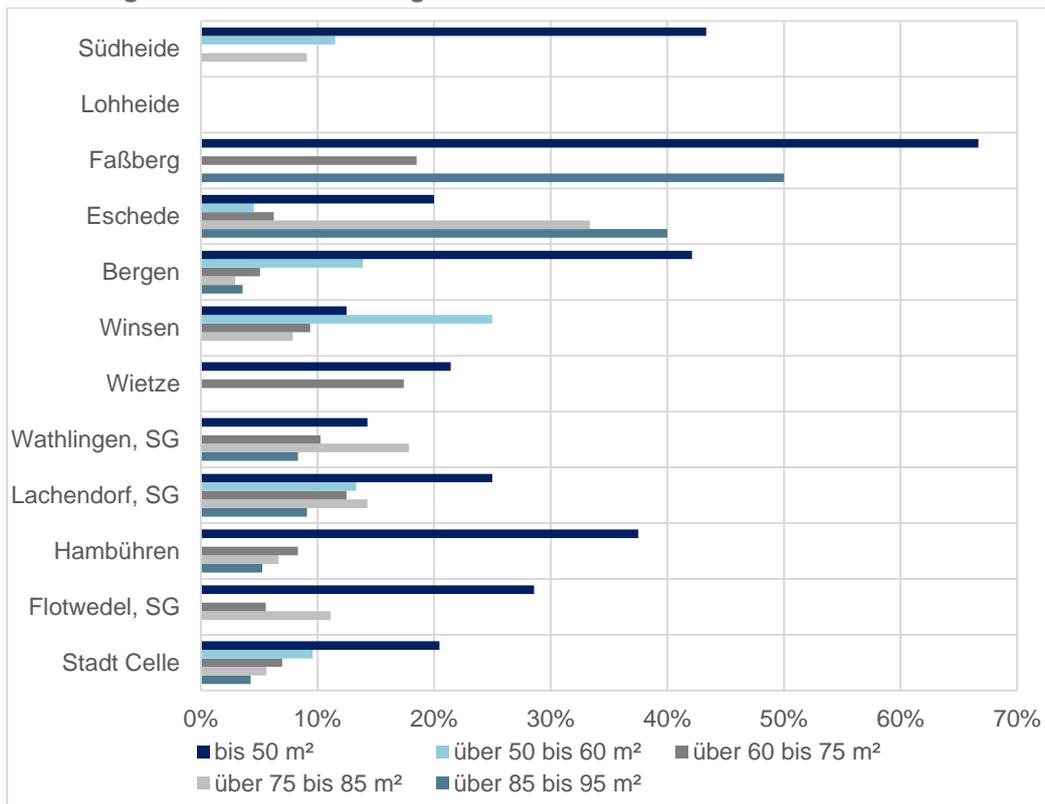
Ermittlung des Angebots

Es zeigt sich, dass in den meisten Gemeinden des Landkreises Celle mindestens 20 % des Angebotes für Wohnungen bis 50 m² innerhalb der KdU liegen. Ausnahmen bilden lediglich die Gemeinden Winsen (13 %) und Wathlingen (14 %). Insbesondere in den nördlich gelegenen Gemeinden Südheide (43 %), Faßberg (67 %), Bergen (42 %) sowie in der Gemeinde Hambühren (38 %) ist der Anteil an

Wohnungsbestand innerhalb der KdU sinkt mit steigender Wohnungsgröße

kleineren Wohnungen innerhalb der KdU vergleichsweise hoch, sodass davon auszugehen ist, dass für kleinere Haushalte (u.a. Singlehaushalte) rein quantitativ ein preisgünstiges Wohnraumangebot vorzufinden ist. In den mittleren Wohnungsgrößen (50-75 m²) sinkt der Anteil des Wohnungsbestandes innerhalb der KdU merklich. Lediglich die Gemeinden Winsen (34 %) und Lachendorf (26 %) weisen einen Anteil von über 20 % innerhalb der KdU auf. Die Gemeinden Flotwedel (6 %) und Hambühren (8 %) weisen den niedrigsten Anteil auf. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit steigender Wohnungsgröße der Anteil an Wohnungsangeboten innerhalb der KdU sinkt. Ausnahme bilden die Gemeinden Eschede und Faßberg. Der Anteil an Wohnungen innerhalb der KdU mit einer Größe zwischen 75 bis 95 m² liegt bei 73 % (Eschede) und 50 % (Faßberg). Insbesondere in den Gemeinden Celle (10 %), Südheide (9 %), Winsen (8 %) und Bergen (7 %) liegt der Anteil deutlich geringer, in Wietze gibt es keine Angebote in der Größenklasse innerhalb der KdU. Dies hat zur Folge, dass insbesondere Personen, die einen größeren Wohnraum nachfragen (u.a. Familienhaushalte) in diesen Gemeinden mit erschwerten Bedingungen konfrontiert werden.

