

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gifhorn

Auftraggeber:

Landkreis Gifhorn

Ansprechpartner:

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Lukas Weiden

Projektnummer
2016052

Datum:
09.10.2017

Büro:
Bonn

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund	1
2.	Bestandsanalyse – Aktuelle Situation	2
2.1	Wirtschaft und Demografie.....	2
2.1.1	Beschäftigung.....	2
2.1.2	Demografie.....	7
2.1.2.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	7
2.1.2.2	Natürliche Entwicklung und Wanderungen	10
2.1.2.3	Bevölkerungsdynamik in den Kommunen.....	14
2.1.2.4	Altersstruktur.....	16
2.2	Wohnungsmarkt.....	17
2.2.1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	17
2.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	23
2.2.3	Miet- und Eigentumswohnungen	32
2.2.4	Preisgünstiges Wohnen.....	42
2.2.4.1	Nachfrage: Einkommensschwache Haushalte	42
2.2.4.1.1	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	42
2.2.4.1.2	Empfänger von Leistungen nach SGB XII	44
2.2.4.1.3	Wohngeldhaushalte	44
2.2.4.1.4	Anerkannte Flüchtlings-Haushalte	45
2.2.4.1.5	Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung	49
2.2.4.1.6	Exkurs: Wohnungslose Personen	50
2.2.4.1.7	Überblick: einkommensschwache Haushalte im Landkreis	51
2.2.4.2	Angebot: Preisgünstiges Mietwohnungsangebot	54
2.2.4.2.1	Preiswerte freifinanzierte Wohnungen.....	54
2.2.4.2.2	Anerkannte Kosten der Unterkunft	55
2.2.4.2.3	Geförderter Wohnungsbestand	56
2.2.4.3	Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot im preiswerten Segment.....	59
3.	Prognose und Perspektiven des Wohnungsmarktes	60
3.1	Zukünftige Einwohnerentwicklung.....	60
3.1.1	Bevölkerungszahlen	60
3.1.2	Altersstrukturen	61
3.2	Zukünftige Wohnungsnachfrage	64
3.2.1	Methodischer Ansatz.....	64
3.2.2	Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen.....	66
3.2.3	Zukünftiger Bedarf an gefördertem Wohnraum	71

4.	Strategische Ziele und Handlungsempfehlungen	76
4.1	Strategische Ziele.....	76
4.1.1	Nutzen des demografischen Wachstumspotenzials	76
4.1.2	Entwicklung ausreichender Wohnbauflächen	76
4.1.3	Schaffung attraktiver Wohnangebote für Familien	76
4.1.4	Förderung altersgerechten Wohnens und Lebens.....	77
4.1.5	Möglichst vielen Haushalten die Eigentumsbildung ermöglichen.....	77
4.1.6	Sicherstellung bezahlbaren Wohnens für alle Zielgruppen	77
4.1.7	Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände	78
4.2	Handlungsempfehlungen.....	78
4.2.1	Wohnbauland-Monitoring orientiert am Mengengerüst der zukünftigen Wohnungsnachfrage.....	78
4.2.2	Konsequente Entwicklung von Wohnbauflächen mit Planungsrecht	80
4.2.3	Verstärkte Innenentwicklung.....	80
4.2.4	Bedarfsgerechte Entwicklung von FNP-Potenzialen und Ausloten zusätzlicher Potenziale.....	81
4.2.5	Attraktive und zukunftsfähige Einfamilienhausgebiete realisieren	82
4.2.6	Schaffung altersgerechter Wohnformen im Neubau	83
4.2.7	Altersgerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld	84
4.2.8	Förderung des Generationenwechsels im Bestand.....	85
4.2.9	Erhalt preisgünstiger Wohnungen im Bestand	86
4.2.10	Schaffung preiswerten Wohnraums durch Neubau.....	87
4.2.11	Aktivierung von (drohendem) Leerstand.....	89
4.2.12	Abriss / Umbau nicht mehr zukunftsfähiger Bestände	90
5.	Steckbriefe zum örtlichen Wohnungsmarkt	92
5.1	Boldecker Land, Samtgemeinde (SG).....	92
5.2	Brome, Samtgemeinde (SG).....	99
5.3	Gifhorn, Stadt	106
5.4	Hankensbüttel, Samtgemeinde (SG)	113
5.5	Isenbüttel, Samtgemeinde (SG)	120
5.6	Meinersen, Samtgemeinde (SG).....	127
5.7	Papenteich, Samtgemeinde (SG)	134
5.8	Sassenburg, Einheitsgemeinde (EG)	141
5.9	Wesendorf, Samtgemeinde (SG).....	148
5.10	Wittingen, Stadt	155

1. Hintergrund

Seit Anfang 2016 ist die Vorlage eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) Fördervoraussetzung für alle Maßnahmen des Programms „Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen“ im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen. Dieses Konzept muss von der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle vorgelegt werden. In Niedersachsen sind dies die Landkreise bzw. kreisfreien Städte.

Um die Fördervoraussetzungen zu erfüllen und Mittel der Wohnraumförderung für Neubau oder Ersatzbaumaßnahmen von Mietwohnungen in Anspruch nehmen zu können, hat der Landkreis Gifhorn ein landkreisweites Wohnraumversorgungskonzept beauftragt. Der Landkreis Gifhorn besteht aus zehn Einheits- und Samtgemeinden und Städten mit insgesamt 41 Kommunen. Das Konzept bildet die Grundlage für eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Mietwohnungsmarktes im Landkreis und beantwortet die Frage, wo in welcher Größenordnung, in welchem Zeitraum geförderter Mietwohnungsneubau geschaffen werden sollte. Da das Segment der geförderten Mietwohnungen nur ein Teil des gesamten Wohnungsmarktes im Landkreis Gifhorn ist, enthält das vorliegende Gutachten auch Aussagen zu den erforderlichen Neubaumengen bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen insgesamt.

Die Definition der Aufgabenstellung und die zu erarbeitenden Inhalte orientieren sich insbesondere an den Informationen der NBank (u.a. Leitfaden „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte – Verfahrensweise und Komponenten“ mit Stand vom 01.04.2016) über die Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten. Demnach muss das WRVK Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den lokalen Wohnungsmarkt mit Fokus auf die soziale Wohnraumversorgung und den Neubaubedarf, sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.

Kapitel 2 umfasst die Grundlagenanalyse, die die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes (Wirtschaft und Demografie) und die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes im Landkreis Gifhorn untersucht. Ein spezieller Fokus ist dabei auf das Segment des preiswerten Wohnens gerichtet (Kapitel 2.2.4).

In Kapitel 3 sind die Prognosen und Perspektiven des zukünftigen Wohnungsmarktes im Landkreis Gifhorn aufgezeigt. Ausgehend von der zukünftigen Einwohnerentwicklung im Landkreis und seinen Kommunen wurde die dafür erforderliche Neubautätigkeit ermittelt – auch im Segment des geförderten Neubaus.

Strategische Ziele und Handlungsempfehlungen sind in Kapitel 4 dargestellt. Aus den strategischen wohnungsmarktpolitischen Zielen abgeleitet wurden die Handlungsempfehlungen, die sich sowohl auf den Neubau von Wohnraum als auch auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands richten.

Das abschließende Kapitel 5 beinhaltet die Steckbriefe zu den örtlichen Wohnungsmärkten der zehn Städte und Einheits- und Samtgemeinden.

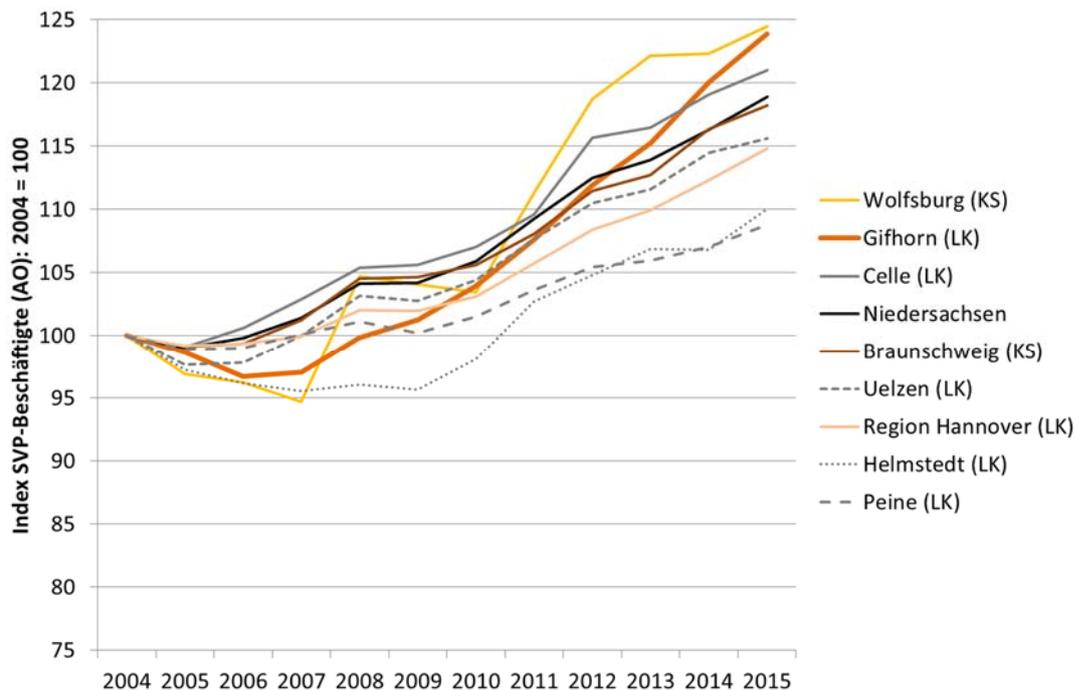
2. Bestandsanalyse – Aktuelle Situation

2.1 Wirtschaft und Demografie

2.1.1 Beschäftigung

Im Landkreis Gifhorn gab es im Jahr 2015 rd. 40.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Nach konjunkturbedingten Schwankungen zwischen 2004 und 2006 ist die Zahl der Beschäftigten seit 2007 kontinuierlich gewachsen. Zwischen 2004 und 2015 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um gut 24% zu. Im Vergleich mit den niedersächsischen Nachbarkreisen ist der Beschäftigungszuwachs in diesem Zeitraum nur in der Stadt Wolfsburg noch etwas positiver gewesen (+24,5%). Der Beschäftigungszuwachs im Landkreis Gifhorn war zudem deutlich stärker als der Zuwachs in Niedersachsen insgesamt (+19%).

Abbildung 1: Beschäftigungsentwicklung (SVP) im LK Gifhorn im Vergleich, 2004-2015



revidierte Beschäftigtenzahlen

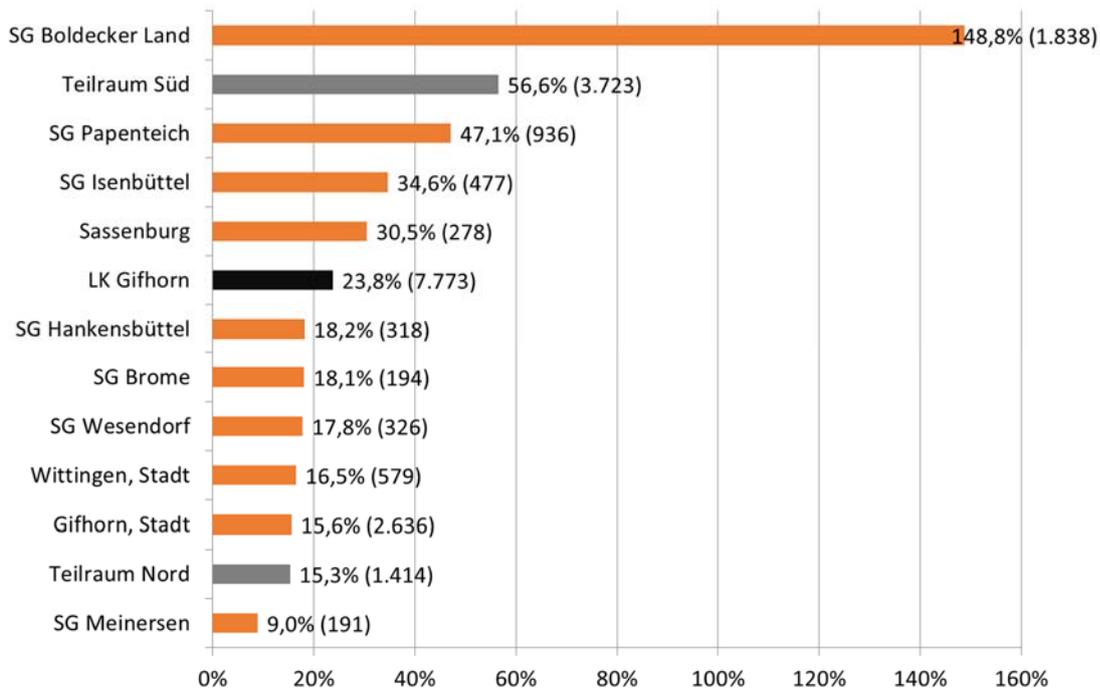
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Auch in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreis Gifhorn verlief die Beschäftigungsentwicklung durchweg positiv. In allen Städten und Gemeinden stieg die Zahl der Beschäftigten zwischen 2004 und 2015 an. Die Dynamik unterschied sich jedoch deutlich. Sehr positiv verlief die Beschäftigungsentwicklung in den Samtgemeinden Boldecker Land, Papenteich, Isenbüttel und Sassenburg. In den Samtgemeinden stiegen die Beschäftigtenzahlen prozentual deutlich stärker als im Schnitt des Landkreises. Sehr dynamisch war die Entwicklung dabei in der Samtgemeinde Boldecker Land. In der Samtgemeinde hat sich die Zahl der SVP-Beschäftigten zwischen 2004 und

2015 mehr als verdoppelt. Weniger dynamisch verlief die Entwicklung demgegenüber in den Samtgemeinden Meinersen. Insgesamt war die Beschäftigungsentwicklung im südlichen Teilraum damit wesentlich dynamischer als in der Stadt Gifhorn und dem nördlichen Teilraum.

Abbildung 2: Beschäftigtenentwicklung (SVP) in den Einheits- und Samtgemeinden im LK Gifhorn 2004-2015 in %



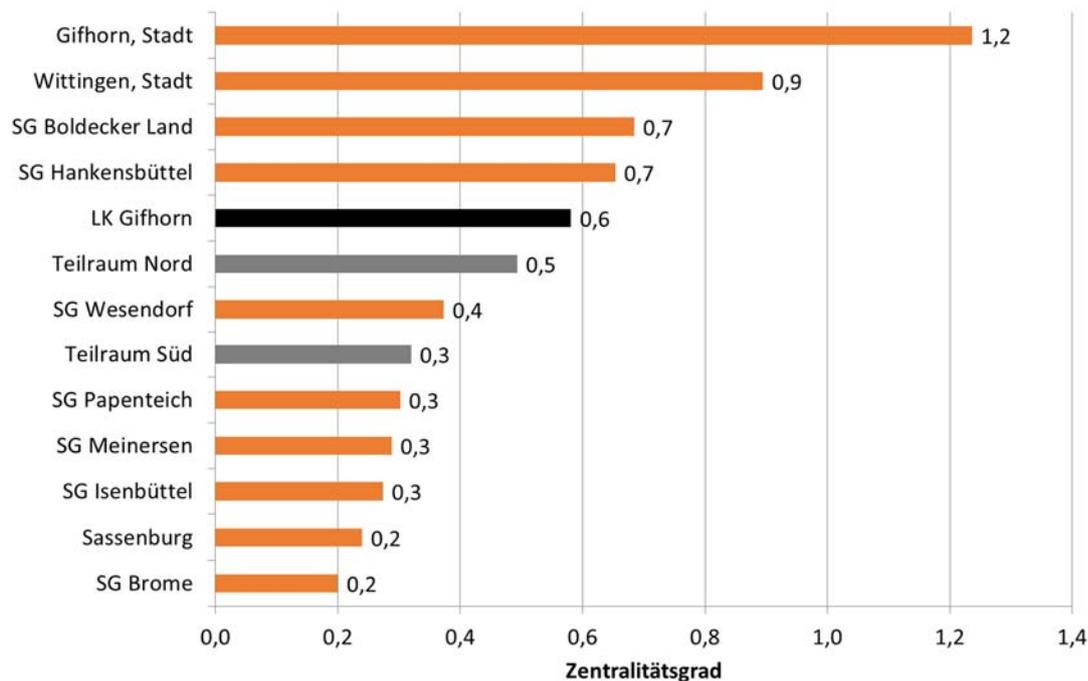
revidierte Beschäftigtenzahlen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Die Bedeutung einer Stadt oder Gemeinde als Arbeitsort kann mit dem Indikator der Arbeitsplatzzentralität anschaulich gemacht werden. Der Indikator drückt das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort aus. In Kommunen in denen mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten als dort wohnen liegt der Wert über 1. Hohe Werte zeigen also die besondere Bedeutung eines Ortes als Wirtschafts- und Arbeitsstandort an und geben Hinweise auf das Pendleraufkommen (siehe unten). Im Landkreis Gifhorn weist nur die Kreisstadt einen Wert von über 1 auf. In den anderen Einheits- und Samtgemeinden liegt der Wert darunter. Die Kreisstadt ist dementsprechend der bedeutsamste Arbeitsort im Landkreis. Die Kreisstadt ist auch die einzige Kommune im Landkreis, deren Pendlersaldo positiv ist. In allen anderen Einheits- und Samtgemeinden pendeln mehr Beschäftigte zur Arbeit als ein.

Abbildung 3: Arbeitsplatzzentralität in den Einheits- und Samtgemeinden im LK Gifhorn 2015



revidierte Beschäftigtenzahlen

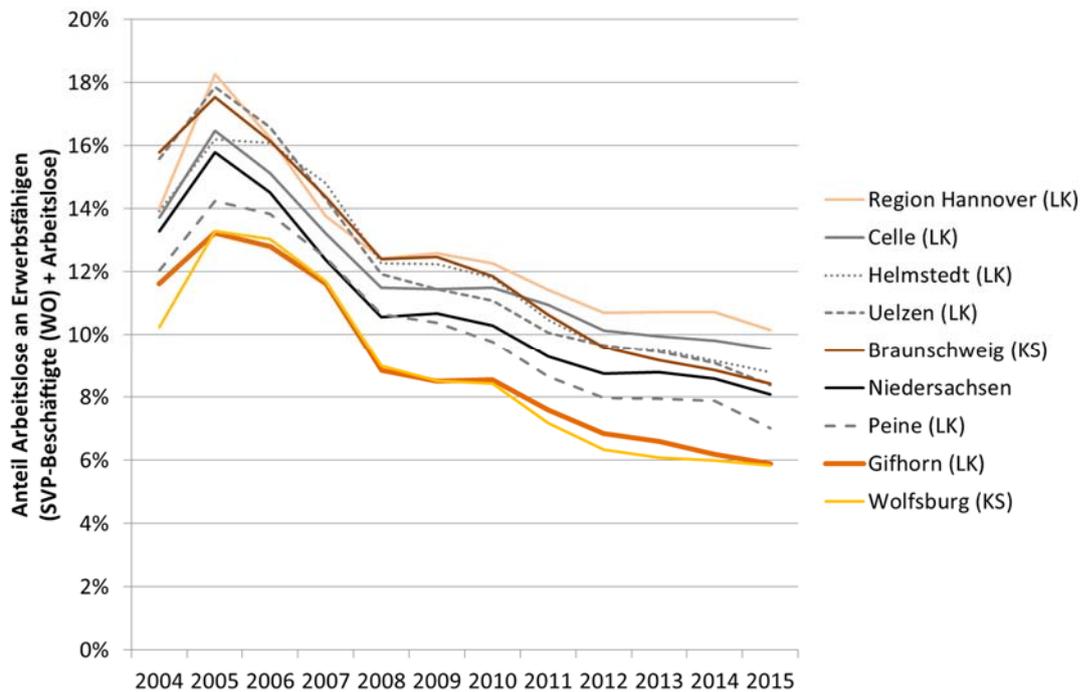
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Die Arbeitslosigkeit im Landkreis Gifhorn ist geringer als in Niedersachsen insgesamt und als in den angrenzenden niedersächsischen Landkreisen. Hier macht sich die wirtschaftsstarke Situation Wolfsburgs bemerkbar. Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen lag im Landkreis Gifhorn im Jahr 2015 bei rd. 6% und damit etwa auf dem Niveau von Wolfsburg.¹ Nach einem Höchststand 2005 (rd. 13%) ging die Arbeitslosigkeit bis 2008 stark zurück (auf rd. 9%), stagnierte im Kontext der Finanzkrise in den folgenden beiden Jahren und nahm dann in den Folgejahren weiter ab. 2015 wurde im Landkreis Gifhorn, wie in den meisten anderen Landkreisen auch, die niedrigste Arbeitslosigkeit im Betrachtungszeitraum erreicht. Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Landkreis Gifhorn folgt der Dynamik in der Stadt Wolfsburg.

¹ Auf Gemeindeebene werden keine Arbeitslosenquoten ausgewiesen. Die Arbeitslosigkeit wird deshalb anhand des Anteils der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigt am Wohnort + Arbeitslose) berechnet. Um die Arbeitslosigkeit auf Ebene der Gemeinden mit den Ergebnissen auf Landkreisebene vergleichen zu können, wird für die Bestimmung der Arbeitslosigkeit auf Landkreisebene das gleiche Berechnungsverfahren angewendet.

Abbildung 4: Anteil Arbeitslose an Erwerbsfähigen im LK Gifhorn im Vergleich (2004-2015) in %



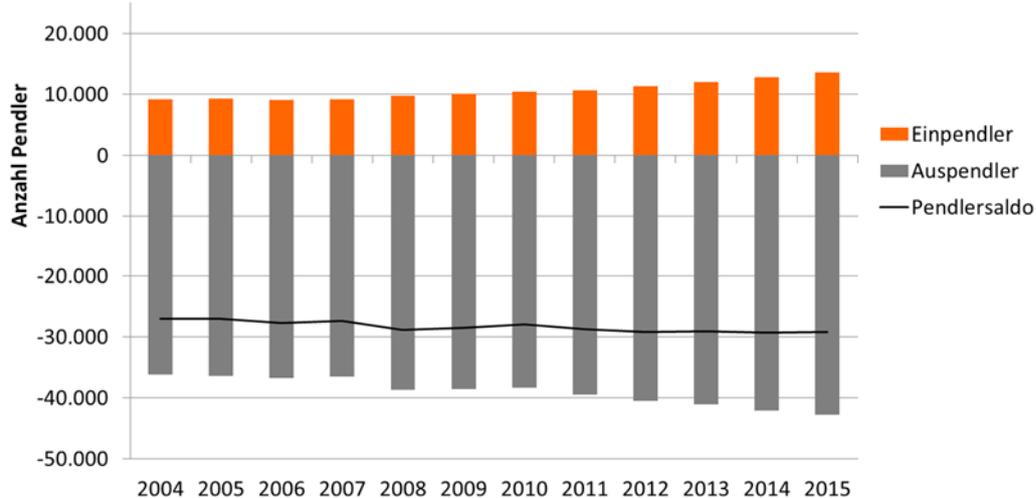
revidierte Beschäftigtenzahlen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Der Landkreis Gifhorn ist eine Auspendlerregion. Der negative Pendlersaldo betrug 2015 rd. 30.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Gegenwärtig stehen rd. 13.600 Einpendlern knapp 42.800 Auspendler gegenüber. Seit 2004 ist der negative Saldo gestiegen.

Abbildung 5: Pendlersaldo im LK Gifhorn 2004-2015



revidierte Beschäftigtenzahlen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Bewohner des Landkreises fahren v.a. in die benachbarte Stadt Wolfsburg zum arbeiten (täglich rd. 27.000 Beschäftigte bzw. zwei Drittel aller Auspendler). Rd. 7.700 Beschäftigte (18% der Auspendler aus dem Landkreis Gifhorn) haben ihren Arbeitsplatz in der Stadt Braunschweig. Darüber hinaus spielen die Stadt Salzgitter und der Landkreis Wolfenbüttel, die im zweiten Ring um den Landkreis Gifhorn liegen, noch eine gewisse Rolle bei den Auspendlern. Die Einpendler in den Landkreis Gifhorn kommen wiederum insbesondere aus der Stadt Braunschweig und Wolfsburg. Im Vergleich zu den Auspendlern fällt ihre Anzahl jedoch wesentlich geringer aus. Zudem kommen aus den Landkreisen in Sachsen-Anhalt im stärkeren Maße Beschäftigte nach Gifhorn zur Arbeit.

Abbildung 6: Pendlerverflechtungen LK Gifhorn 2015

Name	Auspendler	
	Anzahl	Anteil
Altmarkkreis Salzwedel	245	0,6%
LK Wolfenbüttel	278	0,6%
LK Helmstedt	383	0,9%
Stadt Salzgitter	380	0,9%
LK Uelzen	415	1,0%
LK Peine	730	1,7%
LK Celle	1.062	2,5%
Region Hannover	1.914	4,5%
Stadt Braunschweig	7.665	17,9%
Stadt Wolfsburg	26.766	62,6%
Auspendler insgesamt	42.773	100,0%
Name	Einpendler	
	Anzahl	Anteil
Stadt Salzgitter	182	1,3%
LK Börde	417	3,1%
LK Uelzen	492	3,6%
LK Wolfenbüttel	530	3,9%
Region Hannover	912	6,7%
LK Helmstedt	744	5,5%
LK Celle	866	6,4%
LK Peine	866	6,4%
Altmarkkreis Salzwedel	1.648	12,1%
Stadt Wolfsburg	1.942	14,3%
Stadt Braunschweig	2.763	20,3%
Einpendler insgesamt	13.598	100,0%

revidierte Beschäftigtenzahlen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

2.1.2 Demografie

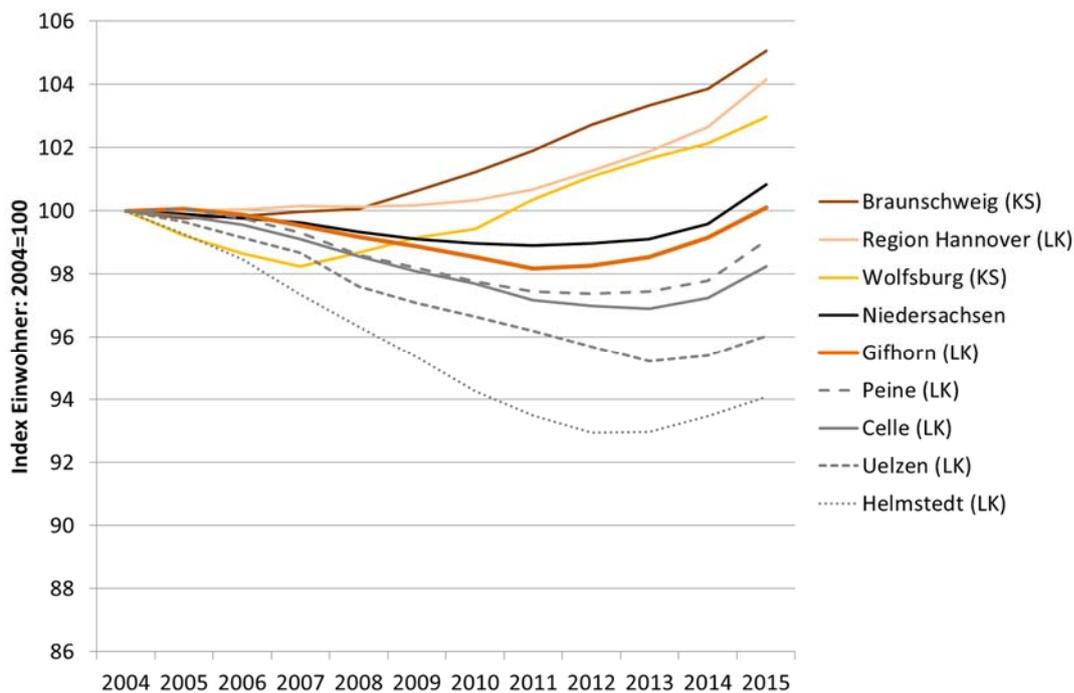
2.1.2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung im Landkreis Gifhorn verlief in den letzten zehn Jahren uneinheitlich. Während die Bevölkerungszahl zwischen 2004 und 2011 um gut 3.000 Personen sank, wächst sie seitdem wieder und lag 2015 auf dem Niveau des Jahres 2004, d.h. bei rd. 174.000 Einwohnern (**Abbildung 7**).

Die Einwohnerentwicklung im Landkreis Gifhorn verlief im gesamten Betrachtungszeitraum schlechter als in Niedersachsen und in den Städten Wolfsburg und Braunschweig sowie der Region Hannover. Seit 2011 hat sich der Landkreis Gifhorn jedoch der Entwicklungsdynamik der o.g. Vergleichsstädte und -räume angeglichen (**Abbildung 8**).

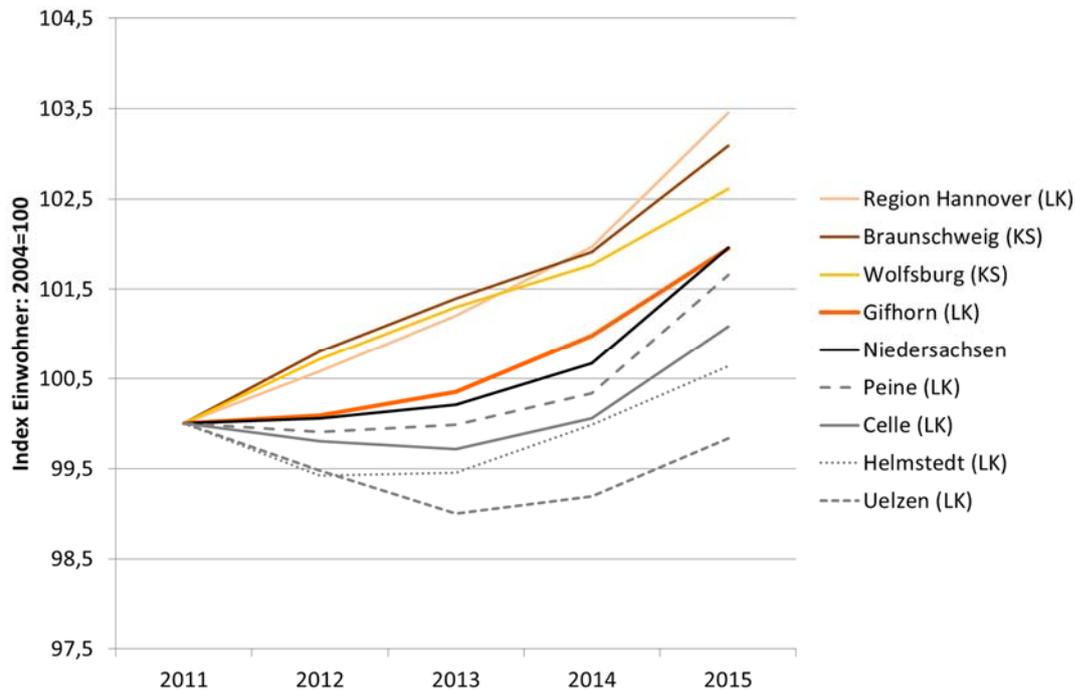
Die Bevölkerungsentwicklung in den angrenzenden Landkreisen verlief im Ergebnis der Jahre 2004 bis 2015 schlechter als im Landkreis Gifhorn. Der Landkreis Gifhorn folgt seit 2011 der Positivdynamik der Städte Wolfsburg und Braunschweig sowie der Region Hannover – ohne jedoch ihre Wachstumsraten zu erreichen. Zwischen 2011 und 2015 nahm die Bevölkerung im Landkreis Gifhorn um 2% zu (3.300 Einwohnern). Aber auch in den Landkreisen Peine, Celle, Uelzen und Helmstedt nehmen die Einwohnerzahlen seit 2011/2012 wieder zu. Im Unterschied zu Gifhorn waren diese Landkreise aber bis dahin durch deutlichere Bevölkerungsverluste geprägt.

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung im LK Gifhorn im Vergleich 2004-2015



Einwohnerzahlen vor 2011 auf 2011er Zensus Niveau umgerechnet
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung im LK Gifhorn im Vergleich 2011-2015

Einwohnerzahlen vor 2011 auf 2011er Zensus Niveau umgerechnet
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

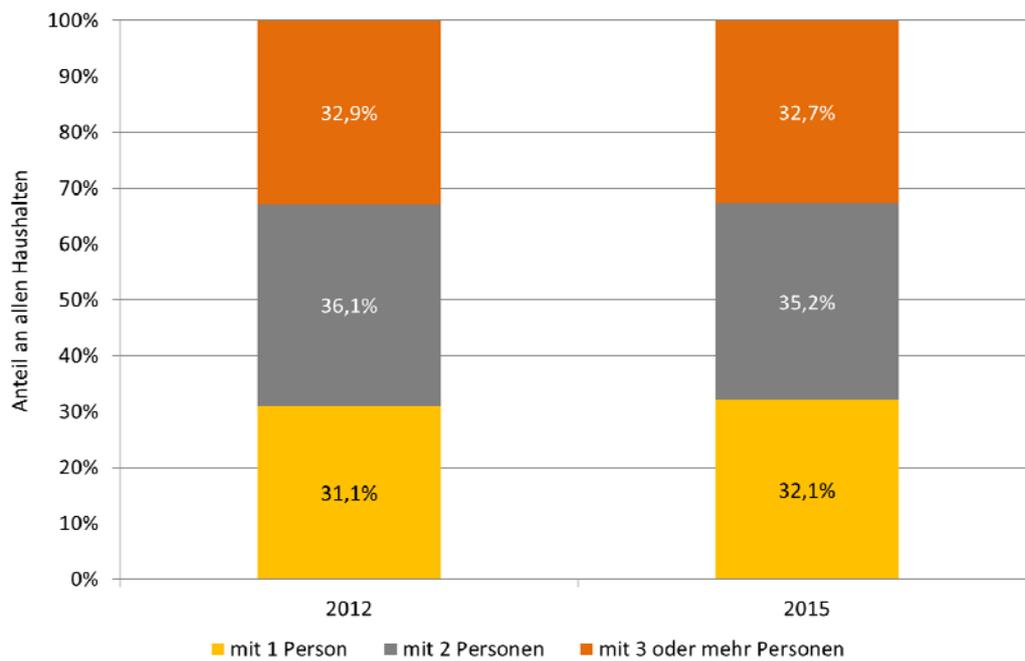
empirica

Fortschreitende Haushaltsverkleinerung

Nach den Daten der NBank ist die Zahl der Haushalte im Landkreis Gifhorn zwischen 2012 und 2015 um 1,7% gewachsen. Lässt man das in hohem Maße durch Flüchtlingszuwanderung beeinflusste Jahr 2015 außen vor, dann stieg die Zahl der Haushalte zwischen 2012 und 2014 um 1%. Der Anstieg der Haushaltszahlen ist zum einen im Anstieg der Einwohnerzahl begründet (**Abbildung 8**). Zum anderen ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahren weiter gesunken – ein langjähriger und bundesweiter Trend, der sich auch der jüngsten Vergangenheit fortgesetzt hat. Neben steigenden Anteilen von jüngeren Ein- und Zweipersonenhaushalten macht sich dabei der Remanenzeffekt bemerkbar, d.h. aus einem ursprünglichen Familienhaushalt (mit 3 und mehr Personen) im Einfamilienhaushalt wird nach Auszug der Kinder zuerst ein Zweipersonenhaushalt und nach dem Tod eines Ehepartners (zumeist der Mann aufgrund der geringeren Lebenserwartung als die Frau) ein Einpersonenhaushalt.

Ende 2015 lebten im LK Gifhorn 32,7% Drei-und-mehr-Personenhaushalte und 67,3% Ein- und Zweipersonenhaushalte (**Abbildung 9**). Die anteilig meisten Ein- und Zweipersonenhaushalte leben in der Stadt Gifhorn (74%), die anteilig meisten Drei-und-mehr-Personenhaushalte mit 38% aller Haushalte in der Samtgemeinde Wesendorf (**Abbildung 10**).

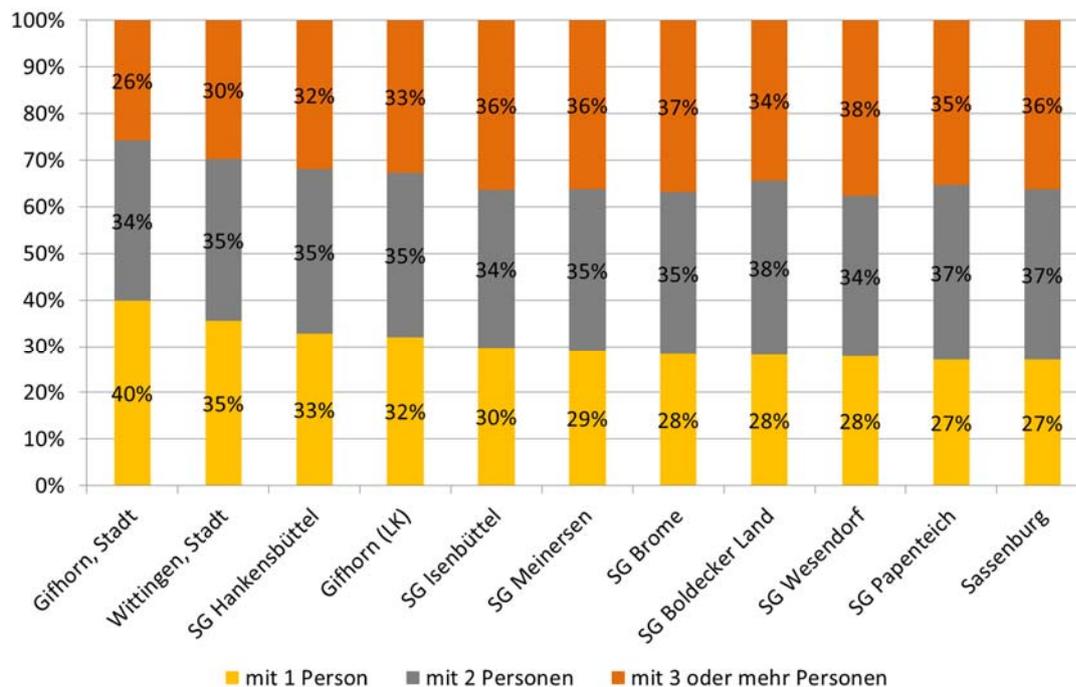
Abbildung 9: Haushaltsgrößen im LK Gifhorn 2012 und 2015



Quelle: NBank, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 10: Haushaltsgröße in den Einheits- und Samtgemeinden im LK Gifhorn 2015



Quelle: NBank, eigene Berechnungen

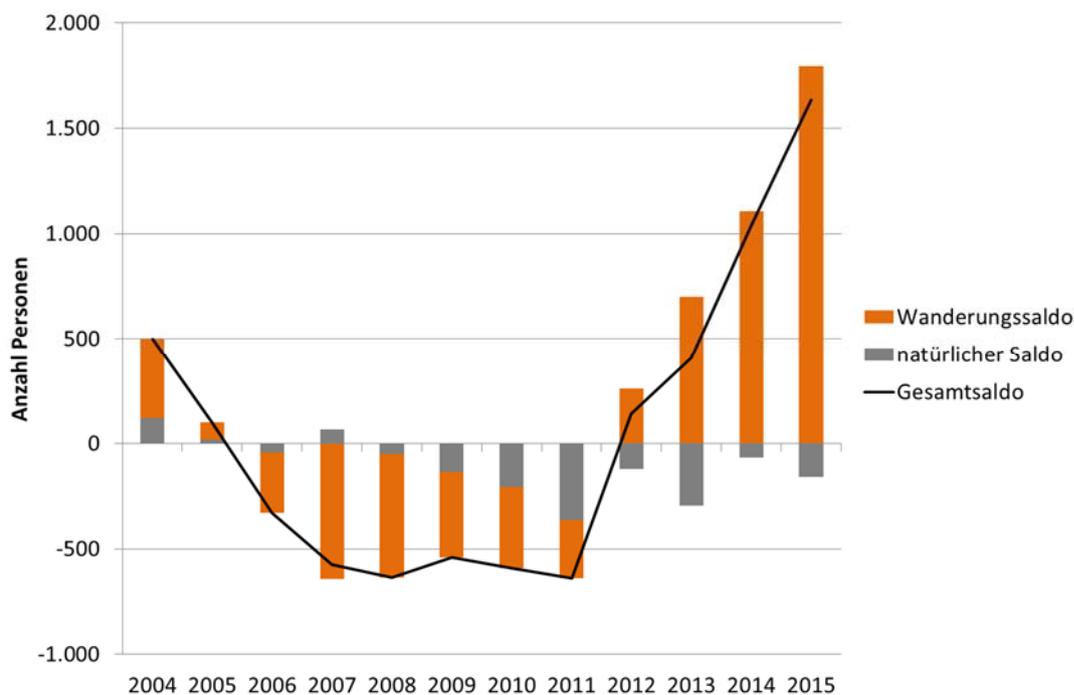
empirica

2.1.2.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen

Die seit 2011 positive Einwohnerentwicklung im Landkreis Gifhorn ist auf Wanderungsüberschüsse zurückzuführen, die die Sterbefallüberschüsse überkompensieren (**Abbildung 11**). Zwischen 2006 und 2011 lag der negative Wanderungssaldo im Landkreis Gifhorn noch bei durchschnittlich 600 Einwohnern jährlich. Zwischen 2012 und 2015 gab es hingegen einen durchschnittlichen Wanderungsüberschuss von knapp 1.200 Personen pro Jahr.

Auch wenn man die durch die Flüchtlingszuwanderung verursachten Wanderungsüberschüsse (insbesondere in 2015) außen vor lässt, dann haben die Wanderungsüberschüsse der jüngsten Zeit eine Trendumkehr der Einwohnerentwicklung herbeigeführt. Im Kontext der sehr guten wirtschaftlichen Dynamik (siehe Kapitel 2.1.1) wird deutlich, dass hierdurch die demografische Entwicklung des Landkreises und damit auch der Wohnungsmarkt profitiert haben.

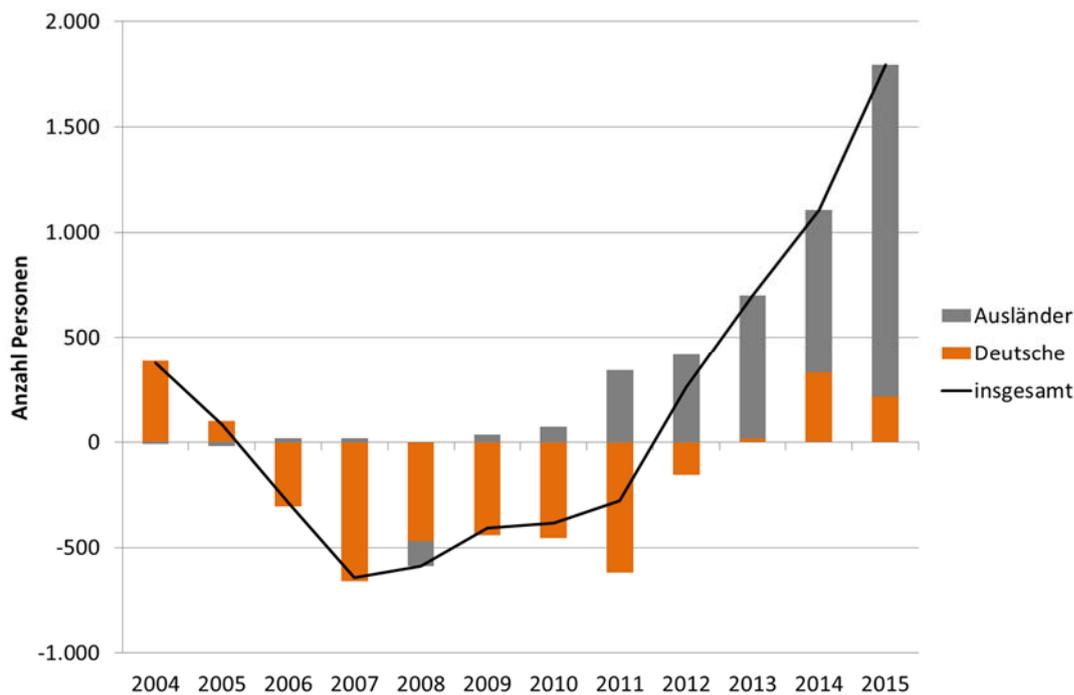
Abbildung 11: Bevölkerungssalden im LK Gifhorn 2004-2015



Quelle: eigene Darstellung, LSN

empirica

Die Wanderungsüberschüsse der letzten Jahre im Landkreis Gifhorn sind in hohem Maße auf Wanderungsgewinne von Einwohnern mit ausländischer Nationalität zurück zu führen (**Abbildung 12**). Dies sind nicht ausschließlich Flüchtlinge, sondern es handelt sich auch um zugewanderte Arbeitskräfte, die neu entstandene Arbeitsplätze in der wachsenden Wirtschaft in der Region besetzt haben (d.h. auch Fachkräfte aus Ost- und Südosteuropa). Aber auch bei der deutschen Bevölkerung gab es im Landkreis Gifhorn seit 2013 wieder Wanderungsüberschüsse im Ergebnis.

Abbildung 12: Wanderungssaldo im LK Gifhorn nach Nationalität 2004-2015

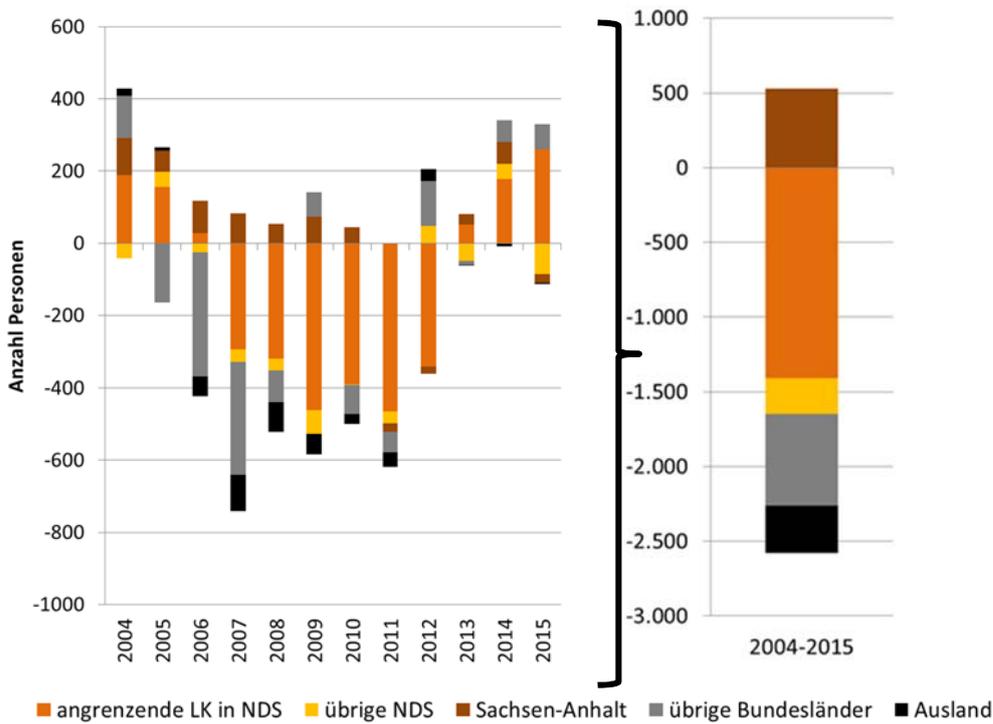
Quelle: eigene Darstellung, LSN

empirica

Seit 2013 hat sich das langjährige Wanderungsmuster der deutschen Einwohner im Landkreis Gifhorn verändert. Gab es insbesondere zwischen 2007 und 2012 hohe Wanderungsverluste in die angrenzenden Landkreise und kreisfreien Städte, so gewinnt der Landkreis Gifhorn seitdem wieder Bewohner aus diesen (**Abbildung 13**). Maßgeblich ist hier die Stadt Wolfsburg, aber auch die Stadt Braunschweig hat im Wanderungsergebnis „zugeliefert“ (**Abbildung 14**). Von 2013 bis 2015 hat der Landkreis Gifhorn durch Wanderungsüberschüsse mit den beiden Städten insgesamt rd. 1.100 Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit hinzugewonnen. Dabei handelt es sich in hohem Maße um Familien, die aus den teurer gewordenen Städten in den Landkreis Gifhorn gezogen sind (**Abbildung 15**). Gleichzeitig sind die Wanderungsverluste in die angrenzenden Landkreise Peine und Helmstedt leicht gewachsen.

Die langfristigen Wanderungsverluste (2004-2015) bei der deutschen Bevölkerung sind auf ausbildungsbedingte Abwanderung der 18 bis 25-Jährigen zurückzuführen (**Abbildung 16**). Die Wanderungsverluste sind so hoch, dass Wanderungsgewinne bei den anderen Altersklassen überkompensiert werden: Dies gilt sowohl für das übrige Bundesland und die übrigen Bundesländern als auch für die angrenzenden Landkreise in Niedersachsen (zusätzlich verliert der LK hier noch im geringen Umfang bei den 25-30 Jährigen sowie den 65-Jährigen und älteren).

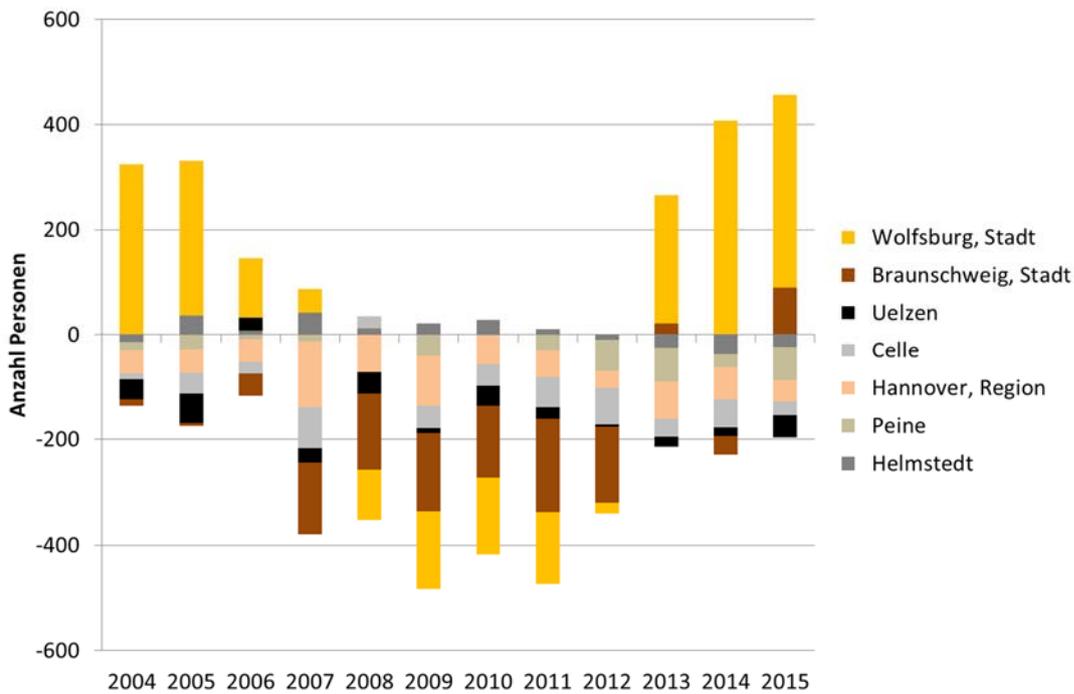
Abbildung 13: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung im LK Gifhorn 2004-20154 sowie Summe 2004-2015



Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

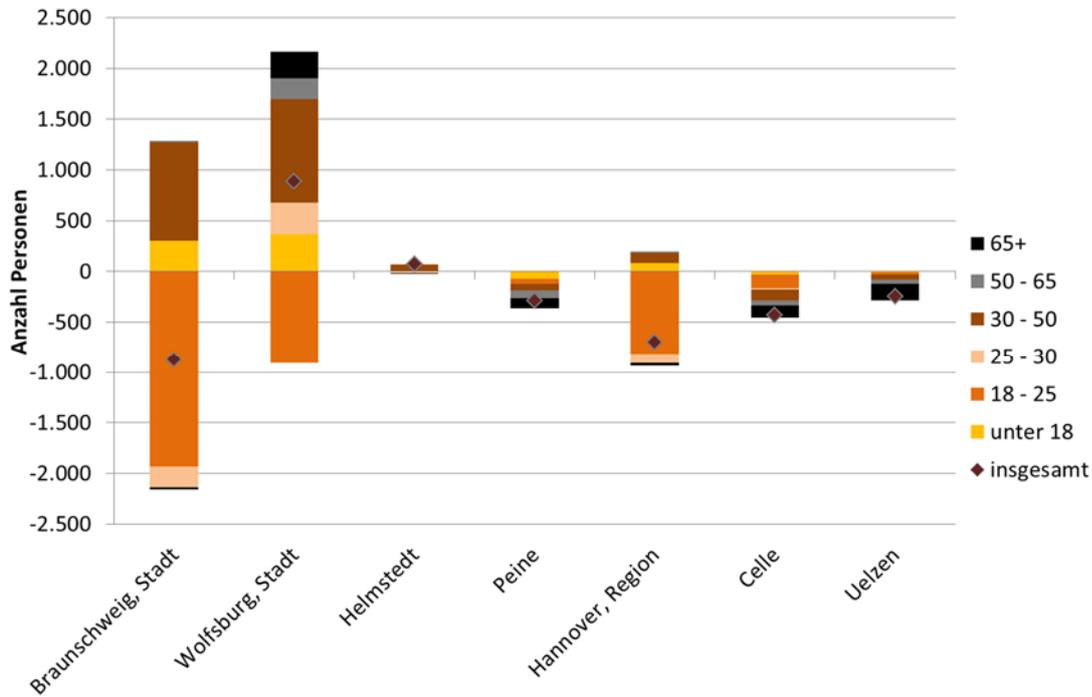
Abbildung 14: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung im LK Gifhorn - angrenzenden Landkreisen 2004-2015



Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

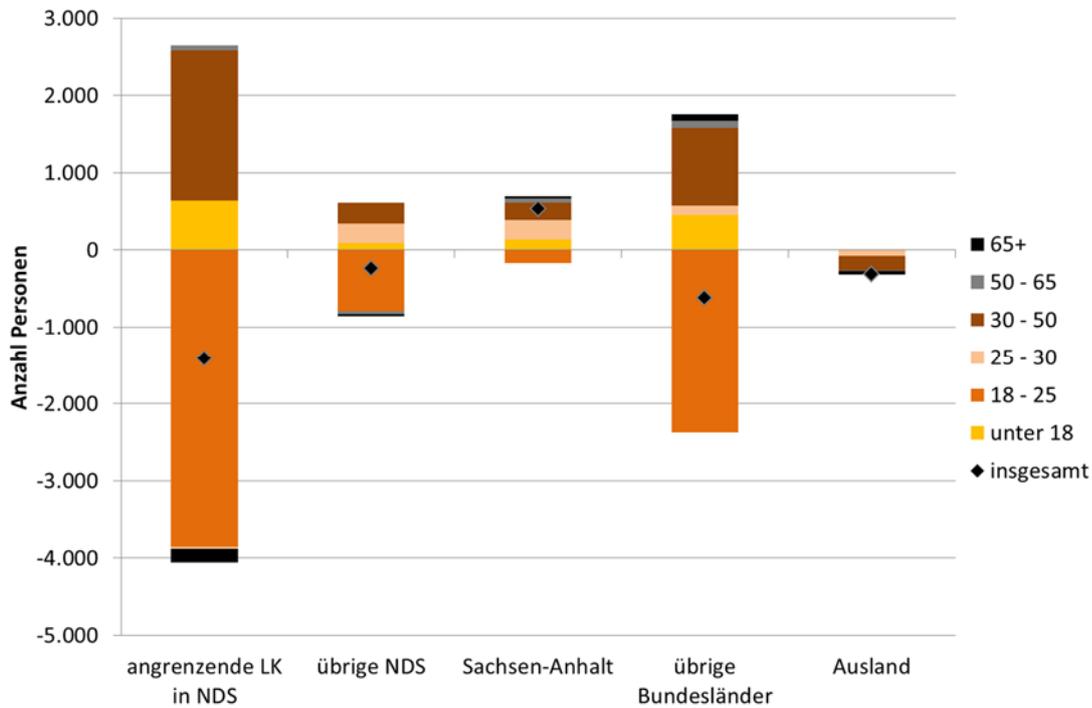
Abbildung 15: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung im LK Gifhorn nach Alter und angrenzenden Landkreisen (Summe 2004-2015)



Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

Abbildung 16: Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung im LK Gifhorn nach Alter und Regionen (Summe 2004-2015)

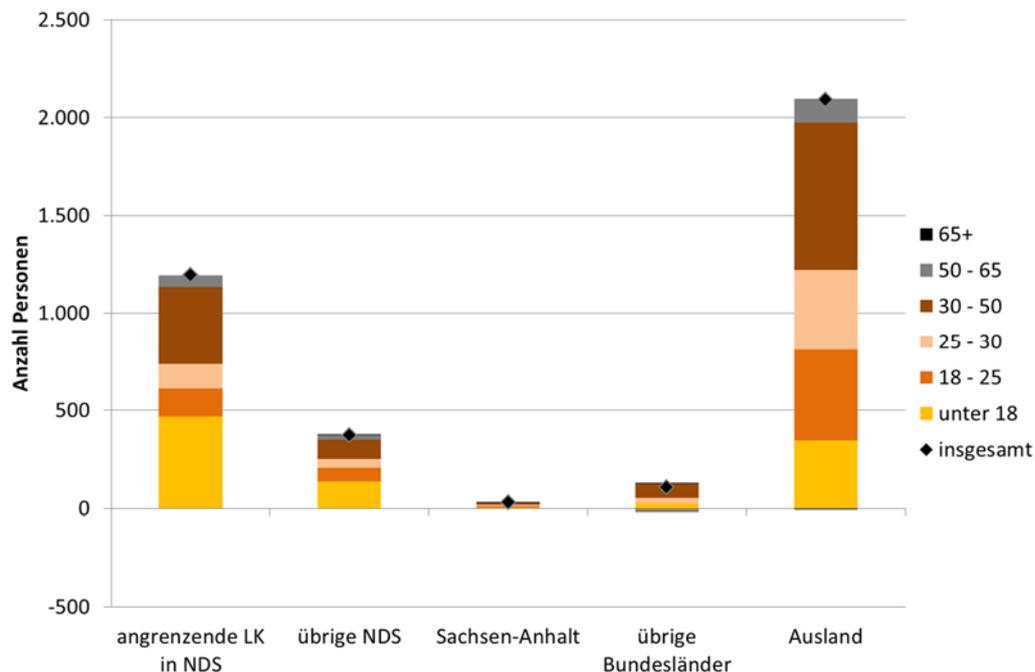


Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

Als Teil einer wirtschaftsstarken Region zieht der Landkreis Gifhorn auch viele ausländische Arbeitskräfte an. Dies hat dazu geführt, dass die Wanderungsüberschüsse bei Einwohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Landkreis in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind (**Abbildung 12**). Insbesondere 2015 kam mit der Flüchtlingsdynamik ein weiterer Faktor hinzu. Während ausländische Bewohner auf der Arbeitssuche häufig direkt aus dem Ausland zuwandern, wurden die Flüchtlinge aus der Aufnahmeeinrichtung aus Braunschweig auf den Landkreis Gifhorn verteilt. Wanderungsüberschüsse der ausländischen Bevölkerung bestehen bei allen Altersklassen (**Abbildung 17**).

Abbildung 17: Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung im LK Gifhorn nach Alter und Regionen (Summe 2011-2015)



Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

2.1.2.3 Bevölkerungsdynamik in den Kommunen

Auf Ebene der Städte und Gemeinden des Landkreises Gifhorn ist ein eindeutiger Trend bei der Einwohnerentwicklung zwischen 2004 und 2014 zu erkennen.² In langfristiger Perspektive (2004 bis 2014) sind die Gemeinden im südlichen Teilraum³ des Landkreises überwiegend gewachsen, während die Gemeinden im nördlichen Teilraum vermehrt sinkende Einwohnerzahlen zu verzeichnen hatten. Zwischen 2004 und 2014 nahm die Bevölkerung im südlichen Teilraum um insgesamt 1,7% zu (Im

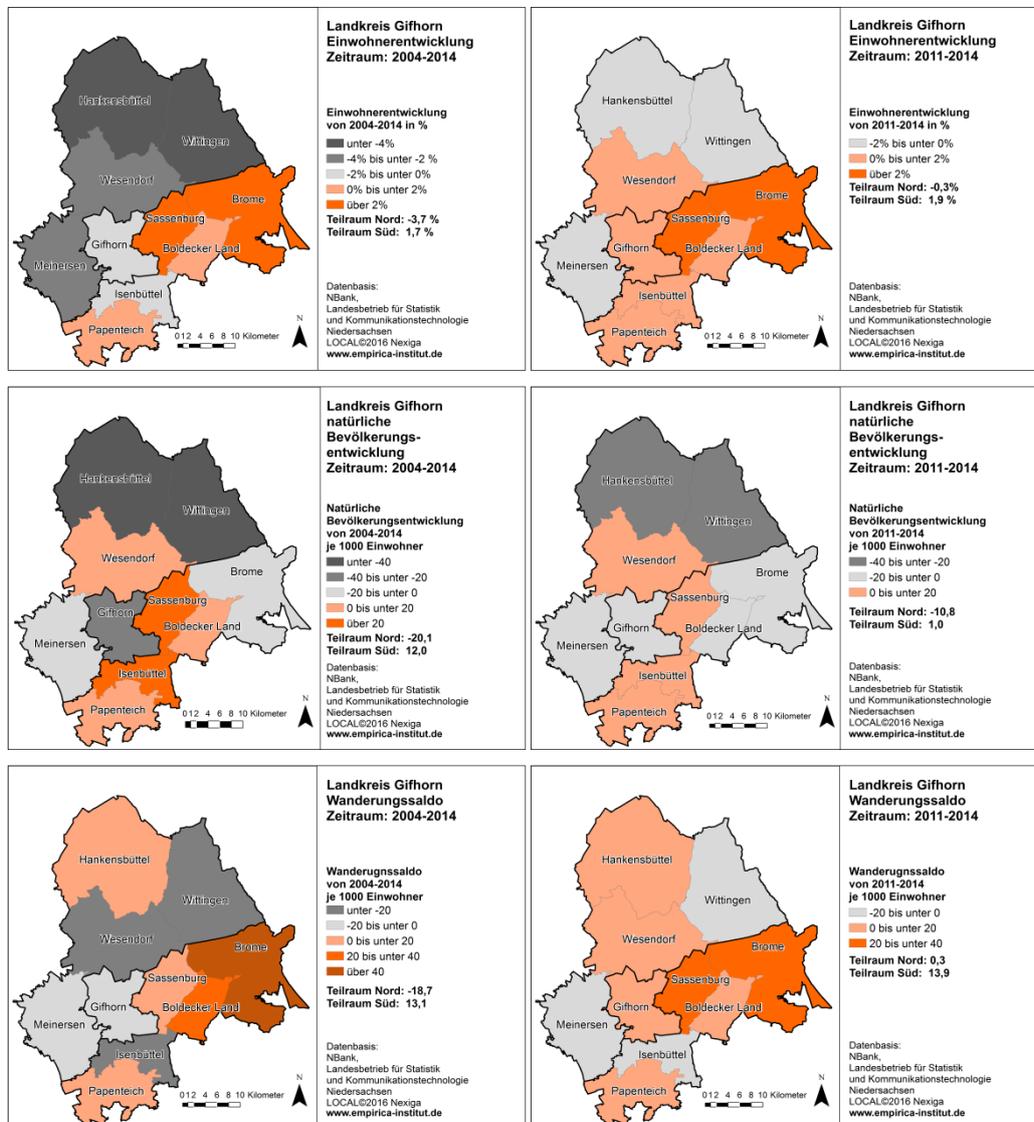
² Auf dieser kleinräumigen Ebene wurde zur Beschreibung der generellen Dynamik darauf verzichtet, dass durch Flüchtlingswanderungen beeinflusste Jahr 2015 zu betrachten. Der Zeitraum 2004 bis 2014 bildet die wichtigen Trends in ausreichendem Maße ab.

³ Der Landkreis Gifhorn wurde in drei Teilräume unterteilt, die sich durch unterschiedliche Entwicklungsdynamiken und Immobilienpreisniveaus auszeichnen. Die Differenzierung in drei Teilräume folgt dabei der bereits im Gutachten zur Herleitung der KdU-Obergrenzen für den Landkreis Gifhorn verwendeten Einteilung.