Abbildung 36: Anteil der Mietangebote innerhalb der KdU



Quelle: eigene Darstellung, Value AG

Anzahl geförderter Wohneinheiten und Auslaufen der Belegungsbindungen

Wie bereits in Kapitel 2.1.5. beschrieben, lag der Bestand an geförderten Wohnungen im Jahr 2021 bei rund 500 WE. Zum 01.01.2022 reduzierte sich der Wohnungsbestand erneut um rund 20 WE auf 480 geförderte Wohnungen. Diese verteilen sich jedoch nicht homogen über den gesamten Landkreis, sondern sind konzentriert in bestimmten Gemeinden vorzufinden. Mit einem Bestand von 347 WE (72 %) liegt der Großteil des geförderten Wohnungsbestandes in der Kreisstadt Celle. Weitere geförderte Wohnungen befinden sich in den Gemeinden Eschede (38 WE), Wietze (32 WE), Lachendorf (22 WE), Südheide (18 WE), Wathlingen (14 WE), Flotwedel (5 WE), Faßberg (3 WE) und Hambühren (1 WE). Laut Aussage des Landkreises Celle befinden sich in der Kreisstadt Celle gegenwärtig rund 120 WE im geförderten Segment in der Fertigstellung/Planung, sodass hier ein Teil der Bindungsausläufe kompensiert werden kann. In den weiteren genannten Gemeinden, mit Ausnahme der Gemeinde Faßberg, bleiben die Bindungen die kommenden Jahre/Jahrzehnte bestehen. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass es sich hierbei um einen vergleichsweise kleinen Bestand an geförderten Wohnraum handelt, der laut Aussagen der Gemeindevertreter nicht in Gänze ausreicht, um den derzeitigen Bedarf zu decken.