Ergebnis von Geburten- als auch Wanderungsüberschüssen) während die Bevölkerung im nördlichen Teilraum um 3,7% abnahm (als Folge von Sterbeüberschüssen und Wanderungsverlusten). In der Kreisstadt Gifhorn ging die Einwohnerzahl zwischen 2004 und 2014 insgesamt ebenfalls zurück.

In der Zeitspanne, die eine positive Trendumkehr auf Ebene des gesamten Landkreises bedeutet, d.h. 2011 bis 2014, verlief die Bevölkerungsentwicklung im nördlichen Teilraum tendenziell positiver als in langfristiger Perspektive. Die Einwohnerzahl ist im Norden nur geringfügig gesunken. Der Grund: Wanderungsüberschüsse konnten die Sterbeüberschüsse fast ausgleichen. Der südliche Teilraum sowie die Stadt Gifhorn sind auf Grund hoher Wanderungsüberschüsse und leichter Geburtenüberschüsse spürbar gewachsen. Spitzenreiter ist der südöstliche Raum, d.h. die in der unmittelbaren Nähe der Stadt Wolfsburg liegenden Gemeinden Sassenburg und Brome.

Abbildung 18: Einwohnerentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden des LK Gifhorn (2004-2014 und 2011-2014)



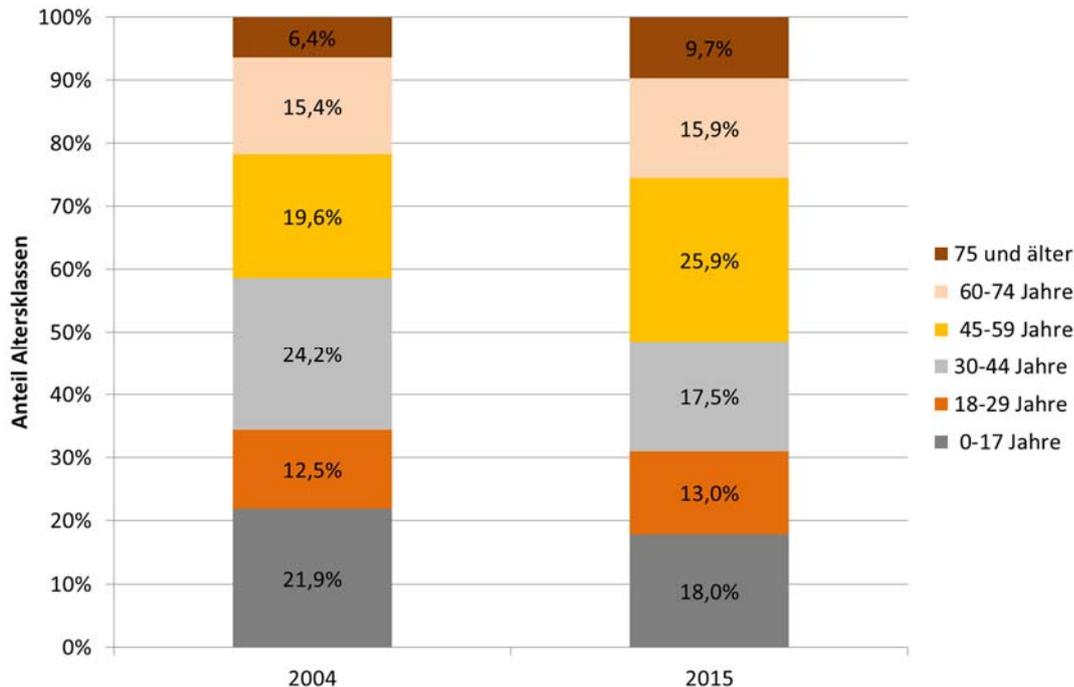
Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

2.1.2.4 Altersstruktur

Die Einwohnerentwicklung im Landkreis verläuft vor dem Grundrauschen des demographischen Wandels. Betrug der Anteil der hochbetagten Menschen ab 75 Jahren im Jahr 2004 erst 6,4%, so waren es Ende 2015 bereits 9,7%. Aber auch die Gruppe der 45 bis 59-Jährigen ist von 19,6% (2004) auf 25,9% (2015) gestiegen. Gleichzeitig nahm der Anteil der unter 18-Jährigen im Landkreis Gifhorn von 21,9% (2004) auf 18% ab (**Abbildung 19**).

Abbildung 19: Einwohner nach Altersklassen im LK Gifhorn (2004 und 2015)

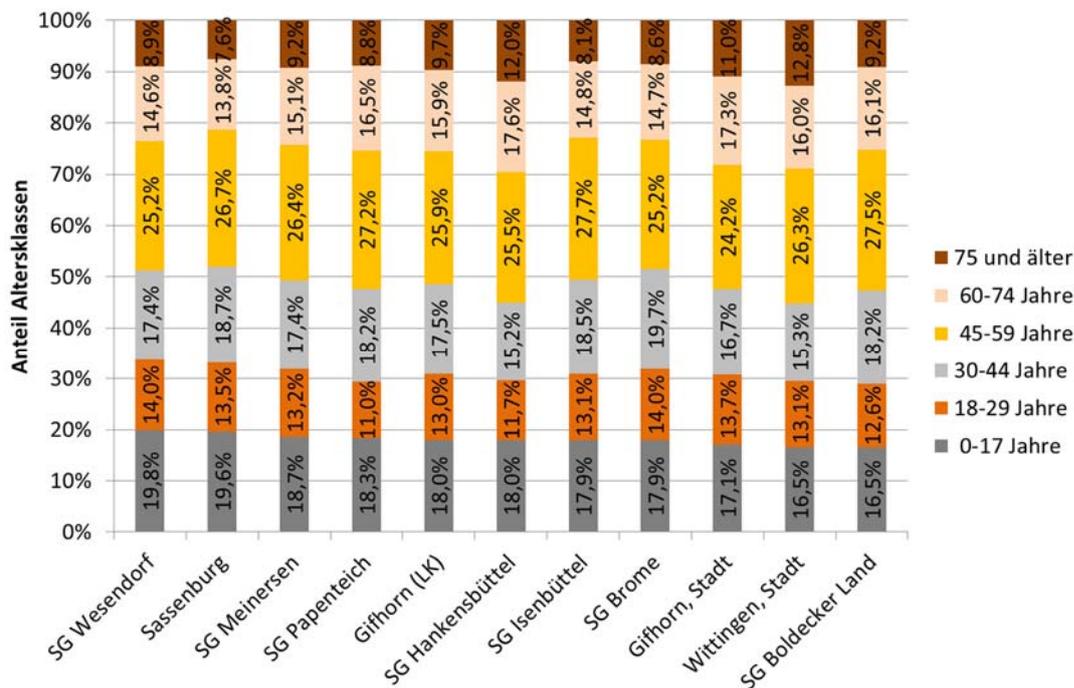


Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

Die Altersstrukturen unterscheiden sich innerhalb des Landkreises Gifhorn (**Abbildung 20**).

- Die höchsten Anteile von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) haben Wesendorf und Sassenburg (19,8% bzw. 19,6%). In Boldecker Land und in der Stadt Gifhorn leben anteilig die wenigsten unter 18-Jährigen.
- Die 30 bis 44-Jährigen, die Altersgruppe die verstärkt Eigentum erwirbt, haben die höchsten Anteile in Brome (19,7%) und Sassenburg (18,7%) und sind in Wittingen (15,3%) und Hankensbüttel (15,2%) anteilig am wenigstens vertreten
- Überdurchschnittliche Anteile älterer Einwohner (ab 60) haben Wittingen (28,8%) und Hankensbüttel (29,6%), aber auch die Stadt Gifhorn (28,3%).

Abbildung 20: Einwohner nach Altersklassen in den Einheits- und Samtgemeinden im LK Gifhorn 2015

Quelle: eigene Berechnungen, LSN

empirica

2.2 Wohnungsmarkt

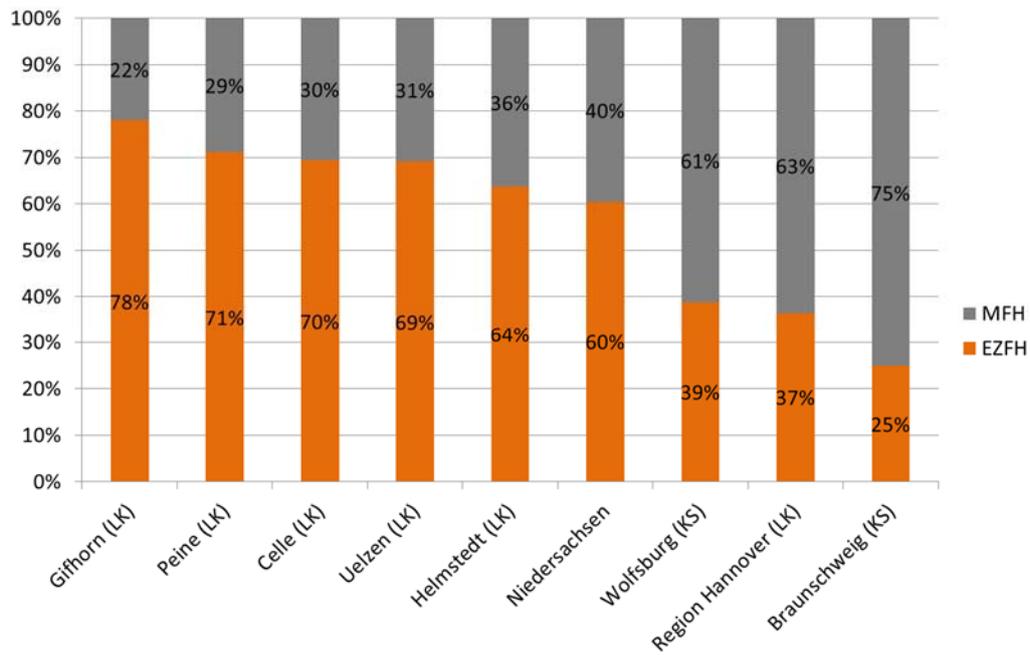
2.2.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Höchster Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern in der Region

Der Wohnungsbestand ist Spiegel der Nachfrage nach Wohnraum. Im Vergleich mit Landkreisen und kreisfreien Städten in der Region weist der Landkreis Gifhorn den höchsten Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) auf. Mehr als Dreiviertel aller Wohnungen im Landkreis befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und nicht ganz ein Viertel in Mehrfamilienhäusern (MFH). In keinem anderen Flächenlandkreis in der Region liegt der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern höher (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Struktur des Wohnungsbestandes unterscheidet sich innerhalb des Kreises Gifhorn. Während sich in der Kreisstadt Gifhorn erwartungsgemäß anteilig mehr Geschosswohnungen als im Kreis insgesamt befinden (40% aller Wohneinheiten sind in Mehrfamilienhäusern), ist das übrige Kreisgebiet in geringem Maß mit Mehrfamilienhäusern besetzt (**Abbildung 22**). Im Schnitt weist das übrige Kreisgebiet einen Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von lediglich 16% auf. Noch unterhalb dieses Wertes liegen die Samtgemeinden Brome, Boldecker Land und Meinersen und die Gemeinde Sassenburg.

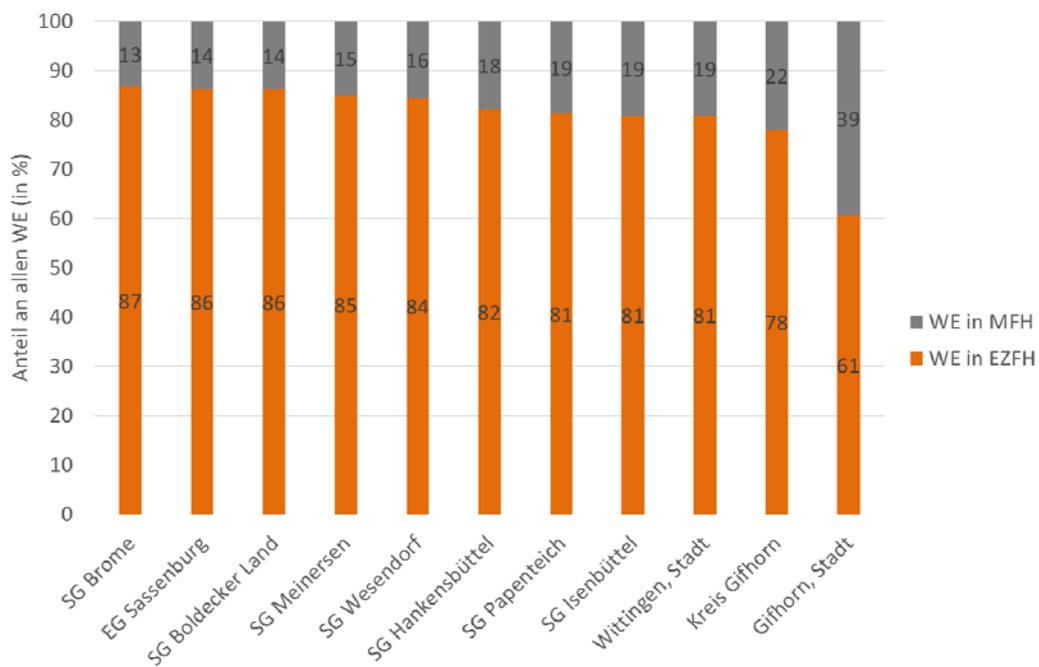
Abbildung 21: Wohnungsbestand in EZFH sowie MFH im LK Gifhorn, 2015



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

empirica

Abbildung 22: Wohnungsbestand in EZFH sowie MFH im LK Gifhorn, 2015



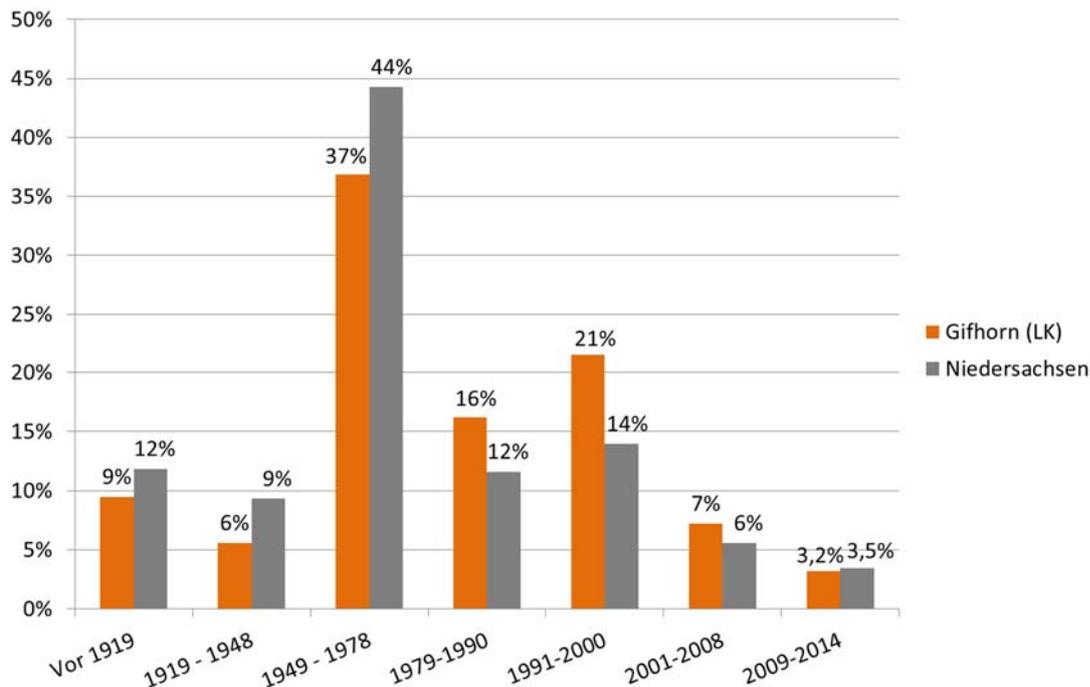
Quelle: eigene Berechnungen, NBank, LSN

empirica

Relativ junger Wohnungsbestand im Landkreis

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands im Landkreis Gifhorn wurde in den 1950er bis 70er Jahren gebaut (Baualterklasse 1949-1978: 37%). Dies gilt sowohl für Ein- und Zwei- als auch für Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus gab es eine verstärkte Bautätigkeit in beiden Segmenten in den Jahren nach der Wiedervereinigung: In den 1990er Jahren entstand ein Fünftel aller Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und ein Viertel aller Geschosswohnungen im Landkreis.

Abbildung 23: Wohnungsbestand nach Baualter im LK Gifhorn 2014

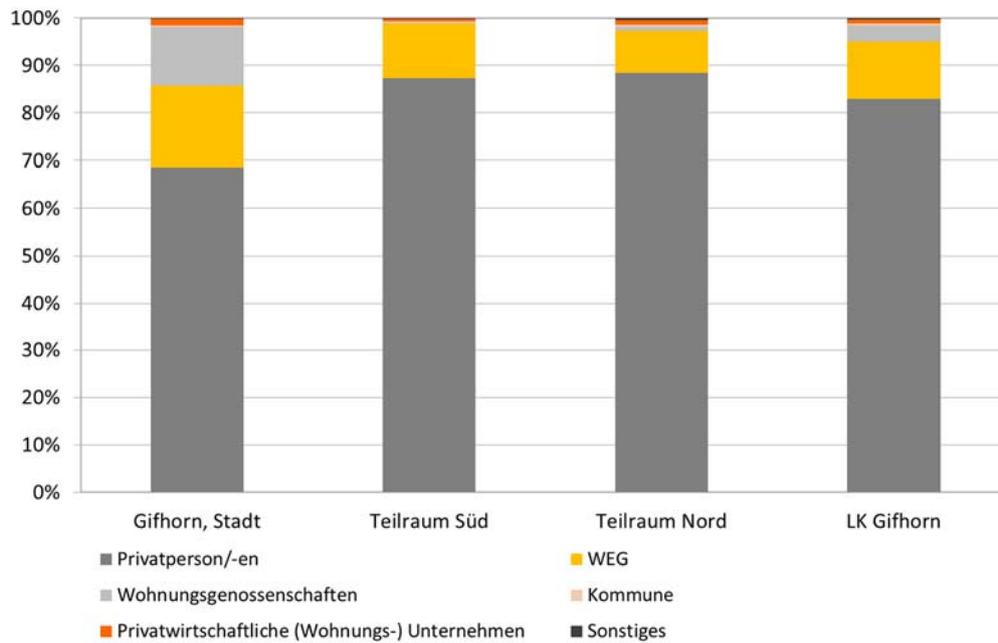


Quelle: eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Selbstnutzende Privateigentümer dominieren, geringes Gewicht von Wohnungsunternehmen

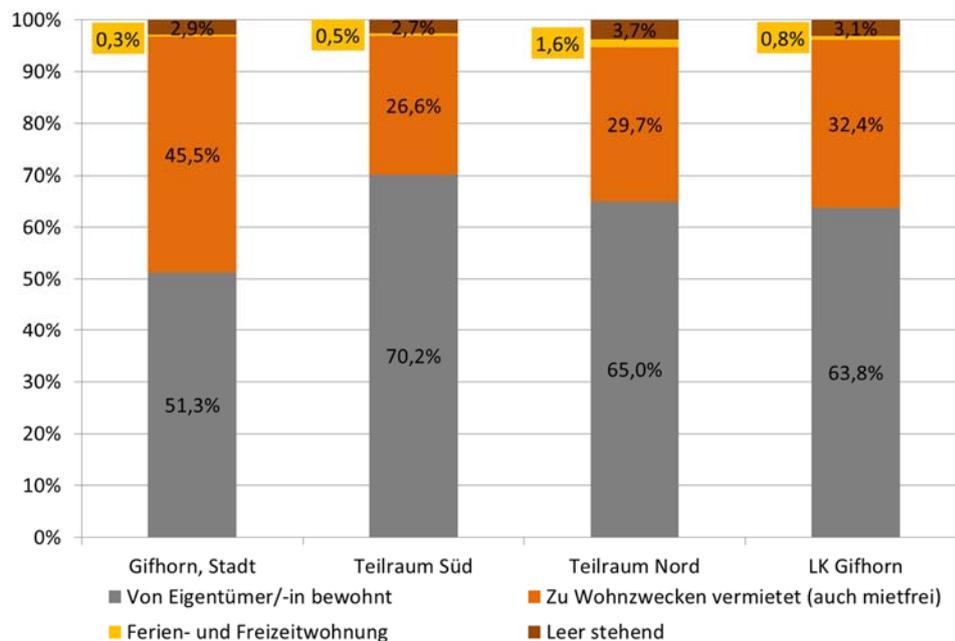
Der Großteil des Wohnungsbestandes (82%) im Landkreis Gifhorn ist im Eigentum von Privatpersonen (**Abbildung 24**). In den Teilräumen Nord (Wittingen, Hankensbüttel, Wesendorf) und Süd (Brome, Papenteich, Sassenburg, Isenbüttel, Boldeckerland, Meinersen) liegen die Anteile mit jeweils knapp unter 90% höher als in der Stadt Gifhorn. Die Eigentümerstruktur ist Ausdruck des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern (rd. 80% der Wohneinheiten im Landkreis sind in Ein- und Zweifamilienhäusern), die üblicherweise von Selbstnutzern bewohnt werden. Dieses Bild ist typisch für das in weiten Teilen ländlich geprägte Niedersachsen (**Abbildung 26**).

Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Eigentümern, 2011

Quelle: eigene Berechnungen, Zensus 2011

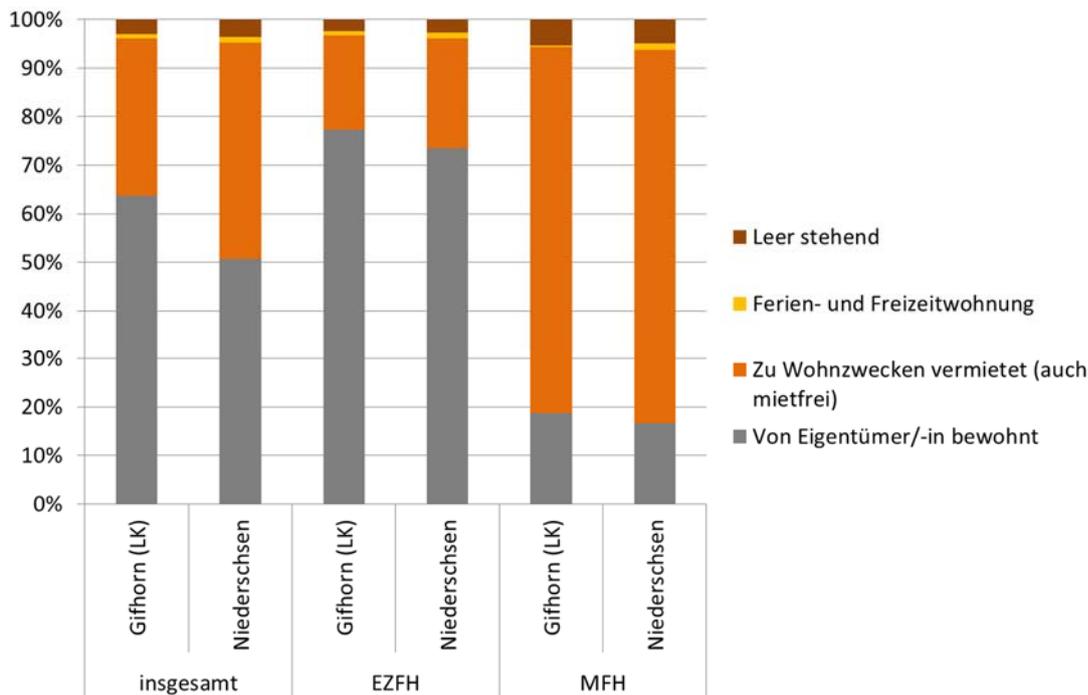
empirica

In der Stadt Gifhorn gibt es im räumlichen Vergleich mehr Mietwohnungen. Im Teilraum Nord und Süd überwiegen Selbstnutzer, wobei im nördlichen Teilraum die Mietwohnungen etwas bedeutender sind als im südlichen Teilraum. Gleichzeitig liegt hier die Leerstandsquote nach dem Zensus am höchsten (**Abbildung 25**).

Abbildung 25: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, 2011

Quelle: eigene Berechnungen, Zensus 2011

empirica

Abbildung 26: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung, 2011

Quelle: eigene Berechnungen, Zensus 2011

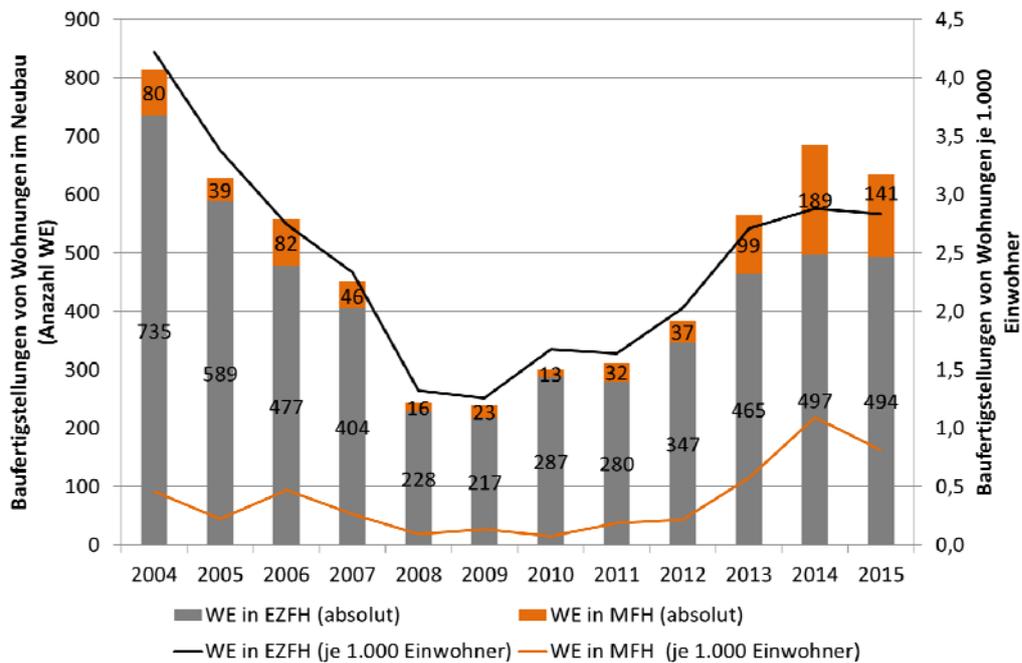
empirica

Ein- und Zweifamilienhausbau dominiert – seit 2013 auch wieder vermehrt Mehrfamilienhausbau

Die Dominanz des Ein- und Zweifamilienhauses im Landkreis Gifhorn zeigt sich auch bei der Wohnungsbautätigkeit. 86% der zwischen 2004 und 2015 fertiggestellten Wohneinheiten im Landkreis Gifhorn entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, nur 14% auf Mehrfamilienhäuser (**Abbildung 27**). Im Zeitablauf hat sich die Wohnungsbautätigkeit im Landkreis verändert. Zwischen 2004 und 2008 ist die Bautätigkeit insgesamt stark zurückgegangen (von über 800 auf 250 Wohneinheiten in den Einzeljahren). Dies trug wesentlich dazu bei, dass der Landkreis Wanderungs- und damit auch Einwohnerverluste in dieser Phase hinzunehmen hatte (siehe Kapitel 2.1.2.1).

Der verstärkte Anstieg der Bevölkerungszahl im Landkreis (seit 2011) wurde wiederum möglich durch eine seit 2012 deutlich ausgeweitete Wohnungsbauaktivität, die im Schnitt der Jahre 2013 bis 2015 bei durchschnittlich 650 Wohneinheiten jährlich lag. Auch wenn der Ein- und Zweifamilienhausbau im Landkreis Gifhorn nach wie vor dominiert, sind in der jüngsten Vergangenheit wieder vermehrt Geschosswohnungen gebaut worden. 21% der seit 2013 im Landkreis Gifhorn fertig gestellten Wohneinheiten wurden in Mehrfamilienhäusern gebaut. Der größte Teil davon wurde in der Stadt Gifhorn und im südlichen Kreisgebiet errichtet (**Abbildung 28**). Dabei handelt es sich sowohl um Eigentumswohnungen für ein älteres Klientel (demografischer Wandel) als auch Wohnungen, die zur Miete für berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte angeboten werden (wachsende Wirtschaft).

Abbildung 27: Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau im LK Gifhorn 2004-2015



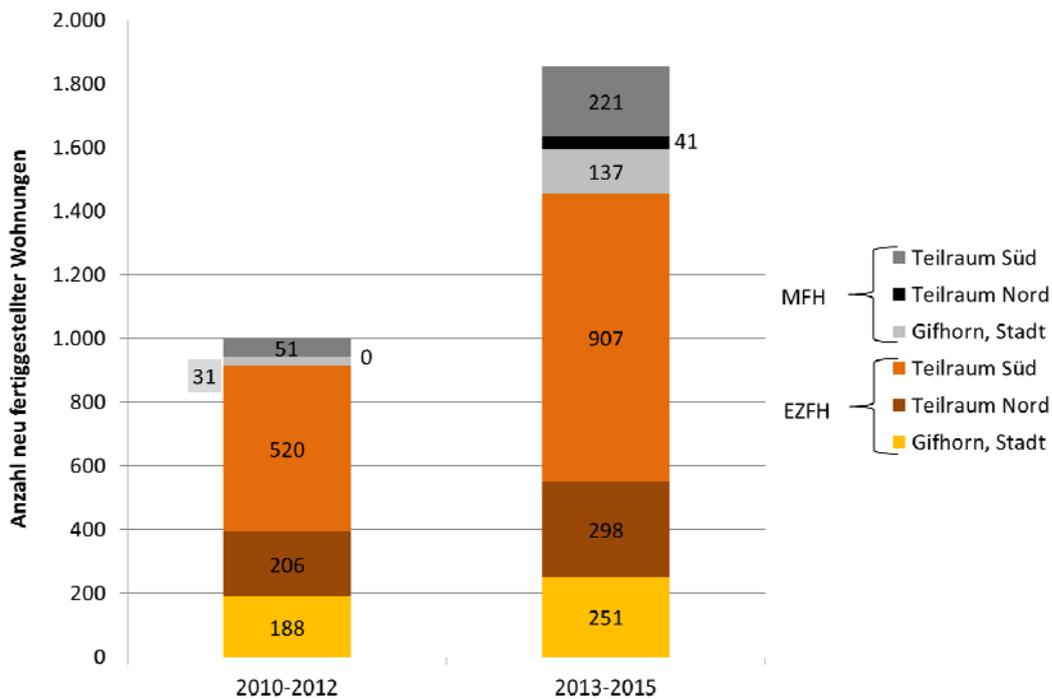
Quelle: eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Stärkster Anstieg der Bautätigkeit im südlichen Kreisgebiet

Die jüngste Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit im Landkreis Gifhorn fand absolut gesehen vor allem im südlichen Kreisgebiet statt und hat dort auch entscheidend zum überdurchschnittlichen Einwohnerwachstum seit 2011 beigetragen. Zwischen 2013 und 2015 wurden im Teilraum Süd des Landkreises Gifhorn mit rd. 1.130 Wohneinheiten (davon rd. 900 in Ein- und Zweifamilienhäusern) doppelt so viele Wohneinheiten gebaut wie in den Jahren 2010 bis 2012 (**Abbildung 28**).

Aber auch in der Stadt Gifhorn und im nördlichen Kreisgebiet wurde die Bautätigkeit seit 2013 prozentual deutlich erhöht, auch wenn der absolute Zuwachs in beiden Teilräumen zusammen geringer ausfiel als im Teilraum Süd.

Abbildung 28: Baufertigstellungen von Wohnungen in den Teilräumen des LK Gifhorn, 2009-2015

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

empirica

2.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

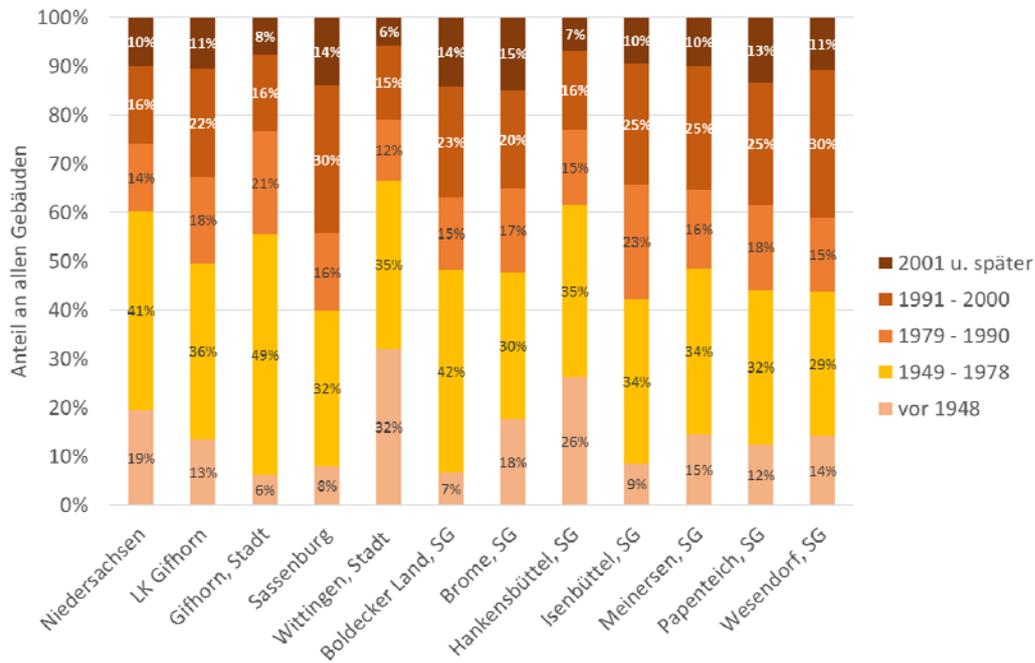
Relativ junger Ein- und Zweifamilienhausbestand

Der Ein- und Zweifamilienhausbestand im LK Gifhorn ist jünger als in Niedersachsen. Während in Niedersachsen 26% der Gebäude seit 1991 entstanden sind, sind es im LK Gifhorn 33%. Innerhalb des LK Gifhorn gibt es erhebliche Unterschiede. Während in Sassenburg 44% der Gebäude nach 1990 entstanden, sind es in Hankensbüttel und Wittingen nur 23% bzw. 21% (**Abbildung 29**).

50% der Bautätigkeit in Gifhorn, Brome und Papenteich

Die meisten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Gifhorn wurden im Zeitraum von 2004 bis 2015 in Gifhorn (rd. 800 WE), Brome (rd. 800 WE) und Papenteich (rd. 900 WE) errichtet (**Abbildung 30**). Von den insgesamt errichteten rd. 5.100 WE entfallen auf diese drei Kommunen insgesamt 50% der Bautätigkeit. Die Anteile der einzelnen Kommunen sind im Zeitablauf nahezu gleich geblieben – lediglich Hankensbüttel erreichte in der jüngsten Phase einen geringen Anteil an der gesamten Bautätigkeit im LK Gifhorn als in den Jahren 2004 bis 2015.

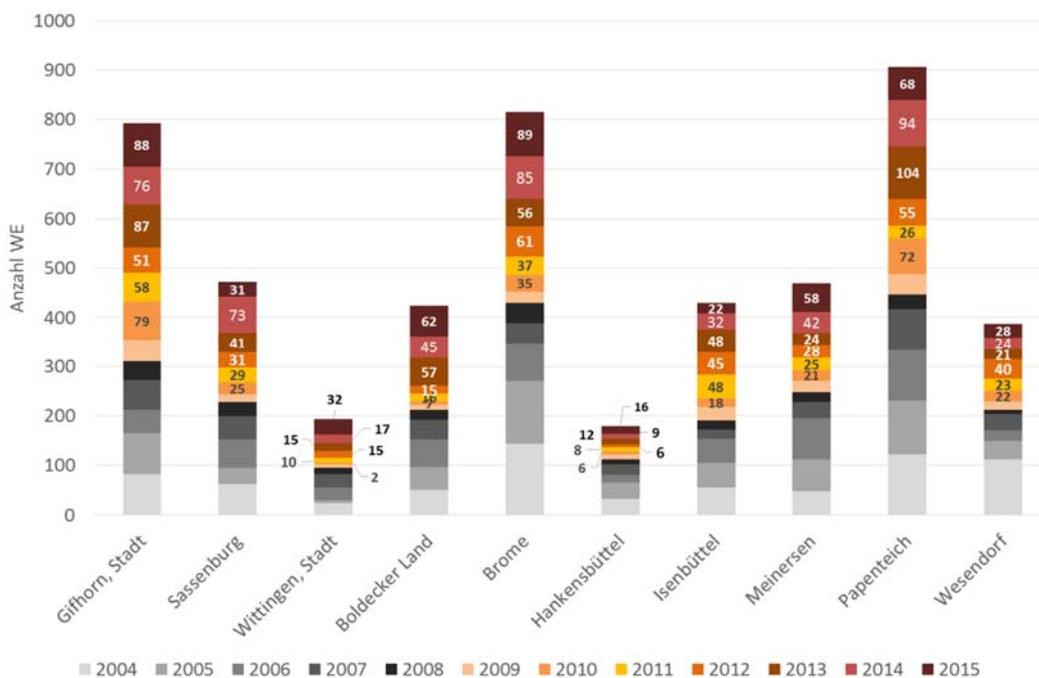
Abbildung 29: Baualter des Ein- und Zweifamilienhausbestands in den Kommunen des LK Gifhorn, 2011



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

empirica

Abbildung 30: Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kommunen des LK Gifhorn, 2004-2015



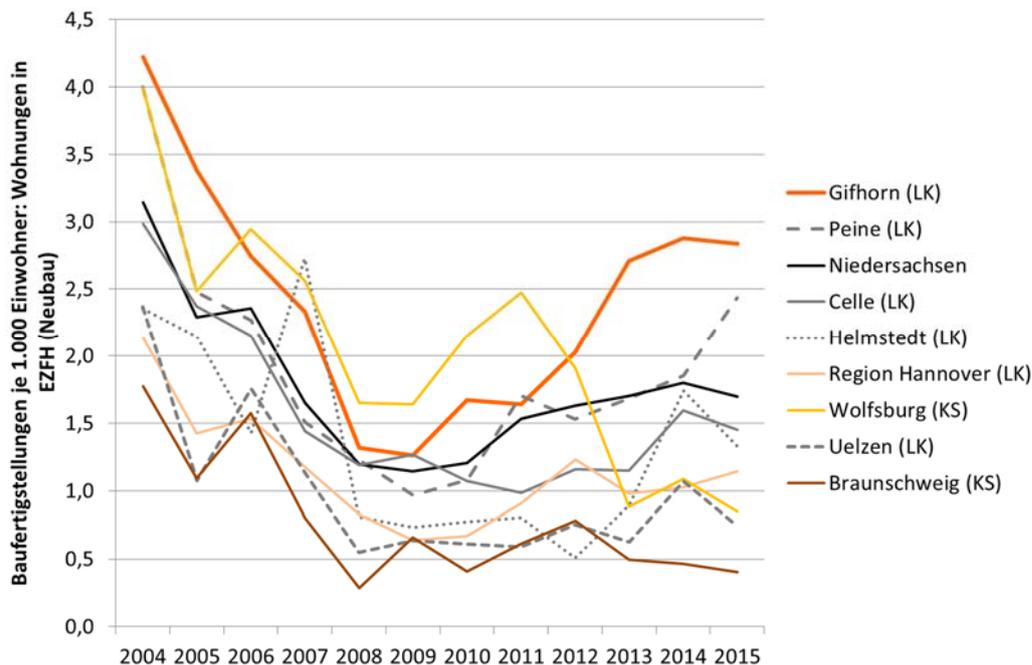
Quelle: eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Landkreis Gifhorn an der Spitze der Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhausbau

Zwischen 2012 und 2015 wurden in keinem anderen Land- und Stadtkreis in der weiteren Region gemessen an der Bevölkerung (Fertigstellungen je 1.000 Einwohner) mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut als im LK Gifhorn. Auch im Vergleich mit Niedersachsen insgesamt schneidet der Landkreis Gifhorn besser ab (siehe nachfolgende Abbildung). Die Ausweitung der Bauintensität im LK Gifhorn wurde begleitet von einem gleichzeitigen Rückgang der Bauintensität in Wolfsburg und einer unverändert geringen Bauintensität in Braunschweig.

Abbildung 31: Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhausbau im LK Gifhorn im regionalen Vergleich, 2004-2015



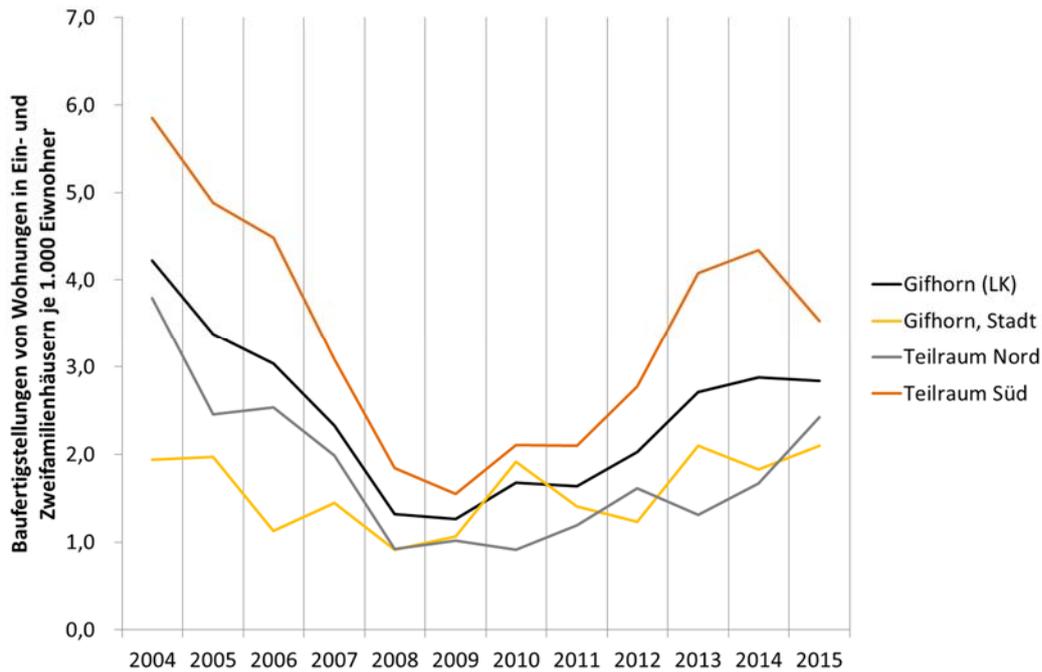
Quelle: eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Höchste Bauintensitäten im südlichen Kreisgebiet

Die Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im südlichen Kreisgebiet an der Spitze im Landkreis Gifhorn – dies gilt insbesondere für die wachstumsintensive Phase von 2013 bis 2015. Gemessen an der Einwohnerzahl wurden in der Stadt Gifhorn relativ wenige Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Im nördlichen Kreisgebiet lag die Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern unter dem Kreisschnitt. Auch der Blick auf die Wohnungsbautätigkeit der Städte und Gemeinden bestätigt das Süd-Nord-Gefälle (**Abbildung 33**). Brome, Boldecker Land und Sassenburg haben die höchsten Bauintensitäten.

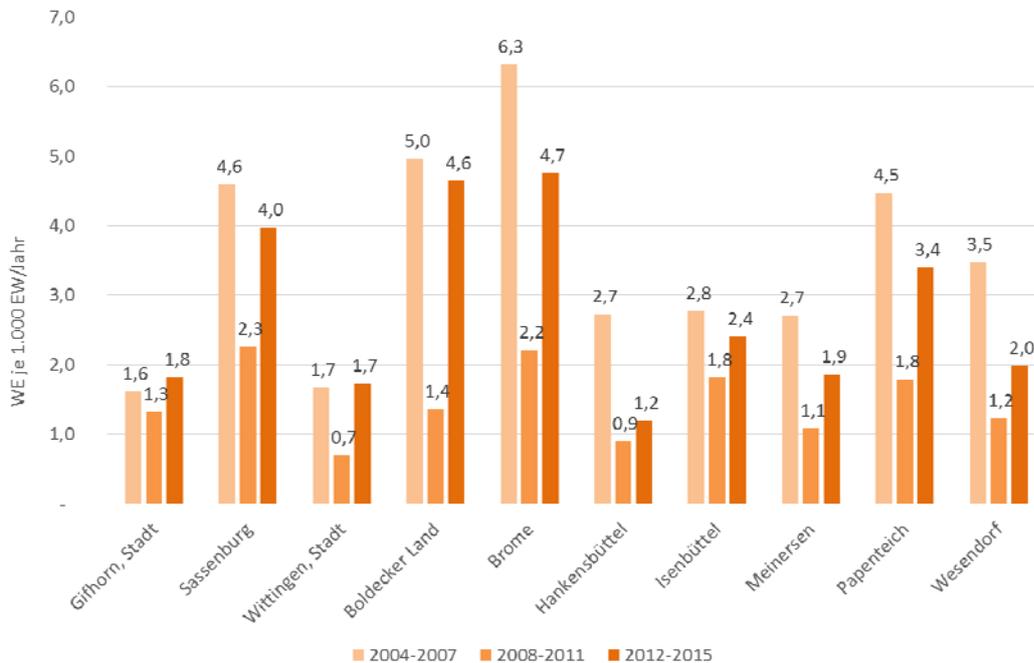
Abbildung 32: Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhausbau in den Teilräumen im LK Gifhorn 2004-2015



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

empirica

Abbildung 33: Jährliche Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhausbau in den Kommunen im LK Gifhorn 2004-2015



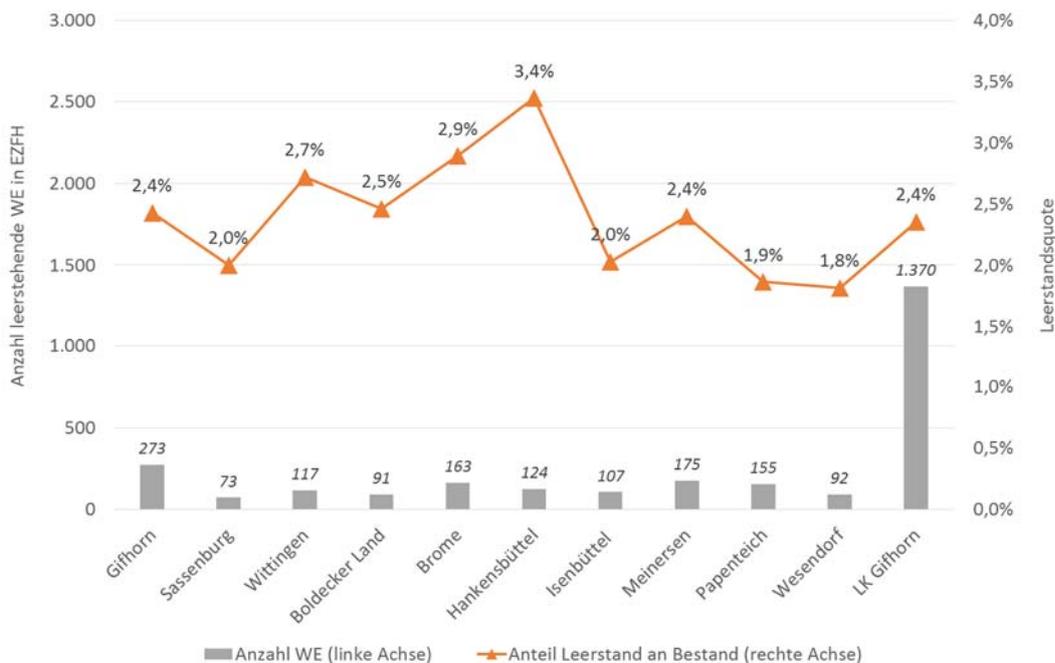
Quelle: eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Leerstand bei Ein-/Zweifamilienhäusern im LK Gifhorn vor allem aus Gründen der Fluktuation – leicht erhöhter Leerstand im nördlichen Kreisgebiet

Nach dem Zensus 2011 standen 2,4% aller Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis leer (**Abbildung 34**). Auch wenn dies in Summe 1.370 WE ausmacht, ist diese Quote als „nicht hoch“ zu bewerten, da der Zensus-Leerstand jegliche Form von Leerstand zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai 2011 erfasste – sowohl aus Gründen einer erforderlichen Fluktuation und aus Modernisierungsgründen als auch aus strukturellen Ursachen (d.h. eine solche Immobilie wäre nicht mehr marktgängig, da sie solche qualitativen Mängel aufweist, die noch nicht einmal mit erheblichen Preisabschlägen „geheilt“ werden können). Die beim Leerstand 2011 ermittelte Quote von 2,4% ist größtenteils der Fluktuation zuzurechnen (üblicherweise liegt diese bei ca. 2%). Im Vergleich von Teilräumen ist der Leerstand im nördlichen Kreisgebiet (Hankensbüttel und Wittingen) höher als im südlichen Kreisgebiet (inkl. Stadt Gifhorn).

Abbildung 34: Leerstehende Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern im LK Gifhorn, 2011



Quelle: eigene Darstellung, Zensus 2011

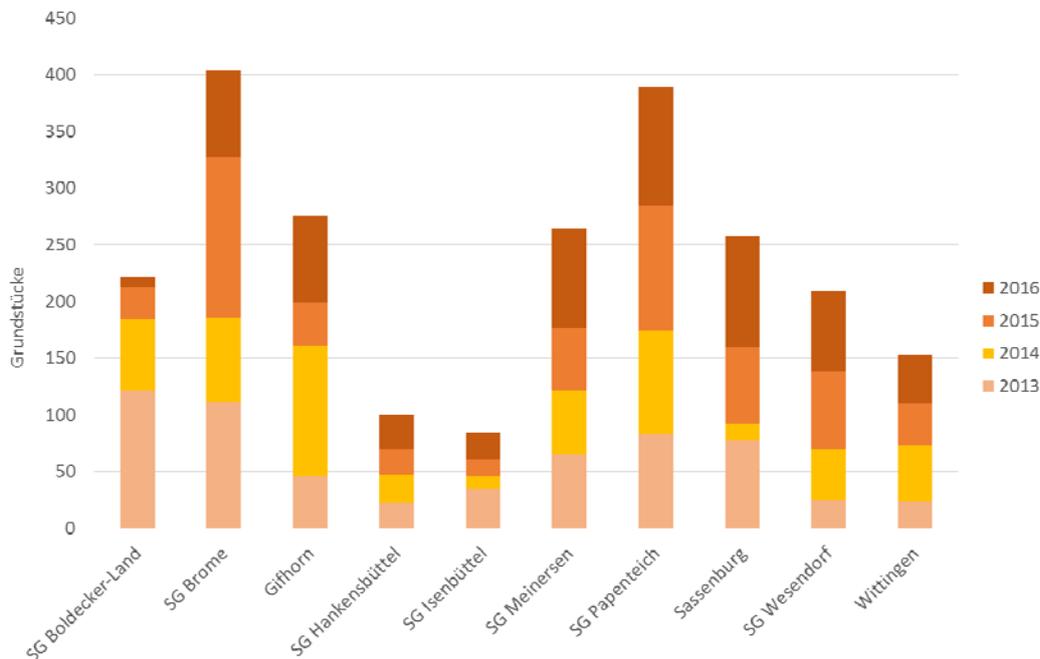
empirica

Steigende Verkaufszahlen und Preise signalisieren Knappheit von Einfamilienhausbauland

In den Jahren 2015 und 2016 ist die Zahl der verkauften Baugrundstücke weiter gestiegen (**Abbildung 35**). Dies wird sich in steigenden Fertigstellungszahlen in 2016 und 2017 äußern. Während Wesendorf und Meinersen ihre Bautätigkeiten gegenüber den Vorjahren ausweiten werden, ist in Gifhorn und Boldecker Land ein Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten – dies ist kein Ausdruck von Nachfrageschwäche, sondern

ist auf fehlendes Bauland zurückzuführen. Brome, Papenteich und Sassenburg werden die hohen Bauintensitäten der letzten Jahre beibehalten.

Abbildung 35: Verkaufte Baugrundstücke für individuellen Hausbau in den Kommunen im LK Gifhorn 2013-2016



Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss

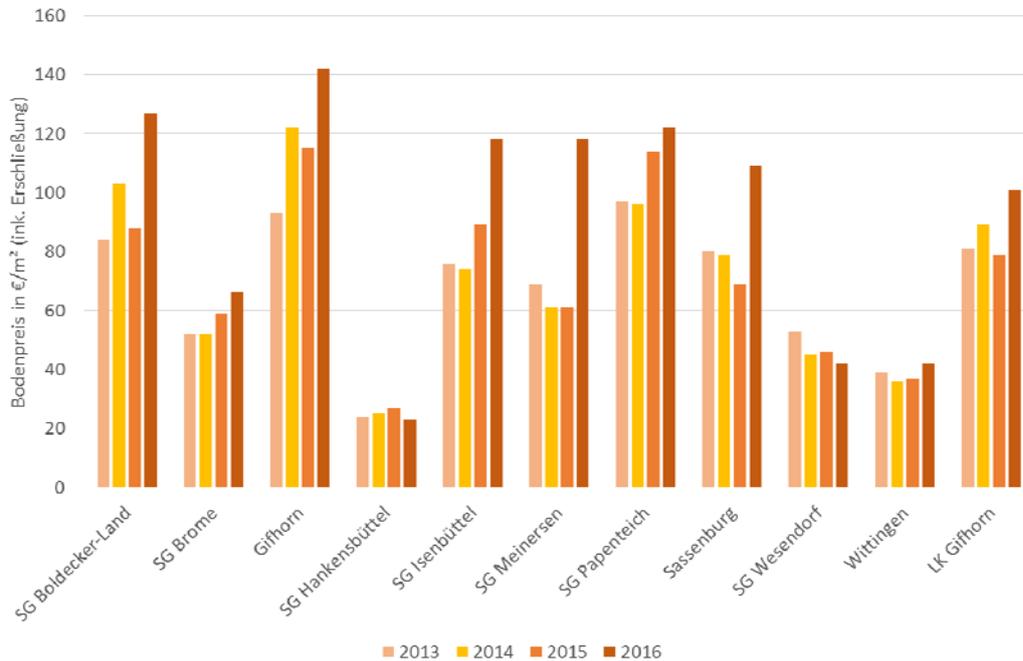
empirica

Nicht nur die zunehmende Zahl verkaufter Baugrundstücke zeigt Nachfrageüberhänge im Ein- und Zweifamilienhaussegment im LK Gifhorn an, sondern auch die steigenden Preise für individuelles Bauland (**Abbildung 36**). Im Schnitt wurden 2016 rd. 100 €/m² (inkl. Erschließung) im LK Gifhorn gezahlt – das sind rd. 25% mehr als 2013.

Überdurchschnittliche Preiszuwächse im südlichen Kreisgebiet und der Stadt Gifhorn – Preise im Norden stagnieren

Die Preisentwicklung in den Kommunen verlief unterschiedlich (**Abbildung 36**). Während die Zuwächse im südlichen Kreisgebiet in Meinersen, Gifhorn, Boldecker und Isenbüttel deutlich überdurchschnittlich waren, gab es im nördlichen Kreisgebiet nur geringfügige Steigerungen bzw. leichte Rückgänge (Wesendorf, Hankensbüttel, Wittingen).

Abbildung 36: Durchschnittliche Kaufpreise von Baugrundstücken für individuellen Hausbau in den Kommunen im LK Gifhorn 2013-2016



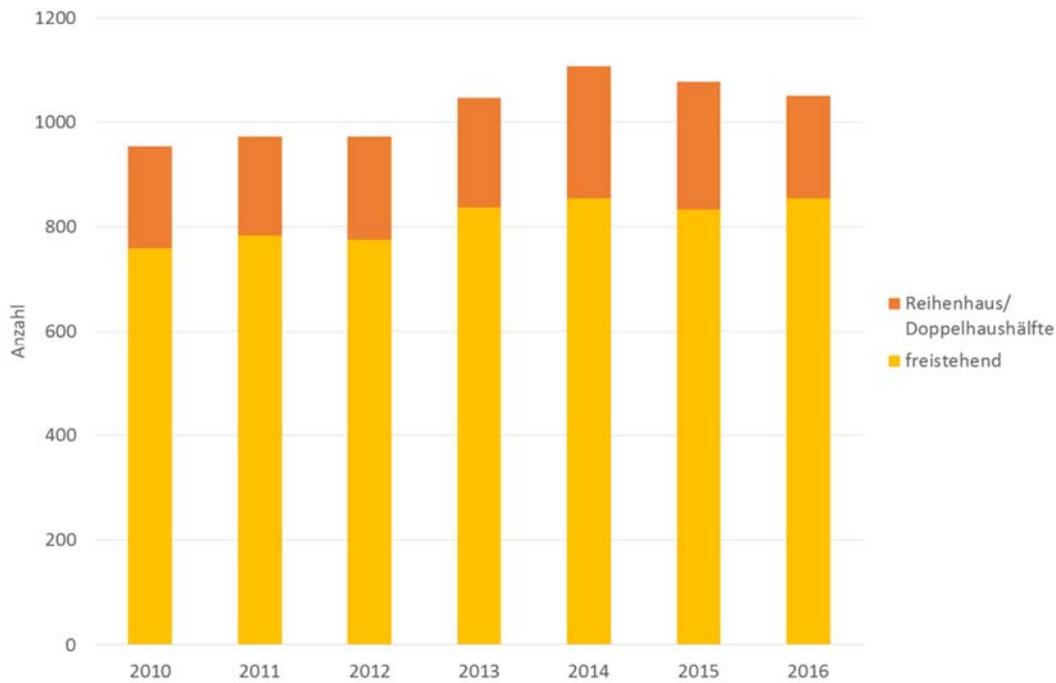
Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss

empirica

Wachsende Verkaufszahlen und Preissteigerungen bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern

Auch bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Nachfrage in den letzten Jahren gestiegen. Pro Jahr wurden in den letzten Jahren im LK Gifhorn mehr als 1.000 Objekte verkauft (**Abbildung 37**). Der leichte Rückgang der Verkaufszahlen seit 2014 ist nicht auf eine nachlassende Nachfrage zurückzuführen, sondern deutet im Zusammenhang der seit 2013 stärker als in den Vorjahren gestiegenen Verkaufspreise (**Abbildung 38**) darauf hin, dass zu wenige gebrauchte Objekte am Markt verfügbar waren. 2016 wurde im LK Gifhorn im Schnitt knapp 230.000 € für ein gebrauchtes freistehendes Haus und 215.000 € für ein gebrauchtes Reihenhaus/Doppelhaushälfte von den Erwerbern gezahlt. Zwischen 2010 und 2016 sind die Durchschnittspreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im LK Gifhorn um rd. 60% gestiegen.

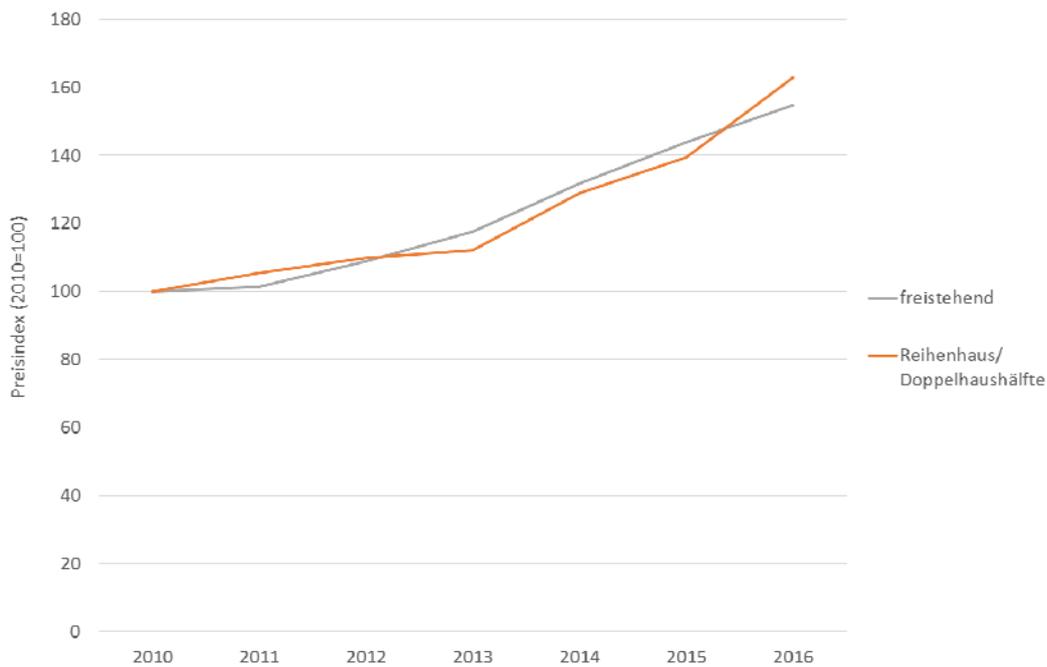
Abbildung 37: Zahl der verkauften gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser im LK Gifhorn, 2010-2016



Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss

empirica

Abbildung 38: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser im LK Gifhorn, 2010-2016



Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss

empirica

Abbildung 39: Beispiele für neu gebaute Einfamilienhäuser im Landkreis Gifhorn



Samtgemeinde Brome (Ehra-Lessien)



Samtgemeinde Boldecker Land (Jembke)



Samtgemeinde Boldecker Land (Tappenbeck)



Samtgemeinde Hankensbüttel (Hankensbüttel)



Einheitsgemeinde Sassenburg (OT Stüde)



Einheitsgemeinde Sassenburg (OT Westerbeck)



Samtgemeinde Wesendorf (Wagenhoff)



Samtgemeinde Wesendorf (Wesendorf)

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

2.2.3 Miet- und Eigentumswohnungen

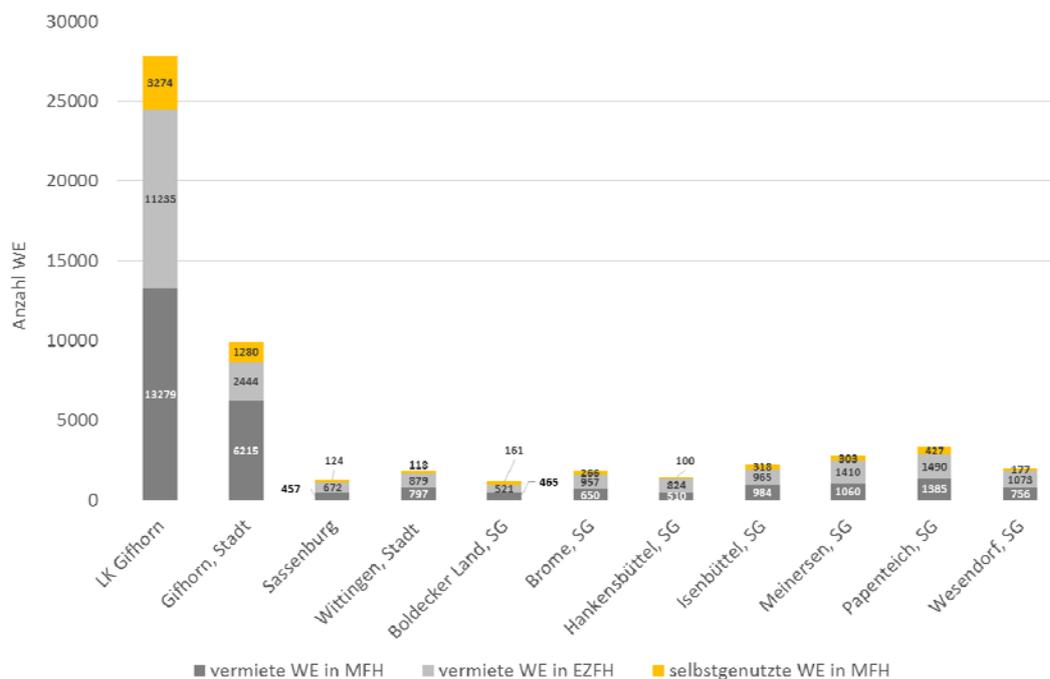
Jede dritte Wohnung im LK Gifhorn ist vermietet – 45% davon in Ein- und Zweifamilienhäusern

Jede dritte bewohnte Wohnung im LK Gifhorn ist vermietet. Im Unterschied zu Großstädten befindet sich ein hoher Anteil davon in Ein- und Zweifamilienhäusern (45%). Anteilig gibt es in der Stadt Gifhorn die meisten vermieteten Wohnungen (47%), in Boldecker Land und Brome die geringsten Anteile (23% bzw. 25%).

Die selbstgenutzte Eigentumswohnung spielt im LK Gifhorn eine untergeordnete Rolle

Lediglich knapp 20% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im LK Gifhorn sind selbstgenutzt. Die höchsten Anteile erreichen Boldecker Land (25%) und Brome (27%). Wittingen (11%) und Hankensbüttel (14%) sind die Kommunen, in denen die Selbstgenutzte Eigentumswohnung eine Randerscheinung ist.