Geförderter Wohnungsbestand liegt größtenteils in der Kreisstadt Celle

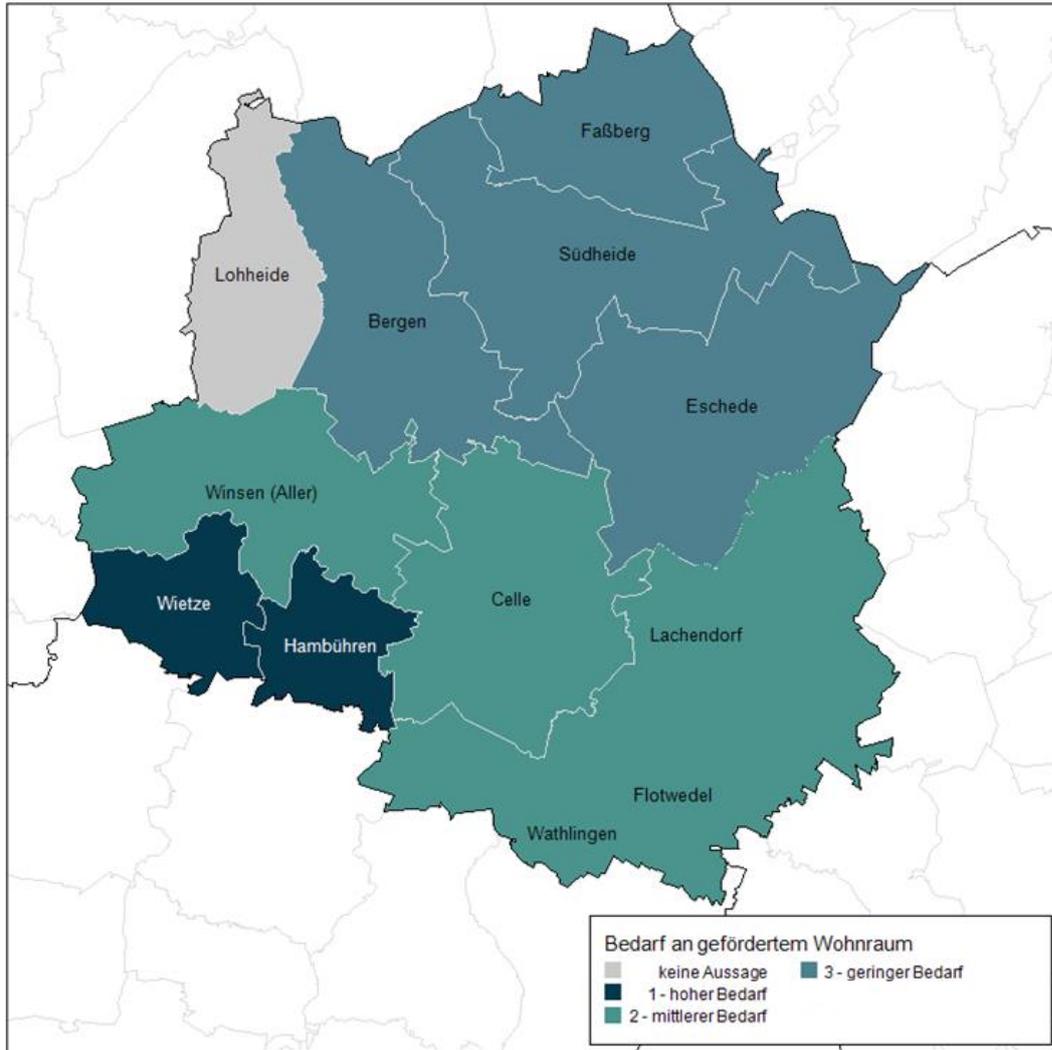
Betrachtet man zusätzlich die Haushaltsprognose (vgl. Kapitel 3.2.) zeigt sich, dass insbesondere in den Gemeinden mit einer positiven Haushaltsprognose und einem geförderten Wohnungsangebot (Wietze +12 %, Lachendorf +7 %, Bergen +6 %, Faßberg +3 %, Flotwedel +2 %, Wathlingen +2 % und Hambühren +1 %) das Angebot an geförderten Wohnraum zukünftig aufgestockt werden müsste, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die steigenden Haushaltszahlen lediglich aus einem Anstieg finanzstarker Haushalte resultieren. Insbesondere aufgrund der Alterung der Bewohner (vgl. Kapitel 3.1.) ist davon auszugehen, dass Seniorenhaushalte eine wesentliche Nachfragegruppe darstellen. Diese Zielgruppe fragt angesichts eines geringen Rentenniveaus vergleichsweise häufig bezahlbaren/geförderten Wohnraum nach.

Steigende Haushaltszahlen führen zu einem ansteigenden Bedarf an geförderten Wohnraum

Inklusive der Betrachtung sozioökonomischer Faktoren (Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslose, vgl. Kapitel 2.3.) und der Einschätzung der Gemeindevertreter konnten Gemeinden identifiziert werden, die einen Bedarf an geförderten Wohnraum aufweisen (vgl. Abbildung 36). Deutlich wird ein Süd-Nord-Gefälle. So weisen die Gemeinden im Süden (Wietze und Hambühren) einen hohen Bedarf an geförderten Wohnraum auf. Dies bedeutet, dass die Nachfrage nach geförderten Wohnraum in den Gemeinden hoch ist und zukünftig vermehrt im geförderten Segment gebaut werden muss, um die Nachfrage decken zu können. Für die Nachbargemeinden Winsen und Celle sowie die Gemeinden Lachendorf, Flotwedel und Wathlingen konnte ein mittlerer Förderbedarf identifiziert werden. Die Gemeinden im Norden des Landkreises Bergen, Südheide, Eschede und Faßberg weisen hingegen einen geringen Förderbedarf auf.

Gemeinden im Süden des Landkreises weisen einen höheren Förderbedarf auf

Abbildung 37: Identifikation der Kommunen mit Förderbedarf



Quelle: eigene Darstellung. Der gemeindefreie Bezirk Lohheide wurde aufgrund bauplanerischer Restriktionen nicht in die Betrachtung miteingeschlossen.

5. Handlungsempfehlungen

In diesem Kapitel werden die konkreten Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Celle aufgezeigt. Dabei werden die Empfehlungen nach vier zentralen Handlungsfeldern gegliedert:

4 Handlungsfelder

- › Quantitativer Neubaubedarf
- › Bestandsentwicklung
- › Gefördertes Wohnen
- › Wohnungsmarktsteuerung

Die nachfolgende Tabelle 9 gibt einen Überblick über die wesentlichen Handlungsempfehlungen und ihre Gültigkeit für die jeweiligen Gemeinden. Das Handlungsfeld „Wohnungsmarktsteuerung“ ist in der Tabelle nicht mit aufgeführt, da die empfohlenen Maßnahmen gemeindeübergreifend gültig sind.

Tabelle 9: Handlungsempfehlungen in den Gemeinden des Landkreises Celle

Maßnahmentitel	Bergen	Celle	Eschede	Faßberg	Flotwedel	Hambühren	Lohheide	Lachendorf	Wietze	Südheide	Wathlingen	Winsen
Quantitativer Wohnungsneubau												
Prüfung von Ersatzneubau ggü. (kostenintensiven) Sanierungsmaßnahmen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ersatzneubau (in höherer Dichte)	x	x	x	x	x	x		x	x		x	x
Nachverdichtung/Baulückenprogramm auch zur Stärkung bestehender Siedlungsräume	x	x	x	x	x	x		x	x		x	x
Bereitstellung zusätzlicher Flächen (gemischte Quartiere aber insbesondere Eigenheime → verdichtete Bauweise)					x	x		x	x		x	x
Barrierearme Wohnungen auch zur Förderung des Generationenwechsels	x	x	x	x	x	x		x	x		x	x
Bestandsentwicklung												
Sanierungs- und Modernisierungsbedarf	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Handeln der Eigentümer	x	x	x	x	x	x	x	x	x	X	x	x
Inanspruchnahme von Förderungen	x	x	x	x	x	X	x	x	x	X	x	x
Jung kauft Alt	x	x	x		x						x	
Barrierearme und -freie Wohnungen als Alternative zum Eigenheim (Bestandsanpassung)	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
Schaffung von gefördertem Wohnraum												
Schaffung von zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungen und preisgedämpften Wohneigentum	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
Schaffung von zusätzlichen geförderten Mietwohnungen	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
Inanspruchnahme von Förderangeboten	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x
Konzeptvergabeverfahren		x				x		x				
Tausch und Ankauf von Belegungsrechten sowie mittelbare Belegung		x				x			x		x	x

Quelle: eigene Darstellung.

5.1. Quantitativer Neubaubedarf

Beim quantitativen Neubaubedarf sind nachfolgende Kernthemen zu berücksichtigen, die nachfolgend in den Handlungsempfehlungen wiedergegeben werden:

Kernthemen

- Ersatzbedarfe
- Zusatzbedarfe
- Zielgruppen

Bei den Ersatzbedarfen ist zu berücksichtigen, dass diese oftmals auf den bestehenden Flächen realisiert werden können. Um dem Zusatzbedarf zu begegnen, müssen in der Regel jedoch neue Flächen zur Verfügung gestellt werden. Für den Landkreis Celle bedeutet dies, dass lediglich in den sechs Kommunen mit Zusatzbedarfen an Ein- und Zwei- sowie meist auch Mehrfamilienhäusern zusätzliche Flächen bereitgestellt werden müssten. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Wohnungsmarktentwicklung sollte in den anderen Kommunen eine Konzentration auf die bestehenden Flächen erfolgen.

*Ersatzneubau und Schaffung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Fokus
Flächenbedarfe, Nutzung bestehender Flächen für Ersatzbedarfe, Neuausweisung für Zusatzbedarfe*

Bezüglich der Neubaubedarfe sind die Familien im Landkreis Celle eine zentrale Zielgruppe. Ein weiterer Haushaltstyp, dessen Nachfrage sich deutlich erhöhen wird und der ebenfalls in den Fokus der Wohnungsmarktentwicklung gehört, sind die Seniorenhaushalte. Die Tabelle 2 weist insbesondere für die Senioren aber auch für die Altersgruppen der Familien (Kinder- und Jugendliche sowie die Eltern- generationen) einen Anstieg aus. Insgesamt gehört jedoch die Entwicklung adäquater Wohnangebote für alle Zielgruppen zur zukunftsfähigen (Wohnungsmarkt-) Entwicklung der Kommunen.

Fokussierung der Wohnungsmarktentwicklung und Angebote für alle Zielgruppen

Wie bereits erwähnt, umfasst der Ersatzbedarf den Großteil der Neubaubedarfe im Landkreis Celle. Diesem kommt dabei insbesondere auch vor dem Hintergrund eventuell notwendiger umfassender Modernisierungen oder Veränderungen an den Wohnungsbeständen (Barrierearmut) eine zentrale Rolle zu. Sofern es entsprechenden Handlungsbedarf gibt, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau (in höherer Dichte) die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen wäre. Erfolgt trotz negativer Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung die Errichtung von größeren Neubauvorhaben auf zusätzlichen Flächen, kann es vermehrt zu Leerständen und Wertverlusten in den älteren Bestandsquartieren kommen, insbesondere in den weniger nachgefragten Ortslagen bzw. bei den Objekten mit Modernisierungsbedarfen.