Abbildung 40: Anzahl der vermieteten und selbstgenutzten Wohnungen in den Kommunen des LK Gifhorn, 2011

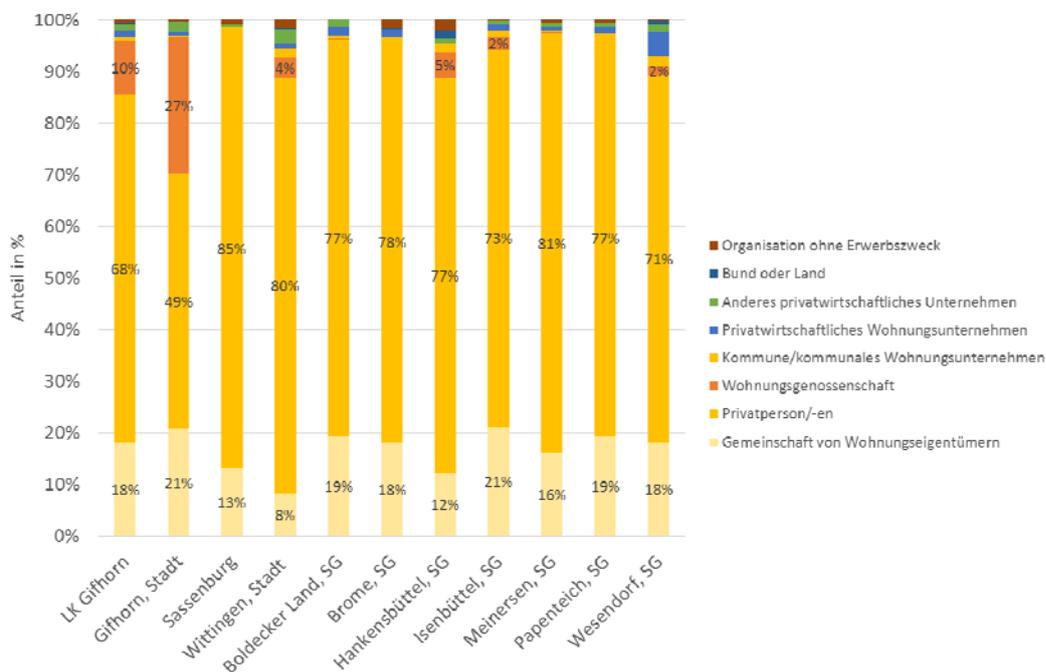


Quelle: eigene Darstellung, Statistisches Bundesamt

empirica

Private Vermieter dominieren den Mietwohnungsmarkt im LK Gifhorn

86% der vermieteten Wohnungen im LK Gifhorn befinden sich im Eigentum von Privatpersonen (68%) und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG, 18%). Jede zweite WEG-Wohnung ist vermietet. Lediglich in der Stadt Gifhorn spielen mit 27% Wohnungsgenossenschaften als Eigentümer noch eine Rolle im Mietwohnungsmarkt.

Abbildung 41: Eigentümer der vermieteten Wohnungen in den Kommunen des LK Gifhorn, 2011

Quelle: eigene Berechnung, Statistisches Bundesamt

empirica

Relativ junger Mehrfamilienhausbestand im LK Gifhorn - älteste Bestände in Hankensbüttel und Wittingen

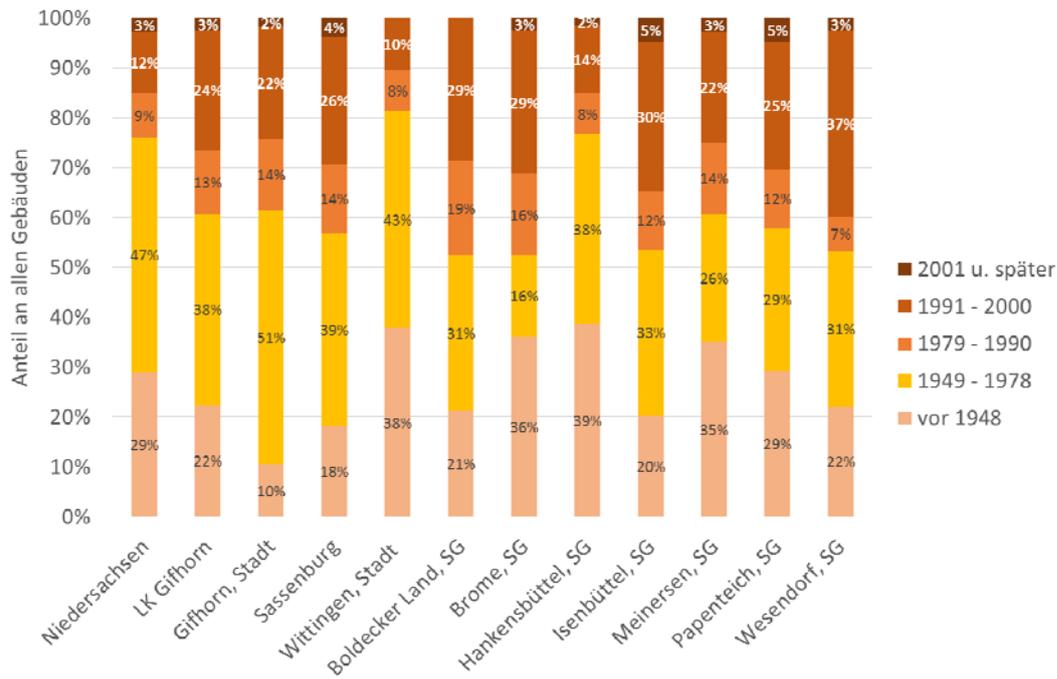
Der Mehrfamilienhausbestand im LK Gifhorn ist jünger als in Niedersachsen – insbesondere aufgrund eines hohen Anteils von Gebäuden aus den 1990ern (jedes vierte Mehrfamilienhaus im LK Gifhorn wurden zwischen 1991 und 2000 errichtet). Auch in den 1980er Jahren führte eine hohe Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment im LK Gifhorn zu einem erhöhten Anteil von Gebäuden aus dieser Dekade.

Die jüngsten Mehrfamilienhausbestände haben Wesendorf (40% der Gebäude wurde nach 1990 gebaut) und Isenbüttel (35% der Mehrfamilienhäuser wurden später als 1990 errichtet). Hankensbüttel (10% der Gebäude seit 1991 gebaut) und Wittingen (16% der Gebäude seit 1991 gebaut) weisen dagegen die relativ ältesten Mehrfamilienhausbestände im LK Gifhorn auf. Die Stadt Gifhorn liegt im Mittelfeld des LK Gifhorn. Auffällig ist dort nur der sehr geringe Altbaubestand (10% der Gebäude wurden vor 1948 gebaut).

Gifhorn und Papenteich: Schwerpunkte des Mehrfamilienhausbaus seit 2004

Seit 2004 entfiel drei Viertel der Neubautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern im LK Gifhorn (716 WE) auf nur zwei Kommunen: Gifhorn (296 WE) und Papenteich (215 WE). Mit deutlichem Abstand folgen Sassenburg (60 WE) und Isenbüttel (43 WE). Dieses Muster galt auch in der jüngsten Phase (2012-2015).

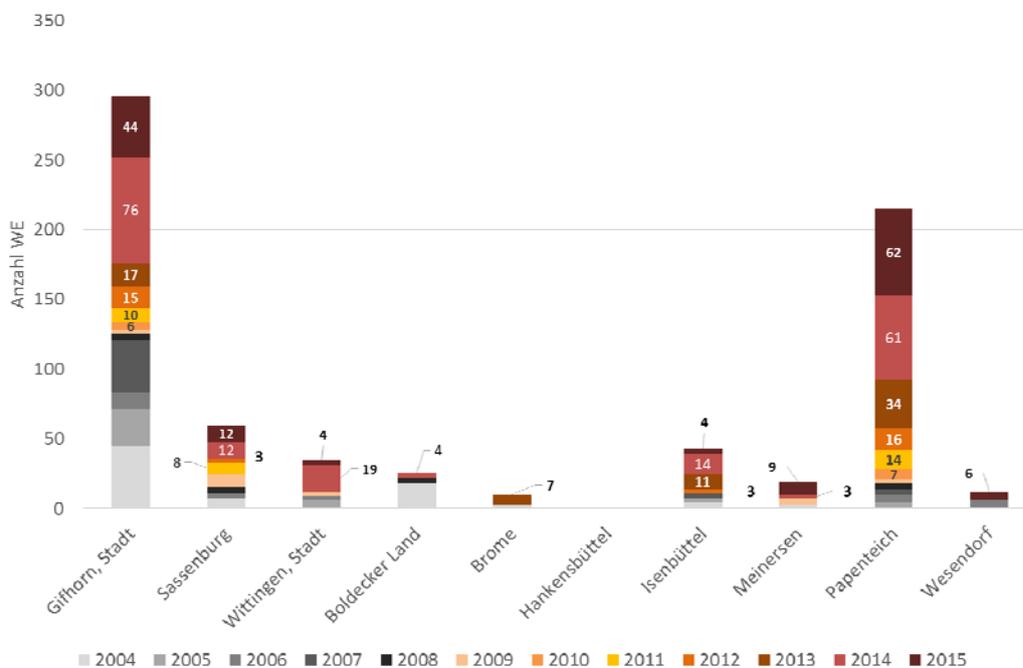
Abbildung 42: Baualter des Mehrfamilienhausbestands in den Kommunen des LK Gifhorn, 2011



Quelle: eigene Berechnung, Statistisches Bundesamt

empirica

Abbildung 43: Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern in den Kommunen im LK Gifhorn, 2004-2015



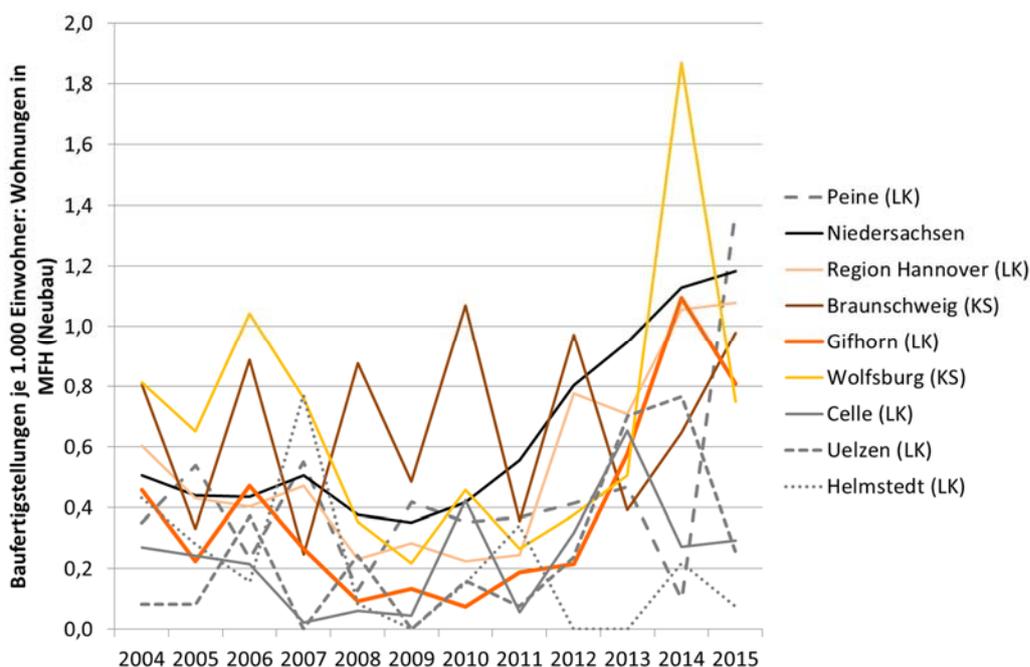
Quelle: eigene Darstellung, Statistisches Bundesamt

empirica

Jüngste Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus lässt Bauintensität des LK Gifhorn auf Braunschweiger und Wolfsburger Niveau steigen

Nach 2012 hat sich das Bild der Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern im LK Gifhorn verändert. Wurden von 2004 bis 2012 nur 40 Geschosswohnungen pro Jahr gebaut (weniger als 0,2 WE pro 1.000 Einwohner), so waren es von 2013 bis 2015 rd. 140 Wohnungen pro Jahr (fast 0,8 WE je 1.000 Einwohner). Dies entspricht nahezu einer Vervierfachung und kommt damit auf das Niveau der benachbarten kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg. Im Vergleich mit dem Land Niedersachsen bleibt der LK Gifhorn aber immer noch unterdurchschnittlich (1,1 WE/1.000 Einwohner, **Abbildung 44**).

Abbildung 44: Bauintensität im Mehrfamilienhausbau im LK Gifhorn im regionalen Vergleich, 2004-2015

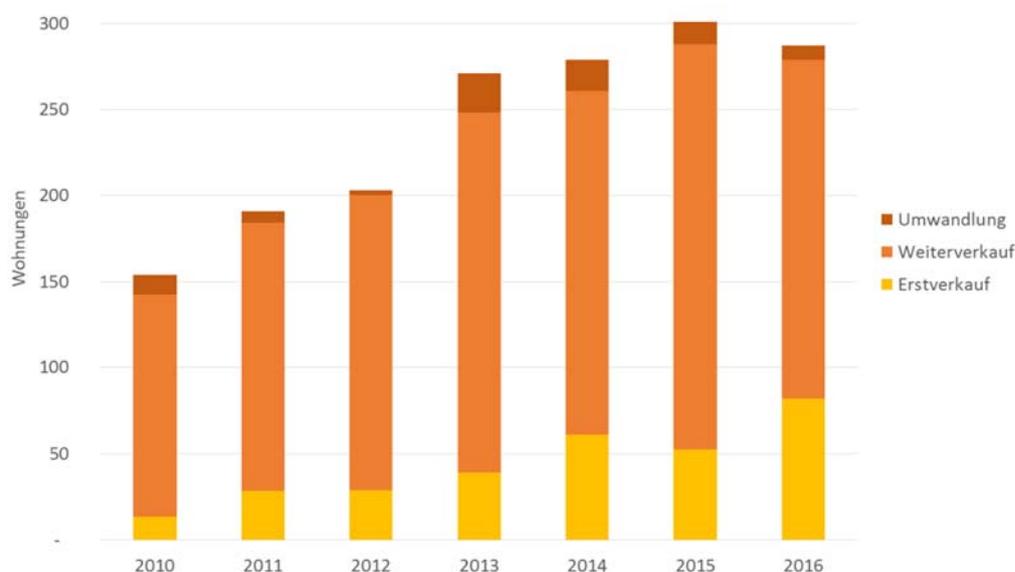


Quelle: eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

empirica

Neubauwohnungen werden vor allem zur Miete angeboten

Ein großer Teil der in den letzten Jahren im LK Gifhorn errichteten Geschosswohnungen wurde als Mietwohnung angeboten. So wurden zwischen 2010 und 2014 lt. Gutachterausschuss insgesamt weniger als 200 neu gebaute Eigentumswohnungen verkauft (**Abbildung 45**). Demgegenüber stehen jedoch mehr als doppelt so viele fertig gestellte Geschosswohnungen (2011 bis 2015: rd. 470 Wohnungen), d.h. mehr als 200 Wohnungen wurden als Mietwohnung erstellt. Eigentumswohnungen werden zudem auch vermietet (im Bestand jede zweite). Dies zeigt eine Analyse der im LK Gifhorn angebotenen Neubau-Eigentums- und Mietwohnungen (**Abbildung 46**).

Abbildung 45: Zahl der verkauften Eigentumswohnungen im LK Gifhorn, 2010-2016

Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss

empirica

Abbildung 46: Neubauwohnungen zur Miete und zum Kauf im LK Gifhorn

Kommune	Straße	Baujahr (ca.)	Projektgröße (WE-Anzahl)	Nettokaltmiete (€/m²)	Kaufpreis (€/m²)
Boldecker Land (Bokensdorf)	Am Golfplatz	2012	5-7 WE		1.400 - 1.800
Boldecker Land (Tappenbeck)	Poststr. 29	2014		10,5 - 11,4	
Boldecker Land (Weyhausen)	Neue Straße 1	2014		10,4 - 12,3	
Brome	Erlenweg 34	2016		8,8	
Gifhorn	Bahnhofstr. 6-8	2017		9,5 - 11,5	
Gifhorn	Bruno-Kuhn-Str.	2013	12 WE		1.850 - 2.350
Gifhorn	Ernst-Höfermann-Weg 2	2015		8,7 - 10,0	
Gifhorn	Hamburger Str. 30	2016	4 WE	9,0	
Gifhorn	Hamburger Str. 7b	2014		7,6 - 8,3	
Gifhorn	Ingeborg-Kreßmann-Straße 2	2016	12 WE	7,4 - 9,8	
Gifhorn	Knickwall 17	2012		8,9 - 9,2	
Gifhorn	Konrad-Adenauer-Str. 17	2016	10 WE	11 - 15,9	
Gifhorn	Koppelweg 34	2017	10 WE	9,5 - 10	2.700 - 3.200
Gifhorn	Limbergstr. 18	2016	10 WE	7,9 - 9,4	
Gifhorn	Lindenhof 1	2017	9 WE	8,7 - 8,8	
Gifhorn	Rotstr. 2	2016	6 WE	9,5 - 10	
Gifhorn	Schwarzer Weg	2016		8,8	2.350 - 3.200
Gifhorn	k.A.	2016	8 WE		2.950 - 3.100
Isenbüttel (Isenbüttel)	Sandstr.	2013	4-5 WE		1.450 - 1.600
Isenbüttel (Calberlah)	Hauptstr.	2014		7,4	
Isenbüttel (Isenbüttel)	Sandstr. 9	2016/2017	4-5 WE	7,9 - 10	
Meinersen (Meinersen)	Hauptstrasse 44	2012/2013		6-7	
Papenteich (Meine)	Alter Schulweg 23	2013	5-7 WE		1.600 - 1.800
Papenteich (Meine)	Am Gymnasium 14-16	2013	14 WE	9,3 - 11,5	2.600 - 2.700
Papenteich (Meine)	Am Zellberg	2014	6-8 WE	9,5	1.600 - 1.700
Papenteich (Meine)	Hafenstr. 10	2014	8-10 WE	9,5 - 10,5	
Papenteich (Meine)	Hafenstr. 4-6	2014	8-10 WE		1.800 - 2.100
Papenteich (Meine)	Hauptstr. 11	2015		8	
Papenteich (Meine)	Wendener Str. 1	2017	8 WE		2.200 - 2.750
Papenteich (Schwülper)	Braunschweiger Straße 8a	2018	9 WE		2.700 - 3.300
Papenteich (Schwülper)	Flachskamp 11	2014	6 WE		1.800 - 1.900
Papenteich (Schwülper)	Flachskamp 12-14	2014	6 WE	9,8 - 10,4	
Papenteich (Schwülper)	Hauptstr. 2b			10,0	
Papenteich (Schwülper)	Heinrichstr. 27	2015	8 WE	7,5	1.800 - 2.800
Papenteich (Schwülper)	Okerstr. 62	2016	4 WE	9,8	
Sassenburg	Westerbecker Straße 34	2017	10 WE		2.200 - 2.400
Wesendorf (Wagenhoff)	Schulweg 2	2016		7,1	
Wittingen	Rade 27	2016	3 WE	6,5 - 6,6	

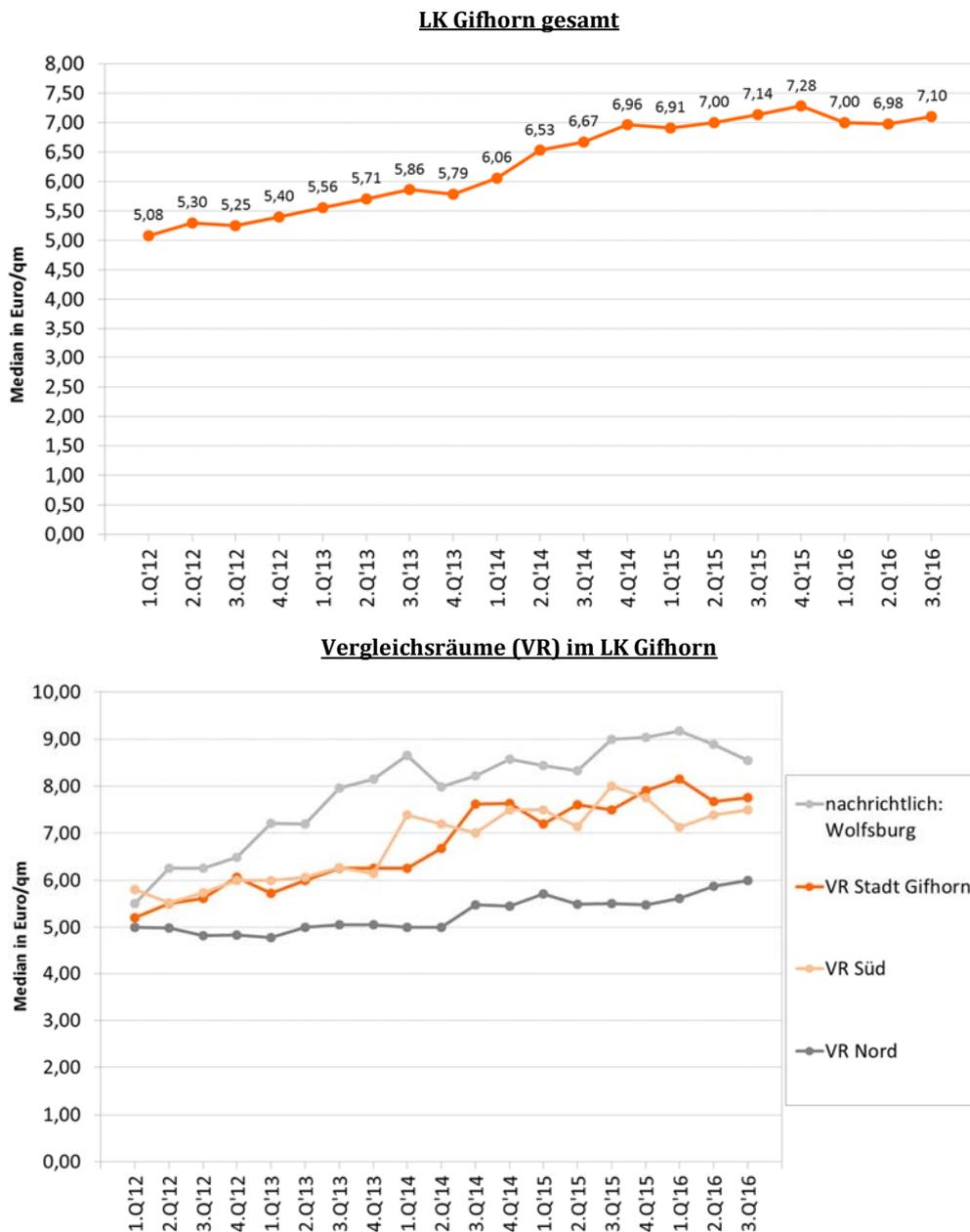
Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica Systeme GmbH)

empirica

Mieten am stärksten im südlichen Kreisgebiet gestiegen

In den letzten Jahren sind die Mieten im LK Gifhorn gestiegen, am stärksten zwischen Mitte 2012 und Ende 2014 (Abbildung 47). Bedingt durch die Nähe zu Wolfsburg und Braunschweig sind die Mieten im südlichen Teil des LK Gifhorn (Vergleichsräume „Süd“ und „Stadt Gifhorn“) deutlich gestiegen (von unter 6 auf über 7 €/m²). Im Norden des LK Gifhorn blieb die Mietensteigerung dagegen moderat. In der Stadt Gifhorn wird der Anstieg bei den kleineren Wohnungen durch die Vielzahl der günstigen nicht öffentlich inserierten Wohnungen des Wohnungsunternehmens gedämpft.

Abbildung 47: Entwicklung des Mietniveaus (Median in Euro/qm) öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote im LK Gifhorn



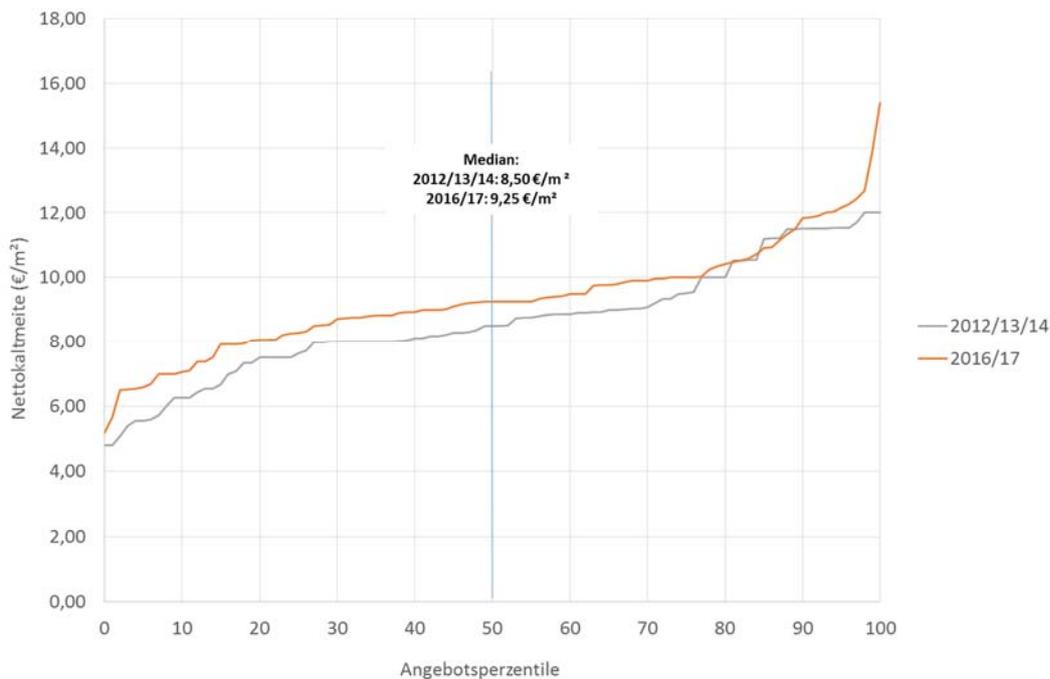
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Aktuelle Neubaumiete von 9,25 €/m² (nettokalt) gilt für das südliche Kreisgebiet

In den letzten Jahren ist die Zahl der im LK Gifhorn angebotenen Neubaumietwohnungen vor allem im südlichen Kreisgebiet gewachsen. Gleichzeitig sind auch die Mieten für Neubauten gestiegen. Zwischen 2012/13/14 und 2016/17 ist die Medianmiete für eine Neubauwohnung um 8,8% auf 9,25 €/m² gestiegen. Aktuell (2016/17) wurden Wohnungen angeboten in einer Spanne von rd. 6 €/m² bis oberhalb von 14€/m². Der größte Teil des Angebots im LK entfällt auf eine Spanne von 7 bis 12€/m² (ohne die unteren und oberen 10% des Angebotes). Diese Spanne entspricht auch den in **Abbildung 46** dargestellten angebotenen Mietwohnungen im Neubau. Mieten oberhalb von 11 €/m² enthalten häufig eine Einbauküche und verschiedentlich einen Garagenstellplatz. Bei den preiswerten Angeboten unterhalb von 8,50 €/m² ist dies i.d.R. nicht der Fall. Die unten dargestellten Mietniveaus entsprechen v.a. dem südlichen Kreisgebiet, da es im Norden kaum Mietangebote im Neubau gibt.

Abbildung 48: Mietpreisspanne der im LK Gifhorn angebotenen Neubauwohnungen, 2012-2017



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

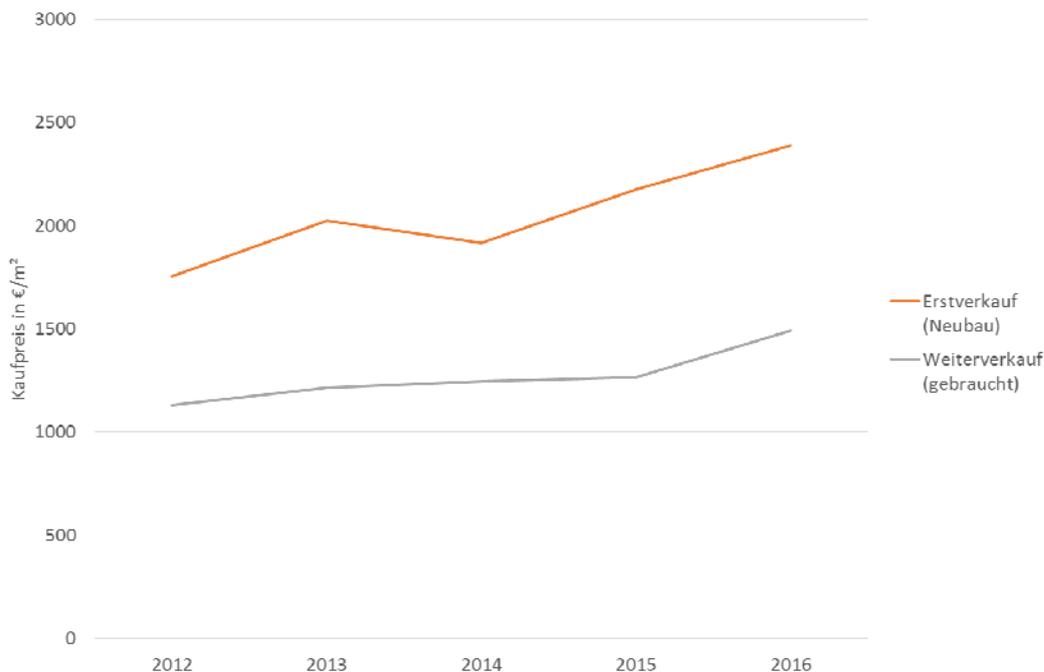
empirica

Neubau-Eigentumswohnungen im LK Gifhorn kosten im Schnitt 2.400 €/m² - Preisanstieg um 35% seit 2012

Neubau-Eigentumswohnungen wurden 2016 im LK Gifhorn für durchschnittlich 2.400 €/m² verkauft. Gemessen an der Medianmiete für Neubauten von 9,25 €/m² (s.o.) entspräche dies einer Bruttoanfangsrendite von 4,6%. Seit 2012 ist der Durchschnittspreis für Neubauten um 35% gestiegen. Einen ähnlichen Anstieg (32%) gab

es auch im Segment der gebrauchten Eigentumswohnungen, die rd. 70% aller verkauften Eigentumswohnungen im LK ausmachen. Gebrauchte Objekte kosteten 2016 im Schnitt rd. 1.500 €/m².

Abbildung 49: Durchschnittlicher Verkaufspreis für Eigentumswohnungen im LK Gifhorn, 2012-2016



Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss

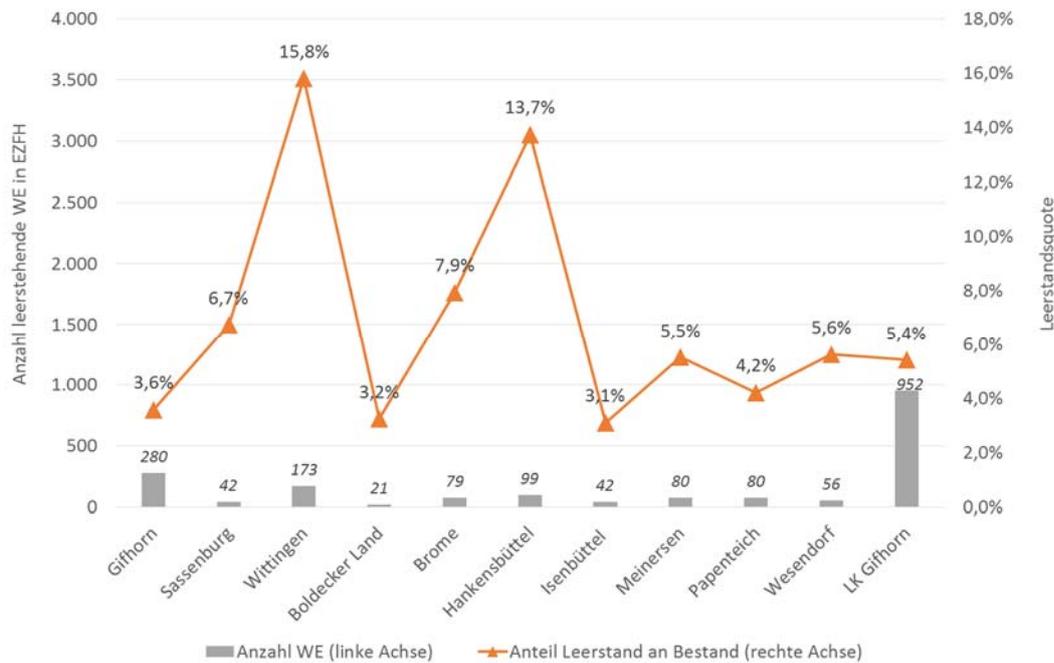
empirica

Überdurchschnittlicher Leerstand bei Geschosswohnungen im nördlichen Kreisgebiet – leer stehende Wohnungen vor allem im Eigentum von Privatpersonen

Nach dem Zensus 2011 standen 5,4% aller Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Landkreis leer. Dabei gibt es eindeutige räumliche Unterschiede mit einer höheren Leerstandsbelastung im nördlichen Kreisgebiet in den Kommunen Hankensbüttel (13,7% aller Geschosswohnungen standen leer) und Wittingen (dort waren es sogar 15,8%). Geht man von einer Fluktuationsreserve von ca. 2% aus, dann wird deutlich, dass die meisten der leer stehenden Geschosswohnungen in den beiden Kommunen markttaktiv (diese Wohnungen werden zwar am Markt angeboten, finden aber keine Nachfrage aus unterschiedlichen Gründen) und strukturell leer stehen (dies sind zu meist schon sehr lange leer stehende Wohnungen, die mit erheblichen Aufwand wieder marktfähig gemacht werden müssen). Der deutlich überdurchschnittliche Leerstand in Wittingen und Hankensbüttel korrespondiert mit dem im Kreisvergleich hohen Gebäudealter der Mehrfamilienhäuser in den beiden Kommunen (siehe Abbildung 49). Nach den Angaben des Zensus wird deutlich, dass die meisten der leer stehenden Geschosswohnungen im Eigentum von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften sind. Aktuelle Zahlen zum Leerstand im LK Gifhorn liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass der Leerstand seit 2011 im Zuge der guten

wirtschaftlichen Entwicklung und der vor allem in 2015 in den Landkreis gekom-
menen Flüchtlinge, die zu fast 80% in dezentral angemieteten Wohnungen unterge-
braucht sind, abgebaut werden konnte. Einen Hinweis auf den Leerstandsabbau lie-
fert die GWG in der Stadt Gifhorn, die ihren Leerstand von rd. 2% in 2011 auf derzeit
„keinen nennenswerten Leerstand“ abgebaut hat. Es ist aber immer noch davon aus-
zugehen, dass Leerstand in Mehrfamilienhäusern aktuell vor allem ein Thema im
nördlichen Kreisgebiet ist. Hierauf deuten Begehungen im Rahmen des vorliegenden
Wohnraumversorgungskonzeptes durch den Gutachter hin.

Abbildung 50: Leerstehende Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im LK Gifhorn, 2011

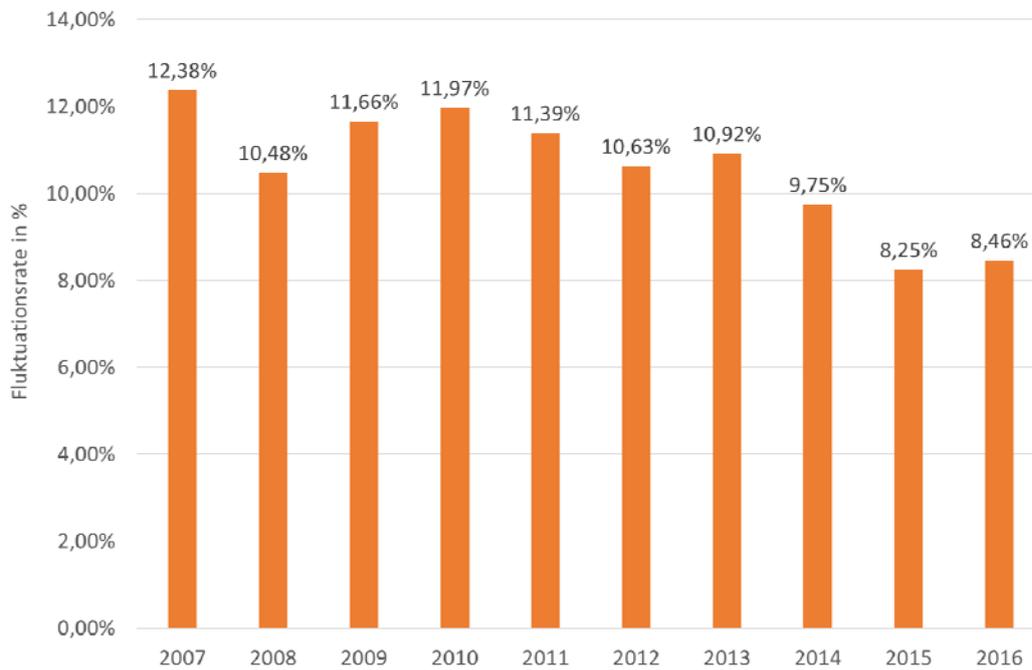


Quelle: eigene Berechnung, Statistisches Bundesamt

empirica

Rückgang der Fluktuation bei der GWG Gifhorn ist Ausdruck der Anspannung des Mietwohnungsmarktes

Im vergangenen Jahr wechselten 8,46% der Wohnungen der GWG in der Stadt Gifhorn ihren Mieter. Im Vergleich mit 2007 ist das ein Rückgang um zwei Drittel bzw. 3,92 Prozentpunkte. Eine rückläufige Fluktuation ist in der Regel Indikator für einen sich anspannenden Wohnungsmarkt. Im Zeitablauf zeigen sich bei der GWG unterschiedliche Trends: Nach einem Rückgang der Fluktuation von 12,38% in 2007 auf 10,48% in 2008 stieg die Fluktuation im Zuge der Finanzkrise in den Jahren 2009 und 2010 wieder auf ein Niveau von 11,97%. In diesen Jahren spielten Wohnungsum- bzw. auszüge der GWG-Mieter aus Gründen eines Arbeitsplatzwechsels eine große Rolle. Seit 2010 ist die Fluktuationsrate (mit Ausnahme des Jahres 2013) stetig auf das heutige Niveau gesunken.

Abbildung 51: Fluktuationsquote im Wohnungsbestand der GWG Gifhorn, 2007-2015

Quelle: eigene Darstellung, GWG Gifhorn

empirica

Abbildung 52: Beispiele für neu gebaute Mehrfamilienhäuser

Samtgemeinde Boldecker Land (Weyhausen)

Samtgemeinde Hankensbüttel (Hankensbüttel)



Samtgemeinde Isenbüttel (Calberlah)

Samtgemeinde Isenbüttel (Calberlah)



Samtgemeinde Isenbüttel (Calberlah)



Samtgemeinde Isenbüttel (Calberlah)



Samtgemeinde Isenbüttel (Isenbüttel)



Samtgemeinde Wesendorf (Wagenhoff)

Quelle: eigene Aufnahmen

empirica

2.2.4 Preisgünstiges Wohnen

2.2.4.1 Nachfrage: Einkommensschwache Haushalte

2.2.4.1.1 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

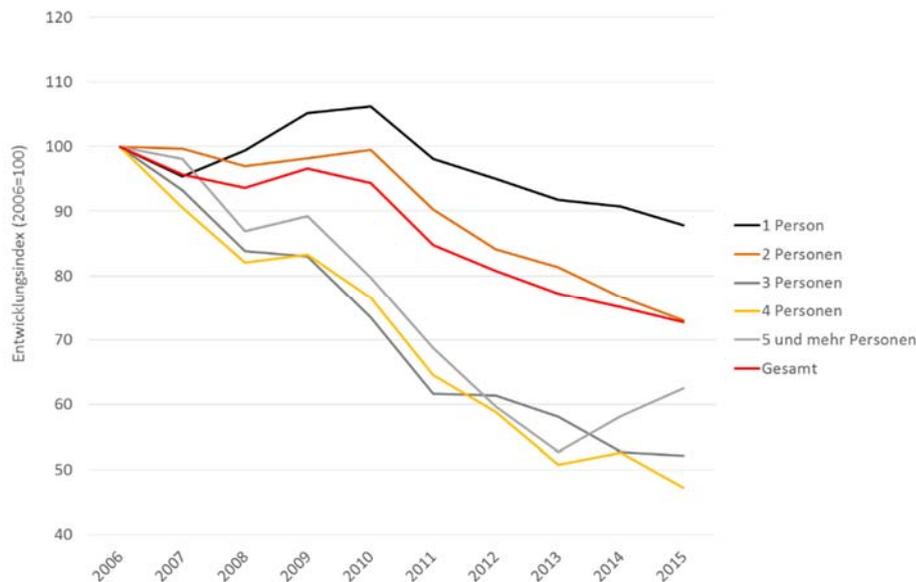
Sinkende Zahl von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II Ausdruck der positiven wirtschaftlichen Entwicklung

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) im LK Gifhorn ist aufgrund der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung seit 2006 rückläufig (**Abbildung 53**). Ende 2015 gab es im gesamten Landkreis 4.404 Bedarfsgemeinschaften (Haushalte) nach SGB II. Mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften sind Einpersonenhaushalte. Rund 20% sind Zweipersonenhaushalte. Größere Haushalte mit 3 und mehr Personen machen ein Viertel der Bedarfsgemeinschaften aus. Bei allen Haushaltsgößen ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II gesunken, wobei Haushalte mit einer Person den relativ geringsten Rückgang verzeichnen (minus 11%) und größere Haushalt mit 3 und mehr Personen die stärksten Rückgänge (bis zu minus 52% bei Haushalten mit 4 Personen).

In der Stadt Gifhorn ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit 2006 im Vergleich der Kommunen des Landkreises mit minus 20% im geringsten Maße gesunken (**Abbildung 54**). In der Stadt Gifhorn leben auch die meisten Bedarfsgemeinschaften im LK Gifhorn (43% aller Bedarfsgemeinschaften). Die stärksten Rückgänge gab es in

Sassenburg (minus 42%), Isenbüttel (minus 39%) und Papenteich (minus 36%). Im Vergleich der Teilräume ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II am stärksten im südlichen Kreisgebiet zurückgegangen. Dies dürfte auch im Zusammenhang mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung in der Region stehen – hiervon hat das südliche Kreisgebiet in hohem Maße profitiert.

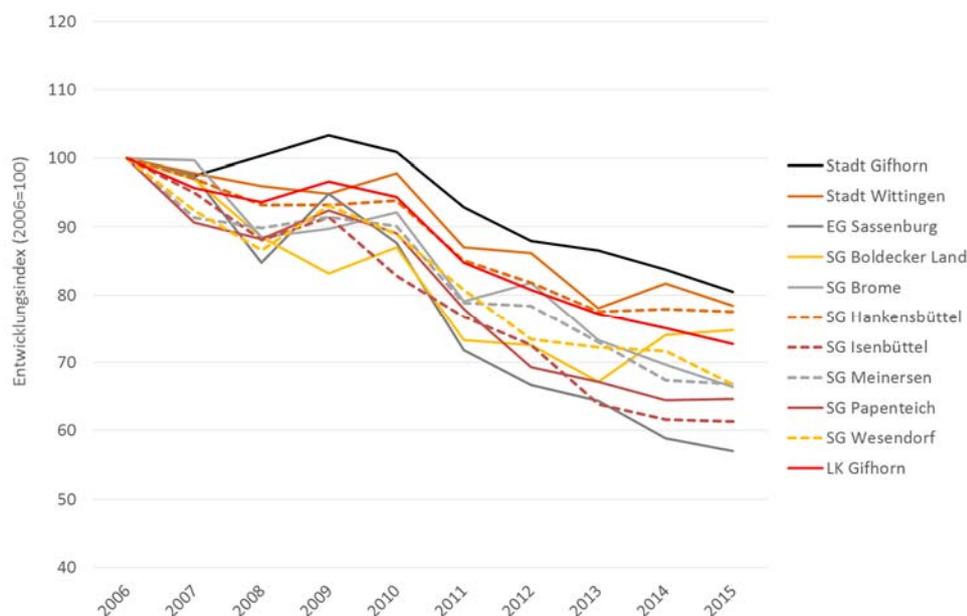
Abbildung 53: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im LK Gifhorn, 2006-2015



Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn

empirica

Abbildung 54: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Kommunen im LK Gifhorn, 2006-2015



Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn

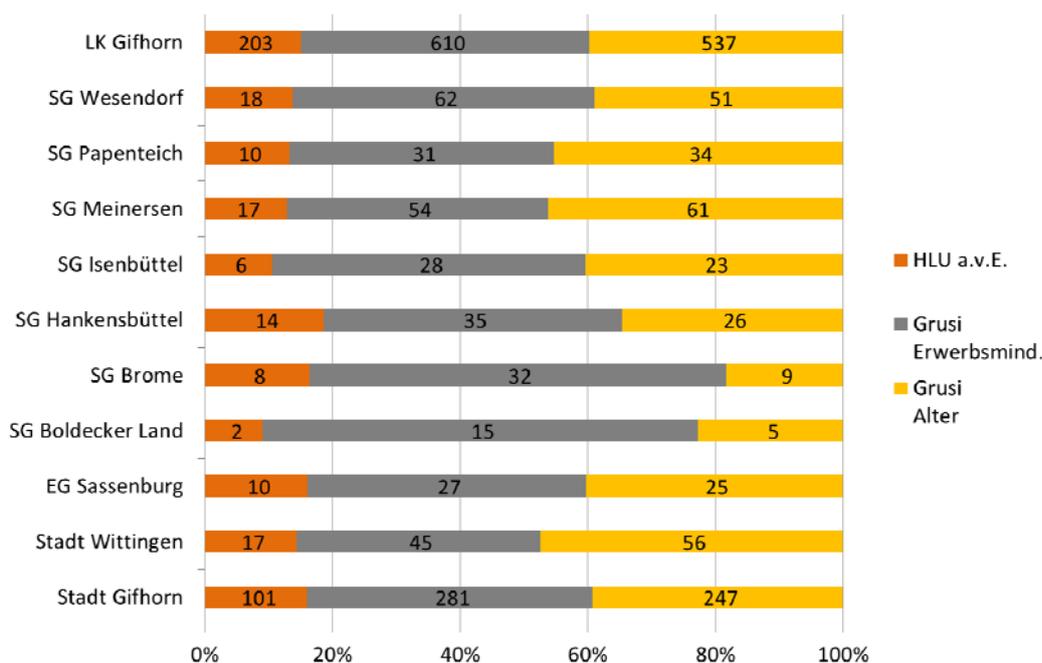
empirica

2.2.4.1.2 Empfänger von Leistungen nach SGB XII

Zahl der Haushalte in SGB XII im LK Gifhorn in den letzten Jahren gestiegen

Die zweite Gruppe der Transferleistungsbezieher sind die Empfänger von SGB XII-Leistungen (u.a. wird hier das Thema Altersarmut abgebildet). Im LK Gifhorn gab es Ende 2014 rd. 1.400 Empfänger von SGB XII. Im Zeitablauf ist deren Zahl gestiegen (von rd. 850 in 2011). Knapp ein Drittel der Empfänger von SGB XII Leistungen erhalten Grundsicherung im Alter (Grusi Alter). Geht man von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 Personen je Haushalte für die SGB XII-Empfänger aus, die auch im Gutachten zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft im Landkreis Gifhorn zugrunde gelegt ist, dann beträgt die Anzahl von Haushalten in SGB XII rd. 1.050.

Abbildung 55: Struktur der Empfänger von SGB XII im LK Gifhorn, 2014



Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn

empirica

2.2.4.1.3 Wohngeldhaushalte

Rückgang der Anzahl von Wohngeldhaushalten begründet durch Konjunktur und gesetzliche Veränderungen

Haushalte, die in den im Wohngeldgesetz (WoGG) definierten Einkommensgrenzen liegen, können Wohngeld beantragen.⁴ Das können auch Haushalte sein, die im Rahmen des Transferleistungsbezugs (SGB II, SGB XII) keine Unterkunftskosten erhalten – wobei dies die Ausnahme ist. Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete gezahlt. In 2014 gab es im LK Gifhorn 633 Wohngeldhaushalte, die meisten davon im Status als reiner

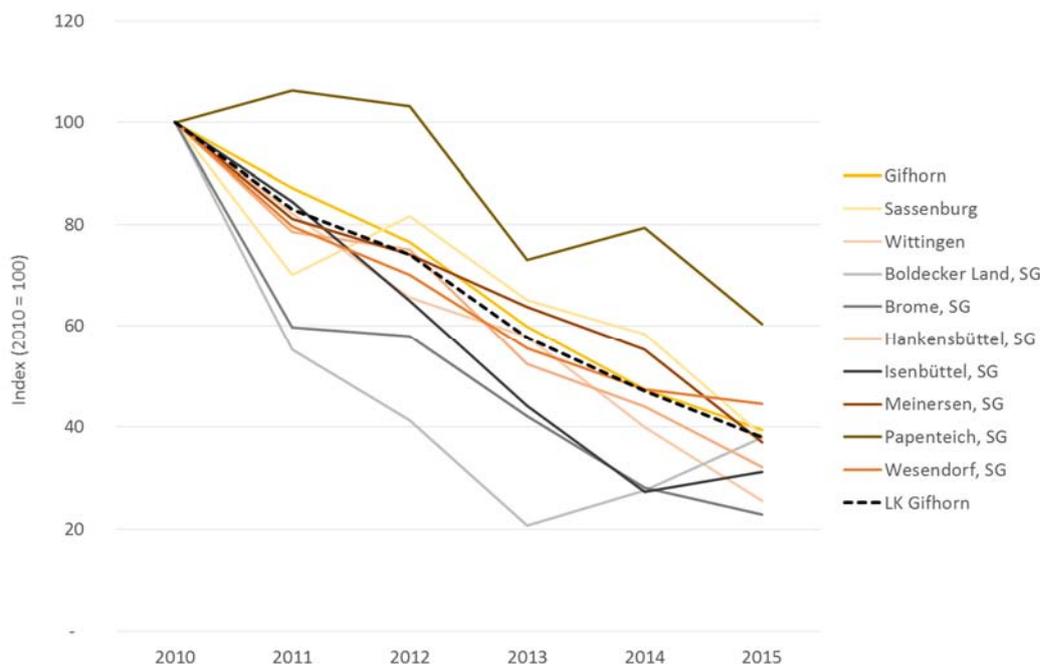
⁴ Zu den Einkommensgrenzen siehe www.gifhorn.de/pics/medien/1_1470227999/Hoehchstbeträge_sowie_Einkommen_ab_2016.pdf

Wohngeldhaushalt (91%). Haushalte, in denen nur ein Teil der Bewohner berechtigt ist, spielen eine nachrangige Rolle (9%). Die mit Abstand meisten Wohngeldhaushalte (45% aller Wohngeldhaushalte, d.h. 286) leben in der Stadt Gifhorn.

In den letzten Jahren zeigt sich auch im LK Gifhorn der bundesweite Trend einer rückläufigen Anzahl von Wohngeldhaushalten. Dies hat einerseits wirtschaftliche Gründe, d.h. bei guter konjunktureller Lage steigt die Beschäftigung und reduziert den Wohngeldbedarf. Andererseits beeinflussten verschiedene Änderungen des Wohngeldgesetzes (WoGG) die Haushaltszahlen.

So sank die Zahl der Wohngeldhaushalte von 2010 auf 2011, u.a. weil der Betrag für die Heizkosten bei der Ermittlung der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung im Wohngeld gestrichen wurde. 2013 wurde der automatisierte Datenabgleich eingeführt, der eine rechtswidrige Inanspruchnahme von Wohngeld eindämmen soll. Zwischen 2010 und 2015 ist die Zahl der Wohngeldhaushalte kreisweit zurückgegangen - im Schnitt des LK Gifhorn um 60%.

Abbildung 56: Entwicklung der Anzahl von Wohngeldhaushalten* im LK Gifhorn, 2010-2015



* Reine Wohngeldhaushalte und Wohngeldrechtliche Teilhaushalte

Quelle: eigene Berechnung, LSN

empirica

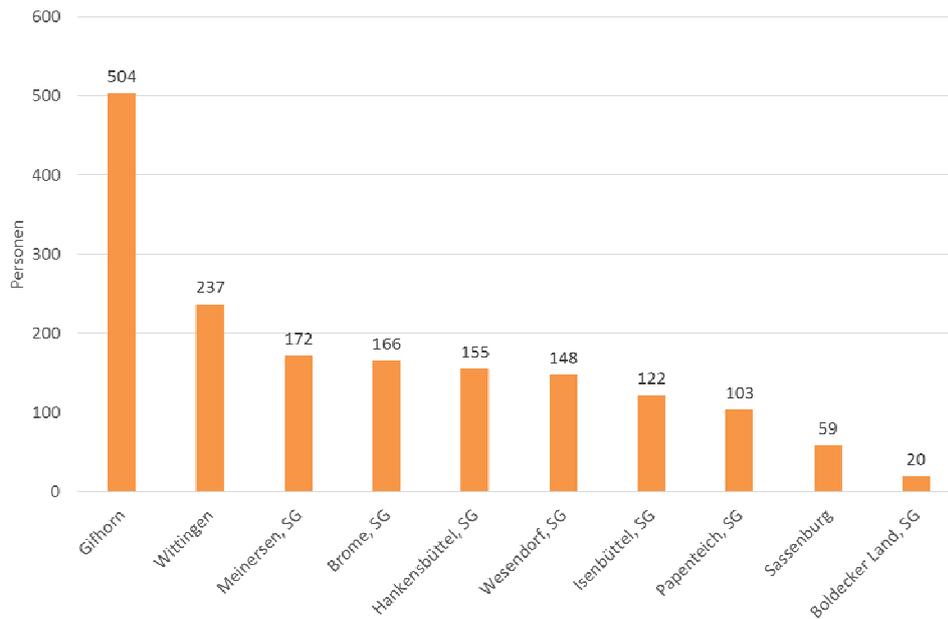
2.2.4.1.4 Anerkannte Flüchtlings-Haushalte

Flüchtlinge im LK Gifhorn: jung und viele Nationalitäten

Im Rahmen der außerordentlichen Flüchtlingsdynamik insbesondere im Jahr 2015 wurden auch viele Flüchtlinge in den LK Gifhorn und seine Kommunen zugewiesen. Ende 2016 (31.12.2016) lebten im LK Gifhorn 1.689 Flüchtlinge, die meisten davon in der Stadt Gifhorn (rd. 30%).

Die Nationalitätsstruktur der zugewiesenen Flüchtlinge im LK Gifhorn ist heterogen. Syrer bilden zwar mit knapp 300 Personen die absolut größte Gruppe, ihr Anteil beträgt aber nur 18%. 12% der Flüchtlinge stammen von der Elfenbeinküste, jeweils 11% aus dem Irak und aus Afghanistan. Weitere 10% kommen aus dem Sudan. Diese genannten Gruppen machen zusammen knapp zwei Drittel der im LK Gifhorn lebenden zugewiesenen Flüchtlinge aus. Das restliche Drittel teilt sich auf ca. 40 weitere Nationalitäten auf.

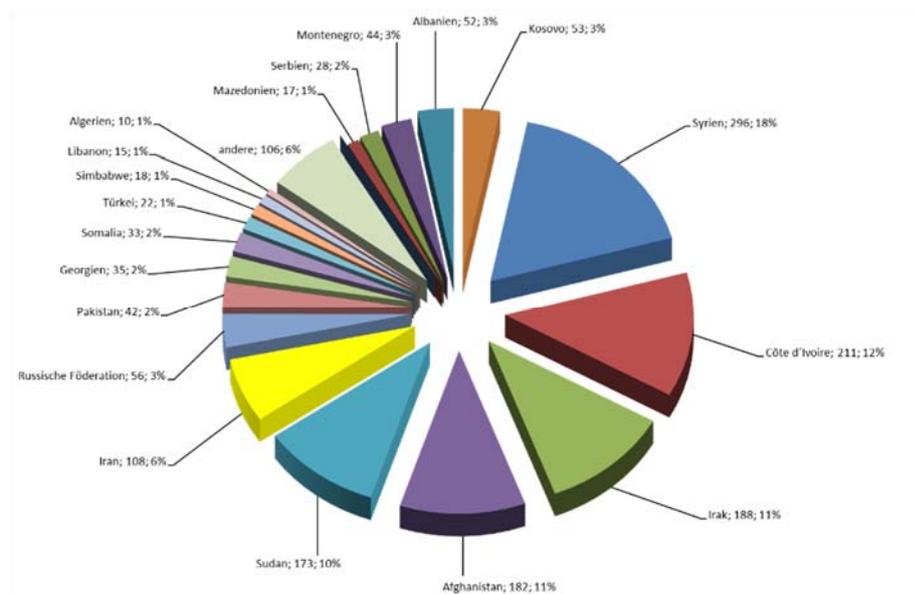
Abbildung 57: Anzahl der Flüchtlinge in den Kommunen im LK Gifhorn, 2016 (31.12.)



Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn

empirica

Abbildung 58: Nationalitäten der Flüchtlinge im LK Gifhorn, 2016 (31.12.)

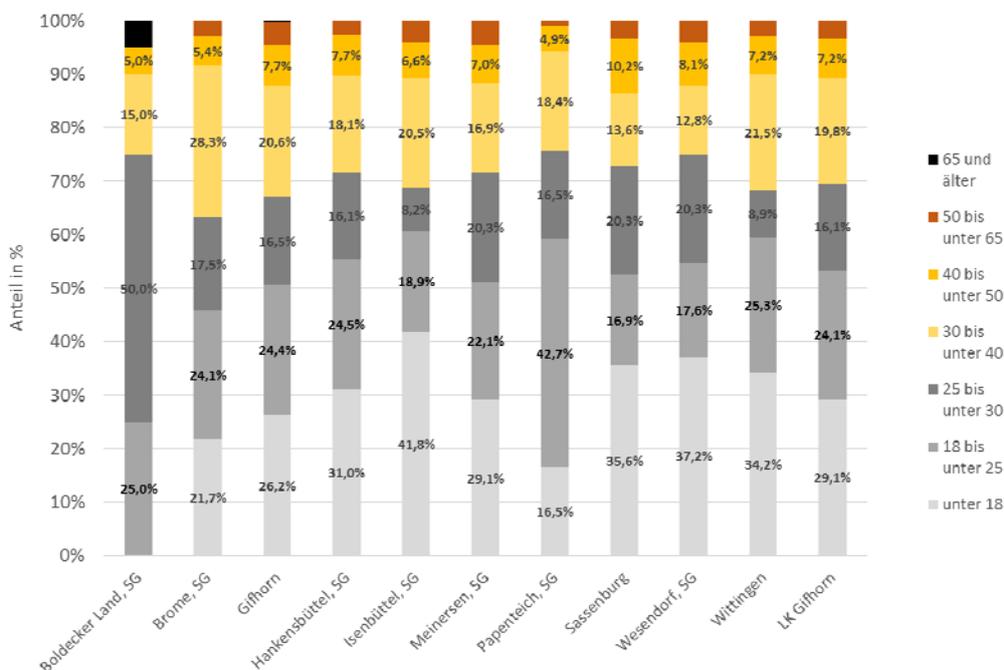


Quelle: LK Gifhorn

empirica

Im LK Gifhorn lebende Flüchtlinge sind jung. Knapp 70% sind unter 30 Jahren. Lediglich 11% sind 40 Jahre und älter. Personen über 50 Jahren bilden die Minderheit mit gerade einmal 4%. Da die meisten Flüchtlinge in der Stadt Gifhorn leben, gleicht deren Altersstruktur der der Gesamtheit aller im LK Gifhorn lebenden Flüchtlinge.

Abbildung 59: Altersstruktur der Flüchtlinge in den Kommunen im LK Gifhorn, 2016 (31.12.)



Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn

empirica

Fast 80% der Flüchtlinge leben in dezentral angemieteten Wohnungen im LK Gifhorn

Die meisten Flüchtlinge im LK Gifhorn sind dezentral in vom LK Gifhorn und von Flüchtlingen angemieteten Wohnungen untergebracht (79% bzw. rd. 1.330 Personen). Nur 21% der Flüchtlinge leben in Sammelunterkünften (rd. 350 Personen). Sammelunterkünfte gibt es in Brome, Gifhorn, Meinersen und Wittingen.

Abbildung 60: Altersstruktur der Flüchtlinge in den Kommunen im LK Gifhorn, 2016 (31.12.)

	dezentral angemietete Wohnungen	Sammelunterkunft	Personen
Boldecker Land, SG	100%		20
Brome, SG	64%	36%	166
Gifhorn	55%	45%	504
Hankensbüttel, SG	100%		155
Isenbüttel, SG	100%		122
Meinersen, SG	61%	39%	172
Papenteich, SG	100%		103
Sassenburg	100%		59
Wesendorf, SG	100%		148
Wittingen	99%	1%	237
LK Gifhorn	79%	21%	1.686

Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn

empirica

Anerkannte Flüchtlinge finden kaum Wohnungen auf dem normalen Mietwohnungsmarkt im LK Gifhorn

Bis Januar 2017 wurden rd. 300 Flüchtlinge im LK anerkannt. Ein großer Teil davon lebt jedoch nach wie vor in den o.g. angemieteten Wohnungen, da die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im LK Gifhorn aktuell angespannt ist (siehe auch Kapitel 2.2.3) und freie Wohnungen kaum vorhanden sind. Wie der Landkreis Gifhorn berichtet, hängt dies aber auch mit Vorbehalten auf Seiten von Vermietern zusammen. Dies ist jedoch nicht Landkreis-spezifisch, sondern vielerorts in deutschen Kommunen zu beobachten. Der LK Gifhorn berichtet davon, dass im Frühjahr 2017 etwa 90 Wohnungen, die für die Unterbringung von Flüchtlingen angemietet wurden, mit Personen belegt waren, die bereits über eine Anerkennung verfügen. Hierdurch ergeben sich wiederum Unterbringungsprobleme bei neu in den LK Gifhorn zugewiesenen Flüchtlingen. In 2017 ist die Zahl der wöchentlichen Neuzuweisungen im LK Gifhorn jedoch deutlich gesunken und lag im Frühjahr bei nur noch 8 statt 25 Flüchtlingen wie in 2015.

Rund 790 anerkannte Flüchtlingshaushalte als potenzielle Nachfrager nach preiswertem Wohnraum – Annahme: Anerkannte bleiben im LK Gifhorn

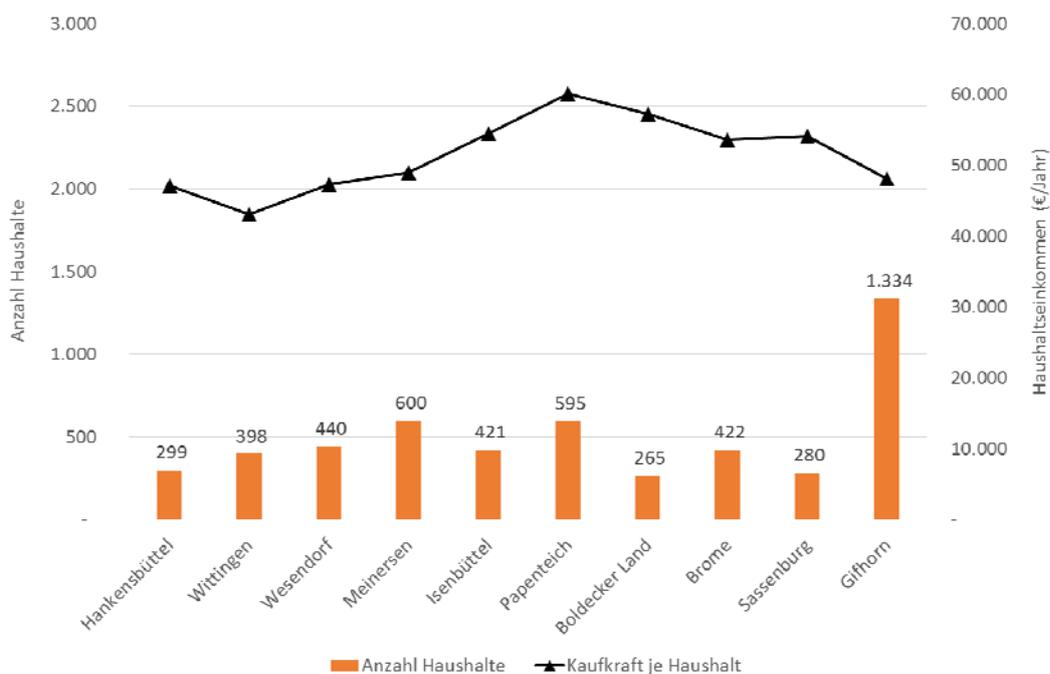
Geht man von einer durchschnittlichen Anerkennungsquote von rd. 70% aus, dann werden von den rd. 1.700 aktuell im LK Gifhorn lebenden Flüchtlingen rd. 1.200 Personen anerkannt. Diese Personen werden dann auch für den Wohnungsmarkt nachfragewirksam. In Anlehnung an Modellrechnungen des Bundeslands NRW wird auch für den LK Gifhorn davon ausgegangen, dass je anerkanntem Flüchtling eine Person im Zuge des Familiennachzugs in den LK Gifhorn zieht.⁵ Zur Ableitung der Zahl der wohnungsnachfragenden anerkannten Flüchtlings-Haushalte werden die vom BBSR angenommenen drei Personen pro Wohnung für den LK Gifhorn angesetzt. So ergeben sich für den LK Gifhorn insgesamt knapp 790 anerkannte Flüchtlingshaushalte, die vermutlich größtenteils preiswerten Wohnraum nachfragen werden. Die meisten dieser Haushalte werden in der Stadt Gifhorn leben (235 Haushalte), die wenigsten in Boldecker Land (9 Haushalte). Die nach dieser Modellrechnung ermittelte Anzahl von Flüchtlingshaushalten, die für den Wohnungsmarkt relevant werden, stellt eine maximale Zahl dar, da davon ausgegangen wird, dass alle anerkannten Flüchtlinge auch im LK Gifhorn bleiben werden. Da es in Niedersachsen im Unterschied z.B. zu NRW keine Wohnsitzauflage gibt, kann es auch zu Abwanderung anerkannter Flüchtlinge aus dem LK Gifhorn etwa nach Wolfsburg, Braunschweig oder Hannover kommen.