Sanierungen/Modernisierungen und Ersatzbedarfe

Auf der anderen Seite gibt es im Landkreis Celle Kommunen mit einer weiterhin positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen. In diesen Kommunen müssen zusätzliche Wohnbauflächen gefunden werden. Aber um zu vermeiden, dass großflächige zusätzliche Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden, sollten möglichst Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau genutzt werden. Die Herausforderung ist jedoch, dass diese meist nur sehr langsam und nicht komplett aktivierbar sind, weil sich ein Großteil in privatem Eigentum befindet und die Intentionen und Möglichkeiten der Eigentümer sehr unterschiedlich sind.

Nachverdichtung und Bauflächenentwicklung

In verdichteten Siedlungsbereichen bieten mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten.

Baulückenprogramm

Für die Deckung des Neubaubedarfs ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Eine Nachverdichtung ist gerade in zentralen Lagen erstrebenswert, um Ortskerne nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang sind vor allem attraktive Wohngebäude für junge Familien und ältere Menschen sinnvoll, da diese Bevölkerungsgruppen auch die lokale Infrastruktur nachfragen.

Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen

Zur Erreichung der Wohnungsbauziele und der langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es in wachsenden Kommunen eventuell zusätzlich erforderlich, dass Neubauf Flächen ergänzend erschlossen werden. Hierbei ist es sinnvoll, verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend zu kombinieren, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Kommunen und Ortsteilen gefördert werden.

Größere Neubauf Flächen

Bevorzugt werden kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kindergärten. Auf diese Weise werden auch die Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was Folgekosten für die Kommunen bedeutet.

Siedlungsräume stärken

Wie bereits erwähnt, konzentriert sich ein Großteil der Nachfrage auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Neben der Forcierung des Generationenwechsels (vgl. Kapitel 5.2.) ist es wünschenswert, aus ökologischen und planerischen Gesichtspunkten zumindest einen Teil dieser Nachfrage in verdichtete, städtische Wohnformen umzulenken, die Privatheit, ein sicheres Umfeld für Kinder und einen reduzierten Flächenverbrauch miteinander verbinden. Letztlich hängt die Akzeptanz für diese Alternativen zum Einfamilienhaus von der Verfügbarkeit und dem Preis-/Leistungsverhältnis anderer Wohnformen ab.

Verdichtete Gebäudetypen

Eine Möglichkeit zur Verbindung der Anforderungen des flächensparenden Bauens mit der Nachfrage nach Eigenheimformen bei jungen Familien besteht in der stärkeren Integration von kompakten Eigenheimformen (Stadthäusern/Townhouses) in Maßnahmen der Innenentwicklung. Überdies sollte auch verstärkt über Kombinationen unterschiedlicher Bauformen diskutiert werden. Beispiele hierfür sind zahlreich vorhanden, dazu zählen: Mehrgeschossige Gartenhofhäuser, gestapelte Reihenhäuser, mehrgeschossige Maisonettewohnungen („Haus im

Gestapelte Reihenhäuser oder Maisonettewohnungen als Alternativen

Haus“). Für eine nachhaltige Akzeptanz dieser Bauformen sind hochwertige Lösungen zu realisieren, die den Anforderungen der jeweiligen Zielgruppe gerecht werden.

Um Infrastrukturen nachhaltig auszulasten, sollte zudem versucht werden, kleine, integrierte Eigenheimgebiete zu entwickeln und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung zu aktivieren. Auf diese Weise werden die Infrastrukturen nachhaltig genutzt.

*Kleinere, integrierte
Eigenheimgebiete*

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern für Familien ist – aufgrund der deutlichen Anstiege der Zahl der Senioren – ein weiteres Augenmerk auf das barrierearme Wohnen zu legen. Zu beachten ist hierbei, dass ältere Menschen oftmals auf die fußläufige Erreichbarkeit von Handel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung angewiesen sind, wie sie in der Regel in den Ortskernen gegeben ist. Der Neubau von barrierearmen Wohnungen sollte daher in Baulücken entstehen oder als Ersatz für nicht mehr erhaltenswürdige Bestandsbauten in zentralen Lagen erfolgen.

*Barrierearme Wohnungen für
älter werdende Gesellschaft*

5.2. Bestandsentwicklung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes im Landkreis Celle stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren (vgl. Kapitel 2.1.1.). Die (energetische) Sanierung/Modernisierung nimmt damit einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen. Weiterhin führt der demografische Wandel zu einer veränderten Wohnflächennachfrage und zu einer höheren Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Sofern diese Nachfrage nicht durch Neubau befriedigt werden kann, sind Anpassungen im Bestand notwendig und sinnvoll.

*Sanierungs- und
Modernisierungsbedarf*

Die hier genannten Handlungsempfehlungen richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen.

Eigentümer müssen handeln

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer – insbesondere die privaten Eigentümer bzw. Kleinvermieter – Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot – beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. – sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakteure initiiert bzw. angeregt werden. Es ist jedoch sinnvoll, die Beratungsangebote gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft sowie von Interessensverbänden, Medien und Handwerksbetrieben durchzuführen. Auch ist auf die verschiedenen Förderprogramme

*Beratungen zur
Entscheidungsfindung*

hinzuweisen. Neben den Förderungen durch die NBank gibt es auch Umbaumaßnahmen, die die Bundesregierung mit verschiedenen KfW²-Förderprogrammen unterstützt.

Eine weitere zentrale Herausforderung bei der energetischen Sanierung von Siedlungsgebieten ist, dass eine energetische Anpassung des Gebäudebestands nicht wärmietenneutral erfolgen kann. Energetische Maßnahmen, wie Modernisierung der Heizungsanlagen, Dämmung von Außenwänden etc., zählen zu den auf die Miete umlegbaren Modernisierungsmaßnahmen. Seit Anfang 2019 dürfen Vermieterinnen und Vermieter je nach Umfang und Art der Modernisierung die Miete um bis zu 8 % erhöhen. Um die Sozialverträglichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, bedarf es einer Förderung.

Förderung von energetischen Sanierungen

Die NBank bietet wie die KfW verschiedene Fördermaßnahmen an. Generell ist es empfehlenswert, alle Beratungs- und Informationsangebote gebündelt und transparent auf einem landkreiseigenen Informationsportal der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Zudem sollten alle Fördermittel, die beim Umbau und Neubau in Anspruch genommen werden können, aufgezeigt und die Fördervoraussetzungen erläutert werden. In diesem Zusammenhang sind die Leistungen der KfW-Programme, die Landesförderung Niedersachsen aber auch die Leistungen der Pflegeversicherung zu nennen. Dabei ist entscheidend, dass die Informationen gut zugänglich sind. Auch sind Informationsbroschüren in gedruckter Form sinnvoll, da vor allem ältere Menschen nicht immer einen Zugang zu digitalen Medien haben.

Förderprogramme und andere Angebote transparent darstellen

Die Modernisierung von älteren Eigenheimen erfolgt oftmals bei Eigentümerwechsel. Daher spielt der Generationenwechsel – zusätzlich zur Befriedigung der qualitativen Bedarfe – auch für die Bestandsentwicklung eine zentrale Rolle. Dies bestätigten auch die Gemeindevertreter in den geführten Experteninterviews. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentumsbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und greifen daher lieber zu einem Neubauobjekt. Ziel sollte es daher sein, Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können.

Förderung des Generationenwechsels

In einigen Kommunen in Deutschland wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Ziel ist es, einen Überhang an Altimmobilien auf den Wohnungsmarkt zu verhindern. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst. Darüber ist es sinnvoll, den älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand so zu vermarkten, dass dieser

*„Jung kauft Alt“
Eigentum im Bestand fördern*

² Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Wohnungsbestand auch für junge Familien interessant wird. Denkbar ist beispielsweise, eine zentrale Verkaufsplattform für zum Verkauf stehende Bestandsimmobilien über die örtlichen Sparkassen zu organisieren. Auf diese Weise können die Immobilien attraktiv beworben werden und das Interesse auf den Altbaubestand gelenkt werden.

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden (vgl. Kapitel 5.1.). Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