⁵ NRW.Bank, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, 2016, Zusätzliche Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen. Modellrechnungen

2.2.4.1.5 Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung

Im LK Gifhorn leben auch Haushalte, die geringe Einkommen haben, jedoch keine Transferleistungen (Kosten der Unterkunft, Wohngeld) beziehen. Dies können Haushalte sein, die zwar rechtlichen Anspruch z.B. auf Kosten der Unterkunft haben, von dieser Möglichkeit aber aus verschiedenen Gründen kein Gebrauch machen (z.B. Unkenntnis, Vorbehalte insb. bei geringem erwarteten Leistungsanspruch, Scham). Auch wohnungslose Haushalte können in die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung fallen. Es kann sich aber auch um Haushalte handeln, die keinen Anspruch auf Transferleistungen haben, da die Einkommen höher sind als die festgelegten Grenzen. Über die Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung gibt es keine amtliche Statistik in Deutschland. Den einzigen Anhaltspunkt liefert eine 2009 veröffentlichte Studie des BBSR zu den Kosten der Unterkunft. Hier wurde für Westdeutschland aus dem Sozioökonomischen Panel (SOEP) ein 7,0%iger Anteil von Niedrigeinkommensbezieher-Haushalten ohne Transferleistung an allen Haushalten ermittelt.⁶

Abbildung 61: Niedrigeinkommensbezieher-Haushalte ohne Transferleistungen im LK Gifhorn



Quelle: eigene Berechnung, BBSR, Bertelsmann Stiftung

empirica

Für den LK Gifhorn wird insgesamt ebenfalls von einem 7%igen Anteil von Niedrigeinkommensbezieher-Haushalten ohne Transferleistung an allen Haushalten ausgegangen (5.053 Haushalte). Dieser Anteil wird an die durchschnittliche Kaufkraft der

⁶ BBSR, 2009, Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen

Haushalte in den Kommunen des Landkreises angepasst. Es gilt: je höher die durchschnittliche Haushaltskaufkraft einer Kommune, desto geringer ist der Anteil von Haushalten mit Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleistungen.⁷ Demnach verteilen sich die rd. 5.050 Niedrigeinkommensbezieher-Haushalte im LK Gifhorn auf die Kommunen wie in **Abbildung 61** dargestellt.

2.2.4.1.6 Exkurs: Wohnungslose Personen

Auch aufgrund der in der Stadt Gifhorn ansässigen größten Nichtsesshafteneinrichtung in Niedersachsen sind Wohnungslose im Rahmen einer vorausschauenden Sozialpolitik im LK Gifhorn von Bedeutung. Da auch das Thema Wohnen eine Rolle spielen kann, wird nachfolgend ein Blick auf Wohnungslose im LK Gifhorn geworfen. Wohnungslose sind in der Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen enthalten (Kap. 2.2.4.1.7).

Bevölkerungsanteil der Wohnungslosen in Niedersachsen bei 0,11%

In Niedersachsen wird die Zahl der Wohnungslosen vom Niedersächsischen Sozialministerium dadurch ermittelt, die ordnungsrechtlich Untergebrachten und die sozialhilferechtlich durch Maßnahmen nach § 67 ff. SGB XII betreuten Menschen in einer Statistik zusammenzufassen. Dies waren 2012 landesweit 6.419 Personen, umfasst aber nicht alle Personen nach der Definition der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. (BAGW), die die Wohnungslosigkeit sehr umfassend abgrenzt.⁸ Daher hat die Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege (LAG FW) Niedersachsen in Anlehnung an die Schätzung der BAGW ein „Dunkelfeld“ von rd. 2.400 Personen ermittelt. Damit gab es 2012 in Niedersachsen 8.819 wohnungslose Personen. Dies entspricht einem Einwohneranteil von 0,11% (bei 7,78 Mio. Einwohnern in 2012).

Region Hannover schätzt den Bevölkerungsanteil der Wohnungslosen bei 0,25%

Die Region Hannover hat im Sozialbericht 2015 die Zahl der wohnungslosen Personen geschätzt. Hierfür wurden die Erstkontakte in der ambulanten Hilfe, der Aufnahmen in den stationären Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und der ordnungsrechtlich untergebrachten Personen im Laufe eines Jahres bzw. zu einem Stichtag addiert. Danach gab es 2012 und 2013 knapp 2.800 wohnungslose Personen in der Region Hannover, d.h. 0,25% der Bevölkerung. Menschen die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben, bei Freunden oder Bekannten provisorisch untergekommen sind sowie Wohnungslose, die die o.g. Hilfen nicht in Anspruch nehmen, müssten zu dieser Zahl noch hinzugerechnet werden.⁹ Das der Bevölkerungsanteil der Wohnungslosen

⁷ Hierzu wird die Relation der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft einer Kommune (nach Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung) zur durchschnittlichen Haushaltskaufkraft des LK Gifhorn insgesamt auf den kreisweit angenommenen 7%igen Anteil von Niedrigeinkommensbezieher-Haushalten an allen Haushalten übertragen.

⁸ Siehe hierzu http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/wohnungsnotfall_def.html

⁹ Region Hannover, 2015, Sozialbericht 2015, S. 62

in der Region Hannover höher liegt als in Niedersachsen insgesamt liegt vor allem an den sehr viel städtischeren Strukturen der Region Hannover im Vergleich mit dem eher ländlich geprägten Niedersachsen.

Anzahl der Wohnungslosen im LK Gifhorn liegt bei geschätzten rd. 200 Personen

Die Siedlungsstruktur des LK Gifhorn ist im Wesentlichen ländlich geprägt. Daher erscheint eine Übertragung des 0,11%igen Bevölkerungsanteils von Wohnungslosen, wie sie das Niedersächsische Sozialministerium in Ergänzung der Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege für ganz Niedersachsen angibt, auch für den LK Gifhorn angemessen zu sein. Die Quote wie sie in der städtisch geprägten Region Hannover ermittelt wurde (0,25%) lässt sich nicht auf den ländlich geprägten LK Gifhorn anwenden. Ein 0,11%iger Anteil entspricht rd. 200 Wohnungslosen im LK Gifhorn. Hierzu zählen auch die von der Diakonie angegebenen 59 alleinstehenden Wohnungslosen, die ihre postalische Erreichbarkeit in der Beratungsstelle der Diakonie haben.

2.2.4.1.7 Überblick: einkommensschwache Haushalte im Landkreis

Rund 12.000 einkommensschwache Haushalte im LK Gifhorn

Die in den vorherigen Kapiteln dargestellten Nachfrager nach preiswertem Wohnraum werden in diesem Kapitel zusammenfassend dargestellt. Insgesamt beträgt die Zahl einkommensschwacher Haushalte im LK Gifhorn knapp 12.000 Haushalte. Dies sind rd. 17% aller Haushalte im LK Gifhorn (**Abbildung 62**). Die Anteile an allen Haushalten liegen in den Kommunen des LK Gifhorn zwischen 9% (Boldecker Land) und 24% (Gifhorn). Im Vergleich der Teilräume ist der Anteil an allen Haushalten im südlichen Kreisgebiet mit 12% am geringsten und in der Stadt Gifhorn am höchsten (24%). Knapp 46% der einkommensschwachen Haushalte im LK Gifhorn erhalten Mindestsicherung (SGB II, SGB XII) und somit auch Kosten der Unterkunft. Für die im Rahmen einer Modellrechnung ermittelte Anzahl von anerkannten Flüchtlingshaushalten (Kap. 2.2.4.1.4) wird davon ausgegangen, dass dies eine maximale Zahl darstellt, da unterstellt wird, dass alle anerkannten Flüchtlinge auch im LK Gifhorn wohnen bleiben.

Abbildung 62: Anzahl einkommensschwacher Haushalte im LK Gifhorn, 2015

	SGB II	SGB XII	Wohngeld	Anerkannte Flüchtlinge	Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung	Summe	Anteil an allen Haushalten
Boldecker Land (SK)	98	17	8	9	265	398	9%
Brome (SK)	219	38	16	77	422	772	12%
Gifhorn (G)	1.888	484	286	235	1.334	4.227	24%
Hankensbüttel (NK)	239	58	37	72	299	705	18%
Isenbüttel (SK)	222	44	21	57	421	765	12%
Meinersen (SK)	455	102	79	80	600	1.315	16%
Papenteich (SK)	291	58	50	48	595	1.042	10%
Sassenburg (SK)	176	48	35	28	280	567	13%
Wesendorf (NK)	448	101	65	69	440	1.123	19%
Wittingen (NK)	368	91	36	111	398	1.003	21%
LK Gifhorn	4.404	1.038	633	787	5.053	11.916	17%
Nördliches Kreisgebiet (NK)	1.055	249	138	252	1.137	2.831	20%
Stadt Gifhorn (G)	1.888	484	286	235	1.334	4.227	24%
Südliches Kreisgebiet (SK)	1.461	305	209	300	2.583	4.858	12%

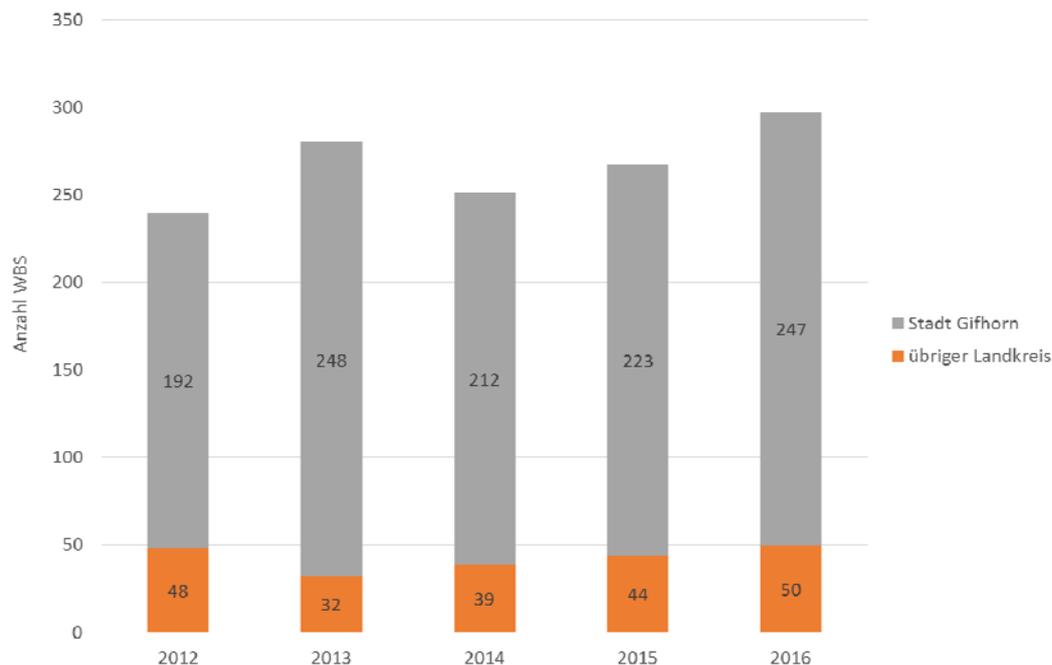
Quelle: eigene Berechnungen, LK Gifhorn, LSN, BMVBS,
BBSR, NRW.Bank, Bertelsmann Stiftung

empirica

Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Gifhorn nimmt zu

Es ist davon auszugehen, dass die meisten der einkommensschwachen Haushalte auch berechtigt sind, eine mietpreisgebundene geförderte Wohnung zu beziehen.¹⁰ Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS). Haushalte, die innerhalb der genannten Einkommensgrenzen bleiben, können diesen beim LK Gifhorn bzw. der Stadt Gifhorn beantragen. Der WBS gilt ein Jahr und berechtigt zum Bezug einer geförderten Wohnung, er stellt aber keine "Wohnungszuweisung" dar. In 2016 wurden im LK Gifhorn knapp 300 WBS ausgestellt. 83% davon entfielen auf die Stadt Gifhorn. Seit 2012 (240 WBS) lässt sich ein Trend zunehmender Ausstellungszahlen in der Stadt Gifhorn erkennen. Bei den im übrigen Landkreis ausgestellten WBS lässt sich hingegen kein Trend erkennen.

¹⁰ Einkommensgrenzen abrufbar unter: www.nbank.de/medien/.../Einkommensübersicht-nach-§3-Abs.-2-NWoFG.pdf

Abbildung 63: Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine (WBS) im LK Gifhorn, 2012-2016

Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn, Stadt Gifhorn

empirica

Nachfrager nach gefördertem Wohnraum: Junge und ältere kleine Haushalte -- Alleinerziehende und Familien

Nach Angaben der Stadt Gifhorn sind aktuell folgende Trends auf der Nachfrageseite des geförderten Mietwohnungsmarkts in der Stadt Gifhorn zu beobachten:

- Zwei Drittel der Nachfrage entfällt auf Ein- und Zweipersonenhaushalte.
- Zwei Drittel der Einpersonenhaushalte sind nicht älter als 25 Jahre, ein Drittel sind v.a. Ältere.
- Die Hälfte der Zweipersonenhaushalte sind Alleinerziehende. Bei den übrigen handelt es sich um Jüngere (z.B. Wohngemeinschaften von Auszubildenden) und um Ältere.
- Eine Hälfte der Dreipersonenhaushalte sind Alleinerziehende (mit 2 Kindern), eine Hälfte Familien (Eltern mit 1 Kind).
- Am stärksten wächst die Nachfrage bei Jüngeren (häufig beim Jobcenter gemeldet), darunter auch „viele“, die aus dem übrigen Kreisgebiet nach Gifhorn ziehen.
- Wohnungssuchende weichen, z. T. vorübergehend, in das Kreisgebiet aus, da Wohnraum dort günstiger und einfacher zu finden ist.

2.2.4.2 Angebot: Preisgünstiges Mietwohnungsangebot

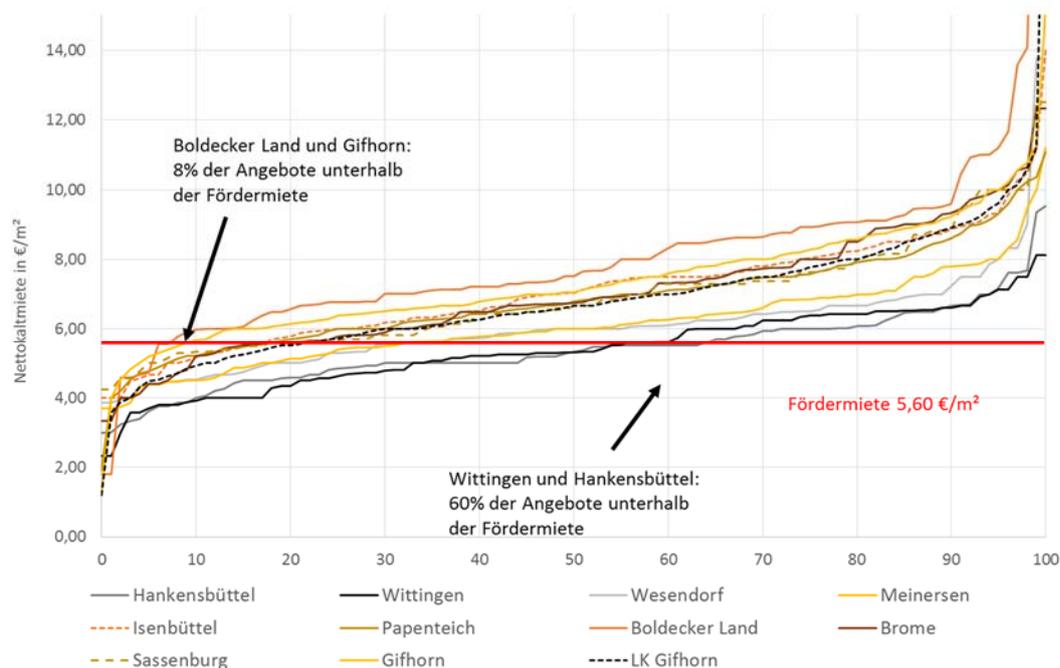
2.2.4.2.1 Preiswerte freifinanzierte Wohnungen

Hoher Anteil preisgünstiger freifinanzierter Mietwohnungen im nördlichen Kreisgebiet – begrenztes Angebot in der Stadt Gifhorn

Legt man die derzeitige Fördermiete von 5,60 €/m² (nettokalt) für mietpreisgebundene geförderte Mietwohnungen in Niedersachsen als ein Maßstab für das preiswerte Wohnraumangebot im LK Gifhorn an, dann liegt fast jede vierte aktuell angebotene frei finanzierte gebrauchte Mietwohnung im LK Gifhorn unterhalb dieser Schwelle (**Abbildung 64**).¹¹

Dabei gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Kommunen im LK Gifhorn. Während in Hankensbüttel und in Wittingen im nördlichen Kreisgebiet das Angebot preiswerter Wohnungen relativ hoch ist (etwa 60% der angebotenen Wohnungen günstiger sind als eine neue mietpreisgebundene geförderte Wohnung), ist es in der Stadt Gifhorn und in Boldecker Land eingeschränkt. In den beiden Kommunen liegen knapp 8% unterhalb der Fördermiete. Wesendorf (nördliches Kreisgebiet) und Meinersen (südliches Kreisgebiet) liegen bei 33% (d.h. jede dritte angebotene Wohnung dort ist günstiger als die Fördermiete).

Abbildung 64: Mietpreisspanne der angebotenen frei finanzierten gebrauchten Wohnungen im LK Gifhorn, 2016/17



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

¹¹ Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, Fassung vom 28.03.2017, Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) (abrufbar unter www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&query=VVND-234000-MS-20110901-SF&psml=bsvoris-prod.psml&max=true)

2.2.4.2.2 Anerkannte Kosten der Unterkunft

Großzügige 40%-Grenze zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft für SGB II und SGB XII-Empfänger im LK Gifhorn

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und von Empfängern von Leistungen nach SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Als zuständiger Leistungsträger für Kosten der Unterkunft nach § 6 SGB II ist es Aufgabe des Landkreises Gifhorn, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII hat der Landkreis Gifhorn ein schlüssigen Konzept erarbeiten lassen.¹² Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: seiner Grundmiete (Nettokaltmiete), seinen Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und seinen Heizkosten („warme Nebenkosten“).

Entscheidend für die Ableitung von Mietobergrenzen ist die Festlegung der Grenze des unteren Wohnungsmarktsegmentes. Hier hat der LK Gifhorn wie in der Vergangenheit auch in der jüngsten Erarbeitung des Schlüssigen Konzeptes den Miethöchstwert anhand der unteren 40% aller verfügbaren Wohnungen definiert. Der LK Gifhorn hält damit an der aus sozio-kulturellen Gründen großzügigeren Abgrenzung als beispielsweise beim unteren Drittel fest („regionale sozio-ökonomische Mietobergrenze“). Anders gesagt: im LK Gifhorn ist die Ausgestaltung der Mietobergrenze mit 40% des verfügbaren Angebotes im bundesweiten Vergleich relativ weit gefasst. Nachfolgend sind die angemessenen Bruttokaltmieten für die drei Teilräume des LK Gifhorn dargestellt (Abbildung 65).

Abbildung 65: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten* im LK Gifhorn (Stand 2016)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord	355	403	498	541	574
2 - Stadt Gifhorn	368	429	547	665	779
3 - Süd	422	480	580	648	739

* Auf Basis der Richtwerte für angemessene Netto-Monatskaltmieten und des 1,5fachen Medians der kalten Nebenkosten in Euro/qm.

Quelle: empirica, 2016

empirica

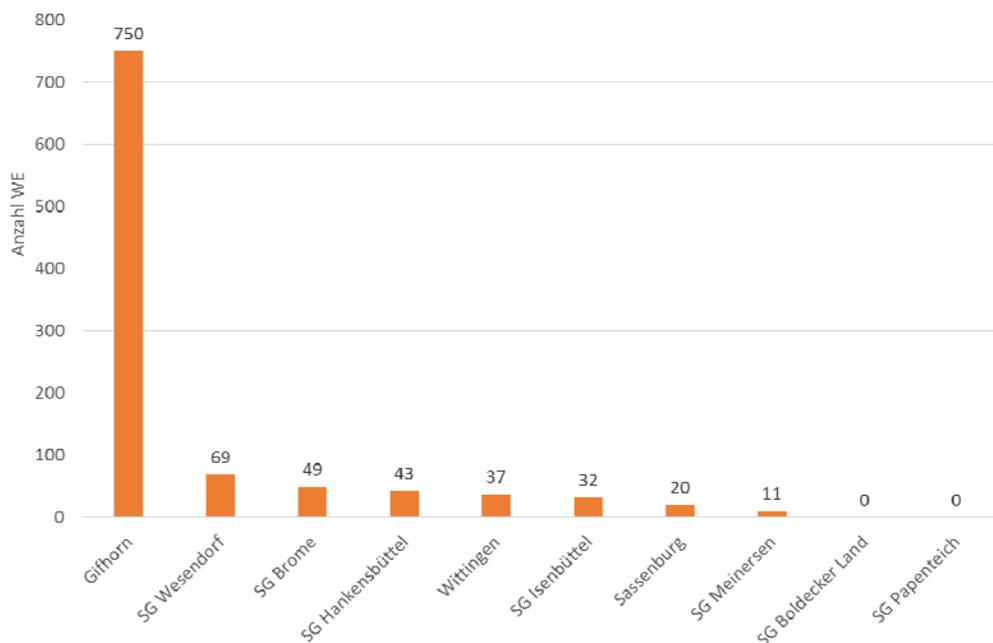
¹² empirica, 2016, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Gifhorn – Aktualisierung 2016

2.2.4.2.3 Geförderter Wohnungsbestand

Rund 1.000 geförderte Wohnungen im LK Gifhorn – Anteil am Wohnungsbestand in der Spanne der Anteile im städtischen niedersächsischen Umland

Im Jahr 2016 gab es im LK Gifhorn 1.011 miethpreisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen. Der weitaus größte Teil davon befindet sich in der Stadt Gifhorn (750 Wohnungen), knapp die Hälfte davon im Eigentum der Gifhorer Wohnungsbaugesellschaft eG. Die übrigen Wohnungen verteilen sich auf sieben Kommunen, wobei es in keiner mehr als 70 geförderte Wohnungen gibt. In Boldecker Land und in Papenteich gibt es keine geförderten Wohnungen (**Abbildung 66**).

Abbildung 66: Geförderter Wohnungsbestand in den Kommunen im LK Gifhorn, 2016

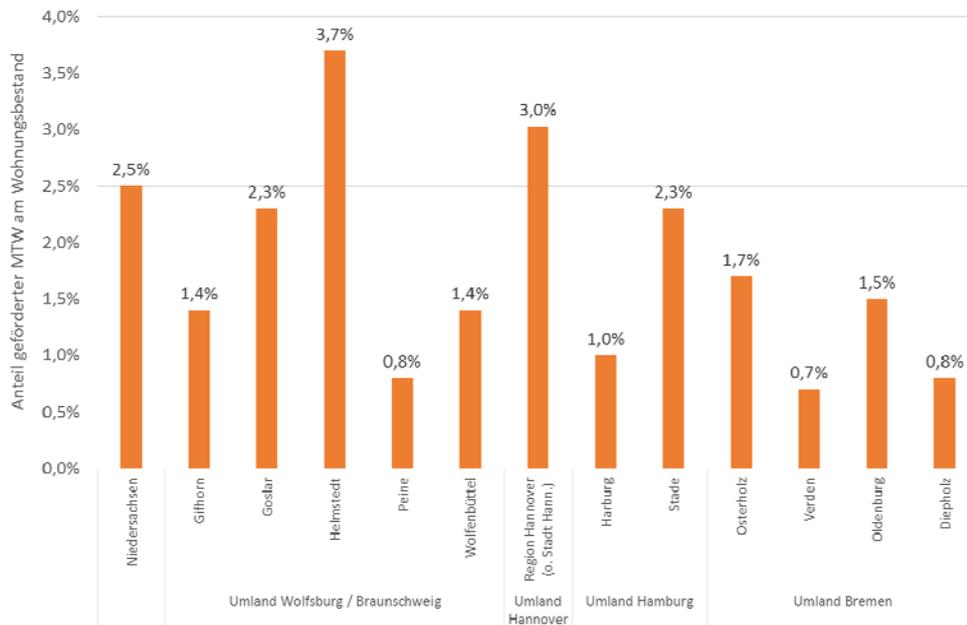


Quelle: eigene Darstellung, Kreis Gifhorn, Stadt Gifhorn

empirica

Gemessen am gesamten Wohnungsbestand sind 1,4% aller Wohnungen im LK Gifhorn öffentlich gefördert (**Abbildung 67**). Dies bewegt sich in der Spanne der Anteile im Umland von dynamischen Großstädten (0,7% im LK Verden im Bremer Umland bis 3,7% im LK Helmstedt im Umland von Braunschweig/Wolfsburg).

Abbildung 67: Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand im räumlichen Vergleich, 2013



Quelle: eigene Darstellung, NBank

empirica

Durchschnittsmiete für geförderte Bestandswohnungen im LK Gifhorn bei 5,40€/m²

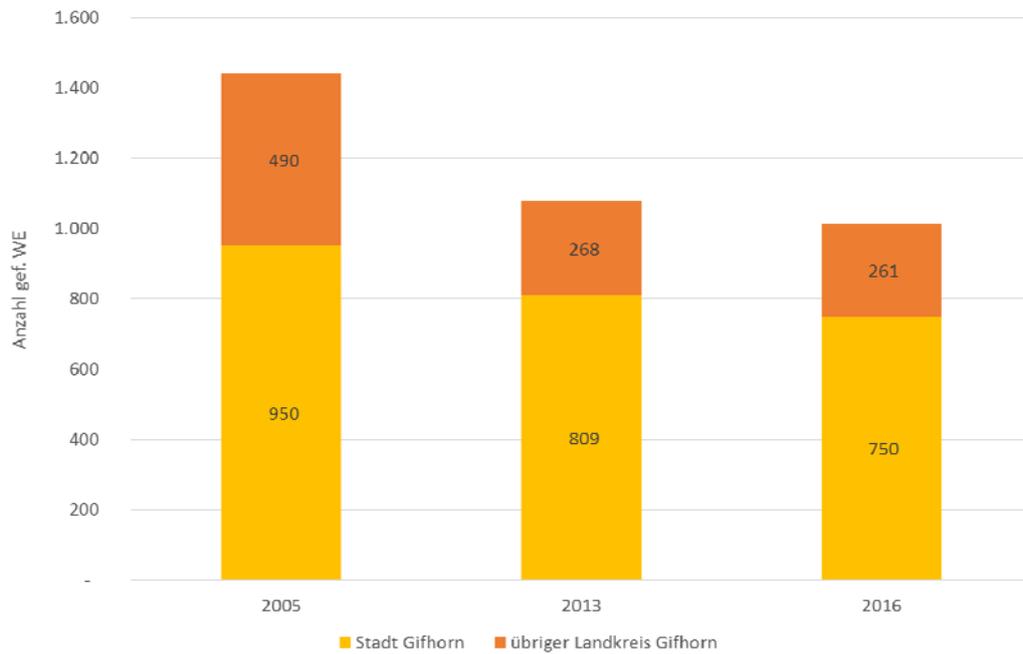
Im Schnitt (Median) liegen die Nettokaltmieten der in 2016 und 2017 angebotenen mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen im LK Gifhorn bei 5,40 €/m² (netto-kalt), wobei die meisten Wohnungen in der Stadt Gifhorn angeboten wurden. Die günstigsten Mieten liegen bei knapp über 4,00 €/m². Die Mietpreisunterschiede ergeben sich aus den unterschiedlichen Startzeitpunkten der Förderungen bzw. des Baus, dem Objektzustand und auch aufgrund räumlicher Unterschiede.

Im letzten Jahrzehnt sind rd. 430 Wohnungen im LK Gifhorn aus der Mietpreisbindung gefallen

Seit 2005 sind 30% des damaligen geförderten Bestands im LK Gifhorn aus der Mietpreisbindung gefallen. Absolut waren das 429 Wohnungen. Prozentual war der Rückgang in den übrigen Kommunen ohne die Stadt Gifhorn stärker (minus 47% gegenüber minus 21% in der Stadt Gifhorn). Wie eine bundesweite Forschungsarbeit des IWU zeigt, zählen aus der Bindung gelaufene Wohnungen aber langfristig zum preiswerten Segment. Dies dürfte auch für die in den letzten Jahren aus der Bindung gelaufenen vormals geförderten Wohnungen im LK Gifhorn gelten.

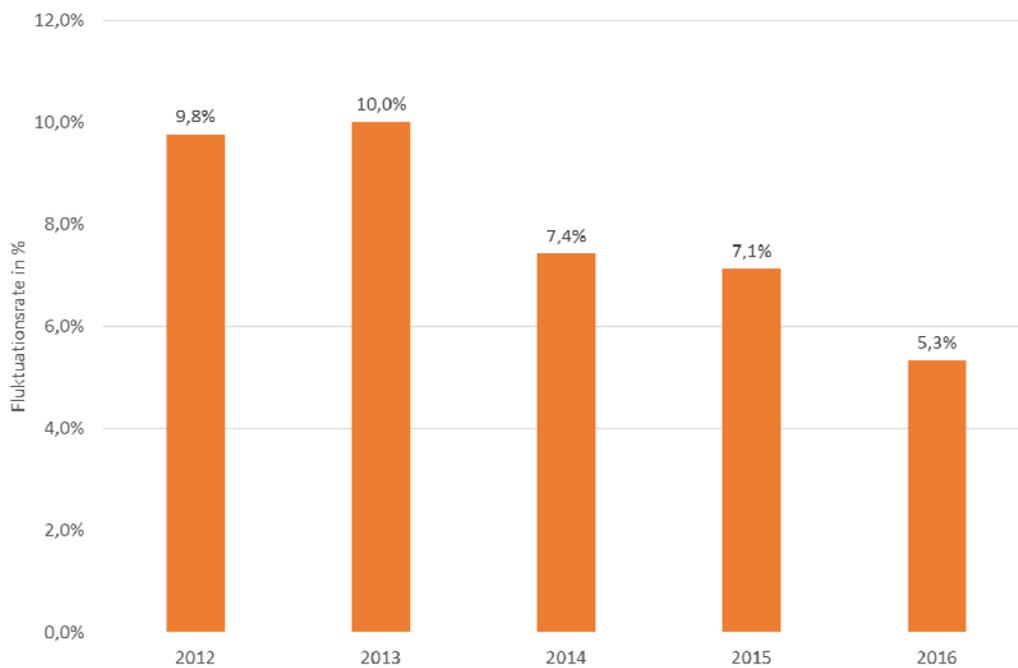
Fluktuationsrate im geförderten Bestand in der Stadt Gifhorn rückläufig

Der Anteil an tatsächlich erfolgten Umzügen bei geförderten Wohnungen ist in der Stadt Gifhorn seit 2012 kontinuierlich gesunken –Indiz für die gestiegene Anspannung im geförderten Mietwohnungssegment in der Stadt Gifhorn. Es liegen keine Zahlen zur Fluktuation bei geförderten Mietwohnungen im übrigen Kreisgebiet vor.

Abbildung 68: Entwicklung des geförderter Wohnungsbestands im LK Gifhorn, 2005-2016

Quelle: eigene Darstellung, LK Gifhorn, Stadt Gifhorn

empirica

Abbildung 69: Fluktuationsrate bei geförderten Mietwohnungen in der Stadt Gifhorn, 2012-2016

Die dargestellte Fluktuationsrate bezieht sich auf den geförderten Bestand in der Stadt Gifhorn, d.h. auf 750 Wohnungen. So gab es 2016 beispielsweise 40 Wohnungswechsel.

Quelle: eigene Darstellung, Stadt Gifhorn

empirica

2.2.4.3 Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot im preiswerten Segment

8,5% der einkommensschwachen Haushalte im LK Gifhorn sind mit geförderten Wohnungen versorgt

Den im vorherigen Kapitel ermittelten insgesamt 11.916 einkommensschwachen Haushalten stehen aktuell 1.011 mietpreisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen gegenüber. Dies entspricht einer Versorgungsquote von 8,5%. Eine solche Quote kann angesichts eines aus gutachterlicher Perspektive nennenswerten Anteils verfügbarer freifinanzierter preiswerter Mietwohnungsangebote unterhalb der Fördermiete im LK Gifhorn (Kap. 2.2.4.2.1) in Verbindung mit den großzügig bemessenen Kosten der Unterkunft im LK Gifhorn (Kap. 2.2.4.2.2) als ausreichend bewertet werden. In der Stadt Gifhorn liegt die Quote aufgrund der dortigen Konzentration der geförderten Mietwohnungen im LK bei 17,7%, im nördlichen Kreisgebiet bei 5,3% und im südlichen Kreisgebiet bei 2,3% (**Abbildung 70**). Es ist davon auszugehen, dass die meisten der einkommensschwachen Haushalte im LK Gifhorn derzeit in ausreichendem Maße versorgt sind (dies gilt umso mehr für langjährige Mieter in preiswerten Bestandswohnungen) und nicht damit zu rechnen ist, dass diese Menschen ihre Wohnungen verlieren.

Abbildung 70: Gegenüberstellung von Nachfrage und Angebot im geförderten Mietwohnungssegment im LK Gifhorn

	Einkommensschwache Haushalte	Geförderte WE (Bestand)	Versorgungsquote
Nördl. Kreisgebiet (NK)	2.831	149	5,3%
Stadt Gifhorn	4.227	750	17,7%
Südl. Kreisgebiet (SK)	4.858	112	2,3%
Summe LK Gifhorn	11.916	1.011	8,5%

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Für jeden zweiten einkommensschwachen Haushalt werden im LK Gifhorn die großzügig bemessenen Kosten der Unterkunft übernommen

46% der einkommensschwachen Haushalte im LK Gifhorn sind Empfänger von Mindestsicherungsleistungen nach SGB II und SGB XII. Rechnet man den Großteil der zukünftig angenommenen anerkannten Flüchtlingshaushalte dazu, da diese zumindest unmittelbar nach ihrer Anerkennung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit Leistungen nach SGB II beziehen werden, dann steigt der Anteil auf über 50%. Dies bedeutet, dass für jeden zweiten einkommensschwachen Haushalt im LK Gifhorn die Kosten der Unterkunft vom LK Gifhorn übernommen werden. Diese bedeutet, dass die Versorgung mit geförderten Wohnungen für die übrigen einkommensschwachen Haushalte im LK Gifhorn, für die keine Kosten der Unterkunft übernommen werden günstiger ausfällt.

3. Prognose und Perspektiven des Wohnungsmarktes

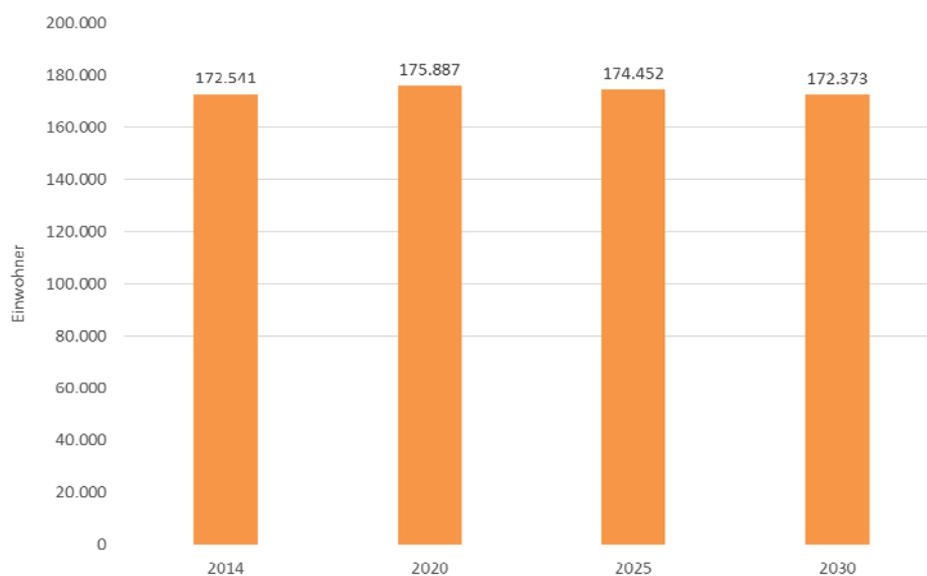
3.1 Zukünftige Einwohnerentwicklung

3.1.1 Bevölkerungszahlen

Langfristig stabile Einwohnerzahl im LK Gifhorn – mittelfristig deutliches Einwohnerplus

Der LK Gifhorn hat für das Kreisgebiet und die kreisangehörigen Kommunen eine eigene Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2014 bis 2030 erstellt. Danach bleibt die Einwohnerzahl im LK Gifhorn in langer Frist bis 2030 stabil, entwickelt sich jedoch in den einzelnen Jahren unterschiedlich. Von 2014 bis 2020 ist von einem Einwohnerwachstum von rd. 172.500 Personen auf knapp 176.000 Personen auszugehen. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 3.500 Einwohnern bzw. einem Plus von 1,9%. In den darauf folgenden fünf Jahren beginnt die Einwohnerzahl moderat zu sinken (zwischen 2020 und 2025 um insgesamt rd. 1.400 Personen). Bis 2030 sinkt die Einwohnerzahl im LK Gifhorn nochmals.

Abbildung 71: Bevölkerungsprognose für den LK Gifhorn, 2014-2030

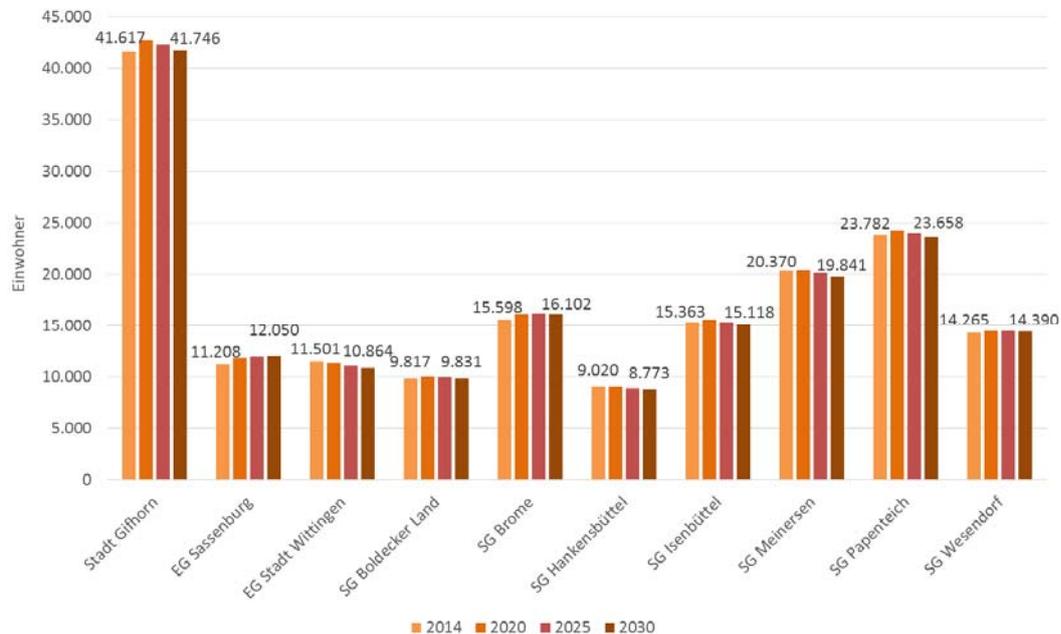


Quelle: LK Gifhorn, eigene Darstellung

empirica

Südliches Kreisgebiet wächst – der Norden stagniert

Die Entwicklungspfade in den einzelnen Kommunen sind unterschiedlich. Während die Einwohnerzahlen von Sassenburg und Brome auch nach 2020 weiter steigen und die Stadt Gifhorn, Wesendorf, Papenteich und Boldecker Land in 2030 mehr oder weniger unveränderte Einwohnerzahlen haben, geht die Bevölkerung in Wittingen, Hankensbüttel und Meinersen zurück. In der Gesamtschau setzt sich der Trend der letzten Jahre durch, d.h. das südliche Kreisgebiet wächst weiter und das nördliche Kreisgebiet stagniert bzw. verliert leicht an Einwohnern.

Abbildung 72: Bevölkerungsprognose für die Kommunen im LK Gifhorn, 2014-2030

Quelle: LK Gifhorn, eigene Darstellung

empirica

3.1.2 Altersstrukturen

Der LK Gifhorn altert – höchste Anteile Älterer ab 60 Jahren im Norden des Kreises

Die Bevölkerung im LK Gifhorn wird im Jahr 2030 älter sein als heute. Während derzeit die 45 bis unter 55-Jährigen absolut die größte Gruppe sind, werden es in 2030 die 60 bis unter 70-Jährigen sein. Während die ab 60-Jährigen im LK Gifhorn derzeit 25% der Einwohner ausmachen, wird ihr Anteil bis 2030 auf 35% steigen. Alle Kommunen im LK Gifhorn werden altern, wobei die Kommunen, die heute bereits die höchsten Anteile Älterer ab 60 Jahren aufweisen, auch zukünftig die höchsten Anteile haben werden. Dies sind Wittingen und Hankensbüttel im Norden des Kreises. Dagegen werden Sassenburg und Brome die Kommunen mit den zu erwartenden relativ geringsten Anteilen Älterer ab 60 Jahren sein. Allerdings liegt auch in Sassenburg der Bevölkerungsanteil Älterer im Jahr 2030 bei 31%.

Familien bleiben langfristig eine wichtige Gruppe in allen Kommunen im LK Gifhorn

Gemessen am Anteil der unter 20-Jährigen wird die relative Position von Familien im LK Gifhorn in den kommenden Jahren nicht geschwächt. Kreisweit sinkt der Anteil der unter 20-Jährigen lediglich von 20,5% auf 20,0%. Diese Stabilität der Familien wird auch auf der kommunalen Ebene unverändert bleiben. Alle Kommunen im LK Gifhorn liegen auch 2030 mit ihren Anteilen junger Menschen bis unter 20 Jahre dicht beieinander (in einer Spanne von 18% in Wittingen bis 22% in Sassenburg).

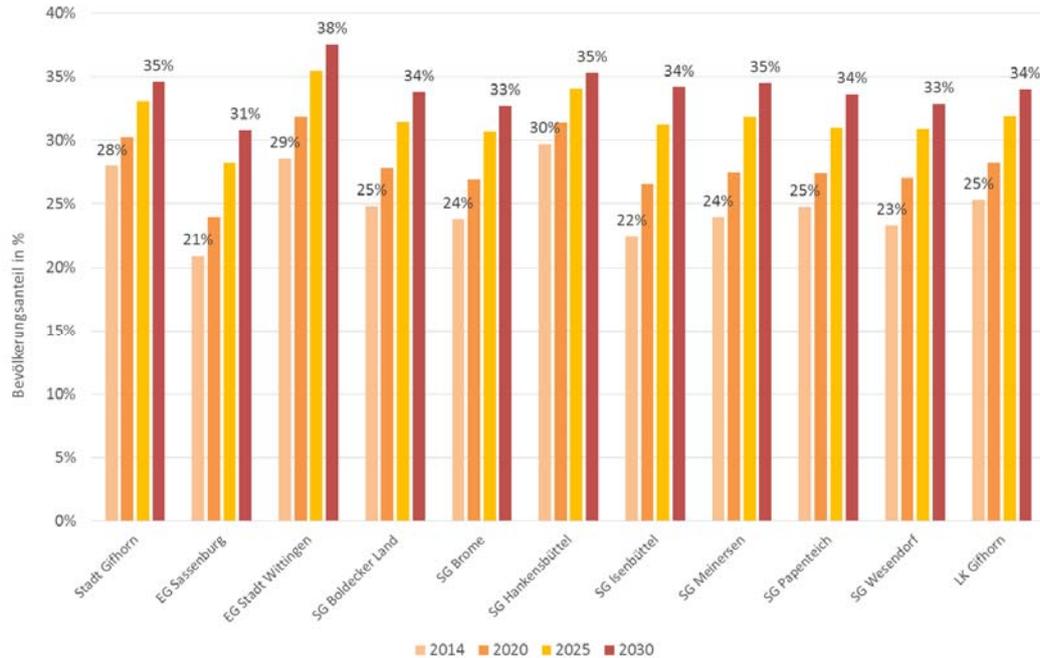
Abbildung 73: Veränderung der Altersstruktur im LK Gifhorn, 2014-2030



Quelle: LK Gifhorn, eigene Darstellung

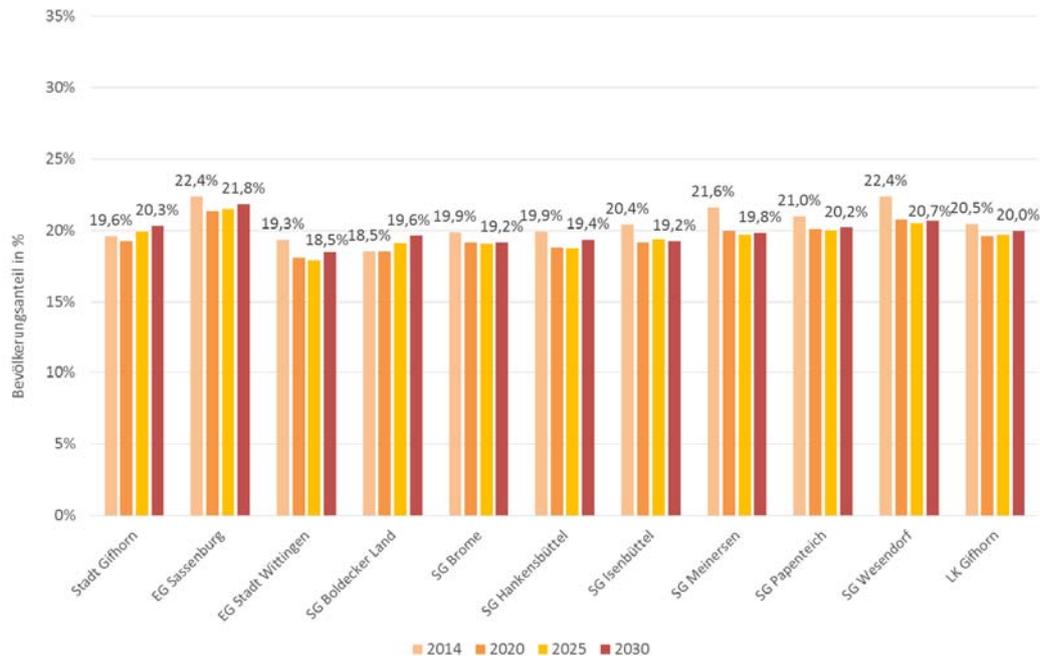
empirica

Abbildung 74: Entwicklung des Anteils Älterer ab 60 Jahren in den Kommunen im LK Gifhorn, 2014-2030



Quelle: LK Gifhorn, eigene Darstellung

empirica

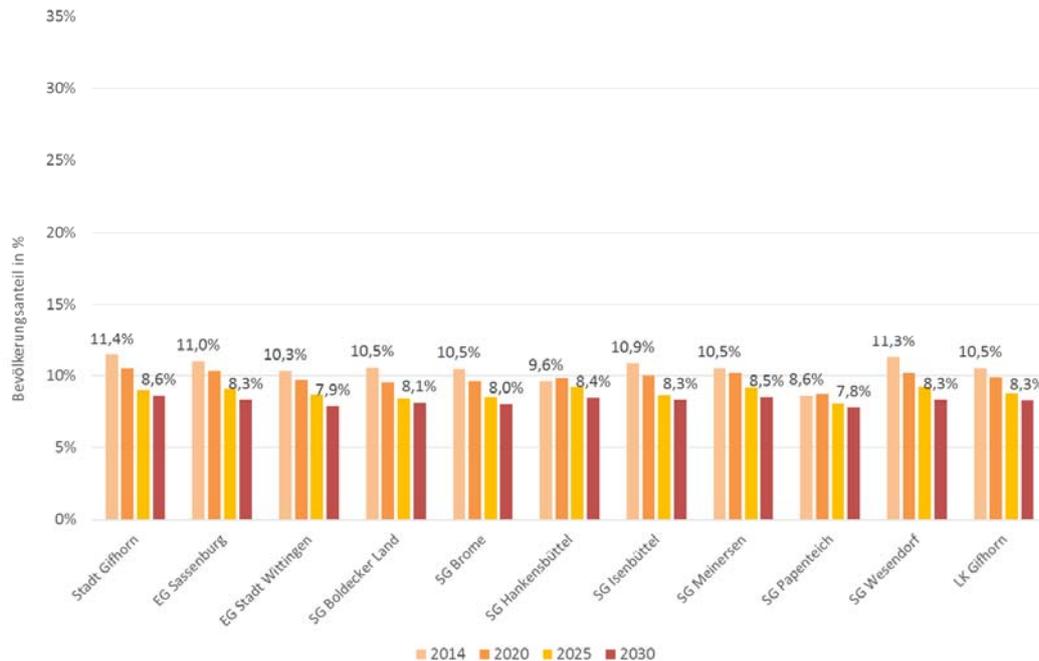
Abbildung 75: Entwicklung des Anteils Jüngerer bis unter 20 Jahren in den Kommunen im LK Gifhorn, 2014-2030

Quelle: LK Gifhorn, eigene Darstellung

empirica

Kreisweit Verluste bei der Gruppe der jungen Menschen in Ausbildung zu erwarten

Im LK Gifhorn zeichnet sich ab, was auch andernorts in kleinstädtisch und ländlich geprägten Regionen Deutschlands zu erwarten ist: Die Zahl und der Anteil der 20 bis unter 30-Jährigen wird langfristig abnehmen. Bundesweit lässt sich dieser Trend bereits seit einigen Jahren beobachten. Junge Menschen wandern aus diesen Siedlungstypen ab in die attraktiven Großstädte und Hochschulstandorte des Landes. Nach der Bevölkerungsprognose des LK Gifhorn wird der Anteil der 20 bis unter 30-Jährigen im LK Gifhorn von heute 11% auf 8% im Jahr 2030 sinken. Alle Kommunen im LK Gifhorn werden davon gleichermaßen betroffen sein. In den Jahren bis 2020 sinkt die Anzahl Jüngerer in dieser Altersklassen in geringerem Maße als in der Dekade von 2020 bis 2030 – hier macht sich auch bemerkbar, dass ein großer Anteil der in den LK Gifhorn gekommenen zugewiesenen, zumeist jungen Flüchtlinge (siehe Kapitel 2.2.4.6) dann als anerkannte Flüchtlinge den Negativtrend zumindest zeitweise bremsen und im LK Gifhorn leben werden.

Abbildung 76: Entwicklung des Anteils 20 bis unter 30-Jähriger in den Kommunen im LK Gifhorn, 2014-2030

Quelle: LK Gifhorn, eigene Darstellung

empirica

3.2 Zukünftige Wohnungsnachfrage

3.2.1 Methodischer Ansatz

Zahl der Haushalte als Wohnungsnachfrager entscheidend

Die Nachfrage nach Wohnungen wird nur indirekt durch die im vorherigen Kapitel dargestellte Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die entscheidende Größe ist vielmehr die Zahl der Haushalte. In den letzten Jahrzehnten ist dank einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung die Zahl der Haushalte ständig stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dies ist ein Prozess, der sich auch im LK Gifhorn und in seinen Kommunen vollzogen hat (wobei aufgrund der Siedlungsstrukturen die Verkleinerung in der Stadt Gifhorn vermutlich stärker als im übrigen Kreisgebiet stattgefunden hat)

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erstellte Haushaltsprognose für den LK Gifhorn wurde für verschiedene Alters- und Haushaltsgrößenklassen erstellt. Bei der Haushaltsprognose werden Zahl und Struktur (Alter der Bezugsperson, Haushaltsgröße) der Haushalte im LK Gifhorn und in seinen Kommunen auf Basis des empirica-Haushaltsprognosemodells prognostiziert. Dabei wird die Zahl der Haushalte im Ausgangsjahr (2014) und in den Zieljahren der Prognose (2020, 2025, 2030) mit Hilfe von alters- und kohortenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berechnet.

Da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt oder eine Wohnung besitzt, müssen bei der Abschätzung der zukünftigen Haushaltszahlen die Untermiet- und

Zweitwohnungsquoten berücksichtigt werden. Hier wurde auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückgegriffen, da dies die aktuellste flächendeckende Informationsbasis darstellt. Die um diese Quoten und statistische Sondereffekte von empirica bereinigten Haushaltszahlen liefern die Zahl der in Zukunft Wohnraum nachfragenden Haushalte.

Unterscheidung in Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen

Im nächsten Schritt wurde die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im LK Gifhorn und in seinen Kommunen aufgeteilt in die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erfolgt anhand eines Kohortenmodells, das die regionalen Unterschiede, die zeitliche Entwicklung sowie die altersspezifischen Strukturen der Ein-/Zweifamilienhausquoten in Deutschland berücksichtigt.

Die Einfamilienhausprognose ist ein wesentlicher Baustein auf dem Weg zur Prognose der Geschosswohnungsnachfrage als maßgeblicher preisbildender Faktor für den Mietwohnungsmarkt. In vielen Regionen Deutschlands ist der Einfamilienhausbau zum direkten Konkurrenten der Geschosswohnungen geworden, sodass sich die Geschosswohnungsprognose als Differenz aus Haushalts- und Einfamilienhausprognose ergibt.

Berücksichtigung der qualitativen Zusatznachfrage

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten.

- Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage (quantitative Zusatznachfrage) Neubau erforderlich.
- Daneben gibt es aber auch eine auf den Zustand bezogene Neubaunachfrage, die daraus resultiert, dass Haushalte Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht (mehr) bietet. In der Folge übersteigt der Neubau in vielen Regionen den Zuwachs an Haushalten.

Während hohe Qualitäten in Zeiten kräftiger Haushaltszuwächse automatisch durch die mengenmäßige Neubaunachfrage auf den Markt kommen, verlangsamt sich dieser Prozess zukünftig im Zuge der demografischen Schrumpfung. In der Folge können sich Leerstände ergeben, die sich auf weniger attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren.

Wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen fragen aber auch dann noch Neubau nach – im Kontext des LK Gifhorn und seinen Kommunen sind das sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf größeren Grundstücken als auch kleine, überschaubare Mehrfamilienhäuser mit sechs bis acht Wohnungen - die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Geschosswohnungsbau in großem Maßstab erfüllt diese Anforderungen nur unzureichend. Je Einfamilienhaus-ähnlicher ein Gebäude ausfällt, desto höher ist dessen Affinität für Selbstnutzer – insbesondere für Familien.

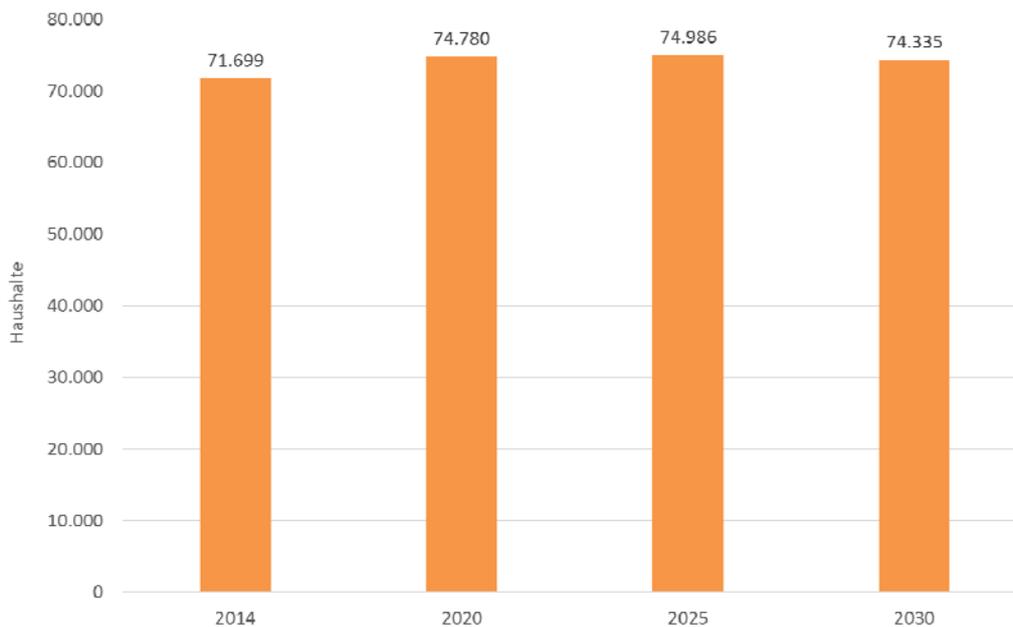
Die qualitative Zusatznachfrage wird für den LK Gifhorn und seine Kommunen alternativ zum klassischen Ersatzbedarf geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage ergibt sich durch einen Vergleich der prognostizierten Mengengerüste der Wohnungsnachfrage mit den Qualitäten im vorhandenen Bestand.

3.2.2 Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen

4%ige Steigerung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im LK Gifhorn bis 2030

Dem Einwohnerpfad der Bevölkerungsprognose des LK Gifhorn folgend, steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im LK Gifhorn bis 2030 um rund 4% auf knapp 74.350 Haushalte. Den stärksten Anstieg gibt es bis 2020: in den fünf Jahren von 2014 bis 2020 kommen rd. 3.100 zusätzliche wohnungsnachfragende Haushalte in den LK Gifhorn (siehe nachfolgende Abbildung)

Abbildung 77: Wohnungsnachfragende Haushalte im LK Gifhorn, 2014-2030



Quelle: eigene Berechnung

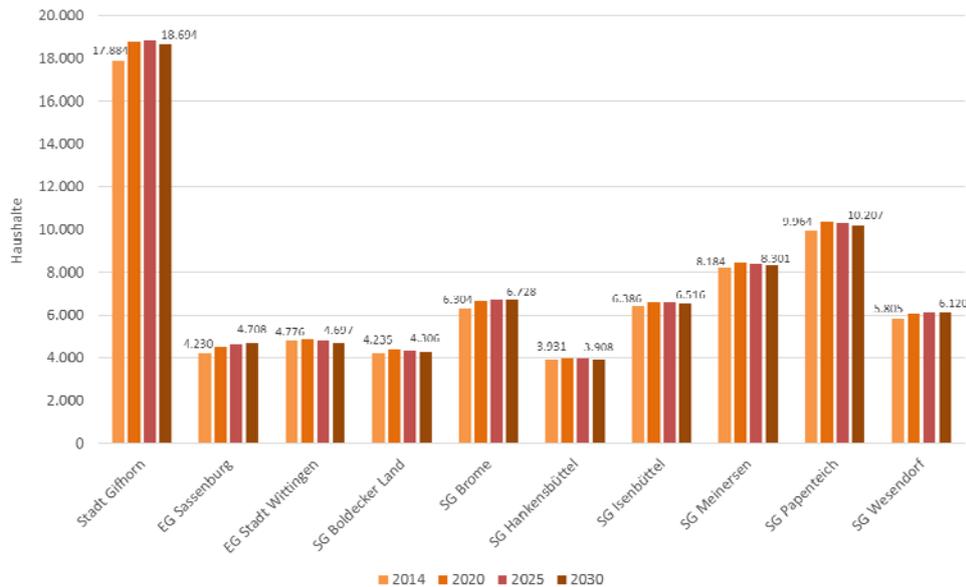
empirica

Überdurchschnittliche Zuwächse der Haushaltszahlen in Sassenburg, Brome, Wesendorf und Gifhorn

Die zukünftige Entwicklung gestaltet sich in den Kommunen unterschiedlich. In der Stadt Gifhorn ist ein leicht überdurchschnittliches Haushaltswachstum zu erwarten, es beträgt zwischen 2014 und 2030 knapp 4,5%. Überdurchschnittliches Wachstum gibt es auch in Sassenburg (+11,3%), Brome (+6,7%) und Wesendorf (+5,4%). Dem-

gegenüber ist im nördlichen Kreisgebiet in den Kommunen Wittingen und Hankensbüttel von langfristig rückläufigen Haushaltszahlen auszugehen (minus 1,6% bzw. minus 0,6%). In den kommenden fünf Jahren werden aber auch diese beiden Kommunen im Zuge des kreisweiten Positivtrends von wachsenden Haushaltszahlen profitieren (2015-2020: jeweils +1,4%).

Abbildung 78: Wohnungsnachfragende Haushalte in den Kommunen im LK Gifhorn, 2014-2030



Quelle: eigene Berechnung

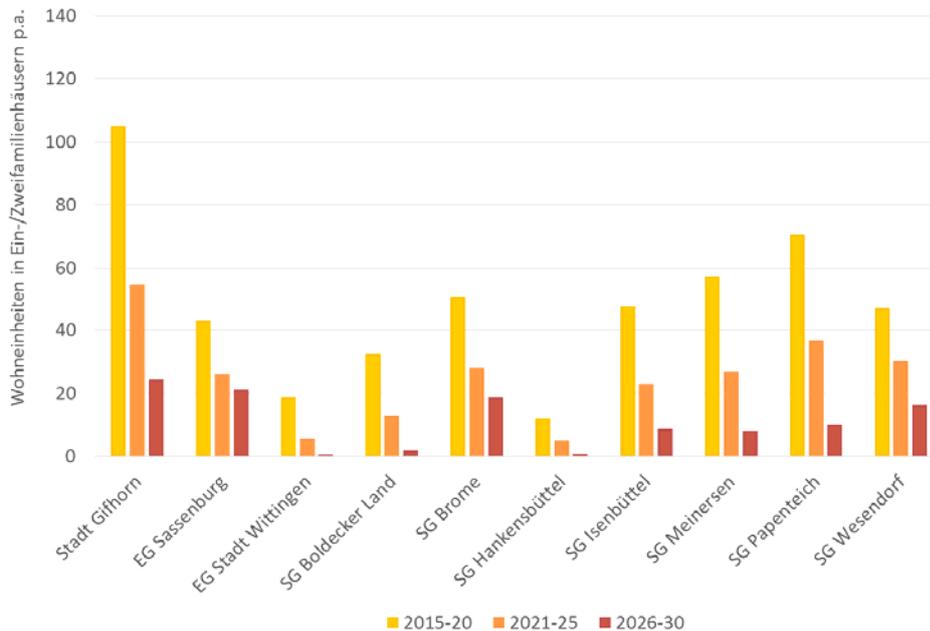
empirica

Neubaunachfrage in Ein-/Zweifamilienhäusern: 4.800 WE bis 2030

Insgesamt besteht im LK Gifhorn im Zeitraum von 2015 bis 2030 eine Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Größenordnung von rd. 4.800 Wohneinheiten (WE). Aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Dynamik wird der größte Teil der Neubaunachfrage im LK Gifhorn zwischen 2015 und 2020 wirksam (ca. 2.900 WE bzw. im Schnitt 500 WE pro Jahr). Im Zeitraum von 2021 bis 2025 sinkt das erforderliche Neubauvolumen auf rd. 1.350 WE (im Schnitt 270 WE pro Jahr) und von 2026 bis 2030 sind dann aufgrund eines zu erwartenden demografischen Rückgangs nur noch etwa 550 WE notwendig (durchschnittlich 110 WE jährlich).