Alternativen für Senioren schaffen

5.3. Geförderter Wohnraum

Die Entwicklung der Rahmenbedingungen im Landkreis Celle, etwa hinsichtlich Bevölkerungszahl, Zahl der Bedarfsgemeinschaften, Mieten und Bindungsausläufe, deutet darauf hin, dass die Versorgung mit preisgünstigem und gefördertem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird. Auch die Coronapandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen nehmen hier Einfluss. Die Schaffung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum sollte deshalb ein zentrales Ziel der Wohnungspolitik sein, dem sowohl durch Neubau als auch durch Bestandsentwicklungen nachgekommen werden muss. Bedarfe bestehen in allen Wohnungsgrößen. Wobei in der Kreisstadt Celle insbesondere im Segment der mittleren, teilweise auch kleineren Wohnungen Bedarfe bestehen. Der Effekt wird sich verstärken, wenn immer mehr Personen ihre alten Einfamilienhäuser nicht mehr selbstständig nutzen können. Aber auch größere preisgünstige Wohnungen sind zu realisieren, da es bei diesen oftmals zu Konkurrenz zwischen Haushalten mit geringem und Haushalten mit höherem Einkommen kommt. Dieser Mietwohnungsneubau sollte in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rahmens möglichst hochwertig sein. Als Standorte eignen sich Siedlungsgebiete mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindung, wie sie beispielsweise in Celle und Hambühren vorzufinden sind, am besten.

Schaffung preisgünstiger und geförderter Wohnungen

Die nachfolgenden Empfehlungen werden daher insbesondere für die in Kapitel 4 identifizierten Gemeinden (hoher und mittlere Bedarf) ausgesprochen. Diese sollten aber auch in den anderen Gemeinden des Landkreises mitgedacht werden, da sich die Rahmenbedingungen stetig verändern können.

Empfehlungen

Preisgünstiges, gefördertes Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im

Inanspruchnahme von Förderangeboten

freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und genutzt werden. Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt in der Regel, wenn der Vermieter sich vertraglich verpflichtet, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen für einen Zeitraum von in der Regel 20 Jahren belegungsgebunden vergeben werden.

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, hat die Kommune je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Dies trifft unter anderem auf die Gemeinden Celle, Hambühren und Lachendorf zu, da diese über weitere Potenzialflächen in kommunaler Hand zurückgreifen können. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen gefordert werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, Baurecht jedoch noch nicht geschaffen wurde, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf den Neubau nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits Baurecht (u.a. in Faßberg, Winsen und Wathlingen). In diesem Fall gibt es von Seiten der Stadt keine Einflussmöglichkeiten. Eine (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize denkbar. Eine Möglichkeit stellt eine Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung dar.

*Einflussmöglichkeiten der
Kommune*

Der Landkreis Celle kann die Errichtung geförderten Wohnraums zum Beispiel unterstützen, indem mögliche kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Bauträger ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt sein, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Bauträger erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Konzeptvergabeverfahren

Mit Hilfe städtebaulicher Verträge kann beispielsweise der Tausch von Belegungsrechten vereinbart werden, um die Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen zu sichern. So verpflichtet sich beispielsweise der Bauherr, für eine vorgeschriebene geförderte Wohnung in seinem Neubauprojekt eine festzulegende Anzahl Wohnungen aus seinem älteren Wohnungsbestand vor Ort für kommunale

Tausch von Belegungsrechten

Zwecke der Wohnraumversorgung zur Verfügung zu stellen. Dies kann insbesondere für die Kreisstadt Celle von Bedeutung sein, da diese im Kreisvergleich über den höchsten Anteil an MFH-Wohnungen verfügt und dementsprechend kleinere Wohnungsgrößen vorhält.

Wie bereits angeführt, ist der Neubau von Wohnraum mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell der mittelbaren Belegung bei Wohnungsbauunternehmen an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene – im Bestand des Investors vorhandene – Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

Mittelbare Belegung

Für die Sicherung des preisgünstigen und geförderten Wohnraums im Bestand besteht weiterhin die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten, um Wohnraum für die Haushalte zu sichern, die sich ohne Unterstützung auf dem freien Markt nicht angemessen versorgen können. Beim Ankauf von Belegungsrechten zahlt die Kommune dem Eigentümer mindestens die Differenz zwischen der Fördermiete, die er vom Mieter verlangen darf, und der Miete, die der Eigentümer auf dem freien Markt erzielen könnte. Diese Variante der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist machbar, um auslaufende Bindungen im Sozialwohnungsbestand zu kompensieren. Hierfür müssen jedoch geeignete Wohnungen gefunden werden und zudem muss sich der Eigentümer bereit erklären, eine Belegungsverpflichtung einzugehen.

Ankauf von Belegungsrechten

Insgesamt sollte aufgrund der demografischen Entwicklung im Landkreis ein besonderes Augenmerk auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Ein wichtiges Ziel sollte daher die Errichtung und der Umbau von barrierearmen, gefördertem Wohnraum sein. Grundsätzlich sichert die Bauordnung ab, dass beim Neubau von Geschosswohnungen 20 % barrierefrei entstehen. Damit vergrößert sich im Rahmen der allgemeinen Neubautätigkeit automatisch die Zahl der für Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geeigneten Wohnungen. Allerdings steht dieser Wohnraum nicht exklusiv den bedürftigen Haushalten zur Verfügung. Es sollten geeignete Grundstücke identifiziert werden, die sich auch vom Wohnumfeld her besonders für diese Zielgruppe eignen.