Das erforderliche Neubauvolumen teilt sich auf die einzelnen Kommunen entsprechend ihrer jeweiligen Marktgröße auf. Die Kreisstadt Gifhorn hat den größten „Marktanteil“ – kurz- bis mittelfristig (2015-2020) besteht dort eine Nachfrage nach rd. 100 zu bauenden WE in Ein- und Zweifamilienhäusern jährlich. Der größte Teil der zukünftig erforderlichen Neubautätigkeit konzentriert sich im Süden des Kreises, in der Nähe der benachbarten Großstädte Wolfsburg und Braunschweig (u.a. Papenteich, Brome, Isenbüttel). Demgegenüber fällt die Neubaunachfrage im nördlichen Kreisgebiet geringer aus. In Wittingen und in Hankensbüttel besteht im Schnitt eine Neubaunachfrage von nicht mehr als 20 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern p.a..

Abbildung 79: Neubaunachfrage bei Ein-/Zweifamilienhäusern in den Kommunen im LK Gifhorn, 2015-2030



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Wohnungsnachfrager orientieren sich weniger an Kommunen als an Teilräumen

Wohnungsmärkte sind im regionalen Kontext räumlich durchlässig, d.h. Nachfrager nach Wohnraum sind bei ihrer Suche selten auf nur eine einzige Kommune fixiert. Gibt es in der bevorzugten Kommune (in der sie bspw. bereits wohnen) kein den Wohnwünschen entsprechendes Wohnungsangebot, dann werden auch Angebote in den benachbarten Kommunen geprüft und ggf. auch gewählt. Wohnungsnachfrager machen keinen Halt vor kommunalen Grenzen. Auf der anderen Seite kommen für Wohnungsnachfrager nicht alle Kommunen in einer Region oder in einem Kreis in Frage.

In einer Region wie dem LK Gifhorn sind die Erreichbarkeiten zu den Arbeitsplätzen entscheidend – und die ist im südlichen Kreisgebiet zu den Arbeitsplätzen in Wolfsburg und in Braunschweig besser als vom nördlichen Kreisgebiet aus. Daher werden Haushalte, die im südlichen Kreisgebiet einen Wohnstandort suchen, mit geringer Wahrscheinlichkeit einen Wohnstandort im Norden des LK Gifhorn wählen. Entscheidender als der Blick auf die einzelne Kommune ist bei der Betrachtung der zukünftigen Wohnungsnachfrage daher der Blick auf das südliche und das nördliche Kreisgebiet. Nachfolgend ist die Neubaunachfrage in den Prognosezeiträumen für diese beiden Teilräume dargestellt. Hier spiegelt sich das Bild der Vergangenheit wieder, d.h. der weitaus größte Teil der Neubaunachfrage bei Ein-/Zweifamilienhäusern wird auf das südliche Kreisgebiet entfallen (rd. 85%).

Abbildung 80: Neubaunachfrage bei Ein-/Zweifamilienhäusern (WE) in Teilräumen im LK Gifhorn, 2015-2030

	2015-20	2021-25	2026-30	2015-2030
Nördliches Kreisgebiet	466	204	88	757
Südliches Kreisgebiet	2.464	1.129	463	4.056
LK Gifhorn	2.930	1.332	551	4.814

Nördliches Kreisgebiet: Wittingen, Hankensbüttel, Wesendorf

Südliches Kreisgebiet: Gifhorn, Meinersen, Isenbüttel, Sassenburg, Brome, Papenteich, Boldecker Land

Quelle: eigene Berechnung

empirica**Geringes Risiko für qualitativ bedingte Wohnungsüberhänge im Ein-/Zweifamilienhausbereich**

Der größte Teil der zukünftigen Neubaunachfrage im Ein- und Zweifamilienhaussegment entsteht aus dem mengenmäßigen Zuwachs der Haushalte, die Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern nachfragen. Daher ist der Anteil, der aus qualitativen Gründen im LK Gifhorn neu zu errichten ist, gering. Dies gilt insbesondere in kurzer bis mittlerer Frist. In den meisten Kommune im LK Gifhorn ist davon auszugehen, dass zwischen 2015 und 2020 nicht mehr als 5 WE pro Jahr qualitativ bedingt neu gebaut werden müssen bzw. anders herum betrachtet: leer fallen werden (und dann dem normalen Marktprozess folgend abgerissen werden).

Abbildung 81: Qualitativ bedingter Angebotsüberhang im Ein-/Zweifamilienhaussegment im LK Gifhorn, 2015-2030*

	2015-20	2021-25	2026-30
Stadt Gifhorn	unter 5 WE	15 bis 20 WE	15 bis 20 WE
EG Sassenburg	keine	unter 5 WE	unter 5 WE
EG Stadt Wittingen	5 bis 10 WE	unter 5 WE	unter 5 WE
SG Boldecker Land	unter 5 WE	unter 5 WE	unter 5 WE
SG Brome	unter 5 WE	unter 5 WE	5 bis 10 WE
SG Hankensbüttel	unter 5 WE	unter 5 WE	unter 5 WE
SG Isenbüttel	unter 5 WE	5 bis 10 WE	5 bis 10 WE
SG Meinersen	5 bis 10 WE	5 bis 10 WE	5 bis 10 WE
SG Papenteich	5 bis 10 WE	10 bis 15 WE	5 bis 10 WE
SG Wesendorf	unter 5 WE	unter 5 WE	5 bis 10 WE

* Werte pro Jahr

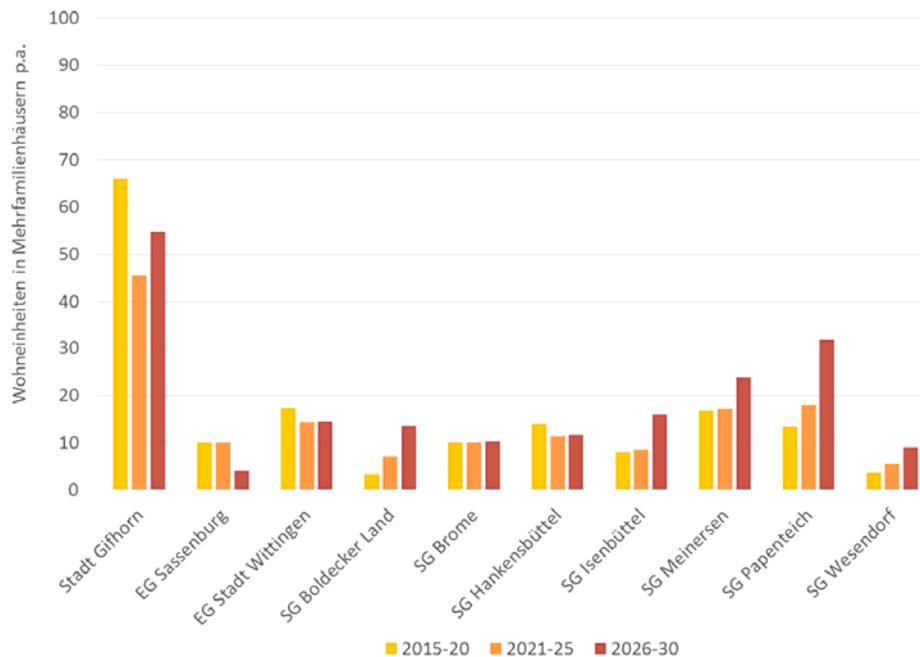
Quelle: eigene Berechnung

empirica**Neubaunachfrage von Mehrfamilienhäusern: 2.550 WE bis 2030**

Im Zeitraum von 2015 bis 2030 besteht im LK Gifhorn eine Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen von 2.550 Wohneinheiten (WE). Auch hier bedeutet die zeitlich unterschiedliche Entwicklungsdynamik, dass der größte Teil der Nachfrage kurz- bis mittelfristig vorhanden ist, d.h. zwischen 2015 und 2020 werden rd. 950 Geschosswohnungen nachfragewirksam (rd. 160 WE jährlich). Von 2021 bis 2025 geht die Nachfrage marginal zurück auf ca. 650 WE bzw. 130 WE pro Jahr, um zwischen 2026 bis 2030 wieder anzusteigen auf rd. 950 WE (rd. 190 WE pro Jahr). Der Anstieg in den letzten fünf Jahren des Prognosehorizonts ist vor allem darauf zurück zu führen, dass

dann der mittlerweile überalterte Mehrfamilienhausbestand in stärkerem Maß qualitativ ersetzt werden sollte (siehe auch die Abbildung unten).

Abbildung 82: Neubaunachfrage bei Mehrfamilienhäusern in den Kommunen im LK Gifhorn, 2015-2030



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Auch im Mehrfamilienhaussegment orientieren sich Wohnungsnachfrager eher an Teilräumen als an Kommunen

Auch bei Mehrfamilienhäusern sind Nachfrager nicht auf die einzelne Kommune bei der Wohnungssuche fokussiert, sondern suchen und wählen einen ihren Ansprüchen gerecht werdenden Standort und eine passende Immobilie. Der Blick auf die Neubaunachfrage sollte daher auch hier auf die Teilräume im LK Gifhorn gerichtet sein. Der größte Teil der Nachfrage entfällt auf das südliche Kreisgebiet (rd. 78%).

Abbildung 83: Neubaunachfrage bei Mehrfamilienhäusern (WE) in Teilräumen im LK Gifhorn, 2015-2030

	2015-20	2021-25	2026-30	2015-2030
Nördliches Kreisgebiet	209	156	175	541
Südliches Kreisgebiet	748	492	770	2.011
LK Gifhorn	957	648	946	2.551

Nördliches Kreisgebiet: Wittingen, Hankensbüttel, Wesendorf

Südliches Kreisgebiet: Gifhorn, Meinersen, Isenbüttel, Sassenburg, Brome, Papenteich, Boldecker Land

Quelle: eigene Berechnung

empirica

Risiko für qualitativ bedingte Wohnungsüberhänge bei Mehrfamilienhäusern steigt nach 2021

Im Unterschied zum Ein-/Zweifamilienhausmarkt steigt das Risiko von Angebotsüberhängen im Mehrfamilienhaussegment im LK Gifhorn nach 2021 an. In der Stadt Gifhorn läge das Volumen an Leerständen dann bei 50 bis 60 WE pro Jahr. In den übrigen Kommunen des LK Gifhorn ist das jeweilige Volumen v.a. aufgrund des dort zahlenmäßig geringeren Wohnungsbestands im Mehrfamilienhaussegment dementsprechend geringer, liegt etwa in Wittingen bei 10 bis 15 WE pro Jahr.

Abbildung 84: Qualitativ bedingter Angebotsüberhang im Mehrfamilienhaussegment im LK Gifhorn, 2015-2030*

	2015-20	2021-25	2026-30
Stadt Gifhorn	10 bis 15 WE	50-60 WE	50-60 WE
EG Sassenburg	keine	5 bis 10 WE	10 bis 15 WE
EG Stadt Wittingen	15 bis 20 WE	10 bis 15 WE	10 bis 15 WE
SG Boldecker Land	5 bis 10 WE	10 bis 15 WE	10 bis 15 WE
SG Brome	unter 5 WE	10 bis 15 WE	20 bis 30 WE
SG Hankensbüttel	10 bis 15 WE	10 bis 15 WE	5 bis 10 WE
SG Isenbüttel	10 bis 15 WE	20 bis 30 WE	15 bis 20 WE
SG Meinersen	5 bis 10 WE	20 bis 30 WE	20 bis 30 WE
SG Papenteich	15 bis 20 WE	30 bis 40 WE	20 bis 30 WE
SG Wesendorf	5 bis 10 WE	10 bis 15 WE	15 bis 20 WE

* Werte pro Jahr

Quelle: eigene Berechnung

empirica

3.2.3 Zukünftiger Bedarf an gefördertem Wohnraum

Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen Haushalten in 2030 auf heutigem Niveau

Nach der Wohnungsnachfrageprognose werden im LK Gifhorn in 2030 rd. 74.200 wohnungsnachfragende Haushalte leben. Der heutige Anteil an einkommensschwachen Haushalten an allen Haushalten im LK Gifhorn beträgt rd. 17% (**Abbildung 62**). Zuverlässige Prognosen über die weitere Entwicklung der Anzahl bzw. des Anteil einkommensschwacher Haushalte liegen nicht vor (weder für Deutschland insgesamt noch für den LK Gifhorn). Es gibt Argumente, die sowohl für einen Anstieg des Anteils einkommensschwacher Haushalte sprechen, wie z.B. ein Zuwachs von älteren Haushalten in Altersarmut, als auch für einen Rückgang: Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich die wirtschaftliche Situation im LK Gifhorn zukünftig verschlechtern wird. Damit wird auch eine stetige Nachfrage nach Arbeitskräften vorhanden sein. Aufgrund der zunehmenden Arbeitskräfteknappheit in Deutschland trifft diese Nachfrage jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit auf ein geringer werdendes Arbeitskräfteangebot im LK Gifhorn – mit der Folge, dass die Arbeitslosigkeit langfristig auf einem geringen Niveau im LK Gifhorn liegen dürfte. Vor diesem Hintergrund wird der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen Haushalten im LK Gifhorn konstant bei 17% gehalten – was aufgrund einer steigenden Anzahl von Haushalten im LK Gifhorn (Kap. 3.2) auch eine steigende Anzahl einkommensschwacher Haushalte bedeutet, die in 2030 demnach bei 12.330 Haushalten liegen wird.

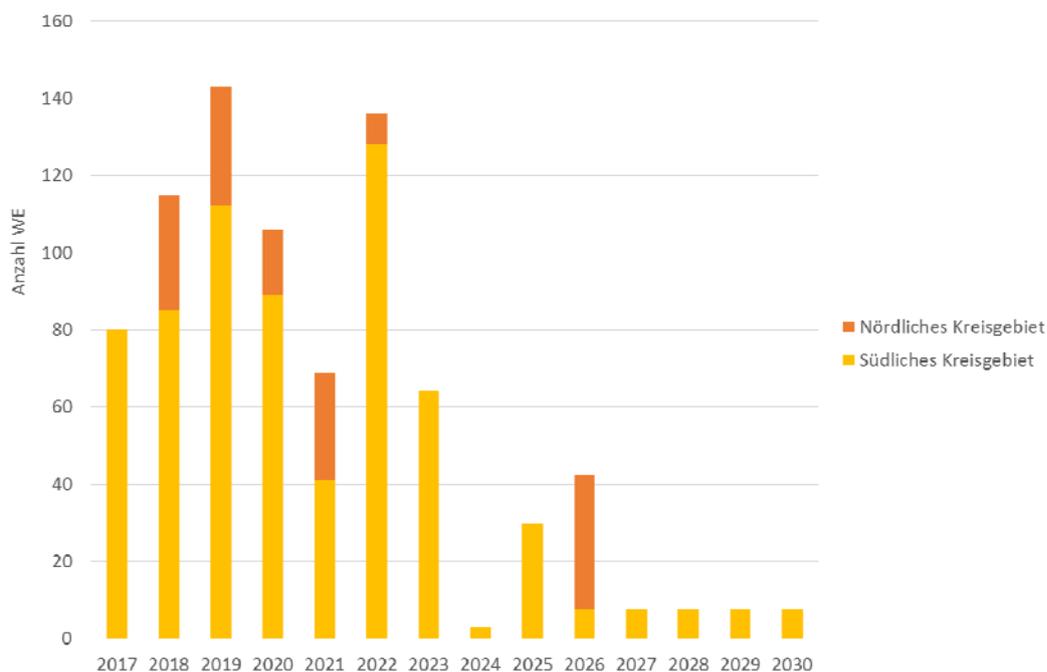
Beibehaltung der rechnerischen Versorgungsquote einkommensschwacher Haushalte mit geförderten Wohnungen

Die Versorgungsquote einkommensschwacher Haushalte mit öffentlich geförderten Wohnungen im LK Gifhorn beträgt 8,5%. Es sollte Ziel des LK Gifhorn sein, diese Versorgungsquote langfristig beizubehalten, um die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte zu sichern. Dies bedeutet einen rechnerischen Soll-Bestand an geförderten Wohnungen im LK Gifhorn im Jahr 2030 in Höhe von insgesamt 1.051 Wohnungen.

Bestand an geförderten Wohnungen sinkt bis 2030 auf rd. 190 WE

Nach Angaben der Wohnraumförderstellen des LK Gifhorn und der Stadt Gifhorn laufen in den kommenden Jahren bis 2030 insgesamt 818 geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung im LK Gifhorn. Der größte Teil davon entfällt auf das südliche Kreisgebiet (siehe nachfolgende Abbildung). Im nördlichen Kreisgebiet laufen unter der Annahme, dass die Bindungen seitens der Eigentümer nicht verlängert werden, rd. 150 geförderte Wohnungen aus der Bindung.

Abbildung 85: Mietpreisbindungsausläufe im LK Gifhorn, 2017-2030



Quelle: LK Gifhorn, Stadt Gifhorn, eigene Darstellung

empirica

Wie viele geförderte Wohnungen sollten bei Beibehaltung der Versorgungsquote im LK Gifhorn bis 2030 entstehen?

Nach dem Auslauf der mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen wird der Bestand an geförderten Wohnungen im LK Gifhorn in 2030 rd. 190 WE betragen (**Abbildung 86**). Demgegenüber gestellt sollte der geförderte Bestand unter Annahme eines

in erster Perspektive unveränderten Versorgungsgrads von Haushalten mit geringen Einkommen in 2030 rd. 860 Wohnungen betragen.

Abbildung 86: Rechnerische Angebotslücke von geförderten Mietwohnungen in 2030

	2030: Haushalte (gesamt)	2030: Anteil Einkommensschwache Haushalte an allen Haushalten	2030: Einkommensschwache Haushalte	2030: Versorgungsquote	2030: Soll: Geförderter Bestand	2030: Bestand nach Auslauf	2030: zusätzliche geförderte WE
Nördl. Kreisgebiet (NK)	14.726	20%	2.873	5,3%	151	0	151
Stadt Gifhorn	18.694	24%	4.419	17,7%	784	173	611
Südl. Kreisgebiet (SK)	40.767	12%	5.039	2,3%	116	20	96
Summe LK Gifhorn	74.187	17%	12.330	8,5%	1.051	193	858

Quelle: eigene Berechnung

empirica

Anpassung des anhand der Versorgungsquote ermittelten Bedarfs an geförderten Wohnungen an die Angebotssituation auf dem Mietwohnungsmarkt

Der in den vorherigen Abschnitten abgeleitete Bedarf an gefördertem Wohnraum im LK Gifhorn wird nachfolgend an der Angebotssituation in den drei Teilräumen des LK Gifhorn und in den jeweiligen Kommunen gespiegelt. So ergibt sich eine an die reale Angebotssituation angepasste Bedarfsabschätzung für den öffentlich geförderten Mietwohnraum.

Nördliches Kreisgebiet

- Die Beibehaltung der Versorgungsquote bedeutet die Schaffung von 151 zusätzlichen mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen im nördlichen Kreisgebiet.
- Anhand der zukünftigen Haushaltsaufteilung auf die drei Kommunen des nördlichen Kreisgebiets ergeben sich folgende rechnerische Bedarfe an geförderten Wohnungen:
 - Wittingen: 48 Wohnungen (dies entspricht dem 32%igen Anteil an den in 2030 in im nördlichen Kreisgebiet lebenden 14.726 Haushalten)
 - Hankensbüttel: 41 Wohnungen (dies entspricht dem 27%igen Anteil an den in 2030 in im nördlichen Kreisgebiet lebenden 14.726 Haushalten)
 - Wesendorf: 62 Wohnungen (dies entspricht dem 41%igen Anteil an den in 2030 in im nördlichen Kreisgebiet lebenden 14.726 Haushalten)
- Bewertung der verfügbaren Angebotssituation
 - In Hankensbüttel und in Wittingen werden 60% der angebotenen frei finanzierten gebrauchten Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete von 5,60 €/m² angeboten. Dies ist ein sehr umfangreiches Angebot.

- In Wesendorf werden 33% der angebotenen frei finanzierten gebrauchten Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete von 5,60 €/m² angeboten. Dies ist ein nennenswertes Angebot.
- Empfehlung
 - In Wittingen und Hankensbüttel sollte aufgrund des relativ hohen Anteils angebotener freifinanzierter Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete und der zukünftig sinkenden Haushaltszahlen (die den entspannten Wohnungsmarkt noch weiter entspannen werden) keine zusätzlichen geförderten Mietwohnungen entstehen.
 - In Wesendorf kann aufgrund eines nennenswerten Anteils angebotener freifinanzierter Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete und den zukünftig steigender Haushaltszahlen die Hälfte der anhand der Versorgungsquote ermittelten zusätzlichen geförderten Mietwohnungen entstehen, d.h. rd. 30 Wohnungen.
 - **In Summe ergibt sich für das nördliche Kreisgebiet ein Volumen bis 2030 an zusätzlichen geförderten Wohnungen von rd. 30 Wohnungen.**

Stadt Gifhorn

- Die Beibehaltung der Versorgungsquote bedeutet die Schaffung von 611 zusätzlichen mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen in der Stadt Gifhorn.
- Bewertung der Ausgangslage
 - Nach Aussagen der Stadt Gifhorn entstehen bis zum Jahr 2020 rd. 200 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen in der Stadt.
 - Zudem hat die Stadt Gifhorn beschlossen, dass auf Arealen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird, ein Quote an zu bauenden geförderten Wohnungen in einer Spanne von 20 bis 50% realisiert wird.
- Empfehlung
 - Die rd. 200 geförderten Wohnungen, die bis 2020 in der Stadt Gifhorn entstehen werden, werden den Gifhorer Wohnungsmarkt im preiswerten Segment deutlich entspannen. Nach 2020 ist eine Neubewertung der Situation erforderlich.
 - Der Bau von geförderten Wohnungen in der Stadt Gifhorn wird sich auch im Zeitraum von 2021 bis 2030 an der beschlossenen Quotierung orientieren müssen, d.h. es werden definitiv neue geförderte Wohnungen entstehen.
 - Ausgehend von den 200 bis zum Jahr 2020 entstehenden geförderten Wohnungen, einer langfristig geltenden Quotierung, bei der im Schnitt rd. 30% geförderter Wohnraum auf Neubauarealen mit Baurecht entsteht sowie dem im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Neubaunachfrage von rd. 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Gifhorn (d.h. 30% x 500 Wohnungen = 150 Wohnungen) ist **für den Zeitraum 2015 bis 2030 der Bau von rd. 350 geförderten Wohnungen darstellbar** (dazu gehören die bereits geplanten 200 Wohnungen).

Südliches Kreisgebiet

- **Die Beibehaltung der Versorgungsquote bedeutet die Schaffung von 96 zusätzlichen mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen im südlichen Kreisgebiet bis zum Jahr 2030.**
- Anhand der zukünftigen Haushaltsaufteilung auf die sechs Kommunen des südlichen Kreisgebiets ergeben sich folgende rechnerische Bedarfe an geförderten Wohnungen:
 - Sassenburg: 11 Wohnungen (dies entspricht dem 11,5%igen Anteil an den in 2030 in im südlichen Kreisgebiet lebenden 40.676 Haushalten)
 - Boldecker Land: 10 Wohnungen (dies entspricht dem 10,5%igen Anteil an den in 2030 in im südlichen Kreisgebiet lebenden 40.676 Haushalten)
 - Brome: 16 Wohnungen (dies entspricht dem 17%igen Anteil an den in 2030 in im südlichen Kreisgebiet lebenden 40.676 Haushalten)
 - Papenteich: 25 Wohnungen (dies entspricht dem 25%igen Anteil an den in 2030 in im südlichen Kreisgebiet lebenden 40.676 Haushalten)
 - Isenbüttel: 15 Wohnungen (dies entspricht dem 16%igen Anteil an den in 2030 in im südlichen Kreisgebiet lebenden 40.676 Haushalten)
 - Meinersen: 19 Wohnungen (dies entspricht dem 20%igen Anteil an den in 2030 in im südlichen Kreisgebiet lebenden 40.676 Haushalten)
- Bewertung der verfügbaren Angebotssituation
 - In Meinersen werden 33% der angebotenen frei finanzierten gebrauchten Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete von 5,60 €/m² angeboten. Dies ist ein nennenswertes Angebot.
 - In Boldecker Land werden 8% der angebotenen frei finanzierten gebrauchten Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete von 5,60 €/m² angeboten. Dies ist ein begrenztes Angebot.
 - In den übrigen Kommunen werden ca. 18% der angebotenen frei finanzierten gebrauchten Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete von 5,60 €/m² angeboten. Dies ist ein leicht unterhalb des LK Gifhorn insgesamt liegendes Angebot.
- Empfehlung
 - In Bodecker Land kann aufgrund des begrenzten Anteils angebotener freifinanzierter Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete die ermittelte Anzahl von 10 geförderten Wohnungen auch höher liegen, d.h. bis ca. 20 Wohnungen)
 - Das rechnerische Volumen geförderter Wohnungen in Meinersen sollte aufgrund eines nennenswerten Anteils an angebotenen freifinanzierten Mietwohnungen unterhalb der Fördermiete geringer als die o.g. 19 Wohnungen ausfallen, d.h. bei ca. 10 Wohnungen liegen.
 - In Summe können im südlichen Kreisgebiet rd. 100 zusätzliche geförderte Wohnungen bis 2030 entstehen. Dies bedeutet, dass im Schnitt 8 Wohnungen jährlich im gesamten südlichen Kreisgebiet geschaffen werden müssen.

4. Strategische Ziele und Handlungsempfehlungen

4.1 Strategische Ziele

4.1.1 Nutzen des demografischen Wachstumspotenzials

Der Landkreis Gifhorn ist in den letzten Jahren im Zuge einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Wolfsburg-Braunschweig auch demografisch gewachsen. Einen Schub gab es dabei im Jahr 2015, dass in hohem Maß durch die nach Deutschland und in der Folge auch in den Landkreis Gifhorn gekommenen Flüchtlinge geprägt war. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung verwendete Bevölkerungsprognose des Landkreises Gifhorn sieht im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von rd. 172.000 Einwohnern, die auf dem Niveau des Ausgangsjahrs der Prognose, 2014, liegt.

In kurzer bis mittlerer Frist nimmt allerdings die Einwohnerzahl im Landkreis Gifhorn spürbar zu. In dieser durch eine zunehmende Einwohnerzahl geprägten Phase befindet sich der Landkreis derzeit. Bis 2020 ist eine Zunahme der Einwohnerzahl auf rund 176.000 Personen zu erwarten. Danach wird von einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl ausgegangen. Diese unterschiedlichen Entwicklungsphasen werden auch die Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis Gifhorn prägen, d.h. kurz- bis mittelfristig macht sich das demografische Wachstum durch einen insgesamt angespannten Wohnungsmarkt bemerkbar.

Berücksichtigt man allerdings die Entwicklung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte, dann ist von einem kontinuierlichen Wachstum bis 2030 auszugehen. Dieses demografische Wachstumspotenzial sollte der Landkreis Gifhorn für wohnungspolitische Entscheidungen nutzen. Zu berücksichtigen sind dabei die zu erwartenden teilräumlichen Unterschiede mit einem stärkeren Wachstumspotenzial im südlichen Kreisgebiet (einschließlich der Stadt Gifhorn) und einer weniger dynamischen Entwicklung im nördlichen Kreisgebiet.

4.1.2 Entwicklung ausreichender Wohnbauflächen

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird lt. der Wohnungsnachfrageprognose bis 2025 zunehmen und danach auf dem Niveau verbleiben. Dies erfordert die Entwicklung eines ausreichenden Volumens an Wohnbauflächen im Landkreis Gifhorn – insbesondere in den kommenden zehn Jahren. Dabei sind die teilräumlichen Unterschiede im Landkreis Gifhorn zu berücksichtigen.

4.1.3 Schaffung attraktiver Wohnangebote für Familien

Der Landkreis Gifhorn war und ist nach wie vor in hohem Maße durch das Familienwohnen bestimmt. Es ist attraktiver Standort nicht nur für die im Landkreis lebenden Familien, sondern gerade auch für Familien, die in den teuren Städten Braunschweig

und Wolfsburg keine adäquaten familiengerechten Angebote finden und den Landkreis Gifhorn als Wohnstandort wählen. Diese Anziehungskraft und hohe Lebensqualität für Familien sollte erhalten und ausgebaut werden - auch wenn im Zuge des demografischen Wandels zu erwarten ist, dass die absolute Anzahl von Familien langfristig abnehmen wird. Umso wichtiger ist es, die sich abzeichnende demografische Alterung der Gesellschaft im Landkreis durch die Mobilisierung von Familienzuzügen abzumildern. Dies kann nur gelingen, wenn an der quantitativen und qualitativen Nachfrage orientierte Wohnangebote für Familien geschaffen werden.

4.1.4 Förderung altersgerechten Wohnens und Lebens

Die Anzahl älterer Haushalte im Landkreis Gifhorn wird in den kommenden Jahren kreisweit steigen. Damit steigt auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohn- und Lebensformen. Dies bedeutet nicht automatisch, dass jeder Ältere ausschließlich in einer barrierefreien Wohnung leben muss. Wäre dies der Fall, dann dürften nicht so viele Ältere im Landkreis Gifhorn noch in ihren gebrauchten Einfamilienhäusern wohnen. Der Wunsch, so lange wie möglich in seiner vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben, wird auch im Betrachtungszeitraum des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes vorherrschend sein. Hier sind dann entsprechende altersgerechte Anpassungen erforderlich, wie sie auch schon heute gefördert werden.

Viele ältere Haushalte im Landkreis Gifhorn werden aber auch zukünftig den offenen oder auch latenten Wunsch haben, ihre Wohn- und Lebenssituation durch einen Umzug zu optimieren. Die Motivationen dabei sind vielschichtig und reichen von gewünschtem barrierefreien Wohnraum über die zunehmend als Last empfundene Pflege großer Gärten und Einfamilienhäuser bis hin zur Notwendigkeit, Einkaufs- und Versorgungsangebote möglichst in fußläufiger Nähe zu haben. In diesem Sinne kann eine entsprechend ausgerichtete Angebotspolitik ältere Haushalte auch in zusätzlichem Maße zum Umzug motivieren und somit auch dazu beitragen, bestehende Einfamilienhäuser für junge Familien anbieten zu können.

4.1.5 Möglichst vielen Haushalten die Eigentumsbildung ermöglichen

Die Bildung von Wohnungseigentum ist eine gute Möglichkeit gegen Altersarmut vorzusorgen. Insbesondere Familienhaushalte, die in den LK Gifhorn ziehen, haben eine sehr hohe Neigung Eigentum zu bilden. Dies sollte ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel im LK Gifhorn sein und fokussiert vor allem auf die Bereiche, in denen Einfamilienhäuser entstehen

4.1.6 Sicherstellung bezahlbaren Wohnens für alle Zielgruppen

Die Versorgung der Bevölkerung im Landkreis Gifhorn mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges sozial- und wohnungspolitisches Ziel. Bezahlbarer Wohnraum ist in den letzten Jahren im Landkreis knapper geworden. Die Wahlfreiheit für einkommensschwache Haushalte für geeigneten Wohnraum ist begrenzt. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Landkreis Gifhorn hat in den letzten

zehn Jahren abgenommen. Weitere Wohnungen werden in den kommenden Jahren aus der Mietpreisbindung laufen.

Bezahlbarer Wohnraum ist aber nicht ausschließlich öffentlich geförderter Wohnraum zur Miete, sondern umfasst auch das preiswerte freifinanzierte Segment. Aber auch das ist im Zuge einer guten wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Gifhorn mit einer dementsprechend hohen Nachfrage nach Wohnungen geringer geworden. Die freifinanzierte Miete im Landkreis Gifhorn ist zwischen Anfang 2012 und Ende 2016 um knapp 40% gestiegen.

4.1.7 Zukunftsfähige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

Eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im Landkreis Gifhorn wird aus unterschiedlichen Aspekten wichtig. Auch wenn der Wohnungsbestand im Landkreis Gifhorn insgesamt im Vergleich mit Niedersachsen relativ jung ist, bestehen Unterschiede zwischen den Teilräumen bzw. den Kommunen im Landkreis. So verfügt das nördliche Kreisgebiet über einen älteren Wohnungsbestand als das südliche Kreisgebiet. Gleichzeitig wird die Wohnungsnachfrage im nördlichen Kreisgebiet nicht so stark wachsen wie im südlichen Kreisgebiet. Daher kann es für den Norden des Kreises zunehmend schwieriger werden, die Wohnungsbestände intakt zu halten als dies im weiter überdurchschnittlich wachsenden Süden der Fall sein dürfte. Dies betrifft sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhausbestände.

Es ist z.B. zu erwarten, dass die Herausforderung zunehmend leerfallender älterer Einfamilienhausgebiete perspektivisch zuerst im Norden des Kreises auftritt (auch wenn diese Gebiete heute noch gut im Generationenwandel funktionieren). Im Zuge des fortschreitenden demografischen Wandels stellen sich auch Aufgaben einer altersgerechten Weiterentwicklung des Bestandes (siehe auch das strategische Ziel der Förderung altersgerechten Wohnens und Lebens). Ein Sonderthema sind die insbesondere in den ländlichen Siedlungsstrukturen des Landkreises Gifhorn mit hoher Wahrscheinlichkeit zunehmend leer fallenden Höfe, die dann auch auf die ganze Ortschaft negativ ausstrahlen können.

4.2 Handlungsempfehlungen

4.2.1 Wohnbauland-Monitoring orientiert am Mengengerüst der zukünftigen Wohnungsnachfrage

Folgt man der Wohnungsnachfrageprognose (siehe Kapitel 3.2) für den Landkreis Gifhorn, dann ist in den kommenden 15 Jahren (bis 2030) Bauland für rd. 4.900 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und für rd. 2.450 Geschosswohnungen bereit zu stellen. Eine erste Annäherung an den daraus resultierenden Flächenbedarf können angenommene Dichten geben:

- Geht man für den Ein-/Zweifamilienhausbereich von kreisweit durchschnittlich 15-20 WE je ha aus, dann entspricht dies einem Baulandbedarf von 245 bis 330ha.

- Setzt man beim Mehrfamilienhausbau kreisweit im Schnitt 60-80 WE je ha an, dann wären 30 bis 40 ha erforderlich.
- In Summe ergibt sich eine Spanne von 275 bis 370 ha bis zum Jahr 2030 – das sind bezogen auf 15 Jahre im Schnitt rd. 18 ha bis rd. 25 ha pro Jahr im Landkreis Gifhorn.

Allerdings wird die Wohnungsnachfrage einerseits nicht gleichmäßig bis 2030 wirksam und andererseits gibt es räumliche Unterschiede. Der größte Teil (ca. drei Viertel) der Baulandschaffung wäre bis 2025 erforderlich, d.h. in den kommenden 10 Jahren insgesamt 200 bis 280 ha bzw. 20 bis 28 ha pro Jahr. Der größte Teil davon (ca. 80%) wiederum wäre im südlichen Kreisgebiet (inkl. der Stadt Gifhorn) zu schaffen. Dies bedeutet: 16 bis 22 ha pro Jahr.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes die Frage danach, ob die vorhandenen Wohnbaureserven im Landkreis ausreichen, nicht beantwortet werden. Ein Teil der Kommunen im Landkreis hat sich z.B. nicht an der Wohnbaulandumfrage der NBank beteiligt.

Daher sollte es im Rahmen eines regional orientierten Wohnraumversorgungskonzeptes eine wichtige Aufgabe sein, die sich zeitlich und regional in unterschiedlichem Maße niederschlagende Neubaunachfrage mit entsprechender Baulandbereitstellung zu begleiten bzw. auch zu steuern – auch wenn die Planungshoheit zukünftig unverändert bei den kreisangehörigen Kommunen liegen wird. Der Kreis hat aber genau hier die Chance, durch den Blick auf die gesamte Region bzw. alle Kommunen, den Prozess mit zu steuern und darauf hinzuweisen, das an der einen Stelle mehr Bauland entwickelt werden müsste, während an anderer Stelle neues Bauland in geringerem Maße benötigt wird.

Aus gutachterlicher Perspektive ist daher ein kreisweites Wohnbauland-Monitoring als strategischer Rahmen für die Entwicklung von Wohnbauflächen empfohlen. Der Entwicklungshorizont sollte bis 2025 reichen. Darin sollten alle Wohnbauflächen im Landkreis enthalten sein, die für eine Entwicklung zur Baureife ausgewählt werden und bei denen die Kommune und der Kreis die Entwicklung der Baureife aktiv begleiten. Es sollten einerseits Flächen enthalten sein, die planerisch geeignet sind und bei denen mögliche Ausschlusskriterien für eine Entwicklung (z.B. fehlende Erschließungsmöglichkeiten) geprüft wurden und die Grunderwerbsverhandlungen (sofern erforderlich) soweit fortgeschritten sind, dass eine Realisierung in kurzer Frist erwartet werden kann. Andererseits können auch Flächen erfasst werden, die grundsätzlich für eine Realisierung in Frage kommen, die aber noch nicht so sicher / verbindlich wie die erstgenannten Flächen sind.

Bei der Definition der in das Monitoring aufzunehmenden Flächen ist zum einen zu berücksichtigen, dass nicht die gesamte Wohnungsbautätigkeit im Landkreis Gifhorn in neuen Baugebieten stattfinden wird. Ein Teil entsteht regelmäßig in Baulücken bzw. auch durch Abriss und Neubau. Dies wird auch bei der zukünftig anzustrebenden Wohnungsbauleistung mit hoher Wahrscheinlichkeit der Fall sein. Somit kann im

Rahmen eines Monitorings auch überlegt werden, wie hoch der Anteil der zukünftigen Bauleistung sein soll, der auf neue Baugebiete entfällt und wie viel „im Bestand“ realisiert werden kann (Orientierung an den Erfahrungswerten der Vergangenheit).

Mit dem vorgeschlagenen Monitoring lässt sich die Wohnbaulandentwicklung im Landkreis Gifhorn kontinuierlich beobachten. So können sich abzeichnende Engpässe- oder auch Überschusssituationen dargestellt werden und Maßnahmen zum Gegensteuern vorbereitet werden. Das Monitoring sollte jährlich aktualisiert werden.

Das Monitoring kann auch Grundlage für die Koordination der verschiedenen Aktivitäten in den Verwaltungen sein, die notwendig sind, um Bauland zu aktivieren, d.h. Verhandlungen zur Sicherstellung der Mitwirkung der Eigentümer bzw. Investoren, für B-Pläne, Ausbauplanungen. In dem Zuge kann das Monitoring auch einen Beitrag dazu leisten, dass die sozialen Infrastrukturen (Kitas, Schulen) zum passenden Zeitpunkt die erforderlichen Kapazitäten aufweisen.

4.2.2 Konsequente Entwicklung von Wohnbauflächen mit Planungsrecht

In den Kommunen des Landkreises Gifhorn gibt es mit hoher Wahrscheinlichkeit einige Flächen, die bereits über Plan- bzw. Baurecht verfügen. Diese Flächen sollten angesichts des hohen Nachfragedrucks in kurzer bis mittlerer Frist vorrangig entwickelt werden.

Im ersten Schritt und als Grundlage für das eingangs vorgeschlagene Monitoring sollten alle relevanten größeren Flächen mit Baurecht nach festgelegten Kriterien erfasst werden. Hier sollte auch erkennbar sein, welche Flächen aus welchen Gründen nur mit Hemmnissen entwickelt werden können. Für alle Flächen sind Gespräche mit den Eigentümern zu führen (sofern die Flächen nicht im Eigentum der Kommunen sind).

Es sollten Zielvorstellungen entwickelt werden, wie die Flächen bebaut werden können, d.h. für welche Zielgruppen, mit welchen Typologien, in welchen Volumina und mit welchen infrastrukturellen Voraussetzungen. Für jede dieser Flächen ist zu prüfen, wie ggf. vorhandene Hemmnisse beseitigt werden können bzw. welche Instrumente angewendet werden können, um eine Entwicklung zu forcieren. So ist z.B. zu prüfen, ob B-Plan-Festsetzungen nicht zu restriktiv sind.

4.2.3 Verstärkte Innenentwicklung

Neben der Aktivierung größerer Wohnbaupotenziale besteht eine wichtige Aufgabe darin, im bestehenden Siedlungsgefüge der Kommunen im Landkreis Gifhorn nachzuverdichten. Für die Zukunft sollten die Kommunen stärker als bislang und auch weil die Maßgabe des Baugesetzbuches Innen- vor Außenentwicklung gilt, Nachverdichtungspotenziale nutzen. Der Wissensstand über die Baulücken in den Kommunen ist unterschiedlich. Dort wo das Wissen noch wenig ausgeprägt ist, könnte der Kreis die Kommunen bei der Erfassung unterstützen. Wichtig ist eine Ansprache der Eigentümer, da diese tlw. vermutlich kaum oder nur wenig Wissen über die mögliche Bebaubarkeit ihrer Grundstücke haben. Bei anderen Baulücken muss man davon ausgehen,

dass keine Bereitschaft zum Verkauf besteht. Das Potenzial an Baulücken sollte daher nicht überschätzt werden. Erfahrungen aus anderen Kommunen bundesweit legen eine Aktivierungsquote von kaum mehr als 20% nahe (über einen langen Zeitraum).

Neben den Baulücken gibt es noch weitere Nachverdichtungspotenziale. Hier besteht die Schwierigkeit einer zum jetzigen Zeitpunkt systematischen Erfassung. Zum einen sind das Potenziale, die sich im Kontext übergroßer Grundstücke (häufig Einfamilienhausgrundstücke) ergeben. Da die Aktivierung eines einzelnen Grundstücks wenigstens mit ebenso hohen Hemmnissen wie die Baulücken-Aktivierung versehen ist, sollte eine Mindestmenge an solchen Grundstücken in einem zusammenhängenden räumlichen Kontext bestehen. Hier mag dann auch der kommunale Aufwand für die Ansprache und ggf. eine Planung in einem ansatzweise guten Aufwand-Ertrags-Verhältnis stehen. Zum anderen werden auch zukünftig heute noch bebaute bzw. genutzte Flächen in gewissen Maße brach fallen (dies betrifft Nichtwohn-Nutzungen). Wann solche Flächen aus der Nutzung fallen werden, ist heute offen (ggf. bis auf einige Ausnahmen, bei denen sich ein solcher Trend schon jetzt abzeichnet). Da die Entwicklung solcher Flächen oftmals sehr zeitintensiv ist, ist ein zügiges Agieren der Verwaltung bzw. der damit befassten Akteure wichtig.

4.2.4 Bedarfsgerechte Entwicklung von FNP-Potenzialen und Ausloten zusätzlicher Potenziale

In den kommunalen Flächennutzungsplänen im Landkreis Gifhorn gibt es mehrere Flächen für Wohnbauentwicklungen. Die Aktivierbarkeit als Bauland ist jedoch unterschiedlich – viele dieser Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Vermutlich gibt es mehrere Flächen im Innen- wie im Außenbereich, die aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder auch durch Nutzungs- und Immissionskonflikte nicht / nur eingeschränkt bauleitplanerisch entwickelt werden können. Für andere Flächen ist der Aufwand hingegen geringer.

Damit auch die FNP-Flächen, deren Aktivierung länger dauern wird als bei Flächen mit bestehendem Baurecht, nachfragegerecht entwickelt werden können, ist es schon jetzt erforderlich, die Chancen und Risiken jeder einzelnen FNP-Wohnbaufläche zu prüfen. In diesem Kontext sind auch Gespräche mit den Flächeneigentümern zu führen. Diese Informationen sollten dann auch Bestandteil des Baulandprogramms sein.

Analog zu den größeren Wohnbaupotenzialen mit bestehendem Baurecht sollten auch für die FNP-Flächen Vorstellungen zu Zielgruppen, Typologien, Volumina und Infrastrukturen entwickelt werden. Mit diesen Vorstellungen sind dann auch Gespräche mit den Flächeneigentümern zu führen.

Für Potenzialflächen mit hohen Restriktionen ist zu prüfen, welche Lösungen gefunden werden können, um die Hemmnisse zu beseitigen. So könnten emissionsträchtigen Betriebe aus Gemengelagen in Gewerbegebiete oder den Außenbereich (landwirtschaftliche Betriebe) verlagert werden.

4.2.5 Attraktive und zukunftsfähige Einfamilienhausgebiete realisieren

Eine wichtige Voraussetzung dafür, dass familienorientierte Wohnangebote in den Kommunen des Landkreises Gifhorn realisiert werden können, ist die Schaffung von Bauland in ausreichenden Mengen und an geeigneten Standorten. Im Sinne einer langfristig hohen Akzeptanz von Neubaustandorten insbesondere für Familien sollten folgende Qualitätskriterien möglichst früh in der Planung berücksichtigt werden:

- Je größer ein Baugebiet ist, desto wichtiger für die Akzeptanz ist eine vielfältige Angebotsstruktur, die eine Bandbreite unterschiedlicher Typen von Wohnraum bzw. unterschiedlichen Bautypologien ermöglicht. Im Kontext des Landkreises Gifhorn ist die Neubaunachfrage von Familien in hohem Maße auf das Einfamilienhaussegment, insbesondere auf freistehende Einfamilienhäuser, ausgerichtet. Dies zeigen auch die zahlreichen im Landkreis Gifhorn in den letzten fünf Jahren entwickelten Neubaugebiete. Die Nachfrage von Familien nach freistehenden Einfamilienhäusern wird auch zukünftig im Landkreis Gifhorn dominieren. Verdichtete Einfamilienhaustypen werden nur dort akzeptiert, wo Bauland relativ teuer ist. Daher eignen sich Doppelhäuser und in begrenztem Maße auch Reihenhäuser am ehesten in den Kommunen im südlichen Kreisgebiet – die Kompromissbereitschaft von Familien gegenüber dem Doppel- und Reihnhaus wird durch sehr kurze Wege zu den Arbeitsplätzen kompensiert. Im nördlichen Kreisgebiet ist die Chance, verdichtete Einfamilienhaustypen in verstärktem Maße zu realisieren, sehr gering.
- Innerhalb eines Standortes sollten einzelne Mikronachbarschaften entstehen, die überschaubar sind und mit denen sich die Nachfrager identifizieren können. Hierbei spielt die Umfeldgestaltung eine zentrale Rolle. Sie trägt dazu bei, den Mikrobereich räumlich zu gliedern und Privatheit zu erzeugen und kann städtebauliche Gesamtkonzeptionen unterstützen.
- Gleichzeitig sollte mittels städtebaulicher Gestaltungsmöglichkeiten wie attraktiver Aufenthaltsbereiche, platzartiger Kristallisationspunkte, aufgelockerter Sichtachsen u. Ä. eine möglichst hohe Privatheit im halböffentlichen Raum entstehen. Hierzu dient erfahrungsgemäß auch eine sehr frühzeitige Bepflanzung z. B. mit Bäumen, die den Raum zusätzlich strukturieren und einen gewachsenen Charakter stützen. Das ist insbesondere bei längeren Realisierungszeiträumen wichtig, um einen Baustellencharakter zumindest abschnittsweise möglichst früh zu mindern.
- Bei allen Gebäuden sollte der Aspekt der Privatheit im Mittelpunkt stehen, d.h. attraktive, geschützte, private Freiflächen (nicht oder in geringem Maße einsehbare Gärten), Sichtschutz gegenüber Nachbarn (z. B. versetzte Anordnung von Gebäuden).
- Freiflächen sollten für verschiedene Altersgruppen passende Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Selbst auf engem Raum lässt sich durch eine gezielte Gestaltung ein funktionierendes und sich gegenseitig befruchtendes Nebeneinander gestalten. Kleinere Kinder brauchen attraktive Spielräume in der

Nähe (u. a. Blickkontakt von der Küche), Jugendliche brauchen Rückzugsräume.

- Zukunftsfähige Neubaugebiete sollten aber in den kommenden Jahren in höherem Maße als in der Vergangenheit mit weitere Wohnformen bzw. -typologien ergänzt werden. Dies können freifinanzierte aber auch geförderte Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Zielgruppen sein (auch für Familien). Wichtig sind zwei Aspekte: zum einen sollte die absolute Anzahl an Geschosswohnungen je Gebiet nicht zu hoch sein und die Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich mengenmäßig ergänzen (es darf auf keinen Fall der Eindruck entstehen, dass an einem bestimmten Standort „viele“ Geschosswohnungen entstehen). Zum anderen sollten die Mehrfamilienhäuser eine überschaubare Anzahl von Wohnungen je Eingang umfassen, d.h. üblicherweise nicht mehr als 6-8 Wohneinheiten.

4.2.6 Schaffung altersgerechter Wohnformen im Neubau

Ein nennenswerter Teil der zukünftig im Landkreis Gifhorn nachgefragten Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern wird auf ältere Haushalte ab ca. 60 Jahren entfallen. Daher ist bei der Entwicklung von Wohnbauland in erhöhtem Maße darauf zu achten, dass es sich um zentrale Standorte handelt. Im Kontext der Siedlungsstrukturen im Landkreis Gifhorn bedeutet dies nicht ausschließlich Standorte in oder am Rand der Innenstadt in der Stadt Gifhorn. Solche zentralen Lagen sind sicherlich ideal für ältere Menschen. Das Thema Zentralität muss aber im spezifischen Kontext der Kommunen im Landkreis Gifhorn betrachtet werden. Wichtig für die Akzeptanz durch ältere Haushalte ist die Ausstattung des Standortes mit einer Grundversorgung, d.h. eine fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle (auch wenn viele ältere Menschen im Landkreis Gifhorn bis ins hohe Alter Auto fahren werden) und Lebensmittelangebote in der Nähe. Ältere, die sich entscheiden, in einen Neubau umzuziehen, suchen ein Angebot in der Nähe – dies muss nicht immer in unmittelbarer vor der Haustüre sein, sondern sollte auch aus Gründen der Sicherung von Infrastrukturauslastungen in den Kernorten der Kommunen im Landkreis Gifhorn liegen.

Neben einer barrierefreien Ausstattung ist bei Neubauangeboten darauf zu achten, dass die Wohnungen nicht zu klein sind – auch ältere Einpersonenhaushalte legen heute Wert auf eine ausreichende Wohnfläche bzw. Zimmerzahl. Es sollten sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungsangebote realisiert werden. Sofern es sich um herkömmliche Wohnungsangebote handelt, werden diese auch von anderen Altersgruppen nachgefragt werden. Es ist auch vorstellbar, planerische Rahmenbedingungen in den Kommunen so zu gestalten, dass kleine, ebenerdige Bungalows (üblicherweise mit Wohnflächen von nicht mehr als 100m²) entwickelt werden können. Solche verdichteten Wohnformen haben den Vorteil eines relativ geringen Flächenverbrauchs (im Vergleich mit einem klassischen freistehenden Einfamilienhaus).

Neben herkömmlichen Wohnangeboten sollte auch das Segment des Betreuten Wohnens (Kauf und Miete) im Landkreis Gifhorn weiter entwickelt werden. In stärkerem

Maß als es bei reinen Wohnungsangeboten der Fall ist, sollten Angebote des Betreuten Wohnens im Landkreis Gifhorn auf zentrale Standorte fokussieren. Dies sind die Zentren der größeren Kernorte der Kommunen im Landkreis.

Eine wichtige Motivation älterer Haushalte, nochmal umzuziehen, ist eine gewünschte Nähe zu Familienangehörigen bzw. den eigenen Kindern, die etwa in ein Einfamilienhausneubaugebiet gezogen sind. Hierdurch kann eine gegenseitige Betreuung geleistet werden. Es sollten daher auch in neuen Einfamilienhausgebieten Grundstücke vorgesehen werden für den Bau von kleinen barrierearmen Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) sollte 6-8 WE je Haus nicht überschreiten. Die Grundstücke sollten in der Nähe von Infrastrukturen liegen (Bushaltestelle, Einkaufs- und Versorgungsangebote).

4.2.7 Altersgerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld

Die Erfahrung der vergangenen Jahre sowie Befragungen zeigen, dass der kleinere Anteil von älteren Haushalte beabsichtigt, im Alter nochmal umzuziehen. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich: Für die einen kommt es schlichtweg nicht in Frage aus dem eigenen Einfamilienhaus auszuziehen. Auch wenn das Leben in der eigenen gebrauchten Immobilie schwieriger wird (Aufwand für die Pflege des Hauses und des Gartens, keine altersgerechten Bäder), reicht dies nicht als Motivation für einen Umzug aus. Andere scheuen den Zeit- und Kostenaufwand, der mit einem Umzug verbunden ist. Hier ist es wichtig, dass altersgerechte Modernisierungen im Bestand auch in Zukunft möglich sind. Oftmals ist der Aufwand auch gar nicht so groß, da schon das Anbringen von Griffen an den erforderlichen Stellen oder sofern gebäudetechnisch umsetzbar der Einbau einer möglichst ebenerdigen Dusche wesentliche Erleichterungen bringen.

Altersgerechter Umbau findet im Landkreis Gifhorn schon statt. Hierfür gibt es auch schon eine Wohnberatung, die beim Senioren- und Pflegestützpunkt Niedersachsen im Landkreis Gifhorn angesiedelt ist. Beraten wird zu Themen wie Umbaumaßnahmen in der Wohnung/im Haus (Badumbau, stufenloser Eingang, sichere Fußbeläge), technischen Hilfsmitteln (Badewannenlifter, Haltegriffe) und Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. über ein KfW-Programm oder das an Einkommensgrenzen ausgerichtete Wohnraumförderprogramm Wohnungsanpassungsmaßnahmen des Landes Niedersachsen). In diesem Rahmen werden auch ehrenamtliche Helfer zu Wohnberater geschult. Da der Bedarf für eine altersgerechte Wohnraumanpassung im Landkreis Gifhorn zukünftig eher noch zunehmen wird, sollte ein solches Angebot auf jeden Fall nicht nur erhalten, sondern weiter ausgebaut werden. Wie auch in der Vergangenheit bereits realisiert, sollten auch zukünftig regelmäßig Informationskampagnen zur altersgerechten Wohnraumanpassung im Landkreis Gifhorn durchgeführt werden.

Altersgerechte Anpassungen beschränken sich aber nicht nur auf den Wohnraum. Auch das Wohnumfeld ist davon betroffen. Geht man durch „gewachsene“ Viertel, dann fallen die kritischen Aspekte sofort auf: fehlende abgesenkte Bordsteine oder Hindernisse entlang der Wege, die das Gehen mit einem Rollator erschweren; unebene Gehwegplatten, die Stolperfallen für ältere Menschen sind oder auch fehlende

Sitzmöglichkeiten zum Ausruhen. Der Begriff Wohnumfeld ist dabei fließend und umfasst nicht nur das unmittelbar an den Wohnraum angrenzende Quartier. Es betrifft auch den Ortskern einer Kommune, der gerade für ältere Menschen ein wichtiger Anlaufpunkt ist. Der Fokus einer barrierearmen Gestaltung sollte sich hier auf die zentrale Versorgungsstraße und die bereits o.g. Punkte richten. Zu empfehlen ist im ersten Schritt, sich auf einen Standort zu konzentrieren und diesen altersgerecht anzupassen. Ein solches Beispielprojekt im Landkreis Gifhorn dient dann den anderen Kommunen als best practice. Zudem können auch Ältere aus dem gesamten Landkreis Gifhorn den altersgerecht angepassten Standort besuchen, um die Vorteile zu erfahren.

4.2.8 Förderung des Generationenwechsels im Bestand

In den Kommunen des Landkreises Gifhorn gibt es zahlreiche gewachsene Einfamilienhausgebiete (v.a. aus den 1960er und 1970er Jahren), in denen noch viele Erstbezieher wohnen, die heute entweder am Ende ihres Berufslebens stehen oder bereits Rente beziehen, d.h. Haushalte ab ca. 60 Jahren. Aus dem Zensus 2011 lässt sich eine Zahl von ca. 15.000 Seniorenhaushalten im Landkreis Gifhorn ableiten, die in selbstgenutzten Immobilien vermutlich zu hohen Anteilen im Einfamilienhaus leben. Wie bereits in Kapitel 4.2.7 (Altersgerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld) angesprochen, sind diese gebrauchten Immobilien nicht oder in geringem Maße altersgerecht.

Um einerseits Älteren, die derzeit in nicht altersgerechten Bestandsimmobilien leben, eine Optimierung ihrer Wohn- und Lebenssituation durch einen Umzug in eine altersgerechte Immobilie zu ermöglichen und andererseits jungen Familien den Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhaus anbieten zu können, sollte der Wechsel der Generationen in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten gefördert werden. Auch aus Gründen einer flächenschonenden Wohnungspolitik bietet die Förderung des Generationenwechsels Chancen. So kann es gelingen, einen Teil der auf Einfamilienhäuser gerichteten Neubaunachfrage auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern zu lenken – mit dem mittelbaren Ergebnis einer geringeren Flächeninanspruchnahme. Zur Veranschaulichung ein Beispiel: Gelingt es, erstens zehn ältere Haushalte aus Einfamilienhäusern zum Umzug in ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen auf einer Grundstücksfläche von 1.000 m² zu bewegen, und, zweitens, zehn Familien die normalerweise jeweils ein neues Einfamilienhaus auf 700 m² Grundstück realisiert hätten, zum Erwerb der zuvor freigezogenen gebrauchten Einfamilienhäuser zu motivieren, dann steht im Ergebnis eine um 6.000 m² geringere Flächeninanspruchnahme.

Es gibt bundesweit und auch im Landkreis Gifhorn ältere Haushalte, die bei entsprechenden barrierefreien Neubauangeboten in Mehrfamilienhäusern bereit sind, aus ihren Einfamilienhäusern auszuziehen. Gespräche mit Bewohnern von neu gebauten Mehrfamilienhäusern im Landkreis Gifhorn zeigen das. Damit Mehrfamilienhausneubauangebote von älteren Einfamilienhausbewohnern angenommen werden, sollten die neuen Geschosswohnungen in der Nähe der Wohnorte der Älteren liegen. Aufgrund der erforderlichen räumlichen Fokussierung der Neubauten auf zentrale Standorte (wenigstens Grundversorgung) wird es auch gewachsene Einfamilienhausgebiete geben, in denen es kaum gelingt Ältere zum Umzug zu bewegen. Dies dürften

insbesondere periphere Lagen bzw. kleine Ortschaften ohne Versorgungsinfrastruktur sein.

Auch wenn Ältere grundsätzlich bereit sind umzuziehen, hängt dies gerade auch von der Aussicht, den gewünschten Kaufpreis für das gebrauchte Haus zu erzielen bzw. von der Dauer des Vermarktungszeitraums ab. Dies bedeutet: es muss auch junge Familien geben, die ein gebrauchtes Einfamilienhaus kaufen möchten. Die Nachfrage fokussiert heute und vermutlich auch zukünftig auf zentralere Lagen im südlichen Kreisgebiet. D.h. der Verkauf gebrauchter Einfamilienhäuser im nördlichen Kreisgebiet läuft schleppender als im südlichen Kreisgebiet. Kommt dann noch ein peripherer Standort ohne Versorgungsangebote dazu, dann wird an solchen Standorten eine Förderung des Generationswechsels kaum möglich sein. Üblicherweise regelt sich das auch über den Preis, d.h. schlechtere Standorte und Immobilien haben dann höhere Preisabschläge. Dieser Prozess wird sich zukünftig fortsetzen.

Die Kommunen im Landkreis sollten versuchen, den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhäusern zu unterstützen. Dieser Prozess ist aber kein Selbstläufer und erfordert viel Engagement, da die meisten älteren Haushalte in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben möchten. Handlungsmöglichkeiten bestehen in erster Linie darin, den Bau altersgerechter Mehrfamilienhäuser an den geeigneten Standorten zu forcieren (siehe Kapitel 4.2.6). Ohne ein solches Angebot, wird der Generationswechsel im Landkreis Gifhorn nicht in stärkerem Maße in Gang kommen. Parallel dazu muss auch über die entstehenden Neubauangebote ausreichend informiert werden. Bei vielen Älteren besteht Unkenntnis darüber, dass man die Wohnsituation im Alter verbessern kann. Um junge Familien zum Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhauses zu motivieren, besteht die Möglichkeit, ein Förderprogramm nach dem Vorbild „Jung kauft Alt“ zu konzipieren. Hier könnten eine gutachterliche Betrachtung der gebrauchten Immobilie und eine direkte finanzielle Förderung über einen definierten Zeitraum gefördert werden.

4.2.9 Erhalt preisgünstiger Wohnungen im Bestand

In den letzten zwei bis drei Jahren hat sich der Wohnungsmarkt im Landkreis Gifhorn insbesondere für einkommensschwache Haushalte, die auf Mietwohnungen angewiesen sind, angespannt (siehe hierzu auch Kapitel 2.2.4). Als Ausdruck dessen wurden auch die Kosten der Unterkunft im Landkreis Gifhorn in den letzten Jahren immer wieder angepasst, was sich positiv auf die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, die Leistungen nach SGB II und SGB XII beziehen, ausgewirkt hat. Die Teileräume im LK Gifhorn sind aber sehr unterschiedlich: während das nördliche Kreisgebiet nicht angespannt ist (v.a. Hankensbüttel und Wittingen) ist die Stadt Gifhorn und auch das südliche Kreisgebiet angespannter.

Zu den Zielgruppen, die am stärksten vom angespannten Wohnungsmarkt im Landkreis Gifhorn betroffen sind zählen jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte und Familien (darunter auch Alleinerziehende) mit geringen Einkommen. Auch Flüchtlinge zählen zu den o.g. Zielgruppen. Ein Teil der in den Landkreis Gifhorn ge-

kommenen Flüchtlinge ist anerkannt. In den nächsten Jahren werden weitere Anerkennungen folgen. Die konkreten Folgen für den Wohnungsmarkt vor Ort sind zum jetzigen Zeitpunkt unklar. Zum einen, da sich nicht genau abschätzen lässt, an welchen Standorten sich die Nachfrage von anerkannten Flüchtlingen niederschlagen wird. Aufgrund der günstigen Arbeitsmarktsituation in der Wolfsburg-Braunschweiger Region ist zu vermuten, dass ein Teil der anerkannten Flüchtlinge auch im Landkreis Gifhorn wohnen bleiben werden. Es lässt sich kaum abschätzen, wie viele anerkannte Flüchtlinge Wohnraum als kleine Haushalte und wie viele als Familien mit nachgezogenen Angehörigen nachfragen werden.

Wenn mietpreisgebundene geförderte Wohnungen aus der Bindung laufen, dann verbleiben sie zumeist längerfristig im preiswerten Segment des Wohnungsmarktes. Eine bundesweite Forschungsarbeit im Rahmen des Forschungsverbunds Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen zeigt, dass die Mieten in geförderten Wohnungsbeständen nach Auslauf der Bindungen sich kaum verändert haben.¹³ Zum einen sind Mietpreiserhöhungen nur im gesetzlichen Rahmen möglich. Zum anderen ist vor dem Hintergrund, dass knapp 40% des derzeit geförderten Wohnungsbestands im LK Gifhorn sich im Eigentum der GWG befindet und deren satzungsgemäßer Auftrag die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum ist, nicht davon auszugehen, dass nach Mietpreisbindungsauslauf diese Wohnungen deutlich teurer werden.

Die größte Wirkung auf den Erhalt preisgünstigen Wohnraums im Landkreis ist ein ausreichender Neubau in allen Segmenten. Jede neu gebaute Wohnung und jedes neu gebaute Einfamilienhaus führt direkt und mittelbar zu freigezogenem Wohnraum an anderer Stelle – auch Mietwohnungen. Dieser dann freie Wohnraum wird wieder von anderen Haushalten bezogen, die wiederum ihre Wohnung freimachen. Üblicherweise folgen diese so genannten Sickereffekte einer absteigenden Wohnkaufkraft – Haushalte ziehen i.d.R. um, wenn sie ihre Wohnsituation verbessern möchten – dies geht einher mit höheren Zahlungsbereitschaften. So führt auch der Neubau einer hochpreisigen Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses letztlich zu einer freiwerdenden günstigen Mietwohnung. In diesem Sinne ist ein ausreichender Wohnraumneubau im Landkreis Gifhorn ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von preiswerten Wohnungen.¹⁴

4.2.10 Schaffung preiswerten Wohnraums durch Neubau

Es ist ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel für den Landkreis Gifhorn, preiswerten Wohnraum durch Neubaumaßnahmen zu schaffen. Dabei handelt es sich nicht nur um geförderten Wohnraum (mit einer Miete von derzeit 5,60 €/m²), sondern wie ak-

¹³ IWU, Forschungsverbund Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen, September 2005, Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnraumversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte

¹⁴ empirica, Mai 2016, Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW (download unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf)

tuelle Beispiele aus dem Landkreis Gifhorn zeigen, umfasst dies auch realisierte Neubaumietniveaus im freifinanzierten Segment zwischen 7,00 und 7,50 €/m² (nettokalt).

Nach den Berechnungen im Rahmen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes können im Landkreis Gifhorn insgesamt rd. 480 geförderte Wohnungen bis 2030 gebaut werden. Der Schwerpunkt wird dabei in der Stadt Gifhorn liegen, da dort der Wohnungsmarkt am angespanntesten ist. Es ist darauf zu achten, dass geförderter Wohnraum an integrierten Standorten mit mindestens einer Grundversorgung entstehen – eine fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Bushaltestelle und eines Nahversorgungsangebotes muss gewährleistet sein. Der Neubau geförderter Wohnungen in peripheren Lagen ohne Grundversorgung ist zu vermeiden.

Wie die Erfahrung der letzten Jahre im Landkreis Gifhorn zeigt, ist der Bau von geförderten Mietwohnungen aber kein Selbstläufer. Die Motivation von Investoren und Bauträgern, gefördert zu bauen, ist gering angesichts von höheren erzielbaren Erträgen im freifinanzierten Segment, niedrigen Finanzierungskosten (Zinsen) sowie zu meist langfristigen Bindungen (10 Jahre und länger). Vor diesem Hintergrund bieten sich zur Aktivierung von geförderten Wohnungsbau folgende Instrumente an:

- Die Stadt Gifhorn beabsichtigt zukünftig in Bebauungsplänen eine Quote von 20 bis 50% für öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren. Viele Städte zumeist mit angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland haben solche Quotenmodelle festgelegt – ohne aber eine zu große Bandbreite zu haben. Der Vorteil einer einheitlichen Quote ist, dass Investoren hierdurch Planungssicherheit bekommen. Die Festlegung einer Quote kann dazu führen, dass in dem nicht quotierten Bereich eines Areals die freifinanzierten Preise stärker steigen. Daher sollten die Grundstücke, für die eine Quotierung vorgesehen ist, verbilligt abgegeben werden, um so die Preissteigerungen im freifinanzierten Bereich moderat zu halten.
- Für Grundstücke im Eigentum von Kommunen besteht die Möglichkeit einer Konzeptvergabe – entsprechend den wohnungsmarktpolitischen Zielen. So können Baufelder definiert werden, auf denen geförderter Wohnraum oder auch preiswerter, nicht geförderter Wohnraum entstehen kann. Es lassen sich auch bestimmte Zielgruppen damit auf Arealen lokalisieren (z.B. Betreutes Wohnen für Ältere).
- Um Anreize für Investoren zu schaffen, gefördert oder auch preiswert zu bauen, können auf den entsprechenden Baufeldern auch höhere Dichten zugelassen werden als es üblicherweise der Fall ist. Dies muss natürlich in den jeweiligen Siedlungskontext passen.
- Es ist zu erwarten, dass in den Kommunen im Landkreis Gifhorn Vorbehalte auf Seiten der Politik bzw. der Bewohner gegenüber verdichtetem und auch gefördertem Wohnungsbau bestehen. Dem sollte mit einer entsprechenden städtebaulichen Qualität begegnet werden, die auch Teil einer Konzeptvergabe sein kann bzw. generell eine Planung durch die Kommune gewährleisten sollte.
- Es wird auch erforderlich sein, gezielt Investoren im Landkreis Gifhorn und darüber hinaus anzusprechen, um geförderten Wohnungsbau anzustoßen. In

diesem Zuge ist auch darüber zu diskutieren, ob und in wie weit die GWG über das Stadtgebiet von Gifhorn im Kreisgebiet aktiv werden kann.

Der Neubau geförderter Wohnungen im Landkreis Gifhorn hat unterschiedliche Zielgruppen

- In erster Linie sollten die bedürftigsten Menschen bedient werden. Dies sind wohnungslose Menschen. Zwei Drittel der Wohnungslosen bundesweit ist männlich, drei Viertel sind alleinstehend und ein Drittel hat Migrationshintergrund. Die Zahl junger Menschen unter 25 Jahren hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Im Tagestreff Moin Moin in Gifhorn haben 59 Wohnungslose ihre Postanschrift.
- Zudem sind Transferleistungsempfänger besondere Zielgruppe für die Wohnraumversorgung. Für Bedarfsgemeinschaften (SGB II) und Empfänger von Leistungen nach SGB XII liegen die derzeit im Landkreis Gifhorn gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) nach gutachterlicher Einschätzung größtenteils oberhalb der Mietpreisobergrenze nach der Landeswohnraumförderung (5,60 €/m² nettokalt). Somit ist erstmal grundsätzlich sichergestellt, dass diese Zielgruppe auch Zugang zu neu gebauten geförderten Mietwohnungen hat. Es gibt andere Kommunen in Niedersachsen, in denen das nicht der Fall ist. Dennoch mag es Fälle geben, bei denen eine geförderte Wohnung im Zuge der Gewährung der Kosten der Unterkunft nicht bezogen werden darf. Dies betrifft sowohl neu gebaute als auch geförderte Wohnungen aus dem Bestand (die ggf. nach mehrjähriger Mietanpassung zu teuer für die KdU sind). Hier sollten einheitliche Regelungen über Ausnahmen getroffen bzw. die KdU-Sätze dementsprechend angepasst werden.
- Zu den Transferleistungsempfängern zählen auch Haushalte, die aufgrund zu geringer Einkommen Wohngeld beziehen.

Die Landeswohnraumförderung hat neben der Neubauförderung das Angebot der mittelbaren Belegung. Dabei können die Mittel für den freifinanzierten Neubau eingesetzt werden – im Austausch dafür muss der Bauherr Wohnungen aus dem Bestand zur Verfügung stellen, die dann mit einer Mietpreisbindung belegt werden. Es muss gleichwertiger Ersatzwohnraum bereitgestellt werden. Angesichts der Eigentümerstruktur im Wohnungsbestand im Landkreis Gifhorn ist dieses Instrument aber außerhalb der Stadt Gifhorn vermutlich in geringem Maße einsetzbar. Vor allem werden damit größere Bestandhalter angesprochen, die auch über geeigneten Ersatzwohnraum im Bestand verfügen. Nichtsdestoweniger sollte diese Fördermöglichkeit des Landes auch gezielt genutzt werden.

4.2.11 Aktivierung von (drohendem) Leerstand

Auch wenn der Wohnungsleerstand im Landkreis Gifhorn in den letzten vier Jahren in Folge der guten wirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Wohnungen für Flüchtlinge zurückgegangen ist, gibt es immer noch leer stehenden Wohnraum im Landkreis. Es lässt sich dabei nicht unterscheiden, ob der Leerstand marktbedingt ist oder strukturell verursacht. Leerstand ist derzeit eher ein Thema des nördlichen

Kreisgebietes – zum einen da dort der Mehrfamilienhausbestand älter ist und zum anderen der Nachfragedruck nicht so hoch ist wie im südlichen Kreisgebiet (inkl. Stadt Gifhorn).

In längerfristiger Perspektive ist zu erwarten, dass das Risiko von Leerständen bzw. Wohnungsüberhängen im Landkreis dort steigt, wo die Nachfrage nicht so hoch ist und wo es qualitative Mängel im Wohnungsbestand gibt, d.h. das Leerstandsrisiko ist am höchsten für ältere und nicht mehr modernen Wohnansprüchen genügenden Wohnungen an wenig nachgefragten Standorten. Auch zukünftig wird dies eher im nördlichen Kreisgebiet der Fall sein als im südlichen Kreisgebiet.

Es sollte das Prinzip im Landkreis Gifhorn gelten, dass vor dem Neubau von geförderten Wohnungen immer erst die Möglichkeit in Anspruch genommen wird, leeren Wohnraum (wieder) zu nutzen. Einer solchen Prämisse sind sicherlich Grenzen gesetzt, da standort- und objektbezogen nicht immer Nachfrage und Angebot zusammen fallen werden. Aber dort wo es möglich ist, sollte dieser Handlungsansatz verfolgt werden.

Im ersten Schritt ist hierfür die Einrichtung eines kreisweiten Leerstandsmanagements vorstellbar. Grundlage ist eine Erfassung vorhandener oder auch absehbarer Leerstände. Da amtliche Informationsquellen hierfür nicht bereit stehen, sind das Wissen und die Mitarbeit der Akteure vor Ort erforderlich. Ein Ansatzpunkt könnte die Ansprache von Ortsvorstehern sein, die erfahrungsgemäß sehr gut über die örtlichen Situationen informiert sind. Die Leerstände sollten in einem Kataster gesammelt werden und in Abstimmung mit den Eigentümern der Immobilien überlegt werden, ob und in wie weit Bereitschaft besteht, die leere Immobilie wieder zu nutzen. Dann müssen geeignete Maßnahmen diskutiert werden, ob und wie die jeweilige Immobilie wieder fit für die Zukunft gemacht werden kann. Im Zuge des wachsenden Anteils älterer Menschen im Landkreis Gifhorn tangiert dies z.B. Fragen der Barrierearmut durch bauliche Anpassungsmaßnahmen.

4.2.12 Abriss / Umbau nicht mehr zukunftsfähiger Bestände

Am Ende des Lebenszyklus von Immobilien werden diese vom Markt genommen bzw. abgerissen. Die Gesamtnutzungsdauer eines Wohngebäudes (Ein- und Mehrfamilienhäuser) beträgt üblicherweise ca. 70 Jahre für Objekte durchschnittlicher Ausstattungsqualität. Sehr hochwertige Objekte können auch älter werden, qualitativ einfache Immobilien haben eine geringere Lebensdauer. Dieser ganz normale Prozess fand und findet auch im Landkreis Gifhorn statt, etwa wenn die GWG in der Stadt Gifhorn ein altes Mehrfamilienhaus abreißt und an der Stelle ein neues Gebäude errichtet. In diese normalen Marktprozesse muss nicht durch regulierende Maßnahmen eingegriffen werden.

Im Zuge des demografischen Wandels verändern sich die Rahmenbedingungen zukünftig. Dies ist weniger in den kommenden fünf bis zehn Jahren im Landkreis Gifhorn ein sehr drängendes Thema, kann aber nach 2025 bedeutsam werden. Mit wachsenden Wohnungsüberhängen insbesondere in peripheren Lagen im nördlichen Kreisge-

biet und der Frage, ob diese durch bauliche Maßnahmen wieder Akzeptanz bei Nachfragern finden, nimmt die Wahrscheinlichkeit zu, dass diese nicht mehr nachgefragt sein werden und ggf. auch früher als im Rahmen der o.g. übliche Gesamtnutzungsdauer abgerissen werden müssten.

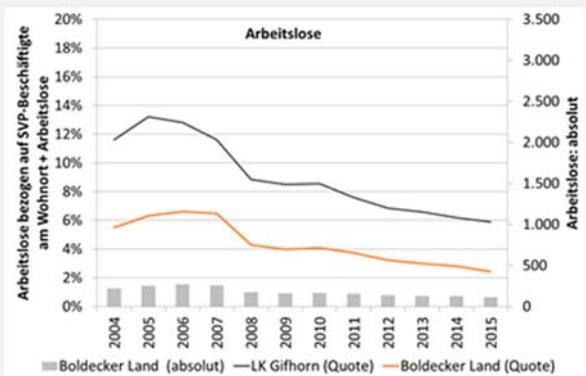
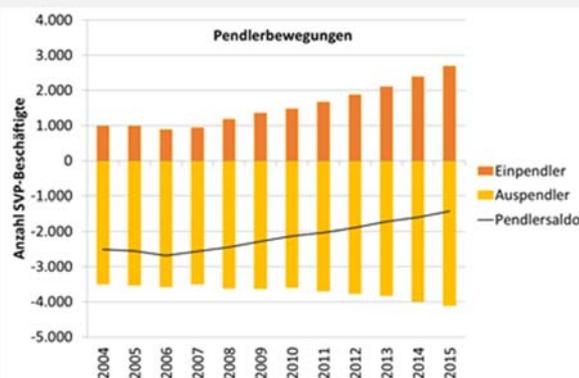
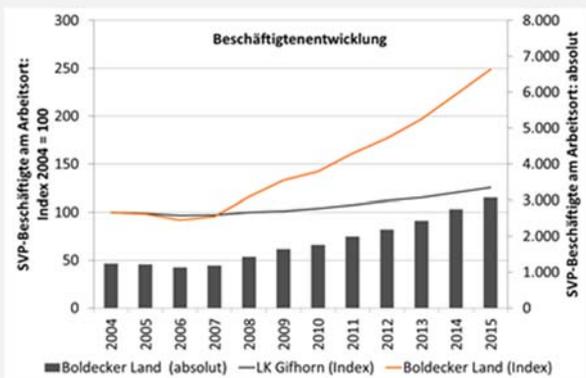
Sofern es sich um vereinzelte leer stehende Immobilien in wenig auffälligen Lagen handelt, ist aus städtebaulicher Sicht kein Handlungsbedarf erforderlich. Kommt es aber zu gehäuften Leerständen an einzelnen Standorten, dann können diese negativ auf das Umfeld wirken. In solchen Fällen sollte der Fokus auf eine möglichst zügige Beseitigung gerichtet sein. So kann auch das attraktive dörfliche Flair vieler Ortschaften im Landkreis Gifhorn erhalten werden.

5. Steckbriefe zum örtlichen Wohnungsmarkt

5.1 Boldecker Land, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

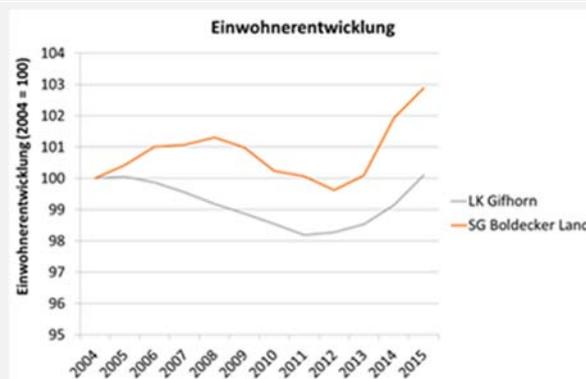
Wirtschaft



- In der Samtgemeinde Boldecker Land haben rd. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz.
- Boldecker Land hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 1.500 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum ist deutlich höher als im Landkreis Gifhorn.
- Die Arbeitslosigkeit in Boldecker Land ist geringer als Landkreis Gifhorn insgesamt. Abbau der Arbeitslosigkeit folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

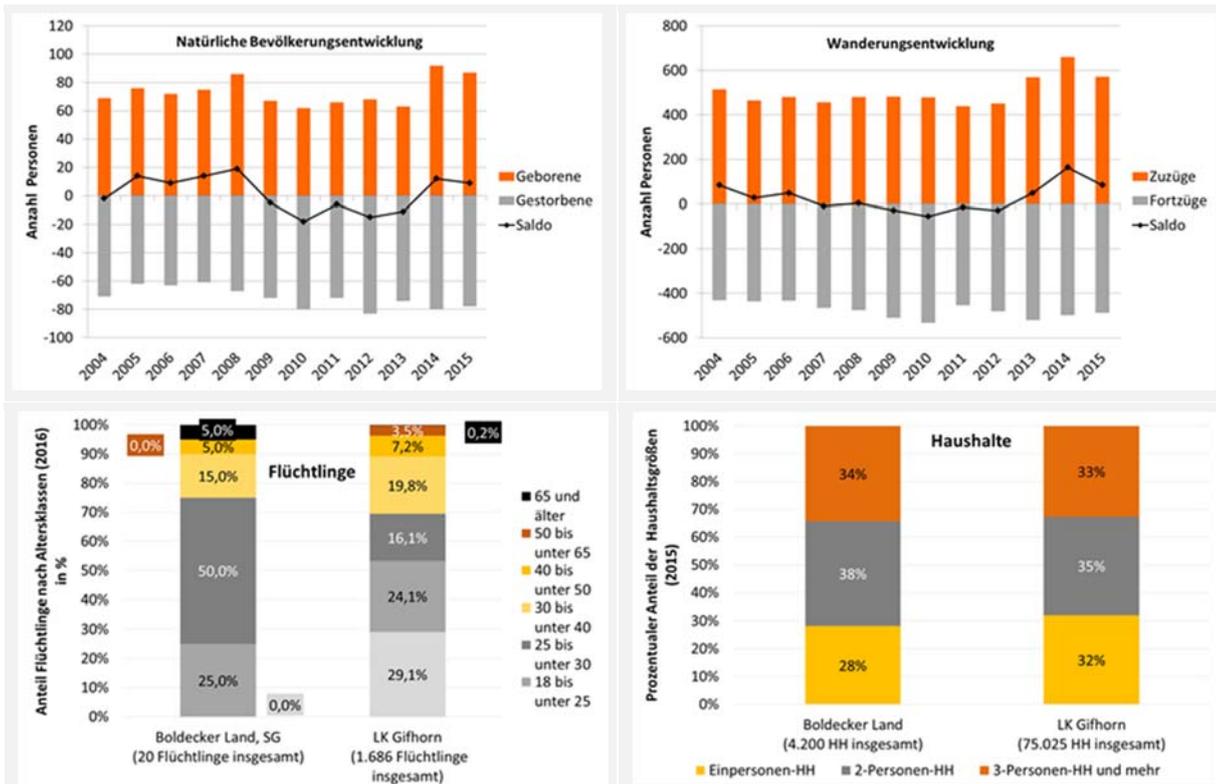


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Boldecker Land	0,38	0,43	0,35	0,28
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

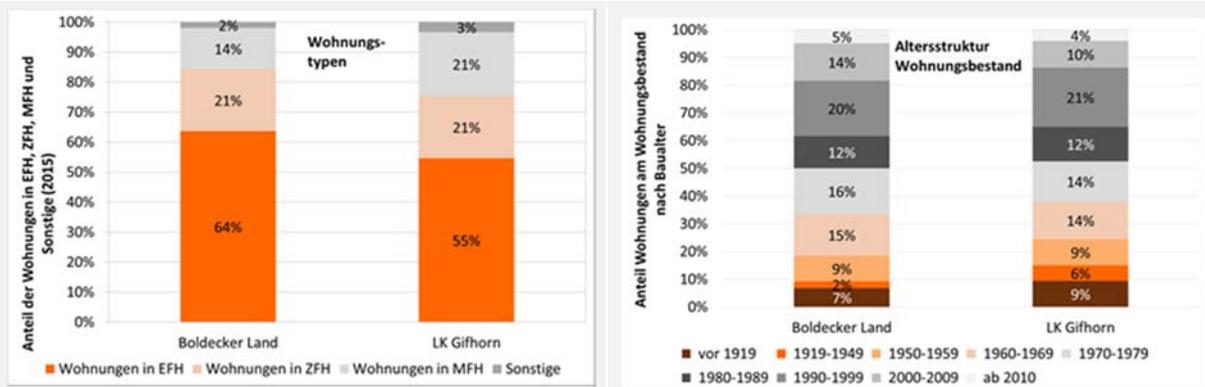
- Mit 9.910 Einwohnern (2015) ist Boldecker Land die zweitkleinste Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Boldecker Land war zwischen 2004 und 2015 positiver als im Landkreis– seit 2012 ist Boldecker Land um rd. 2,5% gewachsen.
- In Boldecker Land leben anteilig so viel ältere Bewohner wie im Kreis und deutlich mehr junge Menschen.



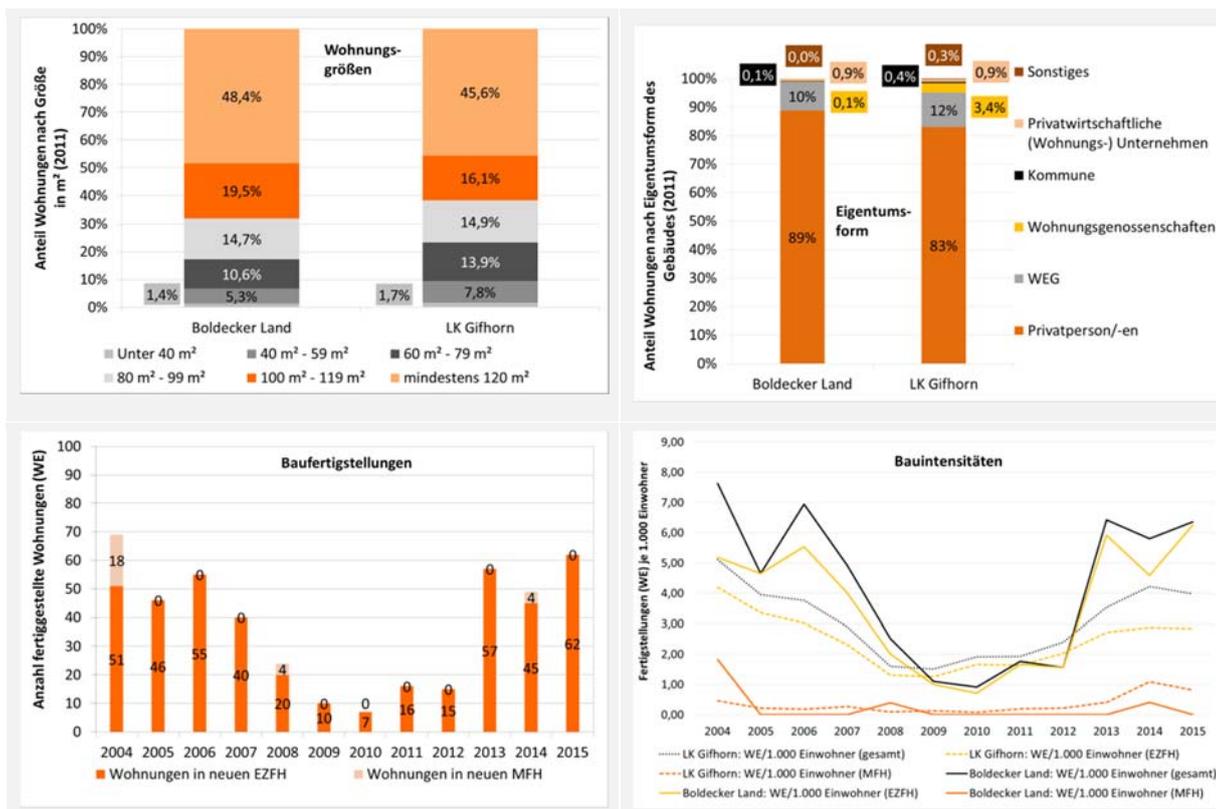
- Das Bevölkerungswachstum von Boldecker Land seit 2012 ist auf Wanderungs- und Geburtenüberschüsse zurückzuführen.
- In Boldecker Land leben lediglich 20 Flüchtlinge. 75% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In Boldecker Land leben anteilig weniger Ein-, aber mehr Zweipersonenhaushalten als im Landkreis insgesamt. Der Anteil größerer Haushalte mit 3 und mehr Personen ist leicht höher als im Landkreis.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



- 75% der Wohnungen in Boldecker Land (insges. Rd. 4.900 WE) befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern (mehr als im Landkreis Gifhorn). In der Kommune gibt es rd. 640 Geschosswohnungen.
- Der Wohnungsbestand in Boldecker Land ist jünger als im Landkreis insgesamt.



- In Boldecker Land ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² höher als im Landkreis.
- 89% des Wohnungsbestands in Boldecker Land ist im Eigentum von Privatpersonen.
- 85% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt und nur 15% vermietet (LK: 20%).
- 74% der Geschosswohnungen sind vermietet, 26% selbstgenutzt (LK: 20%).
- In Boldecker Land werden fast nur Ein-/Zweifamilienhäuser gebaut. Seit 2013 ist die Bauintensität bei Ein-/Zweifamilienhäusern deutlich höher als im Landkreis. Vereinzelt gab es MFH-Bau.

Marktindikatoren

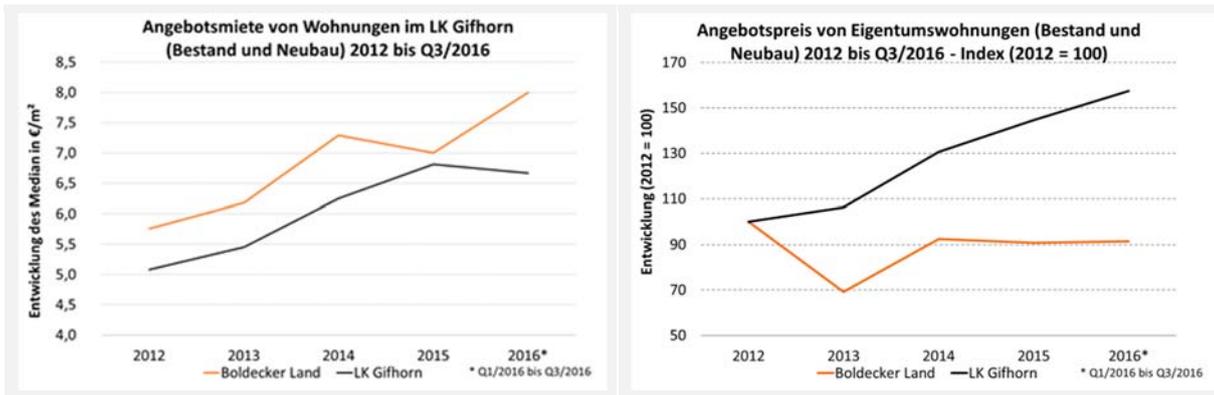
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke		SG Boldecker-Land	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	49	492
	2014	49	427
	2015	20	415
Preis [€/m ²]	2013	84	81
	2014	103	89
	2015	88	79

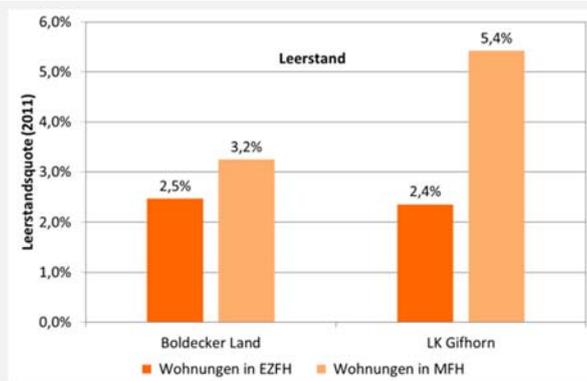
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Boldecker Land sind rd. 28% teurer als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 45% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Boldecker Land liegt bei 88 €/m² (11% höher als im Landkreis). Der Baulandpreis schwankt von Jahr zu Jahr mit der Qualität der Lage.



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Boldecker Land liegt bei 8,00 €/m² - das ist 14% höher als im Landkreis und eine 39%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen kaum eine Rolle in Boldecker Land. Die wenigen gehandelten gebrauchten Wohnungen stagnieren im Preis.

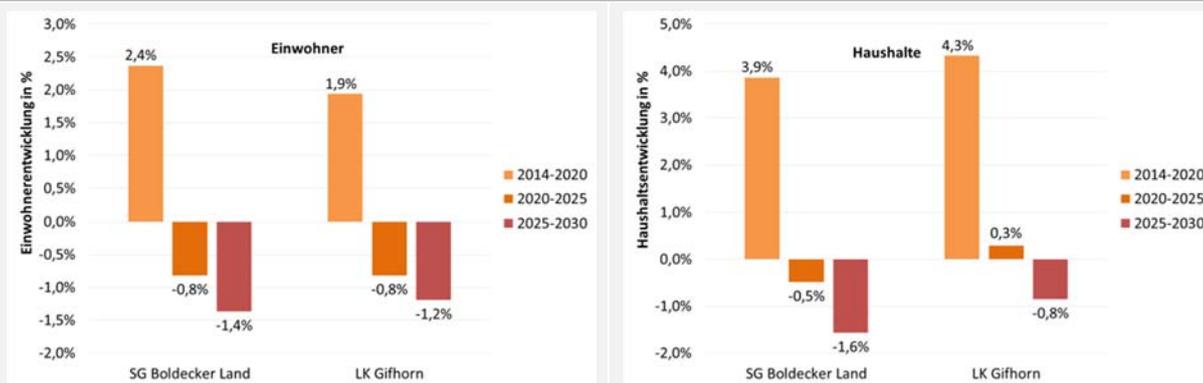
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Boldecker Land betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 3,2%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Boldecker Land 2011 bei 2,5%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Boldecker Land ist geringer als im Landkreis insgesamt.

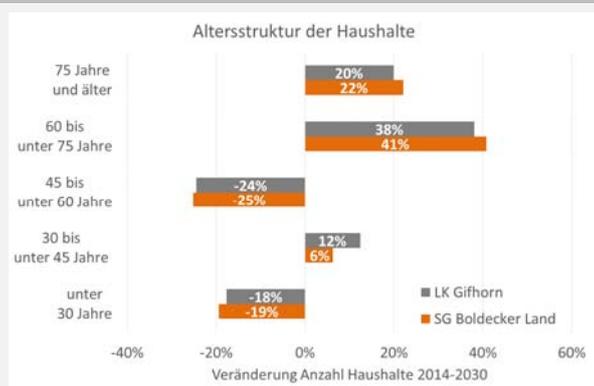
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



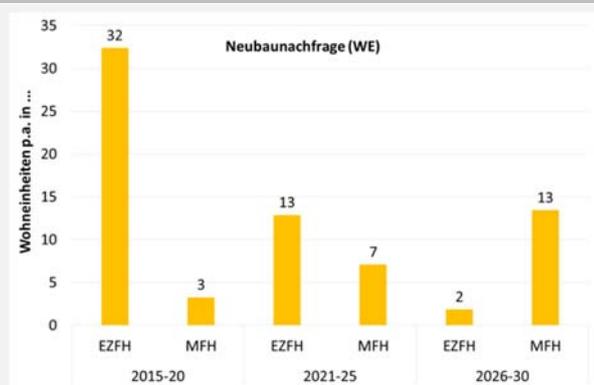
- 2,4%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Rückgang um 0,8% bis 2025 und weitere 1,4% bis 2030 (bis 2020 günstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 3,9%, sinkt von 2021 bis 2025 um 0,5% und von 2026 bis 2030 Schrumpfung um 1,6%. (bis 2020 günstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Wachstum der Haushalte ab 60 Jahren in Boldecker Land im Landkreistrend.
- Unterdurchschnittliche Zunahme bei den 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Abnahme von Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre) im Landkreistrend.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt im Landkreistrend zu.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht im Landkreistrend zurück.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



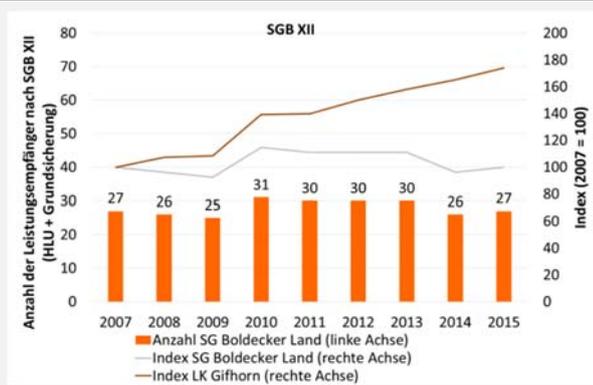
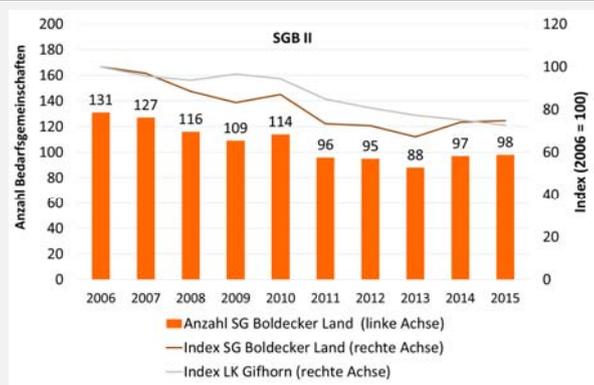
2015	Boldecker Land	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	2,1	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	2,1	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	2,1	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	3,2	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	15,0	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	0,9	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	1,2	15,7

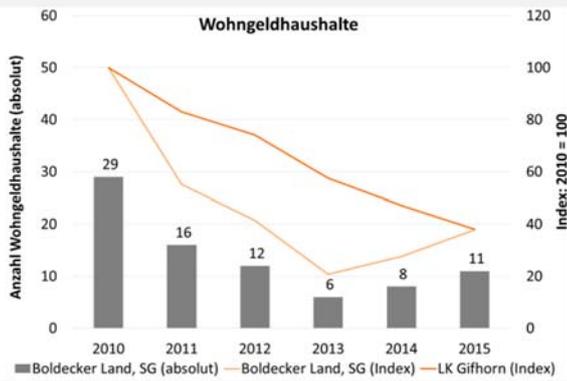
(0=0 oder k.A)

- Der Neubaubedarf in Boldecker Land liegt bis 2020 bei rd. 35 WE pro Jahr (v.a. in EZFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 15-20 WE jährlich.
- 2015 hatte Boldecker Land Wohnbaulandreserven von rd. 32 WE, die vermutlich bis 2018 aufgebraucht sein werden.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 kaum demografisch bedingte Wohnungsüberhänge zu erwarten. Ab 2021 wird die nachlassende Demografie und qualitativer Neubau zu jährlichen Überhängen von 10-15 WE führen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es nur moderate Überhänge (unter 5 WE pro Jahr).

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





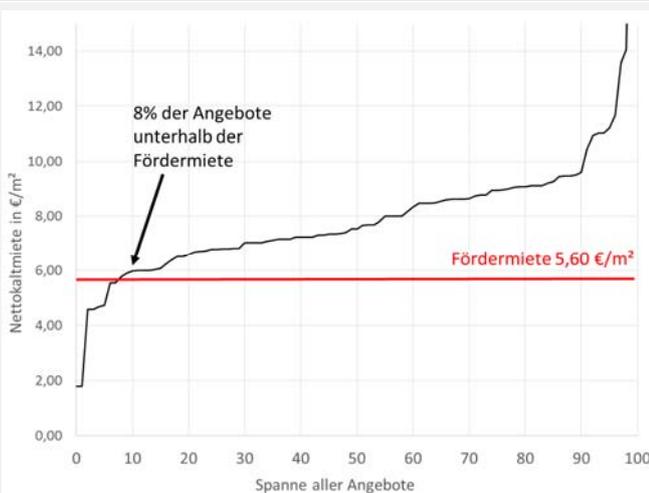
- Die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Boldecker Land in den letzten Jahren dem positiven Wirtschaftstrend gesunken. Ende 2015 waren es 98.
- Der Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Boldecker Land ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Boldecker Land ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Boldecker Land gibt es aktuell rd. 400 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 9% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

- In Boldecker Land gibt es derzeit keine mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 8% aller freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungsangebote in Boldecker Land liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Boldecker Land bis 2030 der Bau von bis zu 20 geförderten Wohnungen darstellbar.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.
- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.
- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in der Samtgemeinde Boldecker Land entstehen.

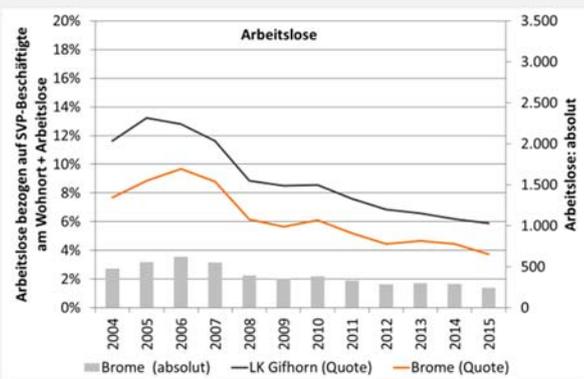
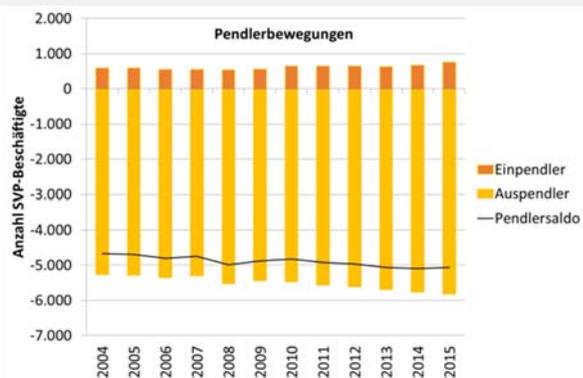
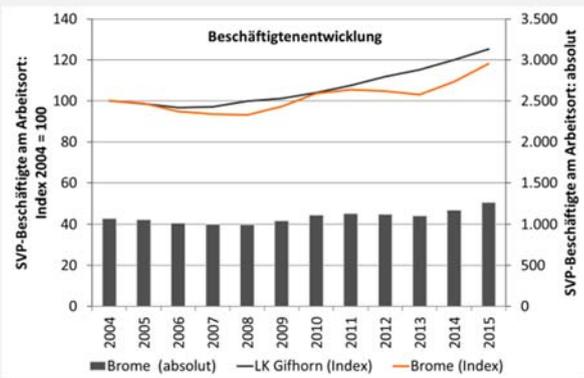
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der Familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Samtgemeinde Boldecker Land langfristig weniger stark als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose ist zwischen 2014 und 2030 ein Neubau im Umfang von rd. 270 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Boldecker Land erforderlich. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte ab 60 Jahren wächst in der Samtgemeinde Boldecker Land in vergleichbarem Maße wie im Landkreis. Hier bestehen Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Boldecker Land zu realisieren. Bevorzugte Standorte hierfür sind die grundversorgten Zentren der Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Boldecker Land. Ein großer Teil der älteren Haushalte in der Samtgemeinde Boldecker Land wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Der im Vergleich mit dem Landkreis geringere Nachfragedruck durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen in der Samtgemeinde Boldecker Land kann dazu führen, dass die Zahlungsbereitschaft junger Familien für gebrauchte Objekte langfristig nicht so hoch ist wie andernorts im Landkreis, zumal die Zahl der älteren Haushalte in Boldecker Land, die potenziell ihr Einfamilienhaus verkaufen könnten, stärker wächst als die Zahl der familienrelevanten Altersgruppen. Dies könnte langfristig dazu führen, dass die Verkaufsbereitschaft der älteren Haushalte nicht so hoch ist. Für Investoren, die altersgerecht in Boldecker Land neu bauen möchten, ist in langer Perspektive eine genaue Prüfung des Nachfragepotenzials erforderlich (vor allem nach 2025). Standorte, die derzeit noch in Frage kommen, werden ab 2025 dann nicht mehr nachfragegerecht sein.

5.2 Brome, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

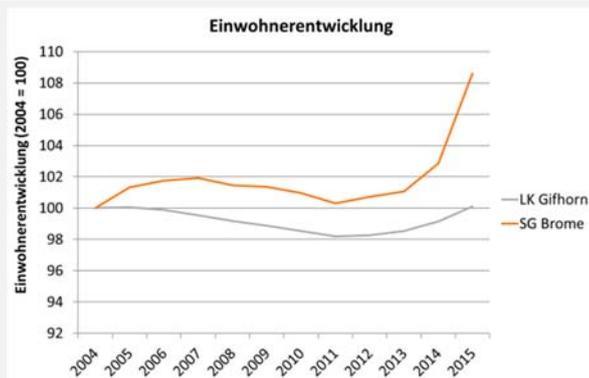
Wirtschaft



- In der Samtgemeinde Brome haben rd. 1.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz.
- Brome hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 5.000 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum seit 2004 (+19%) ist geringer als im Landkreis (+25%).
- In Brome gibt es anteilig weniger Arbeitslose als im Landkreis Gifhorn insgesamt.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Brome folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

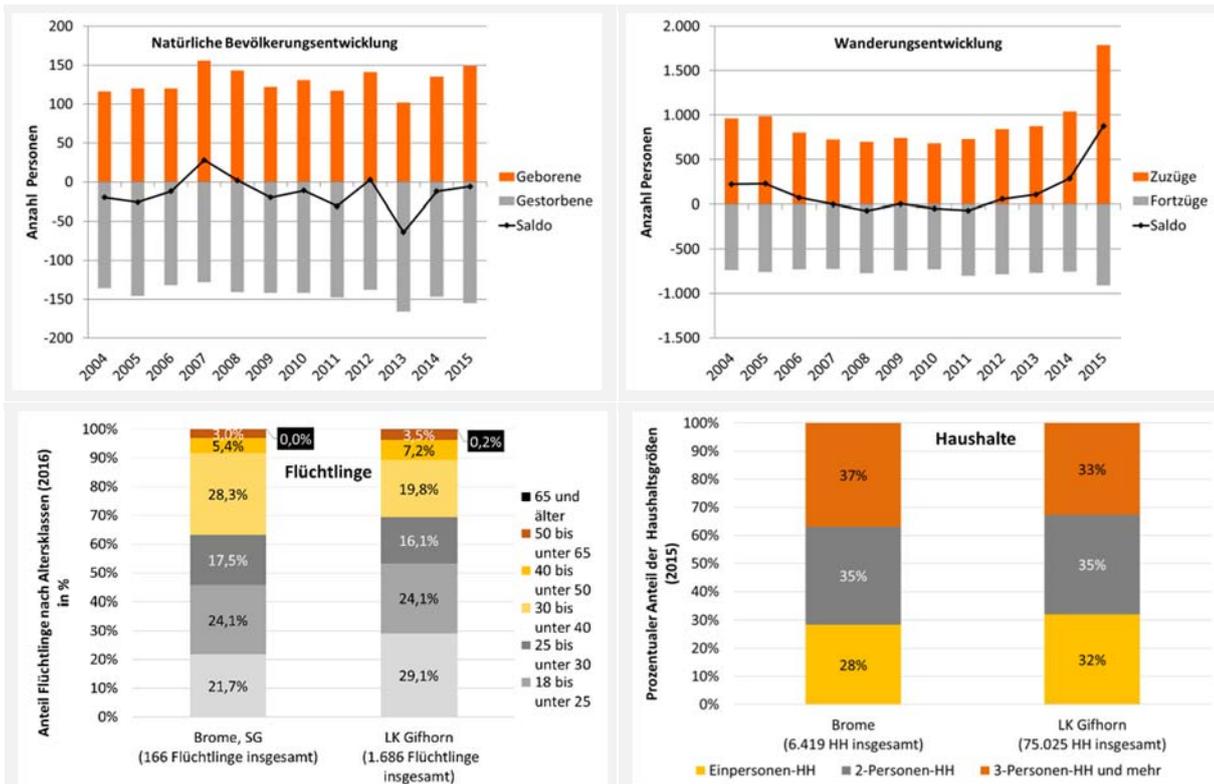


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Brome	0,35	0,39	0,37	0,30
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

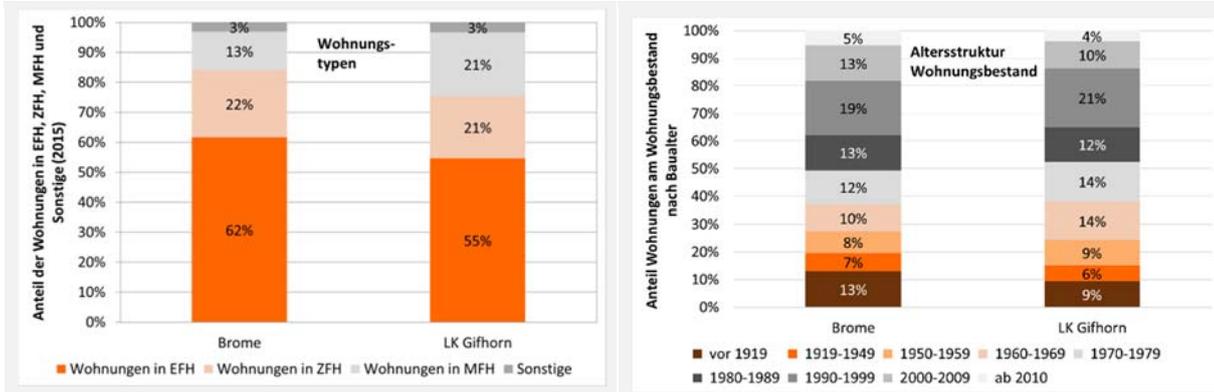
- Mit 16.500 Einwohnern (2015) ist Brome die viertgrößte Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Brome war zwischen 2004 und 2015 besser als im Landkreis insgesamt – seit 2011 verzeichnet Brome wieder Bevölkerungswachstum (deutlich stärker als im Landkreis insgesamt).
- In Brome leben anteilig weniger ältere und jüngere Bewohner als im Landkreis.



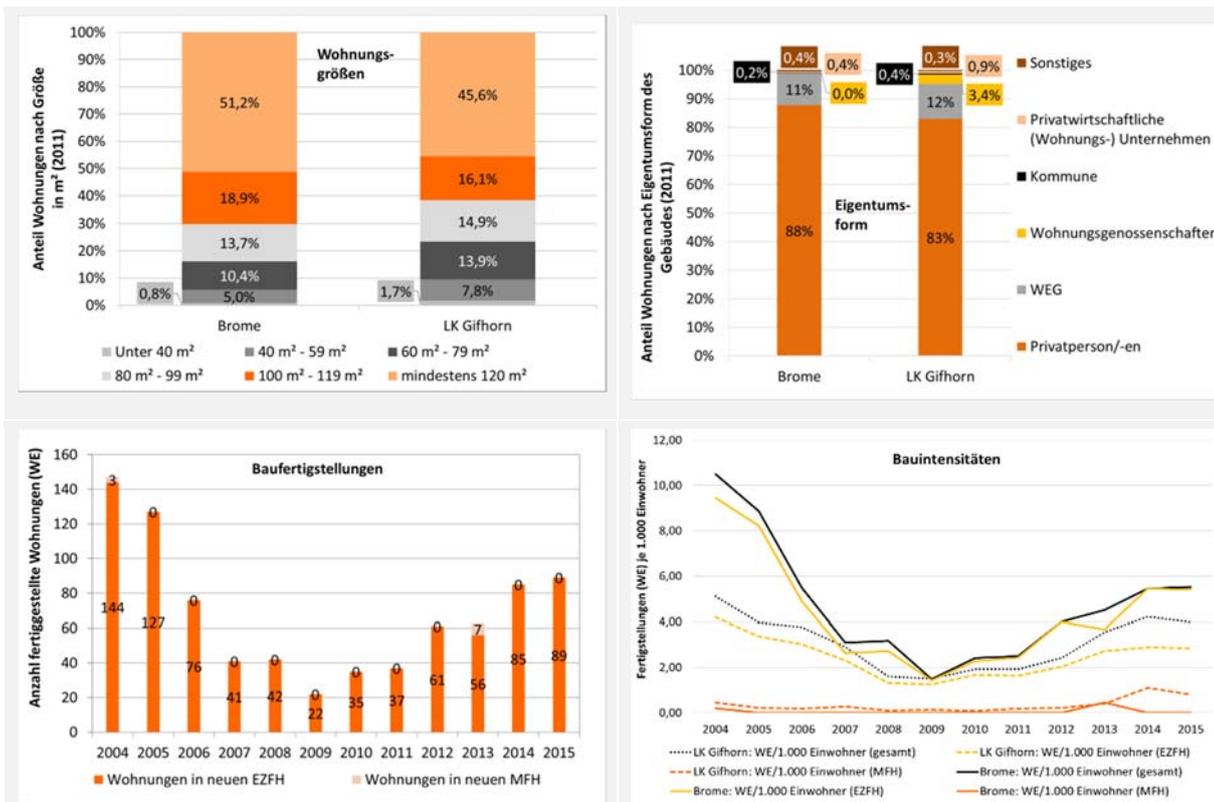
- Das Bevölkerungswachstum von Brome seit 2011 ist auf gestiegene Wanderungsüberschüsse zurückzuführen – bei gleichbleibend hohen Sterbefallüberschüssen.
- In Brome leben 166 zugewiesene Flüchtlinge – 63,3% davon sind unter 30 Jahre alt.
- Der Anteil größerer Haushalte mit 3 und mehr Personen in Brome ist höher als im Landkreisschnitt.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



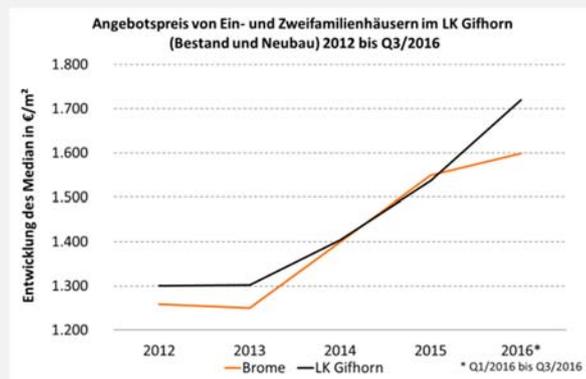
- 86% der Wohnungen in Brome (insges. rd. 6.900 WE) befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern (Landkreis Gifhorn: 76%). Es gibt ca. 900 Geschosswohnungen in Brome.
- Der Wohnungsbestand in Brome ist jünger als im Landkreis insgesamt.



- In Brome ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² höher als im Landkreis.
- 88% des Wohnungsbestands in Brome ist im Eigentum von Privatpersonen (Landkreis: 83%).
- 82% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 18% vermietet
- 71% der Geschosswohnungen sind vermietet, 29% selbstgenutzt
- Neubau in Brome findet fast nur in Form von Ein-/Zweifamilienhäusern statt. 2013 wurden 7 Geschosswohnungen fertig gestellt.
- Seit 2010 liegt die Bauintensität bei Ein-/Zweifamilienhäusern in Brome höher als im Landkreis.

Marktindikatoren

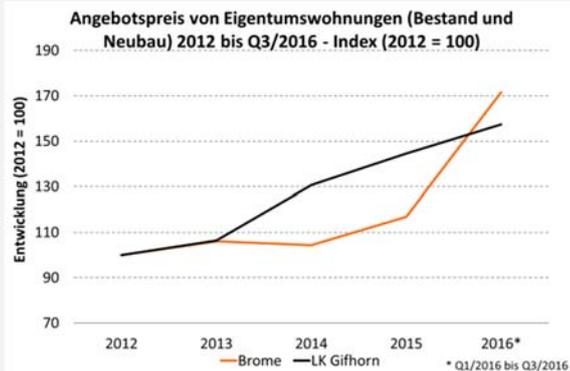
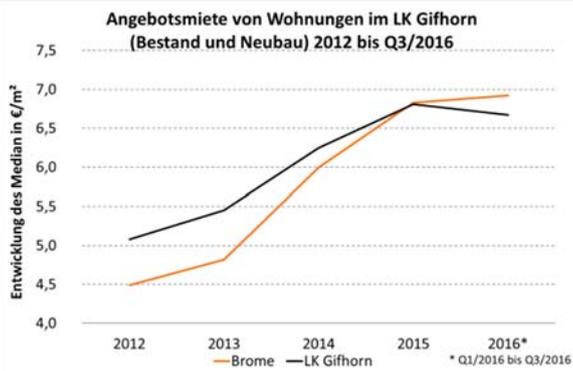
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke		SG Brome	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	58	492
	2014	58	427
	2015	101	415
Preis [€/m ²]	2013	52	81
	2014	52	89
	2015	59	79

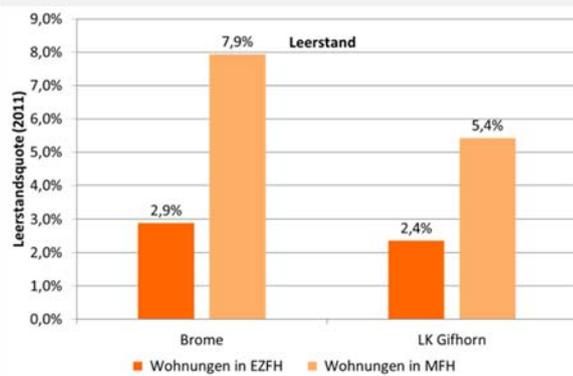
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Brome waren 2016 günstiger als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis in Brome um 28% gestiegen. In 2016 gab es einen geringeren Anstieg als zuvor.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Brome liegt bei 59 €/m² (2015) - 13%iger Anstieg seit 2013 (25% preiswerter als im Landkreis insgesamt).



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Brome liegt bei rd. 7,00 €/m² - das ist 4% höher als im Landkreis und eine 55%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen eine nachrangige Rolle am Bromer Wohnungsmarkt, sind aber preislich stark angezogen.

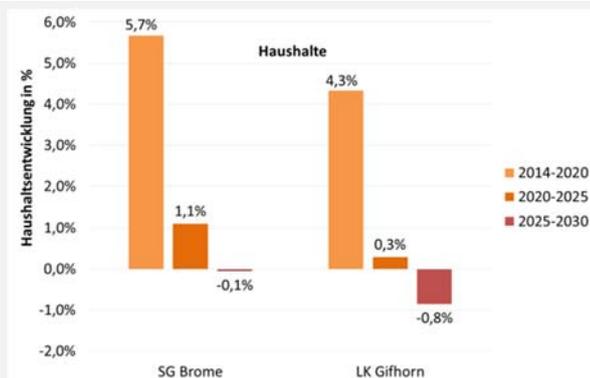
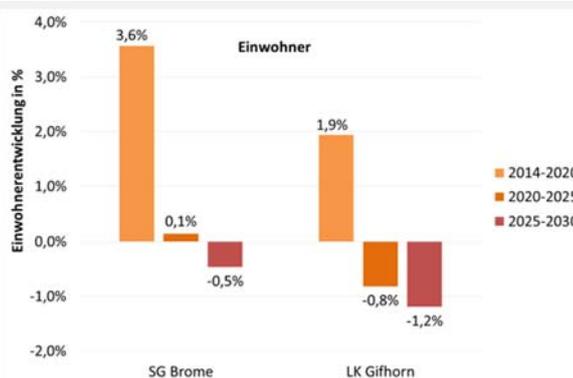
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Brome betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 7,9%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Brome 2011 bei 2,9%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Brome ist höher als im Landkreis insgesamt.

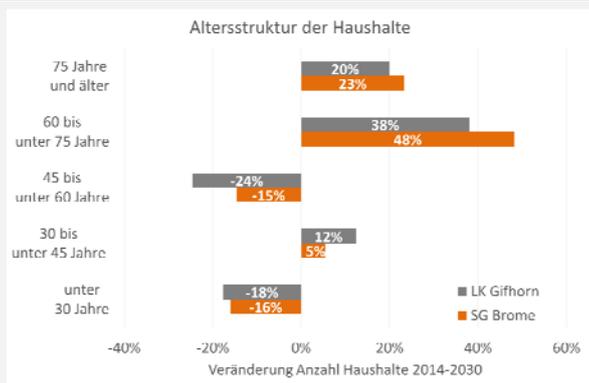
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



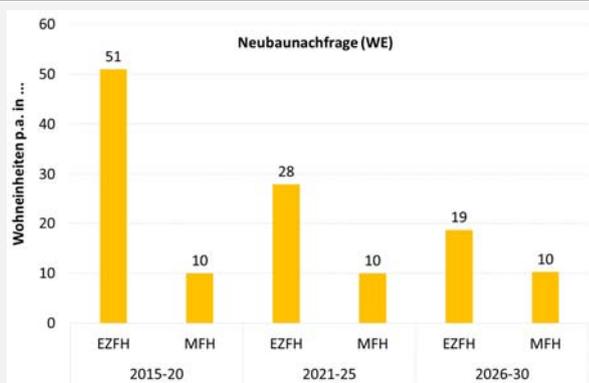
- 3,6%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach geringfügige Steigerung um 0,1% bis 2025 und weitere 0,5% bis 2030 (günstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 5,7%, von 2021 bis 2025 um 1,1% und verbleibt dann bis 2030 auf dem Niveau (günstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Stärkeres Wachstum bei den 60 bis unter 75-jährigen Haushalten als im Landkreis Gifhorn.
- Unterdurchschnittliche Zunahme bei den 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Überdurchschnittliche Abnahme bei Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre).
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Brome nimmt stärker zu als im Landkreis.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht in geringerem Maße zurück als im Landkreis.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven

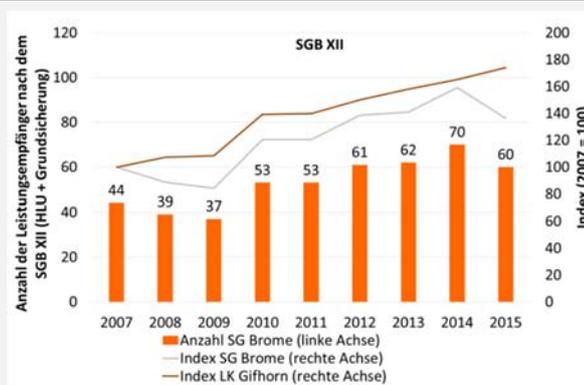
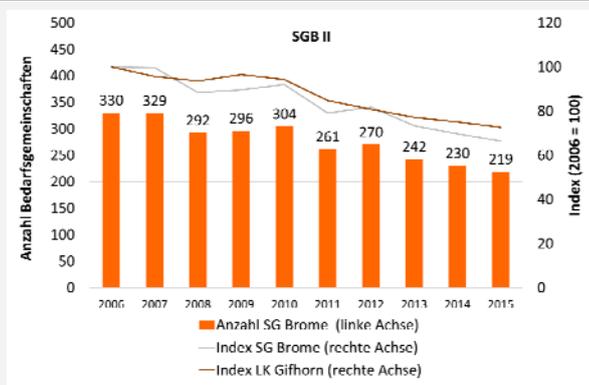


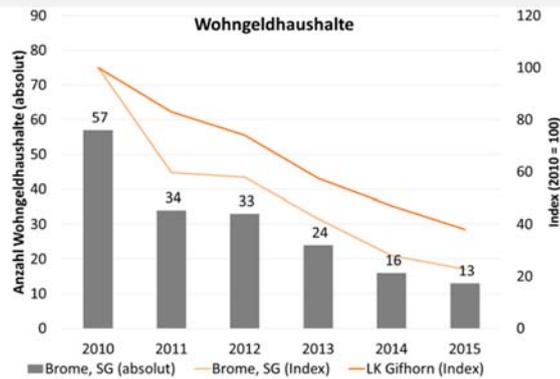
	2015	Brome	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)		6,9	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)		6,9	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)		0,0	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)		4,2	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)		6,1	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)		14,6	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)		4,2	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)		2,7	15,7

- Der Neubaubedarf in Brome liegt bis 2020 bei rd. 60 WE pro Jahr, der größte Teil davon als EZFH. Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage in Brome auf ca. 30 bis 40 WE jährlich.
- 2015 hatte Brome Wohnbaulandreserven von rd. 100 WE, die vermutlich bis 2018 aufgebraucht sein werden.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 kaum demografisch bedingte Wohnungsüberhänge in Brome zu erwarten. Ab 2025 wird die nachlassende Demografie in Verbindung mit qualitativen Erneuerungsbedarfen zu steigenden jährlichen Überhängen führen. Zwischen 2026 und 2030 liegen die rechnerischen Überhänge pro Jahr bei 20 bis 30 WE.

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Leistungsempfänger in Brome in den letzten Jahren gesunken.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in der Samtgemeinde Brome ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

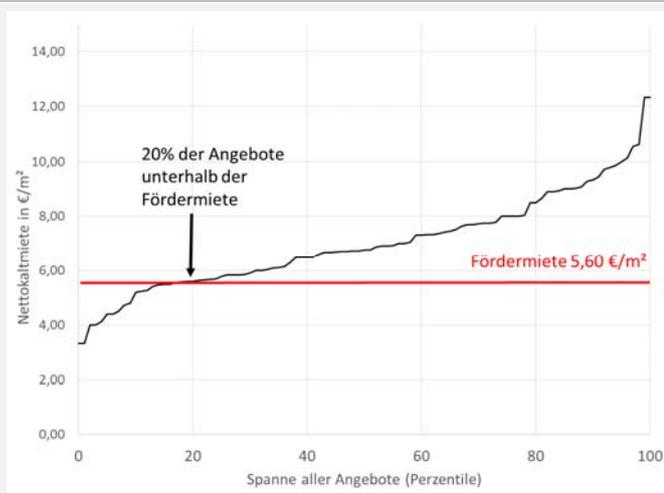
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Brome gibt es aktuell rd. 770 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 12% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Brome: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	49	20	20	20
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	4,8%	3,5%	7,5%	10,4%
Anteil an allen WE in MFH	5,5%			

- In Brome gibt es 49 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 5,5% aller Geschosswohnungen in Brome.
- Bis 2030 wird der geförderte Bestand ohne Neubau auf 20 WE absinken.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 20% aller freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungsangebote in der Samtgemeinde Brome liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Brome bis 2030 der Bau von bis zu 16 geförderten Wohnungen darstellbar.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.
- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.

- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in Brome entstehen.

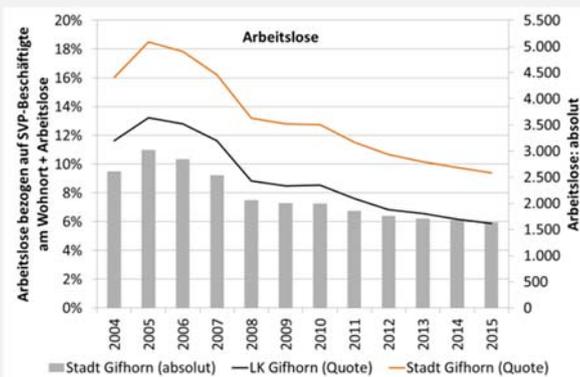
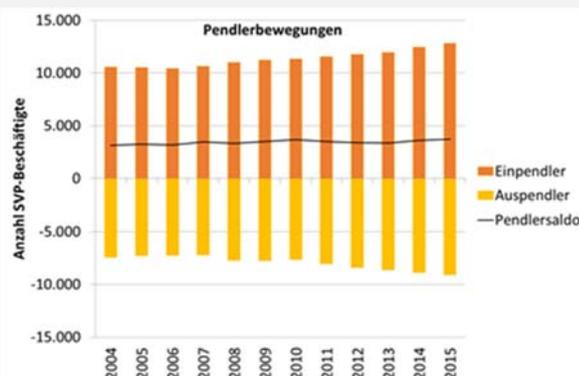
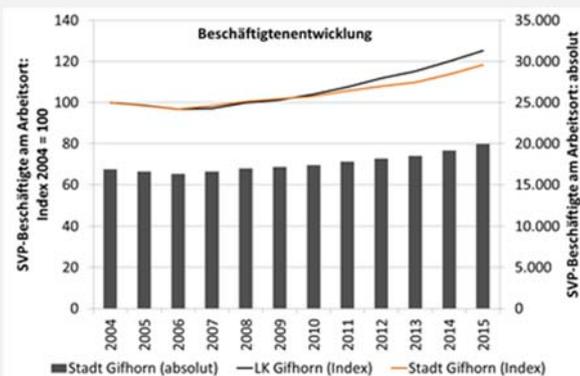
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Samtgemeinde Brome langfristig weniger stark als im Landkreis. Dennoch wird nach der Wohnungsnachfrageprognose zwischen 2014 und 2030 Neubau im Umfang von rd. 600 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Brome nachgefragt werden. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte bis unter 75 Jahren wächst in der Samtgemeinde Brome in stärkerem Maße als im Landkreis. Hier bestehen Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Brome zu realisieren. Bevorzugte Standorte hierfür sind die grundversorgten Zentren der Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Brome. Ein großer Teil der älteren Haushalte in der Samtgemeinde Brome wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Der im Vergleich mit dem Landkreis geringere Nachfragedruck durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen in der Samtgemeinde Brome kann dazu führen, dass die Zahlungsbereitschaft junger Familien für gebrauchte Objekte nicht so hoch ist wie andernorts im Landkreis, zumal die Zahl der älteren Haushalte, die potenziell ihr Einfamilienhaus verkaufen könnten, in Brome im Landkreisweiten Vergleich überdurchschnittlich wächst. Eine derart langfristig potenziell gebremster Verkaufsbereitschaft älterer Haushalte erfordert von Investoren, die altersgerecht in Brome neu bauen möchten, eine genaue Prüfung des Nachfragepotenzials (vor allem nach 2025).