Geförderte seniorengerechte Wohnungen schaffen

5.4. Wohnungsmarktsteuerung

Neben den Handlungsoptionen, die sich auf konkret auf den in Wohnungsmärkten der Gemeinden auftretenden Bedarf beziehen, ist auch die übergeordnete Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung von großer Bedeutung.

Übergeordnete Steuerung bedeutend

Die vergangenen, von der Covid-19-Pandemie gezeichneten, Monate haben gezeigt, wie schnell unvorhergesehene Ereignisse ganze Länder zum Stillstand bringen und die globale Wirtschaft vor nie dagewesene Herausforderungen stellen können. Auch die Wohnungsmärkte blieben davon natürlich nicht verschont. Um mit derartigen Herausforderungen umzugehen, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren und ihre Strategien anpassen können. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung der Wohnungsmärkte zu behalten. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten zum Wohnungsmarkt in dem Wohnungsmarktmonitoring jährlich fortgeschrieben werden.

*Stetige Wohnungsmarkt-
beobachtung*

Bei der kommunalen Aufgabe, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, stellt die Wohnungswirtschaft den wichtigsten Partner dar. Deshalb ist ein kontinuierlicher Dialog zwischen Politik, Verwaltung sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft elementar, um gegenseitiges Vertrauen zu stärken, Sichtweisen auszutauschen und konsensfähige Strategien entwickeln zu können. Wir empfehlen regelmäßige Treffen, mindestens jährlich, sowie zusätzlich bei Bedarf.

*Dialog mit der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft fortführen*

Um die in Bezug auf den Wohnungsmarkt relevanten Informationen, die bei den verschiedenen zuständigen Stellen der Gemeinden und des Landkreises auflaufen, gezielt hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation zu bündeln und auszuwerten sowie die nötigen Handlungen zu initiieren, kann die Einrichtung einer zentralen Stelle zur Koordination der Wohnungsmarktentwicklung beim Landkreis Celle erforderlich sein. Diese kann zudem als Schnittstelle zwischen dem Landkreis, den Gemeinden, der Wohnungswirtschaft und weiteren für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Akteuren den Austausch und die gemeinsame strategische Ausrichtung koordinieren.

*Bündelung wohnungsmarkt-
relevanter Funktionen in zentra-
ler Stelle*

Eine landkreisweite, langfristige Erfassung von Potenzialen auf der Angebotsseite ist über ein Wohnbauflächenkataster möglich. Dabei werden bislang nicht-, fehl- oder untergenutzte Flächen systematisch erfasst und nach verschiedenen Kriterien, z. B. Flächengröße, Baurecht oder Erschließung, bezüglich der Nutzungsoptionen für den Wohnungsneubau bewertet. Anhand eines solchen einheitlichen Verfahrens können Flächenpotenziale miteinander verglichen und darauf aufbauend zeitlich oder zielgruppenspezifisch priorisiert werden. Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich nicht nur eine Übersicht über aktuelle, mittel- und langfristige Entwicklungspotenziale, sondern auch die Möglichkeit, frühzeitig und vorausschauend auf dem Grundstücksmarkt handeln zu können. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten.

Erfassung Flächenpotenziale

Im Ergebnis sollen diese Beobachtungsinstrumente eine Grundlage für eine gemeinsame Strategie für die Flächen-, Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung

*Gemeinsame Strategie für die
Siedlungs- und Wohnungsbau-
entwicklung*

der Kommunen gemeinsam mit dem Landkreis Celle bilden. Im Rahmen einer solchen Strategie können die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe gesteuert werden und dabei die Potenziale und Hemmnisse sowie die jeweiligen Interessen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden. So können Konkurrenzsituationen vermieden werden oder gegebenenfalls Engpässe in stark nachgefragten Gebieten durch Schaffung von Angeboten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Mit der gemeinsamen Strategie kann unnötiger Flächenverbrauch verhindert und die bestehende Infrastruktur dauerhaft ausgelastet werden. Eine solche Strategie erfordert einen intensiven Austausch sowohl zwischen den Kommunen als auch mit dem Landkreis.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstrasse 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de