5.3 Gifhorn, Stadt

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

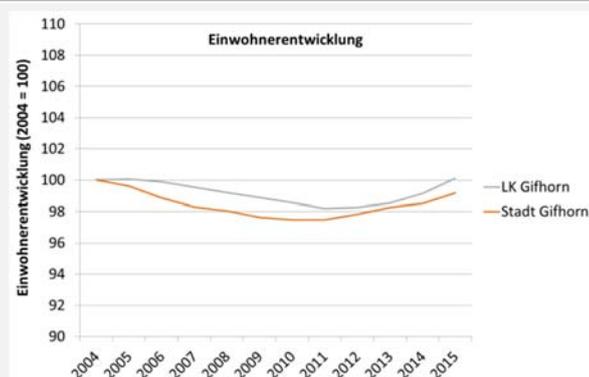
Wirtschaft



- Die Stadt Gifhorn ist Arbeitsplatzschwerpunkt im Landkreis mit rd. 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.
- Gifhorn hat einen Einpendlerüberschuss von rd. 4.000 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 20%) ist geringer als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit auf höherem Niveau als im Landkreis Gifhorn insgesamt (2015: rd. 1.500 Personen).
- Abbau der Arbeitslosigkeit in der Stadt Gifhorn folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

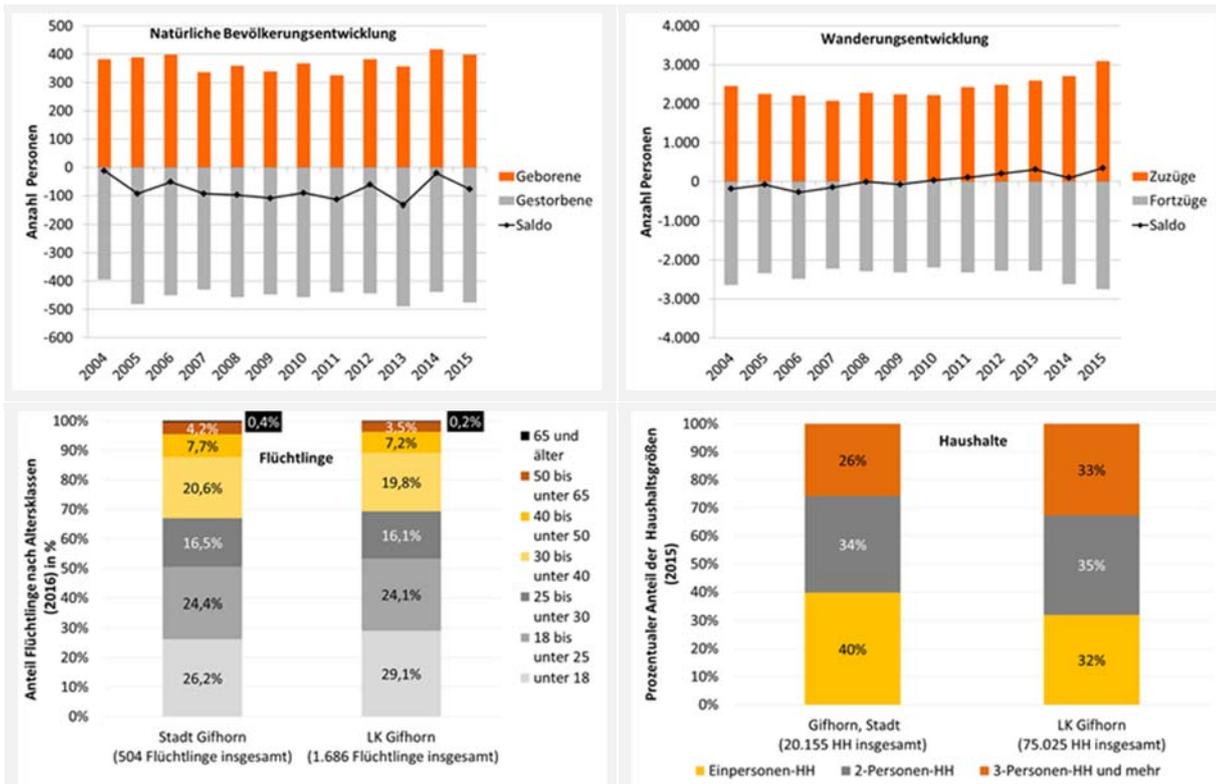


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Stadt Gifhorn	0,45	0,52	0,36	0,31
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

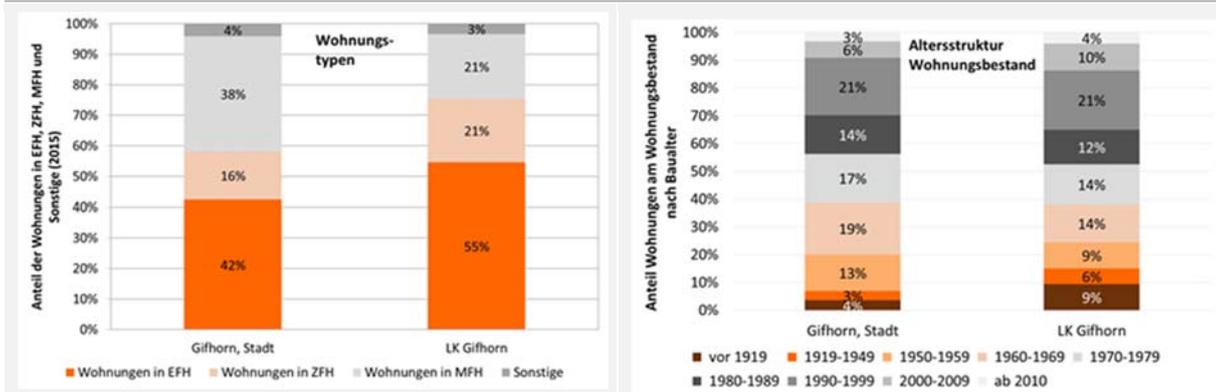
- Mit 41.905 Einwohnern (2015) ist die Kreisstadt Gifhorn größte Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung der Stadt Gifhorn war zwischen 2004 und 2015 schwächer als im Landkreis insgesamt – seit 2011 verzeichnet die Stadt Gifhorn wieder Bevölkerungswachstum (das aber auch schwächer ausfällt als im Landkreis insgesamt).
- In der Stadt Gifhorn leben anteilig mehr ältere Bewohner und relativ weniger junge Menschen als im Landkreis Gifhorn insgesamt.



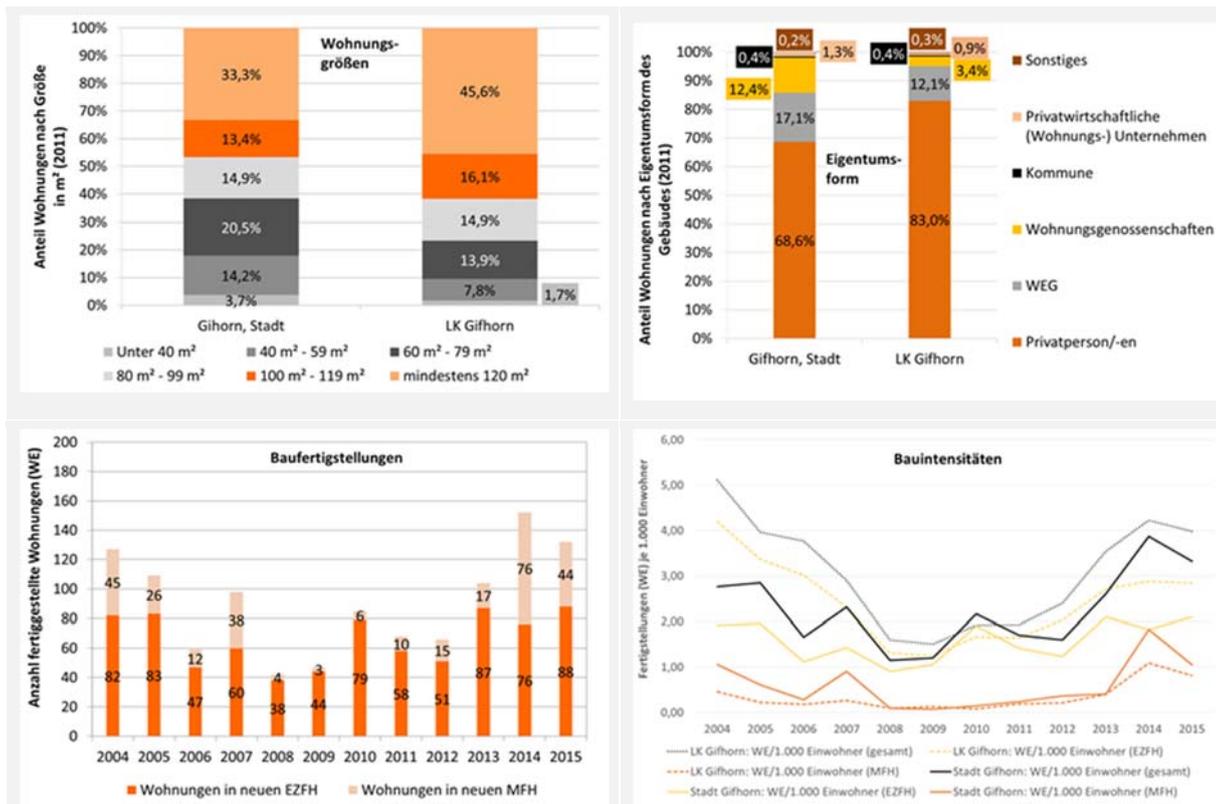
- Das Bevölkerungswachstum der Stadt Gifhorn seit 2011 ist auf angestiegene Wanderungsüberschüsse zurückzuführen – bei gleichbleibend hohen Sterbefallüberschüssen.
- Knapp ein Drittel der in den Landkreis Gifhorn zugewiesenen Flüchtlinge lebt in der Stadt Gifhorn – 67,1% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In der Stadt Gifhorn ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit 74% höher als im Landkreis insgesamt. Dementsprechend geringer ist der Anteil größerer Haushalte mit 3 und mehr Personen in der Stadt Gifhorn.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



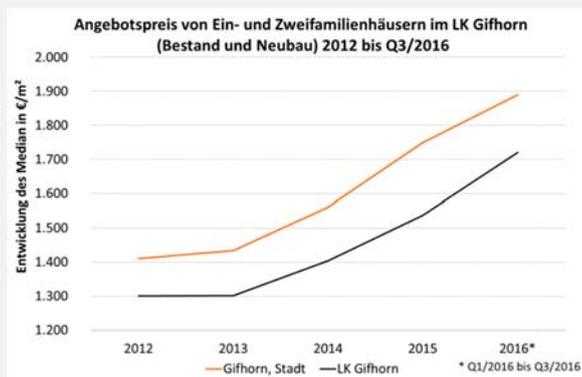
- 58% der Wohnungen in der Stadt Gifhorn (insges. rd. 19.500 WE) befinden sich in Mehrfamilienhäusern (anteilig mehr als im Landkreis Gifhorn).
- Der Wohnungsbestand in der Stadt Gifhorn ist älter als im Landkreis insgesamt. Insbesondere die 1950er bis 1970er Jahre sind stärker vertreten.



- In der Stadt Gifhorn ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² geringer als im Landkreis.
- Wohnungsgenossenschaften und Wohnungseigentümergeinschaften haben als Eigentümer in der Stadt Gifhorn eine größere Bedeutung als im Landkreis.
- Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Gifhorn ist seit 2014 stärker durch Geschosswohnungen geprägt als vorher. In 2014 und 2015 wurden insgesamt 120 Geschosswohnungen fertig gestellt.
- Im Vergleich mit dem Landkreis ist in der Stadt Gifhorn in den letzten Jahren anteilig weniger neuer Wohnraum in Ein-/Zweifamilienhäusern entstanden.

Marktindikatoren

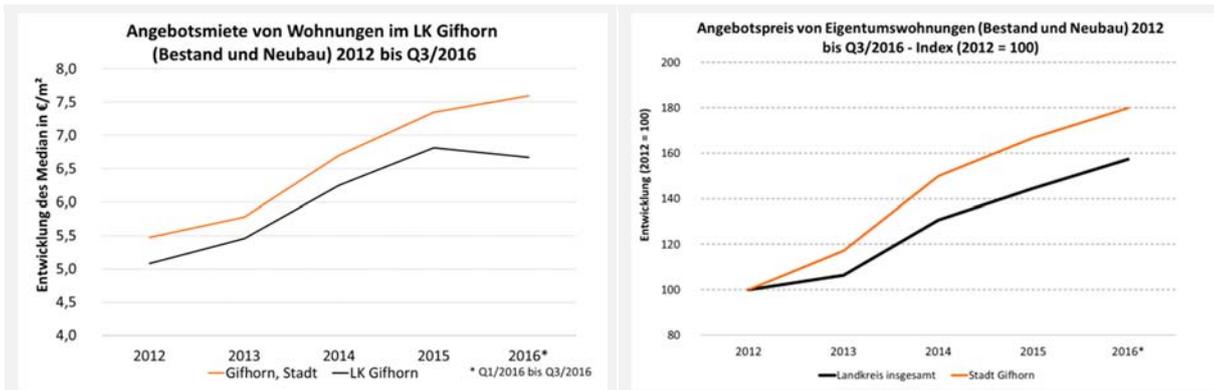
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke	Jahr	Stadt Gifhorn	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	90	492
	2014	90	427
	2015	28	415
Preis* [€/m ²]	2013	93	81
	2014	122	89
	2015	115	79

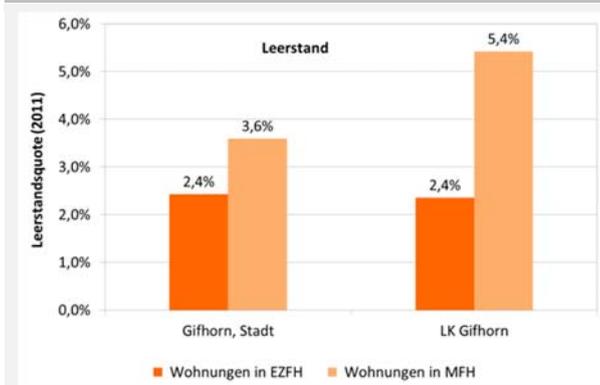
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in der Stadt Gifhorn sind rd. 10% teurer als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 35% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in der Stadt Gifhorn liegt bei 115 €/m² (46% teurer als im Landkreis insgesamt). Seit 2013 ist der Baulandpreis um 24% gestiegen.



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in der Stadt Gifhorn liegt bei 7,50 €/m² - das ist 14% höher als im Landkreis und eine 36%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen eine gewisse Rolle am Gifhorer Wohnungsmarkt, da viele neu gebaute Geschosswohnungen als Eigentumswohnungen realisiert wurden. Dies hat auch dazu geführt, dass der Medianpreis in Gifhorn stärker gestiegen ist als im Landkreis insgesamt.

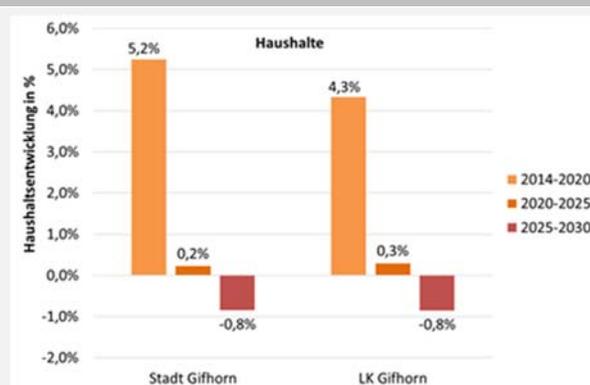
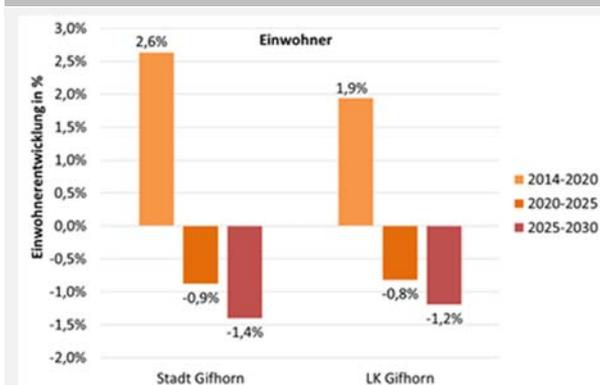
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in der Stadt Gifhorn betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 3,6%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in der Stadt Gifhorn 2011 bei 2,4%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in der Stadt Gifhorn ist geringer als im Landkreis insgesamt.

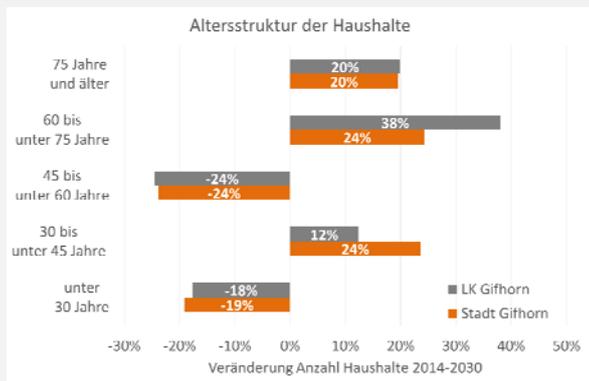
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



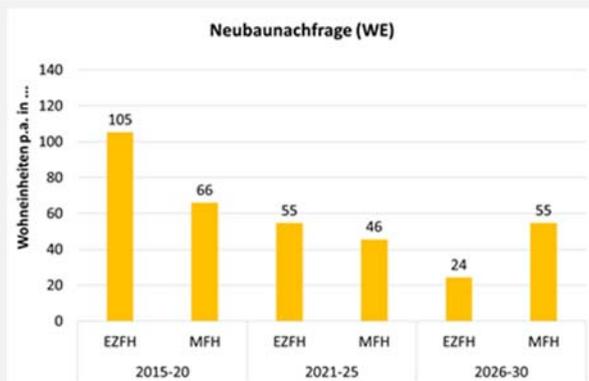
- 2,6%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Rückgang um 0,9% bis 2025 und weitere 1,4% bis 2030 (kurzfristig günstiger als im Landkreis insgesamt, danach auf Landkreisniveau).
- Haushaltszahl in der Stadt Gifhorn wächst bis 2020 um 5,6%, von 2021 bis 2025 um 0,2% und von 2026 bis 2030 Schrumpfung um 0,8%. (kurzfristig günstiger als im Landkreis insgesamt, danach auf Landkreisniveau).

Altersstruktur der Haushalte



- Bis 2030 sinkt die Zahl der unter 30-jährigen Haushalte in der Stadt Gifhorn um 19%.
- Haushalte im mittleren Alter in Gifhorn steigen stärker als im Landkreis.
- Die Zahl älterer Haushalte zwischen 60 und unter 75 Jahren steigt in Gifhorn in geringem Maß als im Landkreis insgesamt.
- Die Zahl der Hochbetagten-Haushalte in Gifhorn wächst im Landkreistrend.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



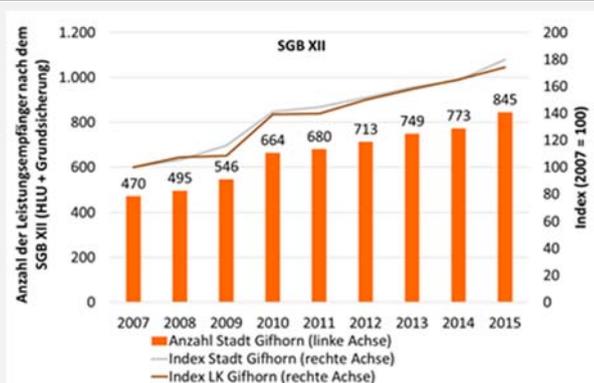
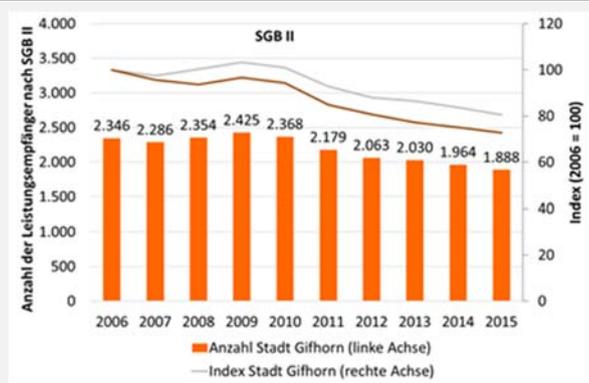
2013 (2015: Stadt Gifhorn keine Daten)	Gifhorn, Stadt	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	6,0	91,4
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	4,5	84,4
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	1,5	6,0
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	1,4	5,3
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	3,1	5,8
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	21,7	11,0
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	3,0	67,5
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	3,0	22,0

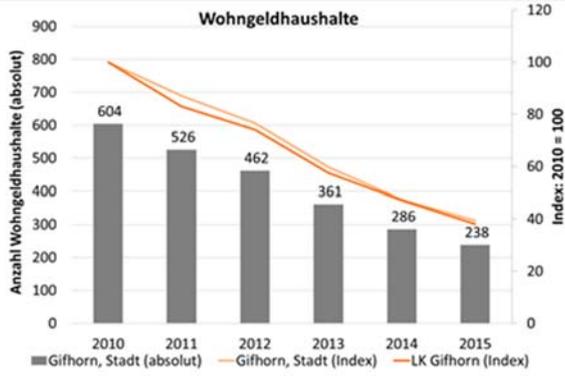
(0 = 0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in der Stadt Gifhorn liegt bis 2020 bei rd. 170 WE pro Jahr (60% in EZFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 80 bis 100 WE jährlich (40-50% davon in EZFH).
- In 2013 hatte die Stadt Gifhorn Wohnbaulandreserven von rd. 130 WE (k.A. für 2015)
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 kaum demografisch bedingte Wohnungsüberhänge zu erwarten. Ab 2021 wird die nachlassende Demografie zu jährlichen Überhängen von 50-60 WE (demografisch und qualitativ) führen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnen sich moderate Überhänge erst ab 2021 ab, die im Umfang von 15-20 WE pro Jahr qualitativ bedingt sind.

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Leistungsempfänger in der Stadt Gifhorn in den letzten Jahren gesunken.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in der Stadt Gifhorn ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

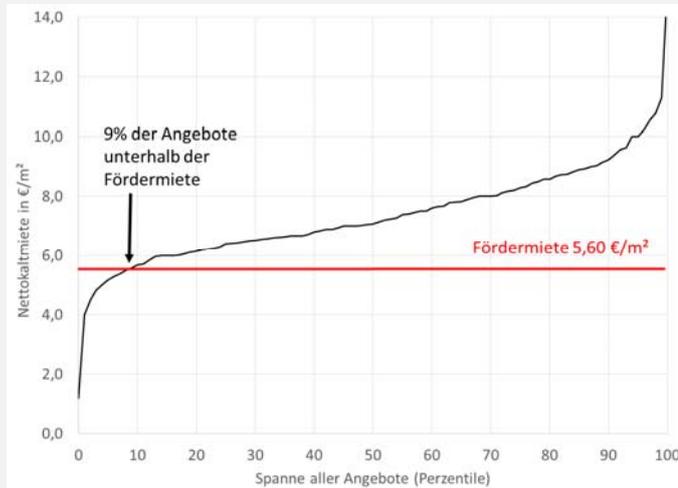
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In der Stadt Gifhorn gibt es aktuell rd. 1.330 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 24% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Stadt Gifhorn: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	750	473	210	173
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	74,2%	83,4%	79,2%	89,6%
Anteil an allen WE in MFH	4,5%			

- In der Stadt Gifhorn gibt es 750 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 4,5% der Geschosswohnungen.
- Bis 2030 wird der geförderte Bestand ohne Neubau auf 173 Wohnungen absinken.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 9% aller freifinanzierten gebrauchten Mietwohnungsangebote in der Stadt Gifhorn liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in der Stadt Gifhorn bis 2030 der Bau von bis zu 350 geförderten Wohnungen darstellbar. Nach dem absehbaren Bau von rd. 200 geförderten Wohnungen bis 2020 ist eine Neubewertung ab 2021 zu empfehlen.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.

- Für schon heute und für zukünftig Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.

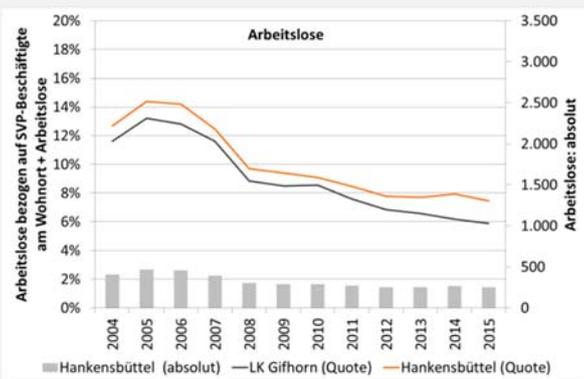
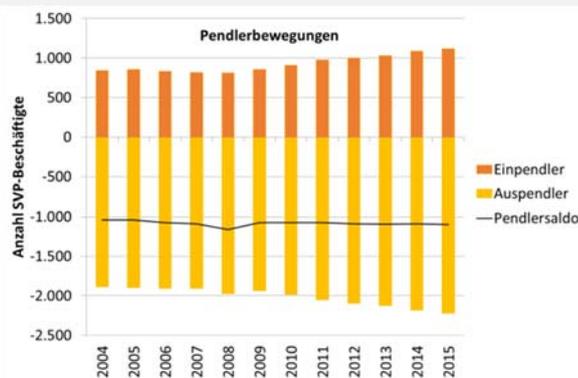
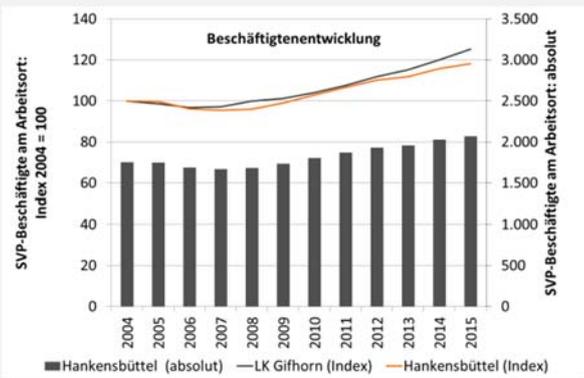
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Stadt Gifhorn langfristig stärker als im Landkreis. Dies erfordert die Entwicklung entsprechender familiengerechter Wohnformen. Schwerpunkt wird das Ein-/Zweifamilienhaus bleiben. Es geht aber auch verstärkt darum, familiengerechtes Wohnen in Mehrfamilienhäusern anzubieten sowohl durch Neubau als auch Verbesserungen im Wohnungsbestand.
- Die Zahl der älteren Haushalte bis unter 75 Jahren wächst in der Stadt Gifhorn zwar in geringerem Maße als im Landkreis, dennoch erfordert deren steigende Zahl die Realisierung altersgerechter Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in wenigstens grundversorgten Lagen sowie durch Anpassungen im Bestand.
- Der im Vergleich mit dem Landkreis insgesamt stärkere Druck durch Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen kann den Generationenwandel in bestehenden älteren Einfamilienhausgebieten in der Stadt Gifhorn beschleunigen. Dies erfordert aber auch (wie oben bereits erwähnt), die Schaffung altersgerechter Wohnformen im Neubau.

5.4 Hankensbüttel, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

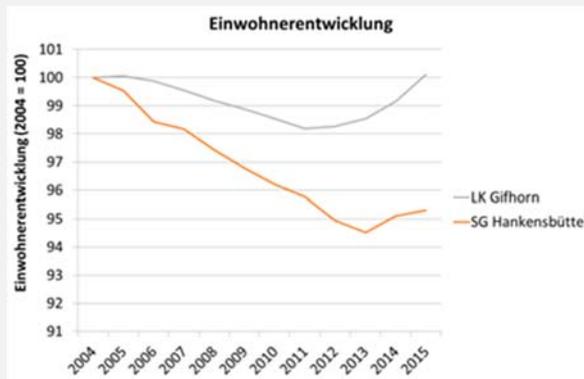
Wirtschaft



- In der Samtgemeinde Hankensbüttel haben rd. 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Arbeitsplatz.
- Hankensbüttel hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 1.000 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 19%) ist geringer als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit liegt auf höherem Niveau als im Landkreis Gifhorn.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Hankensbüttel folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend, ist seit 2012 aber gebremst.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie



	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Hankensbüttel	0,56	0,56	0,39	0,34
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

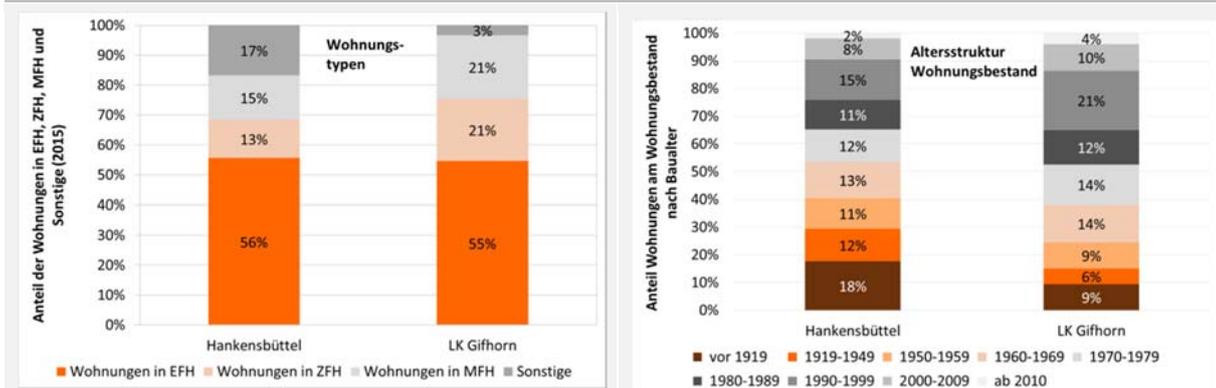
- Mit 9.040 Einwohnern (2015) ist Hankensbüttel kleinste Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Hankensbüttel verlief zwischen 2004 und 2015 deutlich schwächer als im Landkreis insgesamt (-5%). Seit 2013 hat die Einwohnerzahl von Hankensbüttel wieder leicht zugenommen.
- In Hankensbüttel leben anteilig deutlich mehr ältere Bewohner und relativ weniger junge Menschen als im Landkreis Gifhorn insgesamt.



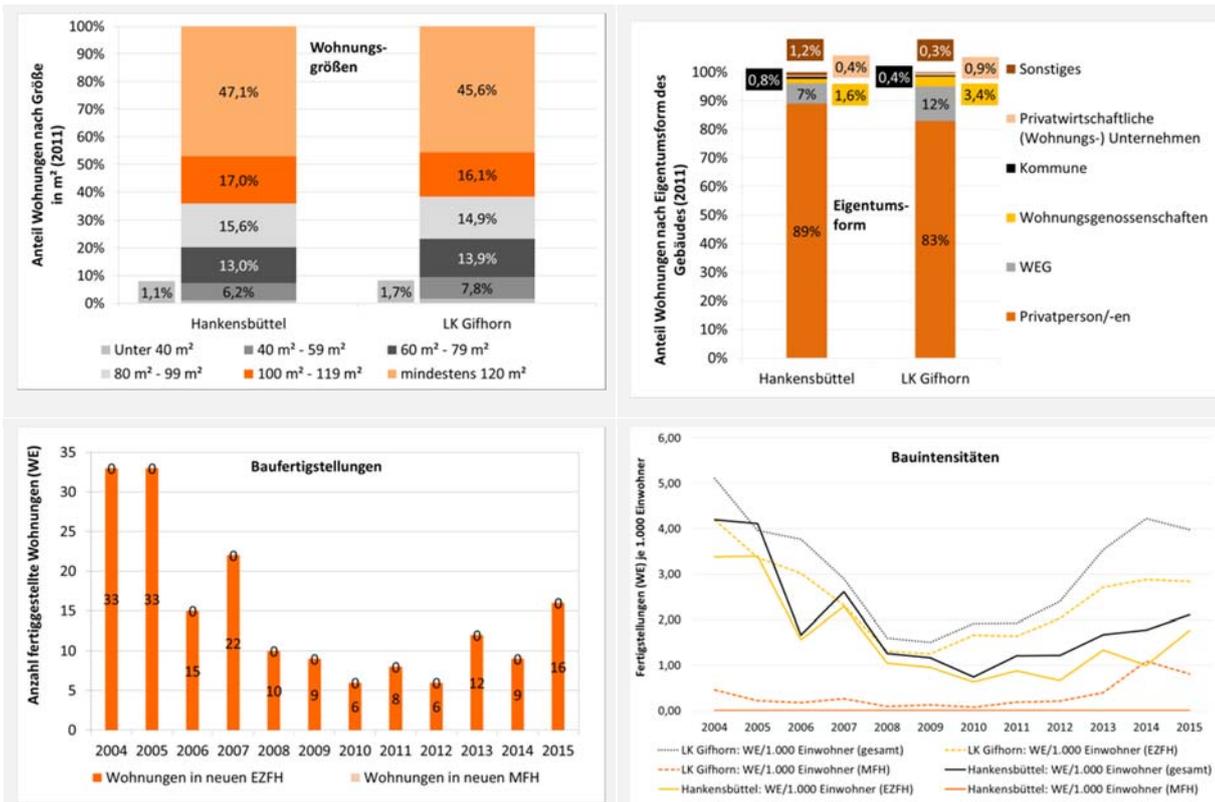
- Hankensbüttel ist durch hohe Sterbefallüberschüsse geprägt. Bis 2012 gab es zudem leichte Wanderungsverluste. Die Zunahme der Einwohnerzahl seit 2013 ist auf angestiegene Wanderungsüberschüsse zurückzuführen.
- In Hankensbüttel leben 155 zugewiesene Flüchtlinge – 71,6% davon sind unter 30 Jahre alt.
- Die Haushaltsstruktur von Hankensbüttel ist fast identisch mit dem Landkreis insgesamt. 68% der Haushalte in Hankensbüttel sind Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



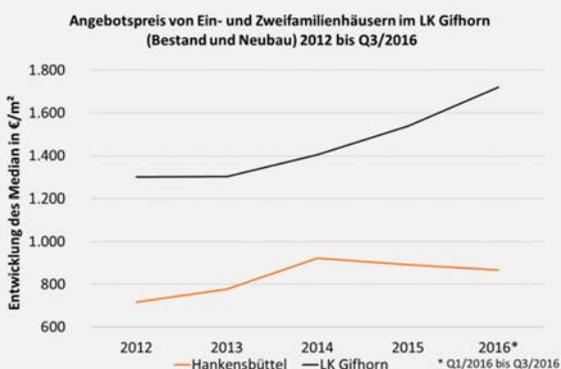
- 69% der Wohnungen in Hankensbüttel (insges. rd. 4.450 WE) befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern (weniger als im Landkreis Gifhorn).
- Der Wohnungsbestand in Hankensbüttel ist deutlich älter als im Landkreis insgesamt. Anteilig sind in Hankensbüttel doppelt so viele Wohnungen bis 1949 gebaut worden wie im Landkreis.



- Hankensbüttel hat über einen leicht höheren Anteil an Wohnungen ab 100m² als der Landkreis.
- 89% der Wohnungen in Hankensbüttel sind im Eigentum von Privatpersonen (LK: 83%).
- 76% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 24% vermietet (LK: 20%).
- 84% der Geschosswohnungen sind vermietet, 16% selbstgenutzt (LK: 20%).
- In Hankensbüttel wurden in den letzten Jahren nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut – wobei die Bautätigkeit im Vergleich mit dem Landkreis unterdurchschnittlich war.

Marktindikatoren

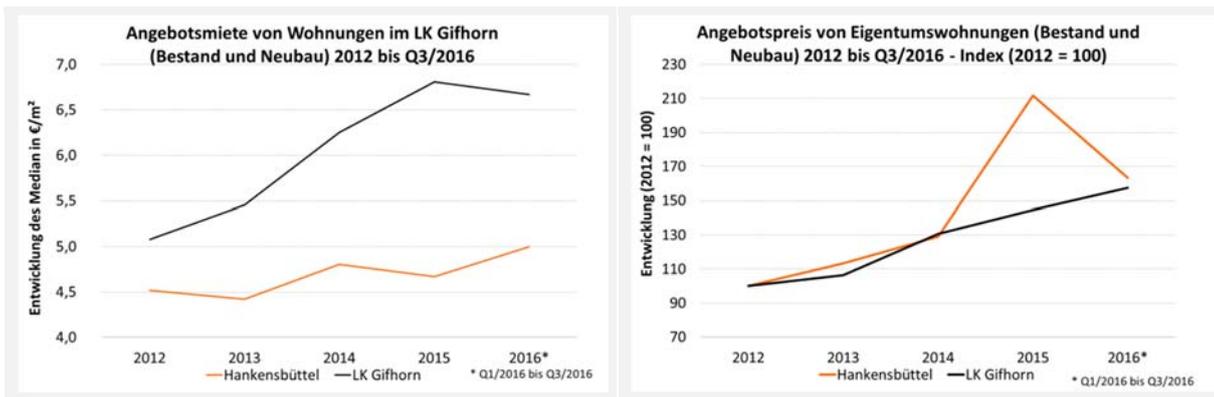
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke	SG		Landkreis Gifhorn
	Hankensbüttel		
Anzahl Kauffälle	2013	19	492
	2014	19	427
	2015	16	415
Preis [€/m ²]	2013	24	81
	2014	25	89
	2015	27	79

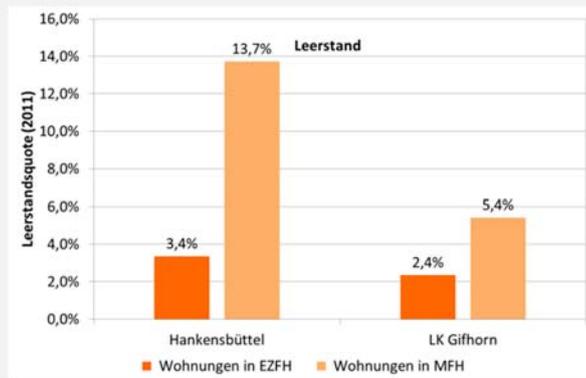
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Hankensbüttel sind deutlich preiswerter als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 gab es lediglich geringfügige Preissteigerungen in Hankensbüttel.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Hankensbüttel liegt bei 27 €/m² (65% günstiger als im Landkreis). Seit 2013 marginaler Preisanstieg in Hankensbüttel (12,5%).



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Hankensbüttel liegt bei 5,00 €/m² - das ist 24% günstiger als im Landkreis. Seit 2012 ist die Miete um 11% gestiegen.
- Eigentumswohnungen sind nachrangig in Hankensbüttel. Der Preis liegt auf Landkreisniveau.

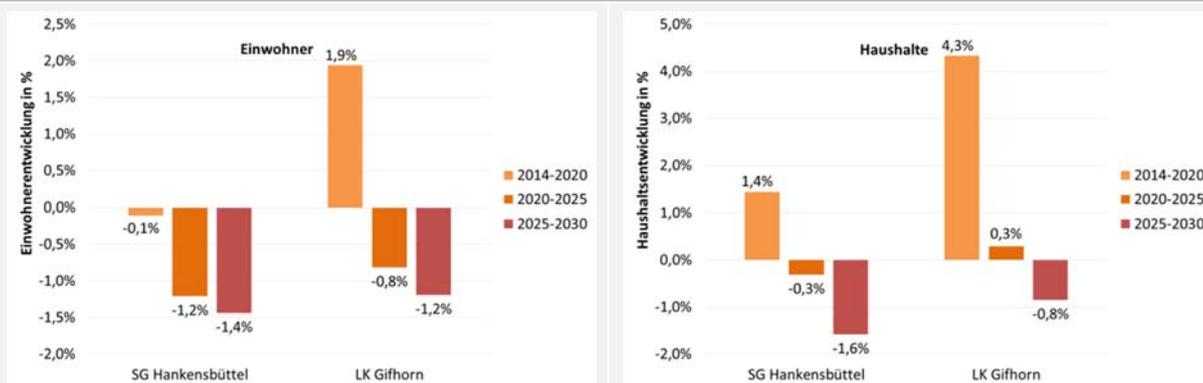
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Hankensbüttel betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 13,7%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in der Hankensbüttel 2011 bei 3,4%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Hankensbüttel ist deutlich höher als im Landkreis insgesamt.

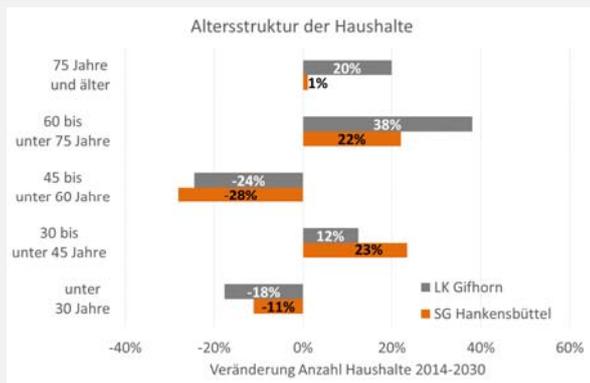
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



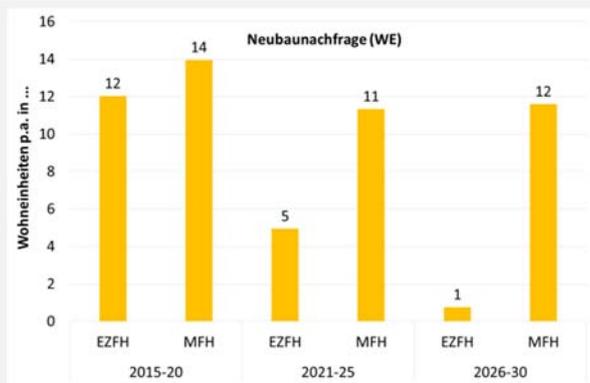
- Bevölkerungsstagnation bis 2020, danach Rückgang um 1,2% bis 2025 und weitere 1,4% bis 2030 (schlechtere Entwicklung als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 1,4%, sinkt von 2021 bis 2025 leicht (-0,3%) und geht von 2026 bis 2030 um 1,6% zurück (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Geringeres Wachstum der Haushalte ab 60 Jahren in Hankensbüttel als im Landkreis.
- Überdurchschnittliche Zunahme bei 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Abnahme von Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre) im Landkreistrend.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt weniger stark zu als im Landkreis.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht im Landkreistrend zurück.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



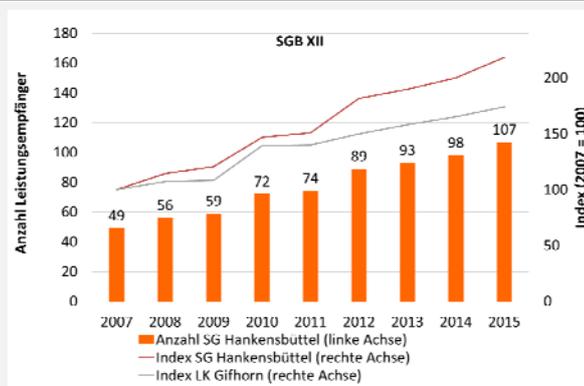
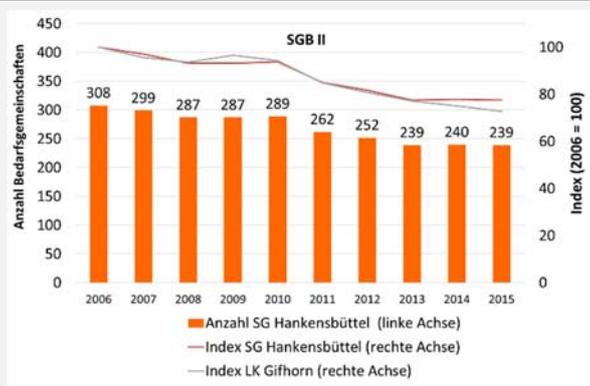
2015	Hankensbüttel	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	12,5	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	12,5	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	13,8	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	12,7	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	9,2	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	8,2	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	4,3	15,7

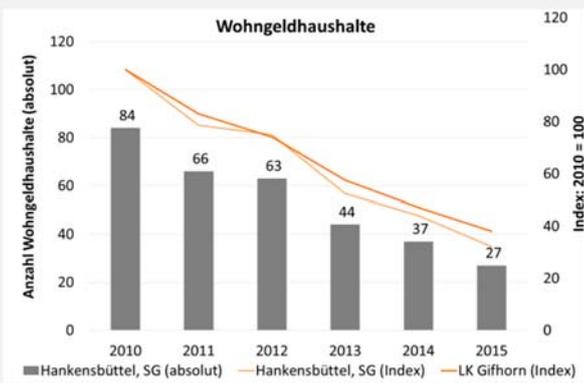
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Hankensbüttel liegt bis 2020 bei rd. 30 WE pro Jahr (ca. die Hälfte in EZFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 10 bis 15 WE jährlich (Schwerpunkt bei MFH).
- In 2015 hatte Hankensbüttel Wohnbaulandreserven von rd. 115 WE.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind in den kommenden Jahren demografisch und qualitativ bedingte Wohnungsüberhänge im Umfang von 10 bis 15 WE pro Jahr zu erwarten. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen die jährlichen Überhänge bei weniger als 5 WE.

Teilesegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Hankensbüttel in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 448.
- Der leicht über Landkreisleveu liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Hankensbüttel ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

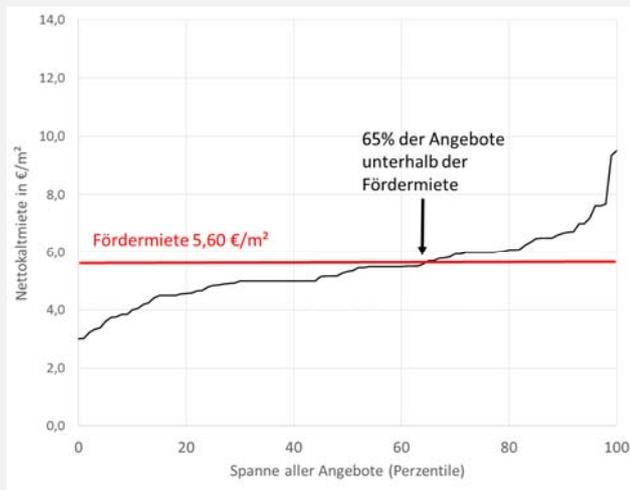
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Hankensbüttel ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Hankensbüttel gibt es aktuell rd. 700 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 18% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Hankensbüttel: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	43	43	35	
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	4,3%	7,6%	13,2%	
Anteil an allen WE in MFH	6,5%			

- In Hankensbüttel gibt es 43 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 6,5% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Bis 2030 wird der geförderte Bestand in Hankensbüttel ohne Neubau vollständig abgebaut sein.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 65% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in der Samtmeinde Hankensbüttel liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext der ausreichenden verfügbaren Angebote an preiswerten Mietwohnungen und der bis 2030 sinkenden Haushaltszahl sollten in Hankensbüttel keine geförderten Wohnungen gebaut werden.

- Die für geförderten Wohnraum üblichen Nachfragegruppen (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, auch Alleinerziehende sowie Familien (darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) finden im Wohnungsbestand preiswerte Mietwohnungen, die zu großen Anteilen auch günstiger sein werden als die aktuelle Fördermiete.
- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sind andere Lösungen zu finden, etwa durch die Aktivierung drohender oder schon vorhandener Leerstände.

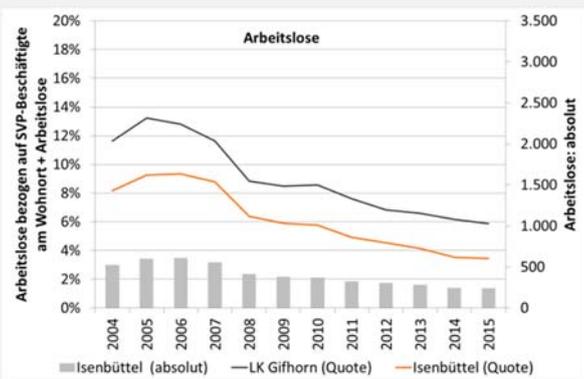
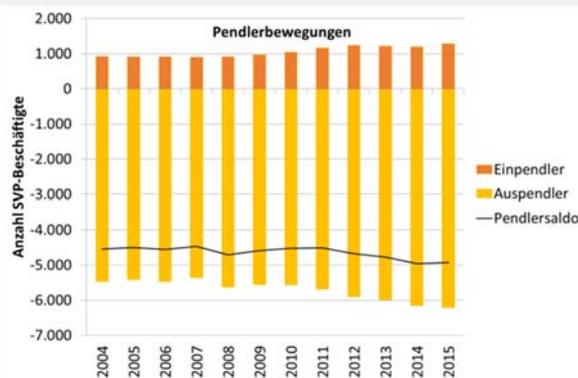
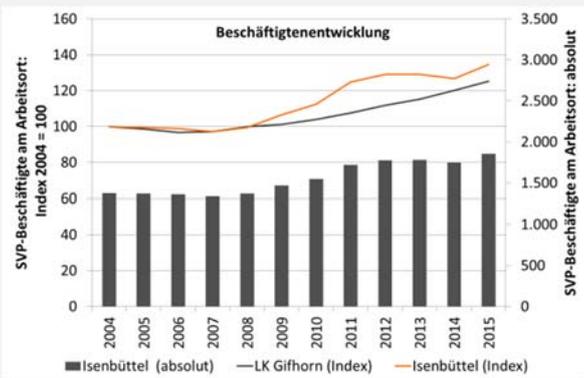
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Samtgemeinde Hankensbüttel relativ stärker als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose ist zwischen 2014 und 2030 ein Neubau in einem moderaten Umfang von rd. 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Hankensbüttel erforderlich. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte ab 60 Jahren wächst in der Samtgemeinde Hankensbüttel in geringem Maße als im Landkreis – dies liegt an dem ohnehin schon heute deutlich überdurchschnittlichen Anteil älterer Haushalte in Hankensbüttel. Es gibt Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Hankensbüttel zu realisieren. Fokus sollten die zentralen Standorte in der Samtgemeinde sein. Ein großer Teil der älteren Haushalte in der Samtgemeinde Hankensbüttel wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Die Chancen für einen forcierten Generationswechsel in bestehenden Einfamilienhausgebieten in Hankensbüttel sind grundsätzlich gut. Die Zahl der familienrelevanten Haushalte von 30 bis unter 45-Jahre wächst, gleichzeitig gibt es im Landkreisvergleich schon heute relativ viele ältere Haushalte, die in ihren Eigenheimen wohnen. Der Wechsel kann forciert werden, in dem altersgerechte Neubauangebote in Hankensbüttel entwickelt werden.
- Als Kommune im nördlichen Kreisgebiet wird sich Hankensbüttel zukünftig schon nach 2021 darauf einstellen müssen, dass die Wohnungsüberhänge im Bestand zunehmen werden. An zentralen Standorten (v.a. Kernorte der Mitgliedsgemeinden) kann sich bei entsprechenden Nachnutzungskonzepten eine Nachfrage finden. In peripheren Lagen ohne Grundversorgung steht dagegen dann häufiger das Thema Abriss auf der Agenda.

5.5 Isenbüttel, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

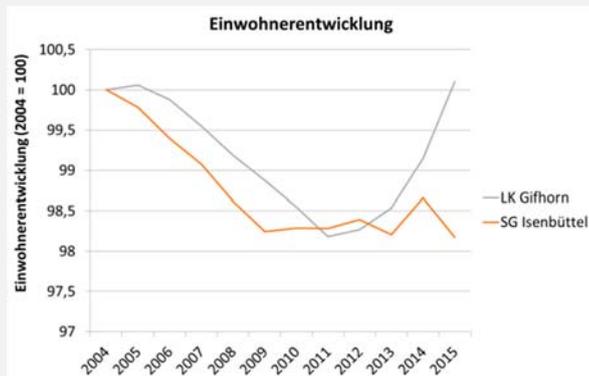
Wirtschaft



- In der Samtgemeinde Isenbüttel ist Arbeitsplatzschwerpunkt im Landkreis mit rd. 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.
- Isenbüttel hat einen Einpendlerüberschuss von rd. 4.000 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 20%) ist geringer als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit auf höherem Niveau als im Landkreis Gifhorn insgesamt (2015: rd. 1.500 Personen).
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Isenbüttel folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

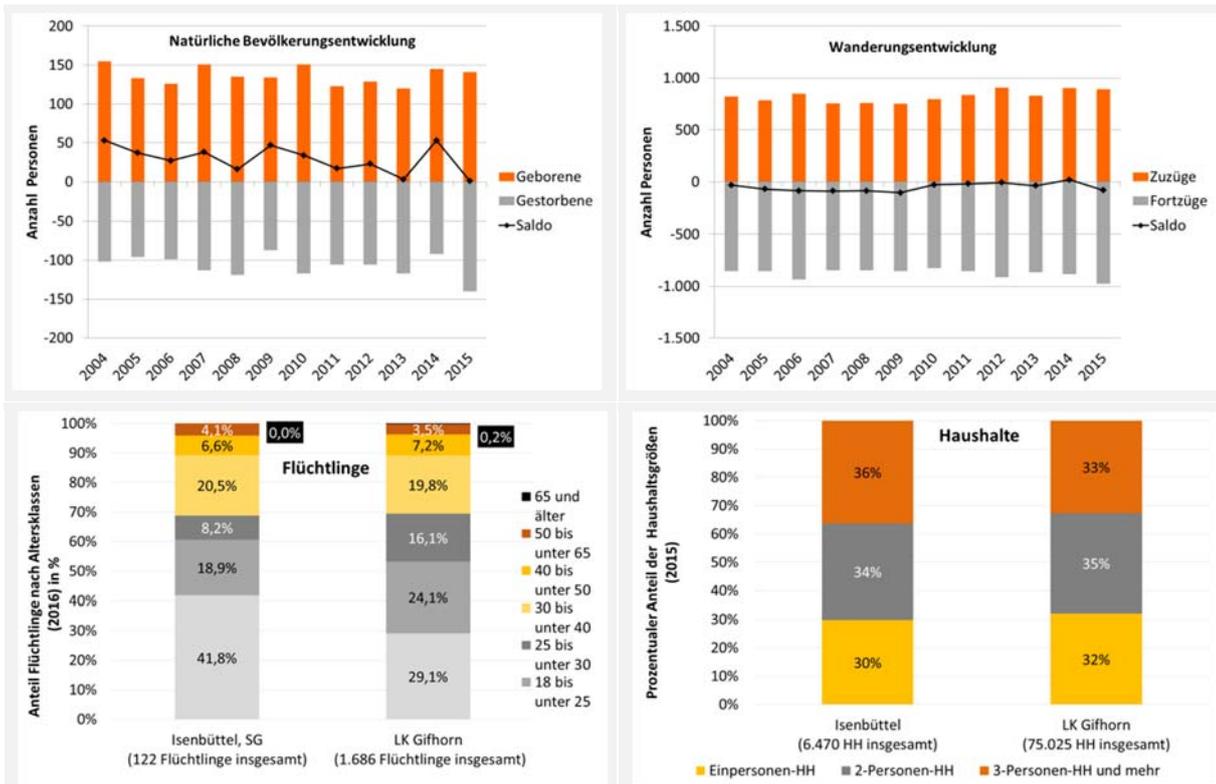


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Isenbüttel	0,31	0,39	0,40	0,30
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

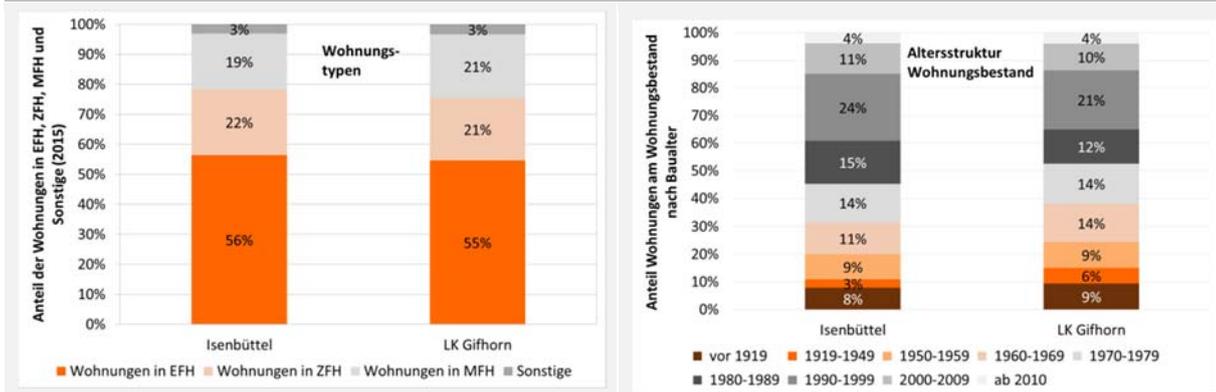
- Mit 15.287 Einwohnern (2015) ist Isenbüttel fünftgrößte Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Isenbüttel war zwischen 2004 und 2015 schwächer als im Landkreis insgesamt. Im Unterschied zu den meisten übrigen Kommunen im südlichen Kreisgebiet stagnierte auch nach 2012 die Einwohnerzahl von Isenbüttel.
- In Isenbüttel leben anteilig weniger ältere und jüngere Bewohner als im Landkreis Gifhorn insgesamt.



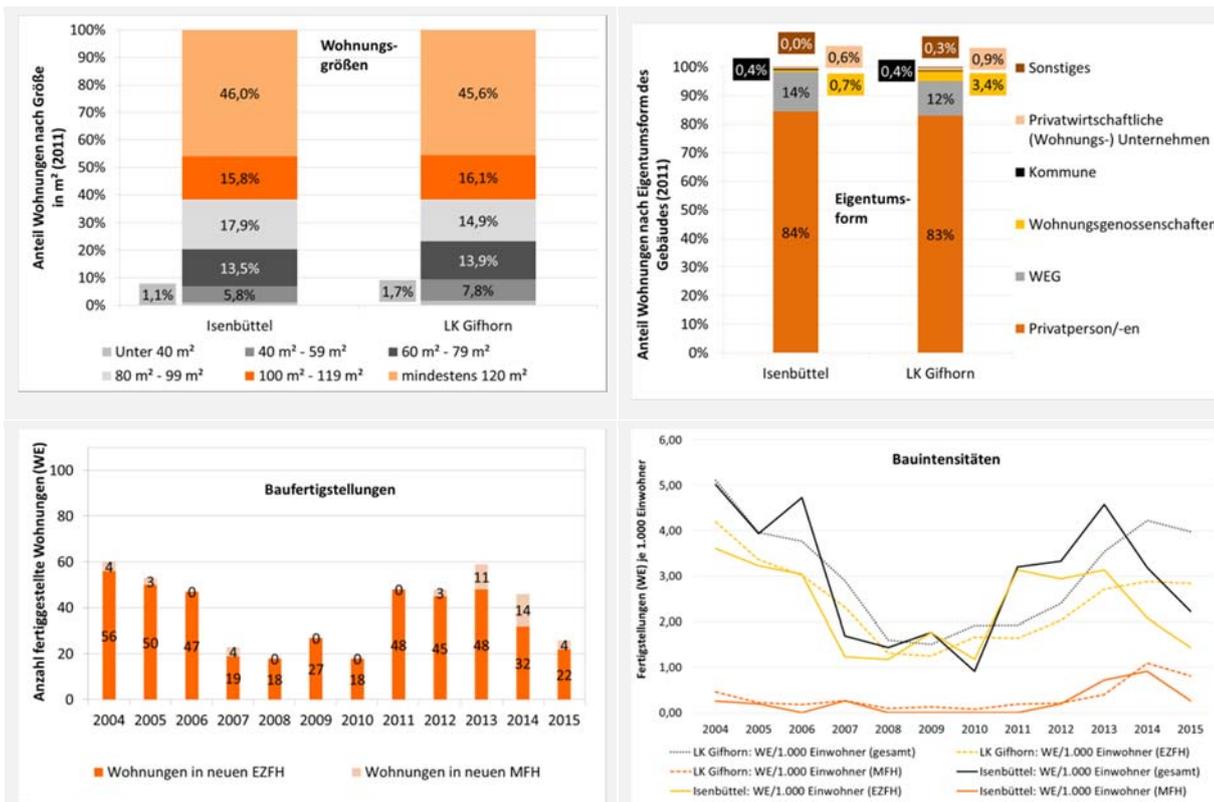
- Im Unterschied zu vielen anderen Kommunen im Landkreis gab es in Isenbüttel in den letzten Jahren Geburtenüberschüsse einerseits und Wanderungsverluste andererseits.
- In Isenbüttel leben 122 zugewiesene Flüchtlinge – 68,9% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In Isenbüttel leben anteilig mehr größere Haushalte mit 3 und mehr Personen als im Landkreis.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



- 78% der Wohnungen in Isenbüttel (insges. rd. 6.800 WE) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (Landkreisniveau: 76%).
- Der Wohnungsbestand in Isenbüttel ist jünger als im Landkreis insgesamt.



- In Isenbüttel ist der Anteil größerer Wohnungen zwischen 80 und 100m² höher als im Landkreis.
- 84% der Wohnungen in Isenbüttel sind im Eigentum von Privatpersonen (Landkreis: 83%).
- 81% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 19% vermietet (LK: 20%).
- 76% der Geschosswohnungen sind vermietet, 24% selbstgenutzt (LK: 20%).
- Im Vergleich zu den Vorjahren wurden in Isenbüttel auch wieder Geschosswohnungen gebaut. Mehrheitlich wurden aber Ein- und Zweifamilienhäuser in Isenbüttel errichtet.
- Die Bautätigkeit in Isenbüttel liegt etwa auf Landkreisniveau.

Marktindikatoren

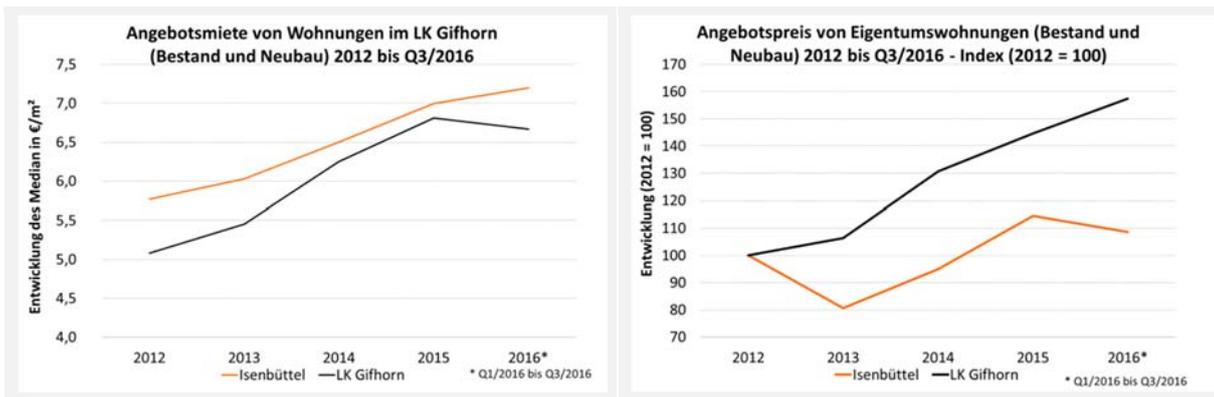
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke		SG Isenbüttel	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	9	492
	2014	9	427
	2015	10	415
Preis [€/m ²]	2013	76	81
	2014	74	89
	2015	89	79

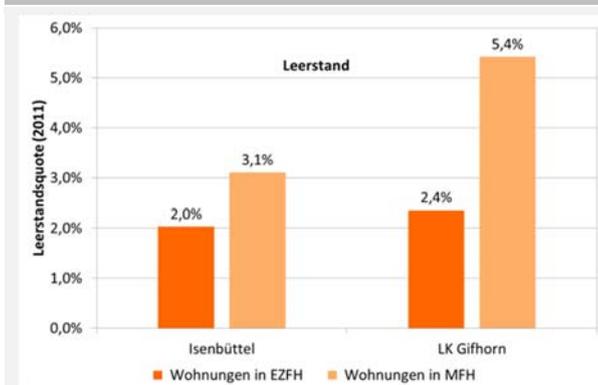
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Isenbüttel sind rd. 17% teurer als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 33% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Isenbüttel liegt bei 89 €/m² (13% über Landkreisniveau) - 17%iger Anstieg seit 2013



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Isenbüttel liegt bei 7,20 €/m² - das ist 9% höher als im Landkreis und eine 25%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen eine nachrangige Rolle am Isenbütteler Wohnungsmarkt. Der Medianpreis in Isenbüttel ist weniger stark gestiegen als im Landkreis insgesamt.

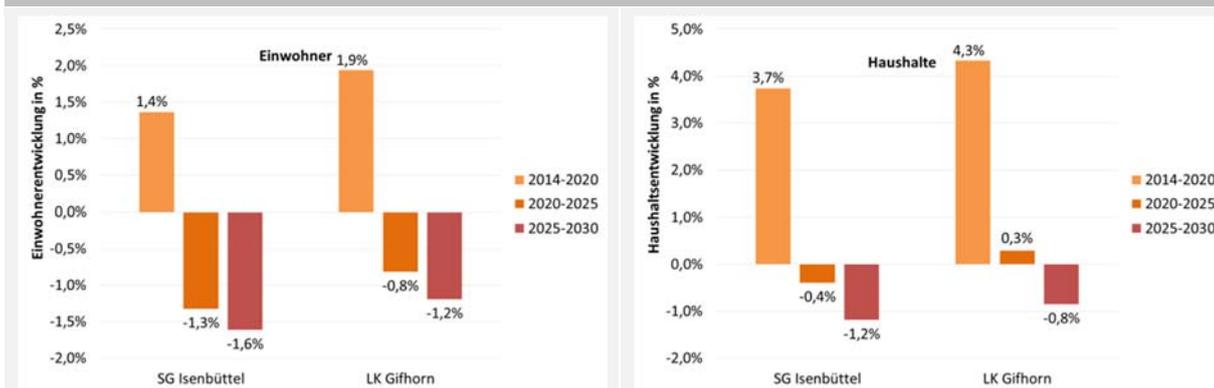
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Isenbüttel betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 3,6%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Isenbüttel 2011 bei 2,4%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Isenbüttel ist geringer als im Landkreis insgesamt.

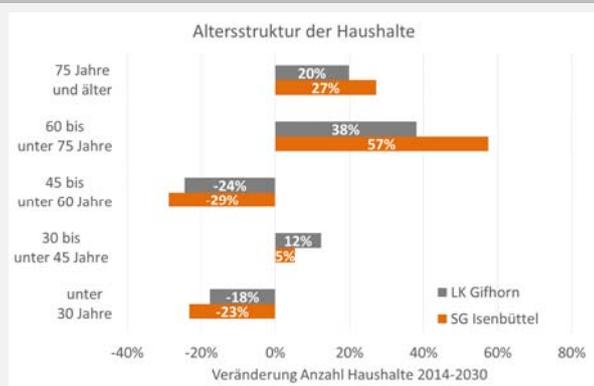
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



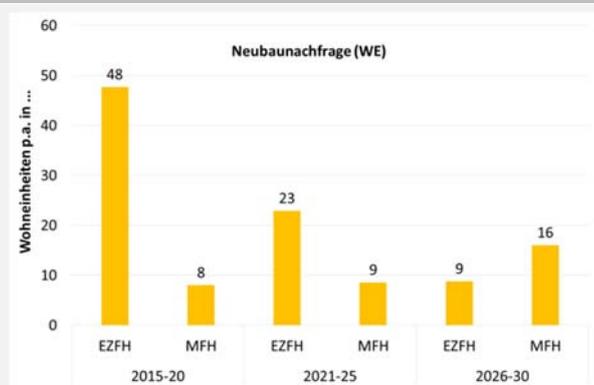
- 1,4%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Rückgang um 1,3% bis 2025 und weitere 1,6% bis 2030 (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 3,7%, sinkt leicht von 2021 bis 2025 um 0,4% und von 2026 bis 2030 Schrumpfung um 1,2%. (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Stärkeres Wachstum der Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren in Isenbüttel als im Landkreis.
- Unterdurchschnittliche Zunahme bei den 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Abnahme von Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre) im Landkreistrend.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt im Landkreistrend zu.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht stärker als im Landkreis zurück.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



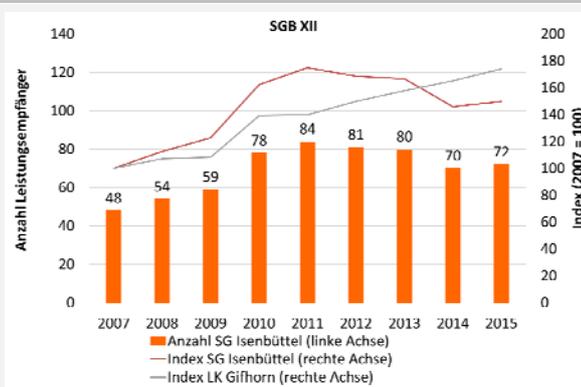
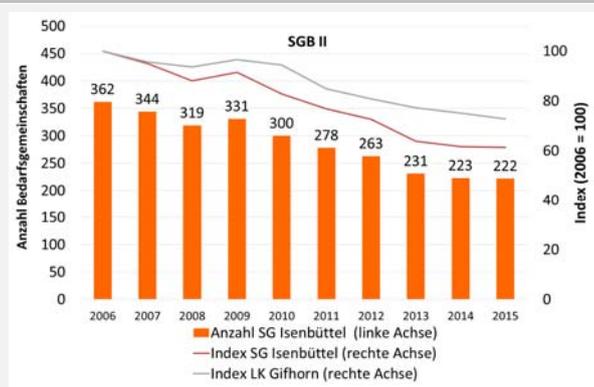
2015	Isenbüttel	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	1,5	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	1,5	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	1,0	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	1,0	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	10,0	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	0,5	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	1,0	15,7

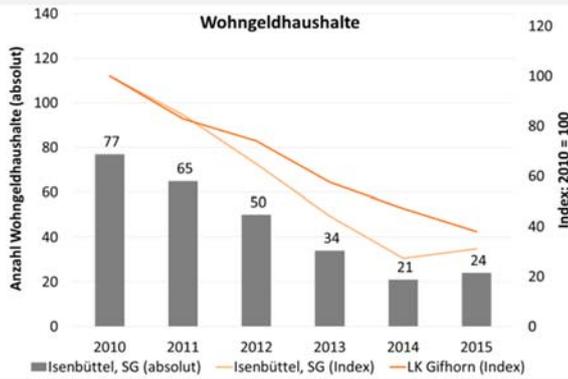
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Isenbüttel liegt bis 2020 bei rd. 60 WE pro Jahr (Schwerpunkt in EZFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 25 bis 30 WE jährlich (MFH und EZFH).
- 2015 hatte Isenbüttel Wohnbaulandreserven von rd. 15 WE.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 qualitativ bedingte Wohnungsüberhänge im Bereich von 10 bis 15 WE pro Jahr zu erwarten. Ab 2021 wird die nachlassende Demografie zu jährlichen Überhängen von 20-30 WE (demografisch und qualitativ) führen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnen sich moderate Überhänge erst ab 2021 ab, die im Umfang von 5-10 WE pro Jahr liegen.

Teilesegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Isenbüttel in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 222.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Isenbüttel ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

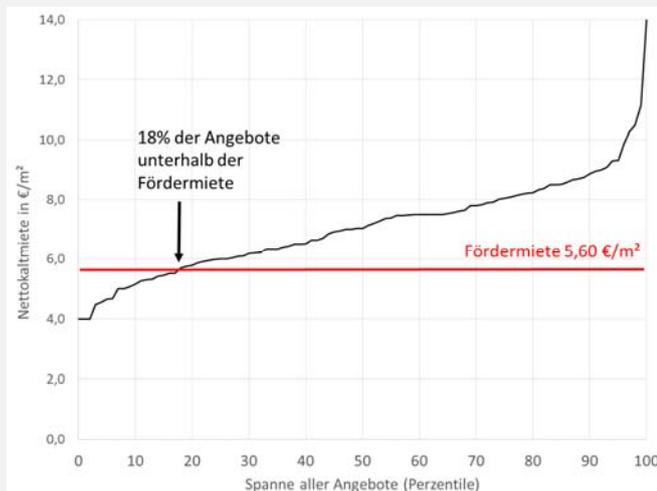
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Isenbüttel ist im Landkrestrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Isenbüttel gibt es aktuell rd. 770 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 12% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Isenbüttel: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	32			
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	3,2%			
Anteil an allen WE in MFH	2,5%			

- In Isenbüttel gibt es 32 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 2,5% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Bis 2020 wird der geförderte Bestand in Isenbüttel ohne Neubau abgebaut sein.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 18% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in Isenbüttel liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Isenbüttel bis 2030 der Bau von bis zu 15 geförderten Wohnungen darstellbar.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.

- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.
- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in der Samtgemeinde Isenbüttel entstehen.

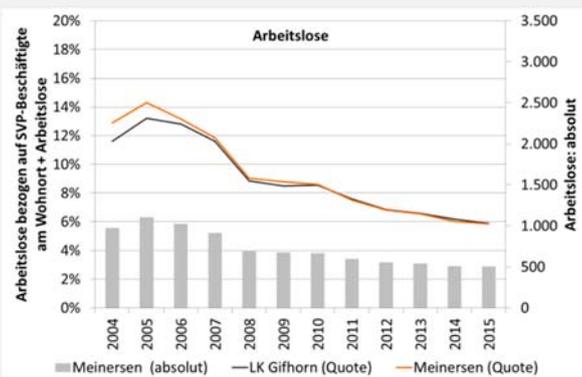
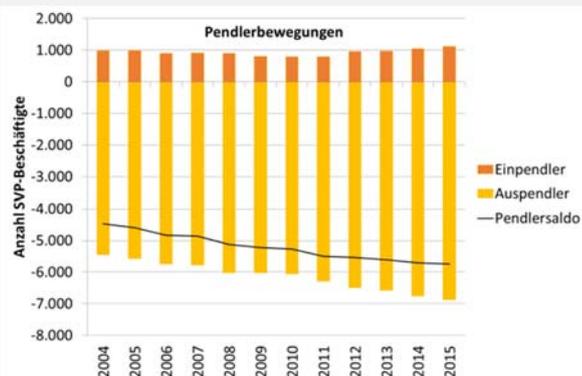
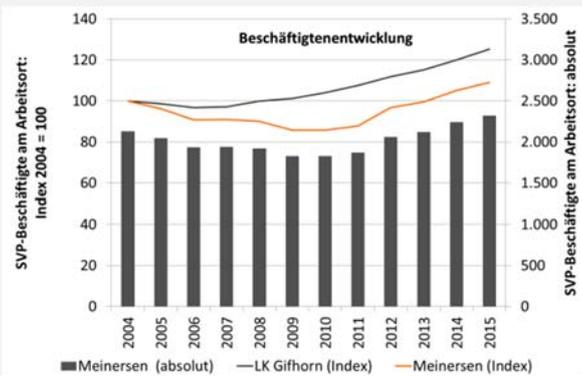
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Samtgemeinde Isenbüttel langfristig weniger stark als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose ist zwischen 2014 und 2030 ein Neubau im Umfang von rd. 450 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Isenbüttel erforderlich. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren wächst in der Samtgemeinde Isenbüttel in stärkerem Maße als im Landkreis. Hier bestehen Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Isenbüttel zu realisieren. Bevorzugte Standorte hierfür sind die grundversorgten Zentren der Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Isenbüttel. Ein großer Teil der älteren Haushalte in der Samtgemeinde Isenbüttel wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Der im Vergleich mit dem Landkreis geringere Nachfragedruck durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen in der Samtgemeinde Isenbüttel kann dazu führen, dass die Zahlungsbereitschaft junger Familien für gebrauchte Objekte langfristig nicht so hoch ist wie andernorts im Landkreis, zumal die Zahl der älteren Haushalte in Isenbüttel, die potenziell ihr Einfamilienhaus verkaufen könnten, stärker wächst als die Zahl der familienrelevanten Altersgruppen. Dies könnte langfristig dazu führen, dass die Verkaufsbereitschaft der älteren Haushalte nicht so hoch ist. Für Investoren, die altersgerecht in Isenbüttel neu bauen möchten, ist in langer Perspektive eine genaue Prüfung des Nachfragepotenzials erforderlich (vor allem nach 2025). Standorte, die derzeit noch in Frage kommen, werden ab 2025 dann nicht mehr nachfragegerecht sein.

5.6 Meinersen, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

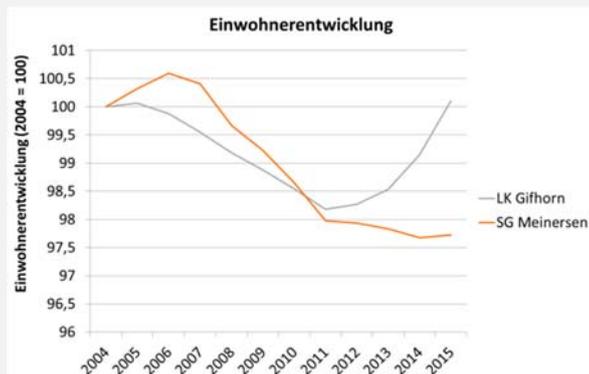
Wirtschaft



- Die Samtgemeinde Meinersen ist Arbeitsort für rd. 2.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.
- Meinersen hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 6.000 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 9%) ist geringer als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit liegt auf Landkreisniveau.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Meinersen folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

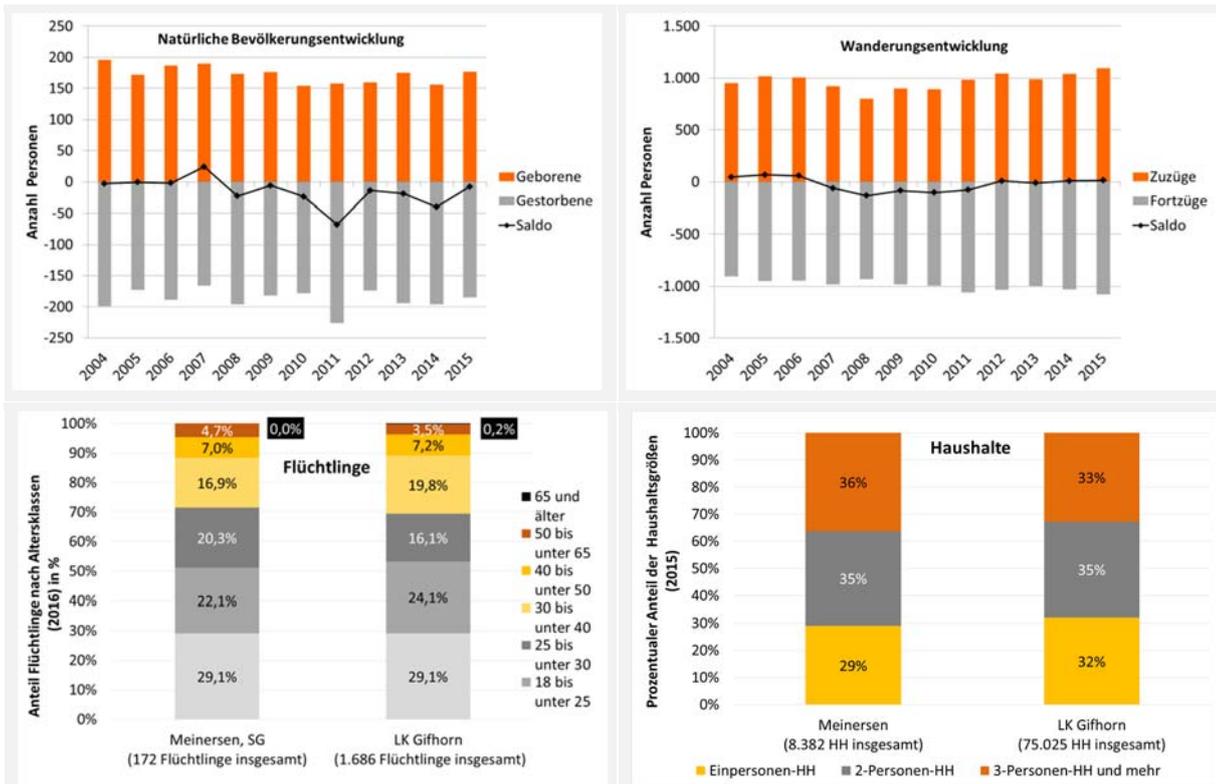


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Meinersen	0,35	0,43	0,42	0,33
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

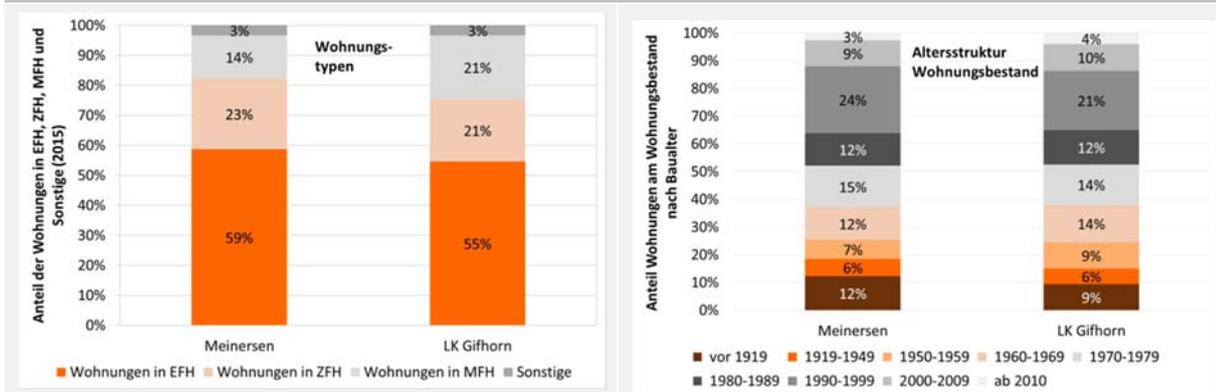
- Mit 20.380 Einwohnern (2015) ist Meinersen drittgrößte Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Meinersen war zwischen 2004 und 2015 schwächer als im Landkreis insgesamt (-2%). Seit 2011 ist der Bevölkerungsrückgang gebremst.
- In der Meinersen leben anteilig ähnlich viele ältere Bewohner und relativ weniger junge Menschen als im Landkreis Gifhorn.



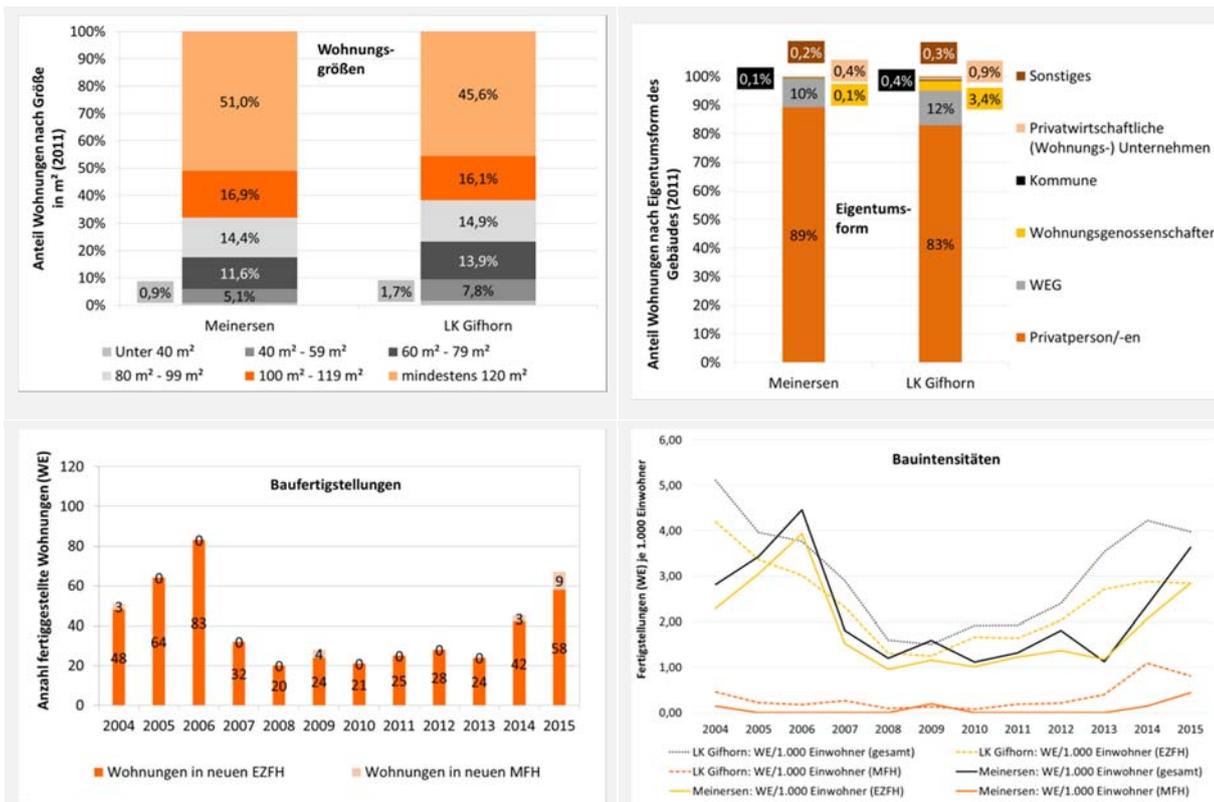
- Sterbefallüberschüsse und Wanderungsverluste prägen die Bevölkerungsentwicklung von Meinersen seit 2007.
- In Meinersen leben 172 zugewiesene Flüchtlinge | 71,5% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In der Meinersen ist der Anteil von Drei und mehr-Personenhaushalten mit 36% höher als im Landkreis.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



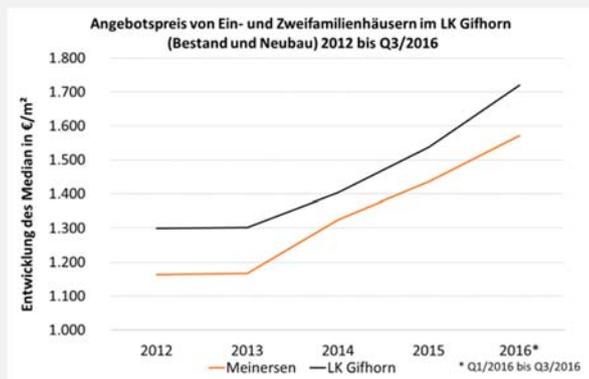
- 82% der Wohnungen in Meinersen (insges. rd. 8.850 WE) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (Landkreis Gifhorn: 76%).
- Der Wohnungsbestand in der Meinersen ist ähnlich alt wie im Landkreis insgesamt.



- In Meinersen ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² höher als im Landkreis.
- 89% des Wohnungsbestands in Meinersen ist im Eigentum von Privatpersonen (Landkreis: 83%).
- 80% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 20% vermietet (LK: 20%).
- 78% der Geschosswohnungen sind vermietet, 22% selbstgenutzt (LK: 20%).
- Die Wohnungsbautätigkeit in Meinersen ist durch Ein- und Zweifamilienhausbau geprägt. seit 2014 und 2015 wurden 12 Geschosswohnungen errichtet.
- Die Wohnungsbauintensität von Meinersen liegt unter der des Kreises.

Marktindikatoren

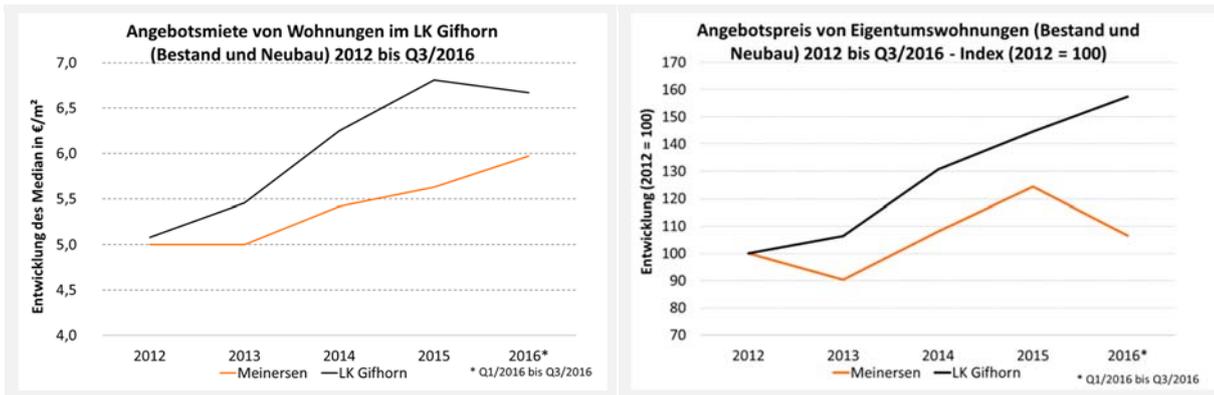
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke		SG Meinersen	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	44	492
	2014	44	427
	2015	39	415
Preis [€/m ²]	2013	61	81
	2014	61	89
	2015	61	79

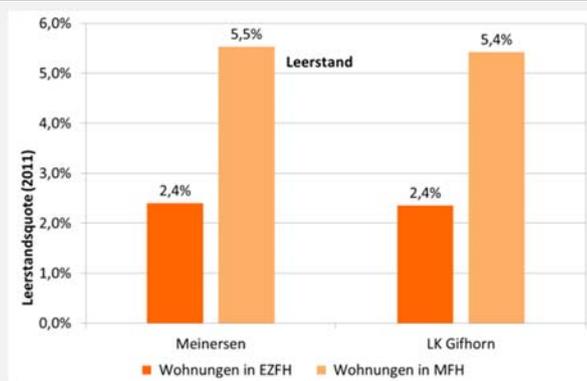
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Meinersen sind rd. 8% günstiger als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis in Meinersen um 34% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in der Meinersen liegt bei 61 €/m² (22% günstiger als im Landkreis). Stabiler Preis seit 2013.



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Meinersen liegt bei 6,00 €/m² - das ist 10% günstiger als im Landkreis und eine 20%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen keine große Rolle am Wohnungsmarkt Meinersen, auch wenn zuletzt neue Eigentumswohnungen gebaut wurden. Die mehrheitlich durch gebrauchte Wohnungen geprägten Preise stagnierten weitgehend in den letzten Jahren.

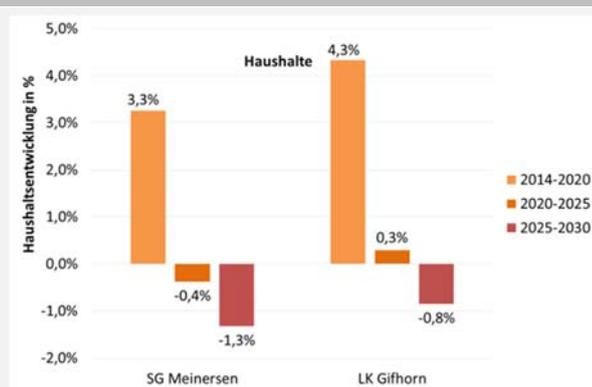
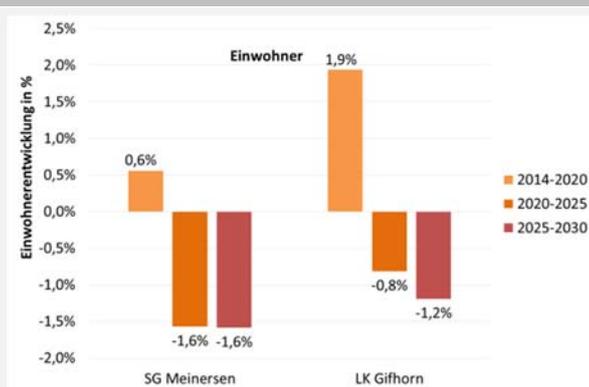
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Meinersen betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 5,5%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Meinersen 2011 bei 2,4%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Meinersen liegt auf Landkreisniveau.

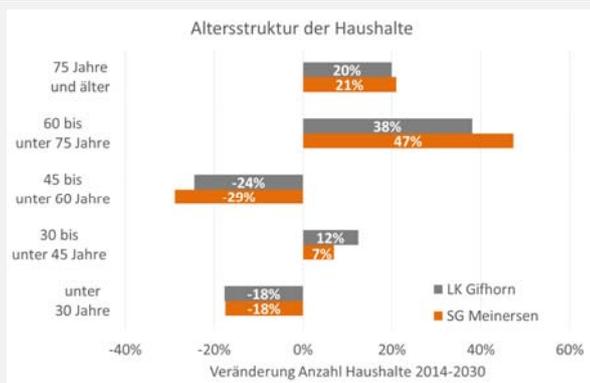
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



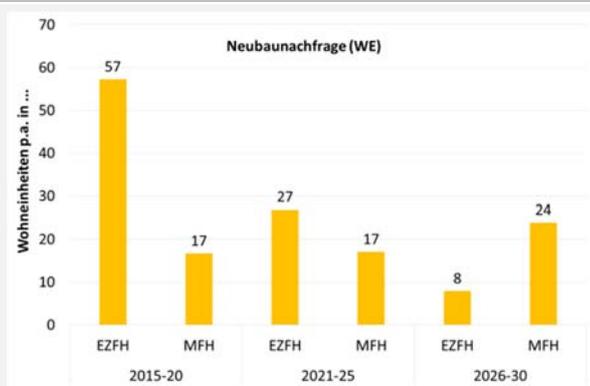
- 0,6%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Rückgang um 1,6% bis 2025 und weitere 1,6% bis 2030 (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 3,3%, sinkt von 2021 bis 2025 um 0,4% und von 2026 bis 2030 weitere Schrumpfung um 1,3%. (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Stärkeres Wachstum der Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren in Meinersen als im Landkreis.
- Unterdurchschnittliche Zunahme bei den 30 bis unter 45-Jährigen Haushalten
- Abnahme von Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre) im Landkreistrend.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt im Landkreistrend zu.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht stärker als im Landkreis zurück.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



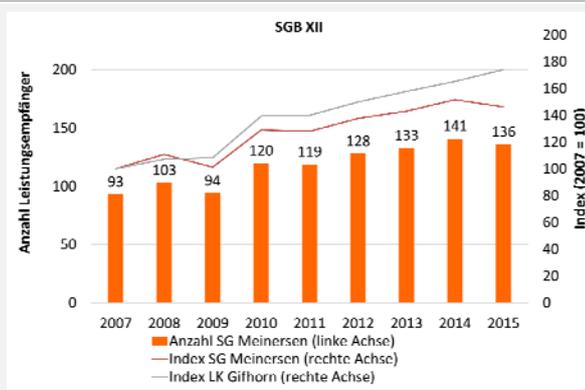
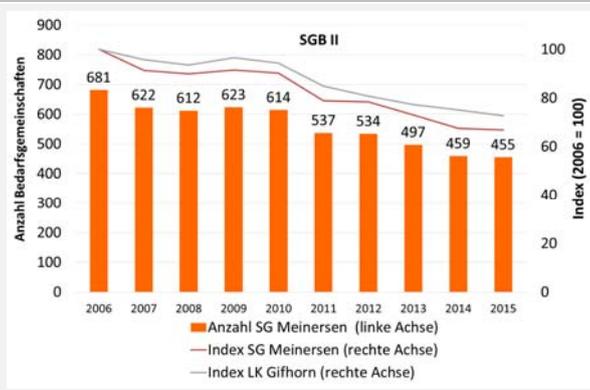
2013 (2015: Meinersen keine Daten)	Meinersen	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	3,3	91,4
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	3,3	84,4
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	6,0
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	1,6	5,3
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	2,1	5,8
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	12,7	11,0
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	0,5	67,5
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	2,8	22,0

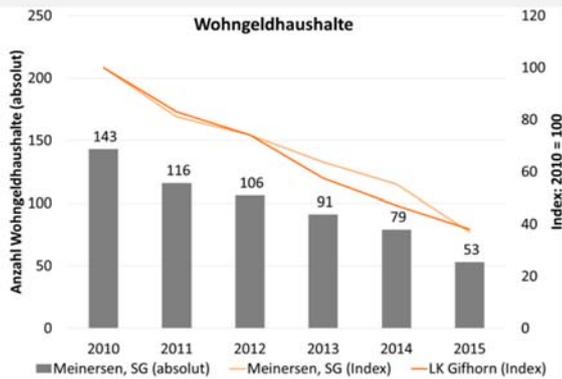
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Meinersen liegt bis 2020 bei rd. 80 WE pro Jahr (EZFH und MFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 35 bis 45 WE jährlich (MFH und EZFH).
- 2013 hatte Meinersen Wohnbaulandreserven von rd. 42 WE (k.A. für 2015)
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 kaum demografisch bedingte Wohnungsüberhänge zu erwarten. Ab 2021 wird die nachlassende Demografie zu jährlichen Überhängen von 20-30 WE (demografisch und qualitativ) führen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnen sich geringe Überhänge ab, die im Umfang von 5-10 WE pro Jahr liegen.

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Meinersen in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 455.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Meinersen ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

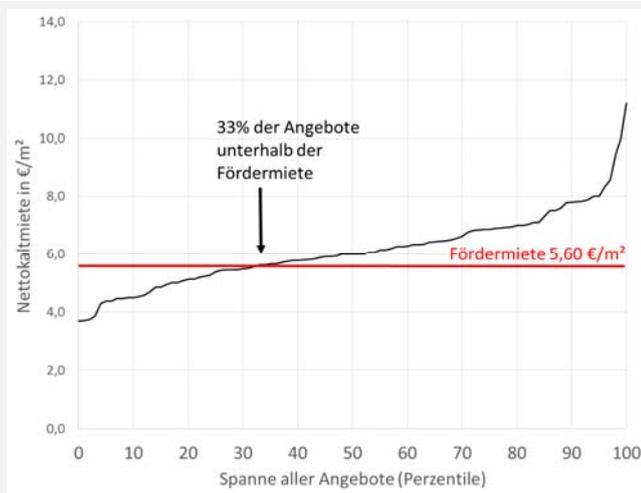
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Meinersen ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Meinersen gibt es aktuell rd. 1.300 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 16% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Meinersen: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	11	3		
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	1,1%	0,5%		
Anteil an allen WE in MFH	0,8%			

- In der Meinersen gibt es 11 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 0,8% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Bis 2025 wird der geförderte Bestand ohne Neubau abgebaut sein.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 33% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in Meinersen liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Meinersen bis 2030 der Bau von bis zu 10 geförderten Wohnungen darstellbar.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.

- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.
- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in der Samtgemeinde Meinersen entstehen.

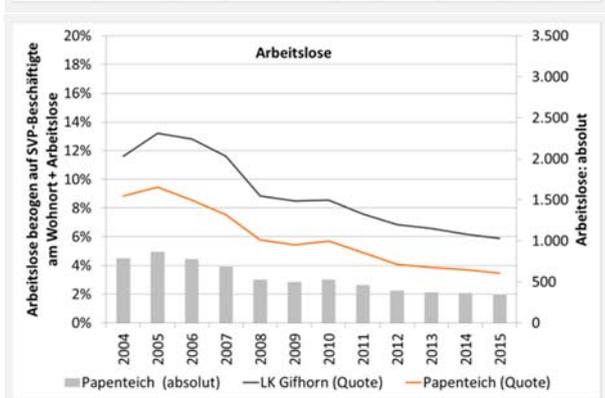
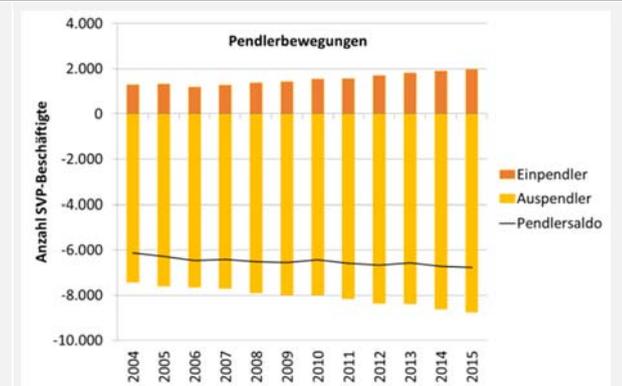
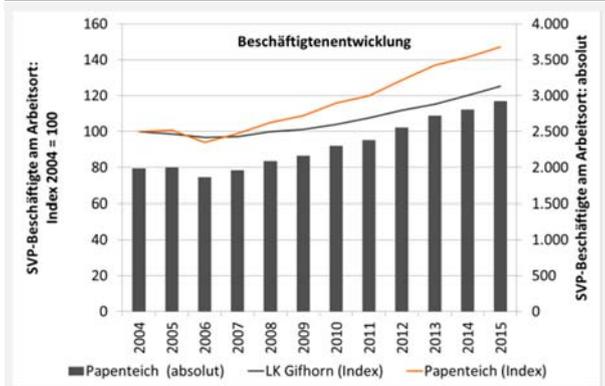
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Samtgemeinde Meinersen langfristig weniger stark als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose ist zwischen 2014 und 2030 ein Neubau im Umfang von rd. 520 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Meinersen erforderlich. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren wächst in der Samtgemeinde Meinersen in stärkerem Maße als im Landkreis. Hier bestehen Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Meinersen zu realisieren. Bevorzugte Standorte hierfür sind die grundversorgten Zentren der Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Meinersen. Ein großer Teil der älteren Haushalte in der Samtgemeinde Meinersen wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Der im Vergleich mit dem Landkreis geringere Nachfragedruck durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen in der Samtgemeinde Meinersen kann dazu führen, dass die Zahlungsbereitschaft junger Familien für gebrauchte Objekte langfristig nicht so hoch ist wie andernorts im Landkreis, zumal die Zahl der älteren Haushalte in Meinersen, die potenziell ihr Einfamilienhaus verkaufen könnten, stärker wächst als die Zahl der familienrelevanten Altersgruppen. Dies könnte langfristig dazu führen, dass die Verkaufsbereitschaft der älteren Haushalte nicht so hoch ist. Für Investoren, die altersgerecht in Meinersen neu bauen möchten, ist in langer Perspektive eine genaue Prüfung des Nachfragepotenzials erforderlich (vor allem nach 2025). Standorte, die derzeit noch in Frage kommen, werden ab 2025 dann nicht mehr nachfragegerecht sein.

5.7 Papenteich, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

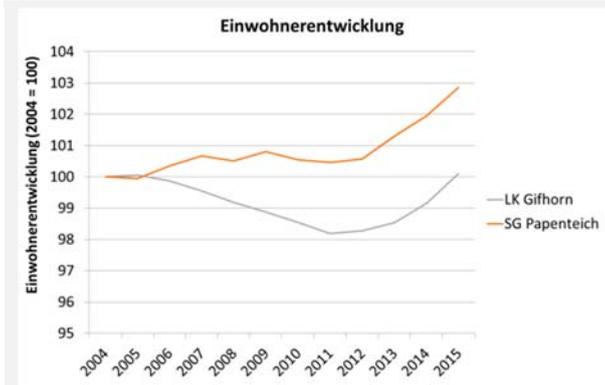
Wirtschaft



- In der Samtgemeinde Papenteich sind rd. 2.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig.
- Papenteich hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 6.500 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 47%) ist höher als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit in Papenteich liegt auf geringerem Niveau als im Landkreis Gifhorn insgesamt.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Papenteich folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

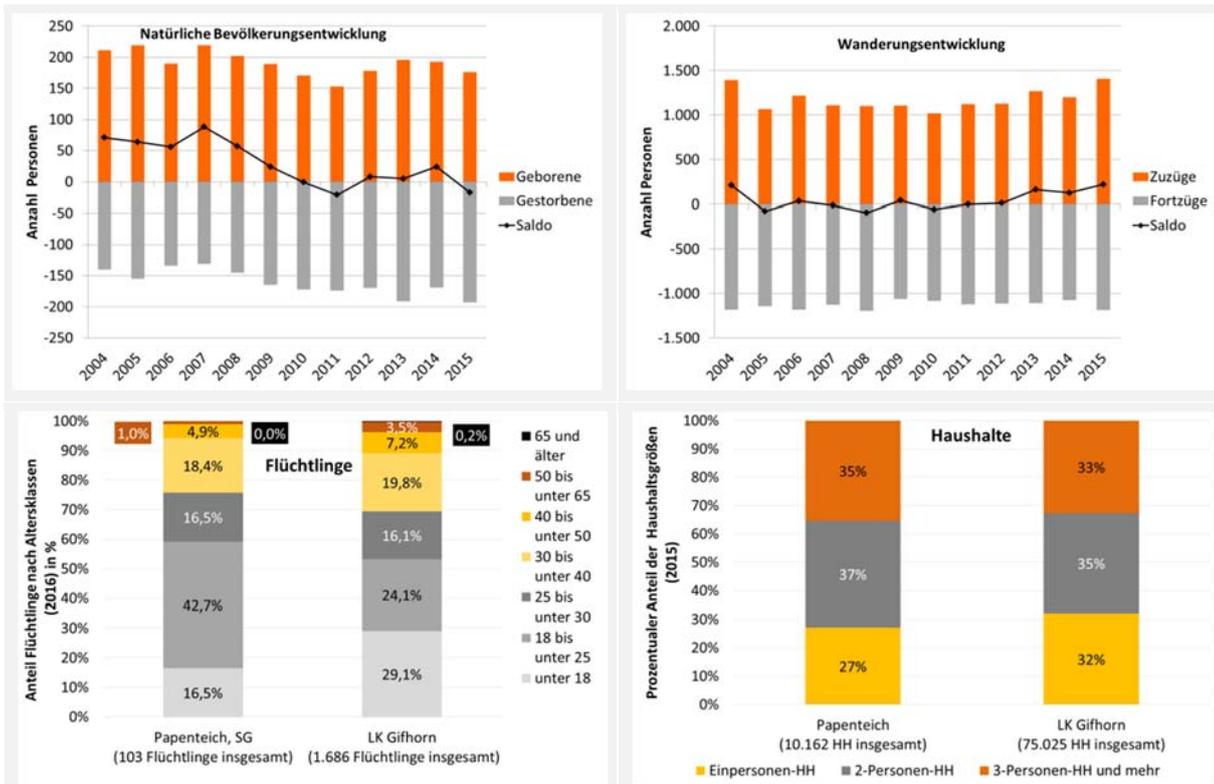
Demografie



	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Papenteich	0,34	0,45	0,38	0,39
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren
Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

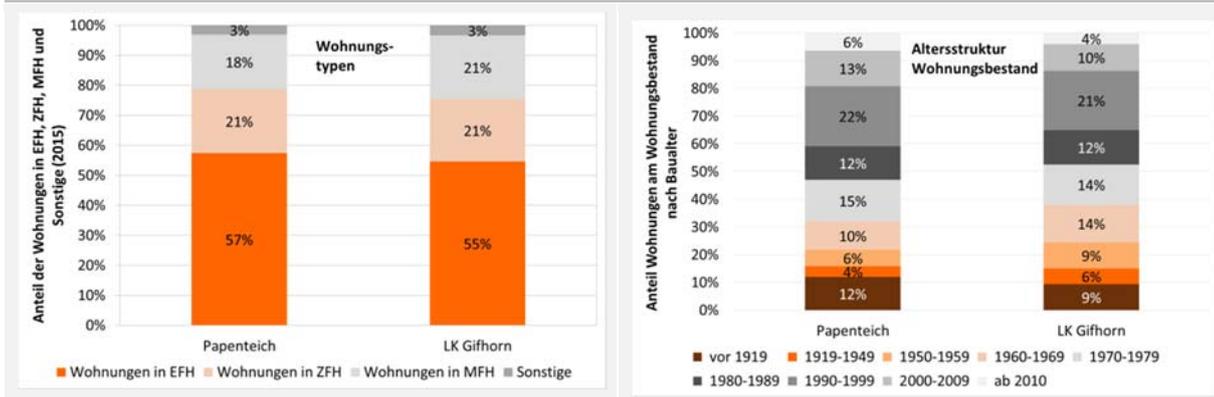
- Mit 23.992 Einwohnern (2015) ist Papenteich die zweitgrößte Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Papenteich war zwischen 2004 und 2015 deutlich besser als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 gibt es einen weiteren Bevölkerungsschub.
- Im Vergleich mit dem Landkreis leben in Papenteich anteilig so viele ältere Bewohner und relativ mehr junge Menschen.



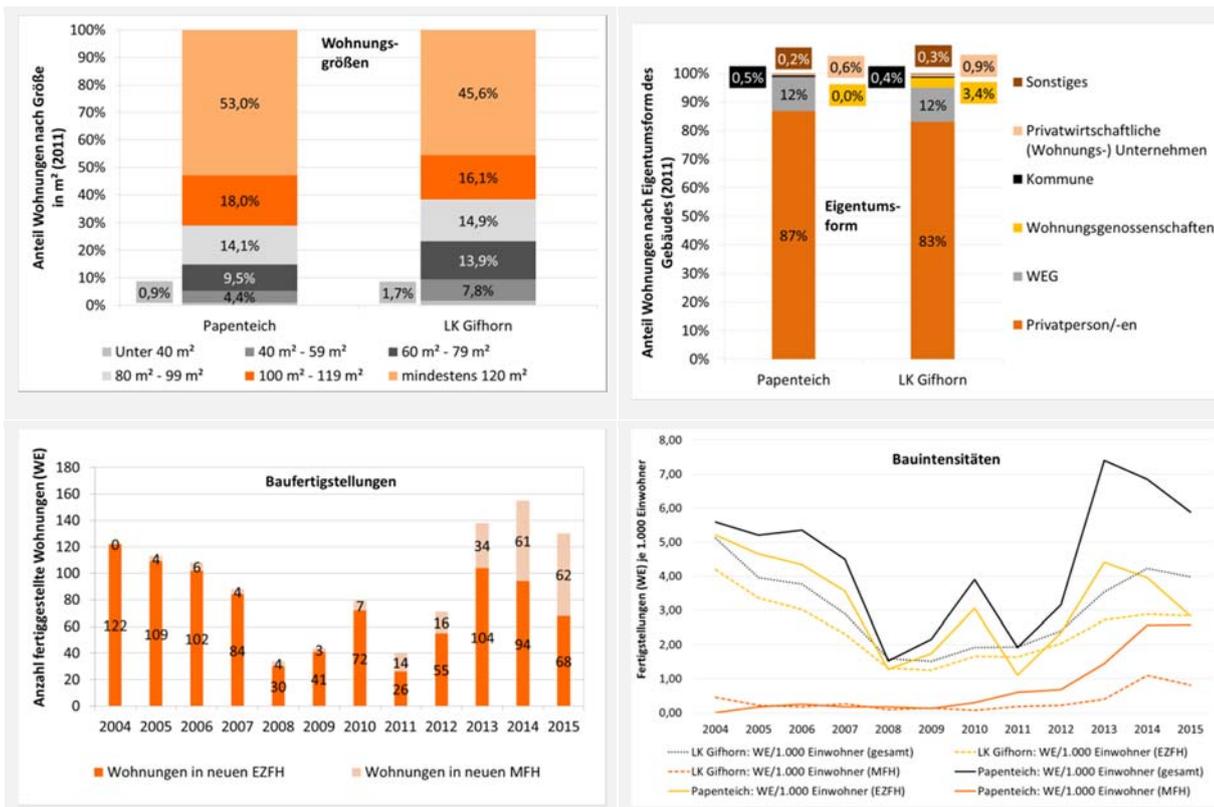
- Das Bevölkerungswachstum von Papenteich ist auf Geburtenüberschüsse (bis 2009) und Wanderungsüberschüsse zurückzuführen (verstärkt seit 2013).
- In Papenteich leben 103 zugewiesene Flüchtlinge – 75,7% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In Papenteich ist der Anteil von Zweipersonenhaushalten und von größeren Haushalten mit 3 oder mehr Personen höher als im Landkreis insgesamt.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



- 78% der Wohnungen in Papenteich (insges. rd. 10.650 WE) befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern (geringfügig höher als im Landkreis Gifhorn). In Papenteich gibt es rd. 1.900 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH).
- Der Wohnungsbestand in Papenteich ist jünger als im Landkreis insgesamt. Überdurchschnittlich ist allerdings der Anteil an Wohnungen, die vor 1919 gebaut wurden.



- In Papenteich ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² höher als im Landkreis.
- 87% des Papenteicher Wohnungsbestands ist im Eigentum von Privatpersonen.
- 82% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 18% vermietet.
- 76% der Geschosswohnungen in Papenteich sind vermietet, 24% selbstgenutzt.
- Die Wohnungsbautätigkeit in Papenteich ist seit 2013 stärker durch Geschosswohnungen geprägt als vorher. 2013 bis 2015 wurden insgesamt 157 Geschosswohnungen fertig gestellt.
- In Papenteich wurden seit 2012 anteilig mehr Wohnungen gebaut als im Landkreis insgesamt.

Marktindikatoren

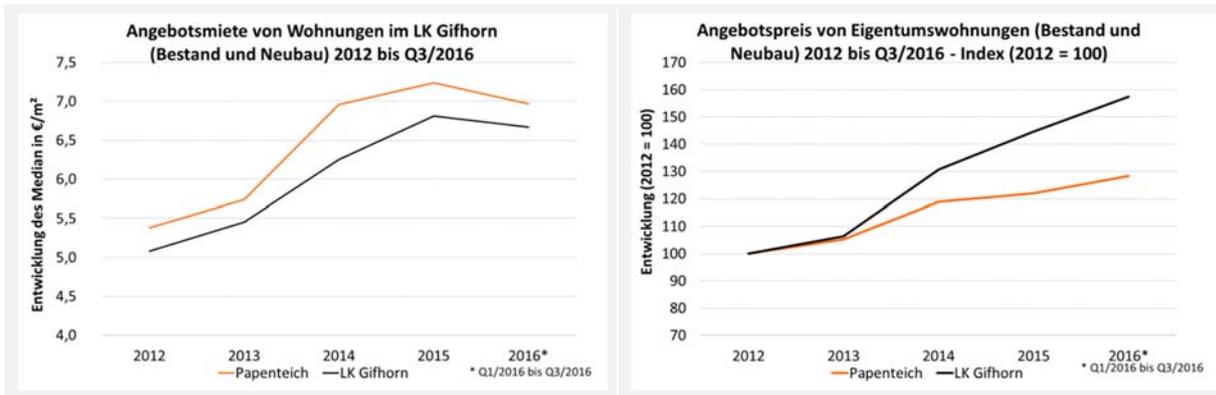
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke	SG Papenteich	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	492
	2014	427
	2015	415
Preis [€/m ²]	2013	81
	2014	89
	2015	79

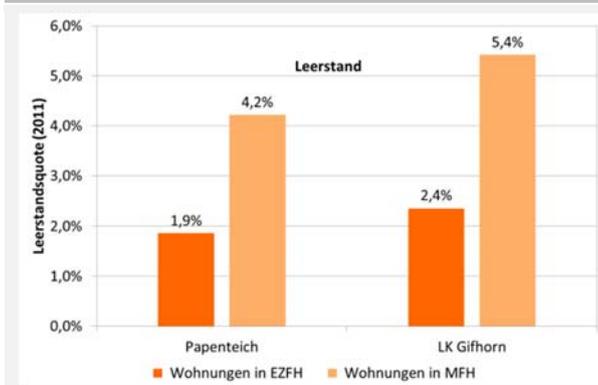
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Papenteich sind rd. 17% teurer als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 33% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Papenteich liegt bei 114 €/m² (44% teurer als im Landkreis) - 19%iger Anstieg seit 2013



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Papenteich liegt bei 7,00 €/m² - das ist 6% höher als im Landkreis und eine 30%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen eine nachrangige Rolle in Papenteich und sind preislich nicht so stark gestiegen wie im Landkreis insgesamt.

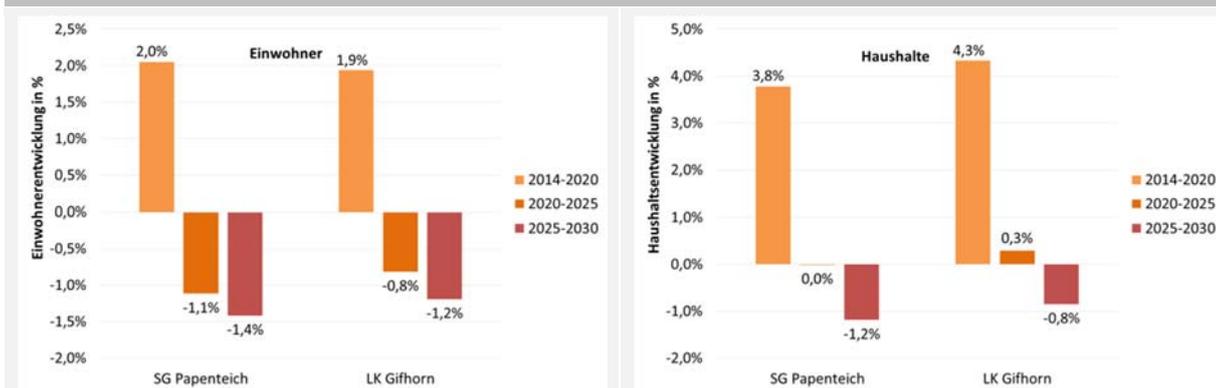
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Papenteich betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 4,2%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Papenteich 2011 bei 1,9%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Papenteich ist geringer als im Landkreis insgesamt.

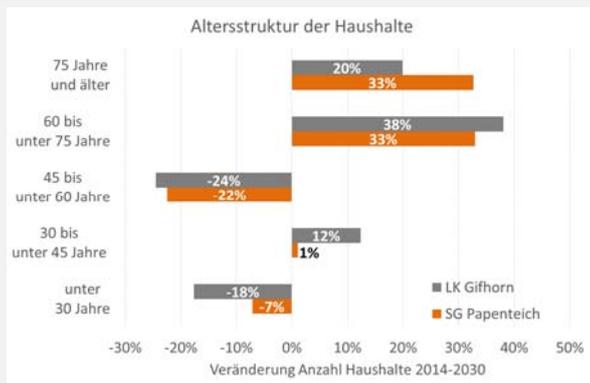
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



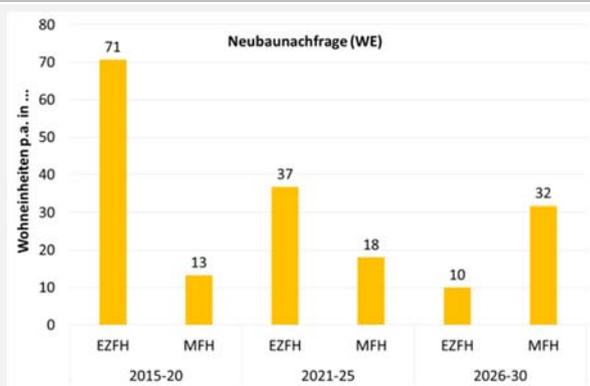
- 2%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Rückgang um 1,1% bis 2025 und weitere 1,4% bis 2030 (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 3,8%, stagniert von 2021 bis 2025 und sinkt von 2026 bis 2030 um 1,2% (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Geringeres Wachstum bei den 60 bis unter 75-jährigen Haushalten als im Landkreis.
- Stärkere Zunahme der Hochbetagten.
- Stagnation bei den 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Abnahme bei Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60) im Landkreistrend.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Papenteich nimmt im Landkreistrend zu.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht geringfügig stärker zurück als im Landkreis.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



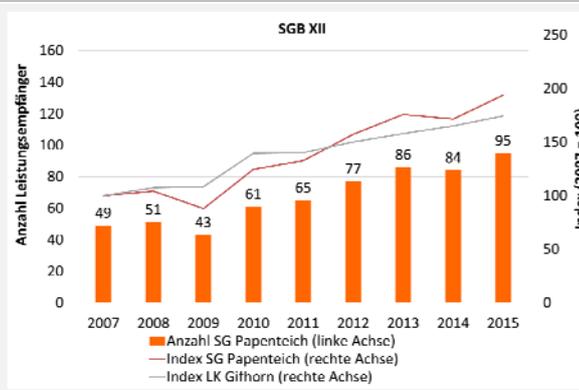
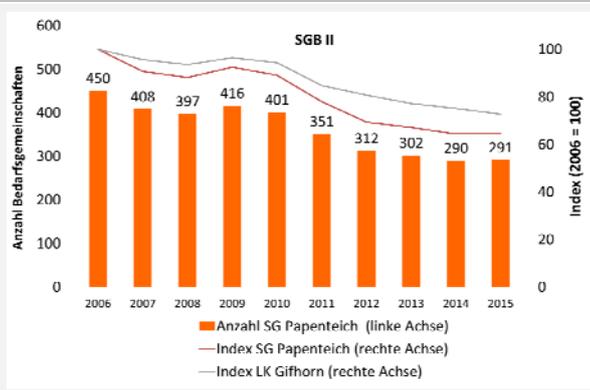
2015	Papenteich	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	12,9	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	11,4	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	1,6	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	5,4	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	8,7	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	16,1	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	12,3	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	0,7	15,7

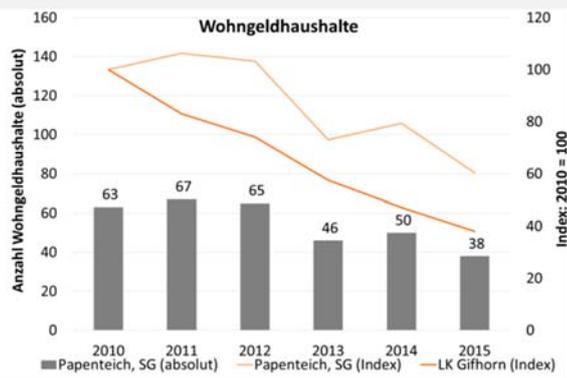
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Papenteich liegt bis 2020 bei rd. 85 WE pro Jahr (EZFH und MFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 40 bis 55 WE jährlich (EZFH und MFH).
- 2015 hatte Papenteich Wohnbaulandreserven von rd. 210 WE.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 qualitativ bedingte Wohnungsüberhänge im Umfang von 15 bis 20 WE p.a. zu erwarten. Ab 2021 werden die Demografie und qualitative Defizite zu jährlichen Überhängen von 20-40 WE (demografisch und qualitativ) führen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen die Überhänge in den einzelnen Jahren zumeist auf einem Niveau von 5-10 WE.

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





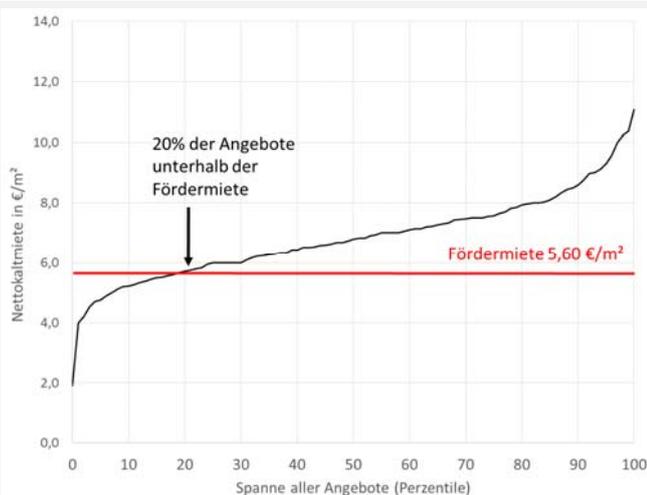
- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Papenteich in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 291.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Papenteich ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Papenteich ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Papenteich gibt es aktuell rd. 1.040 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 10% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

- In Papenteich gibt es derzeit keine mietpreisgebundenen geförderten Wohnungen.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 20% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in Papenteich liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Papenteich bis 2030 der Bau von bis zu 25 geförderten Wohnungen darstellbar.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.
- Für schon heute und für zukünftige Wohnungslose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.
- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in der Samtgemeinde Papenteich entstehen.

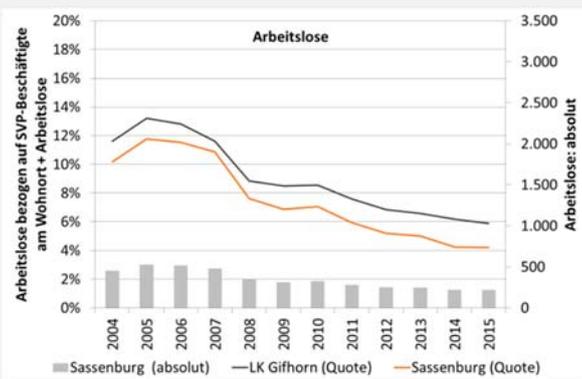
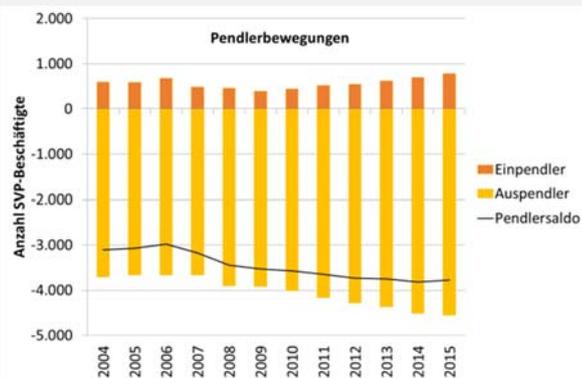
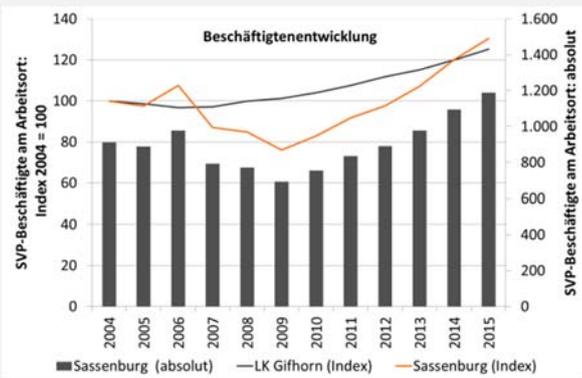
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe (30- unter 45-Jährige) wächst in Papenteich langfristig deutlich geringer als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose besteht zwischen 2014 und 2030 eine Neubaunachfrage in Papenteich von rd. 660 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren wächst in Papenteich in geringerem Maße als im Landkreis. Für diese Zielgruppe sollten altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) realisiert werden. Bevorzugte Standorte sind die Zentren der Mitgliedsgemeinden von Papenteich. Ein großer Teil der älteren Haushalte in Papenteich wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen. In diesem Zuge sollten die Mitgliedsgemeinden auch die altersgerechte Gestaltung des Wohnumfelds im Auge haben.
- In den Mitgliedsgemeinden von Papenteich besteht die Chance, durch altersgerechten Neubau in zentralen Lagen den Generationswechsel in bestehenden älteren Einfamilienhausgebieten zu forcieren.

5.8 Sassenburg, Einheitsgemeinde (EG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

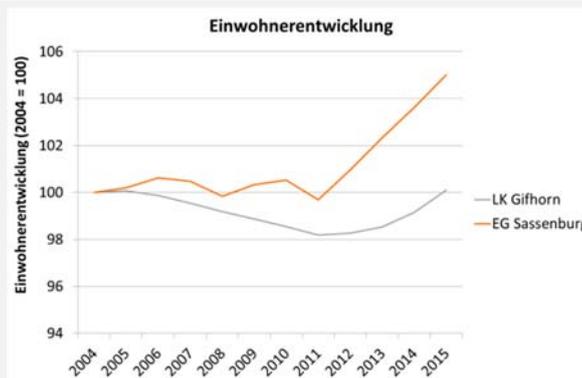
Wirtschaft



- In der Einheitsgemeinde Sassenburg sind rd. 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig.
- Sassenburg hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 3.900 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 30%) ist stärker als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit in Sassenburg liegt auf geringerem Niveau als im Landkreis Gifhorn.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Sassenburg folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

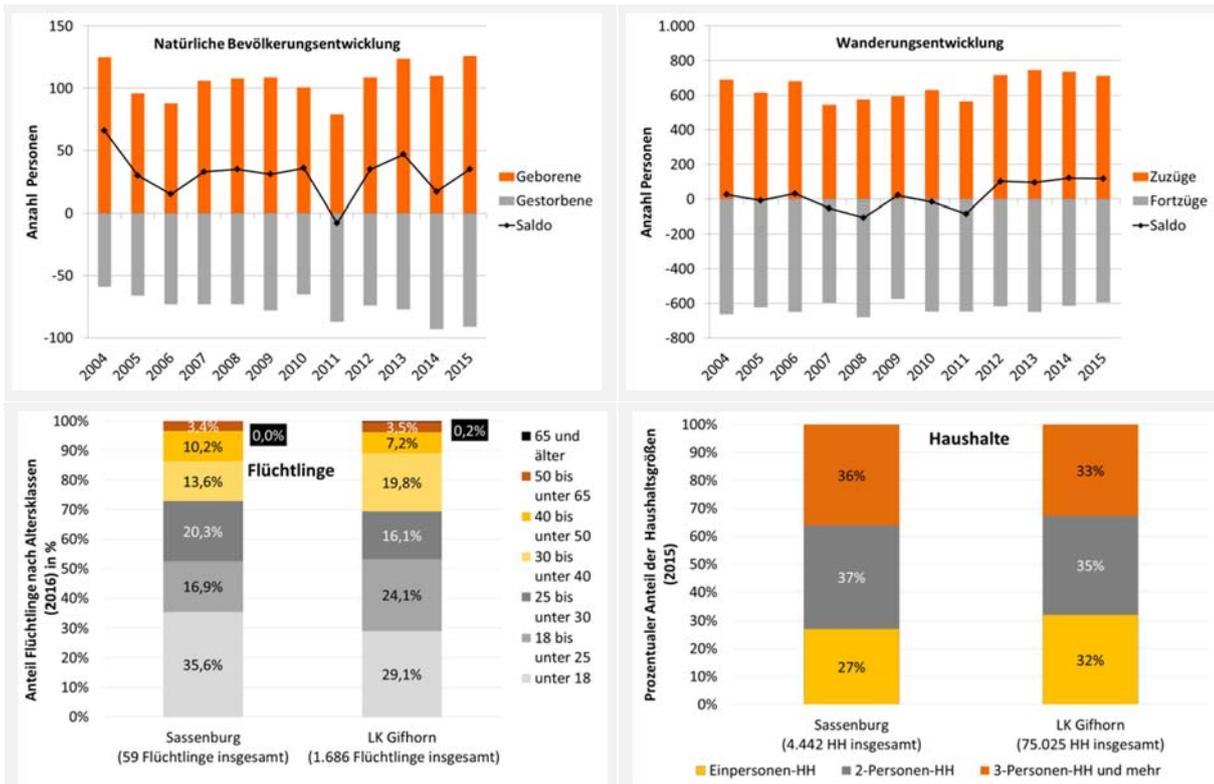


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Sassenburg	0,31	0,36	0,42	0,33
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

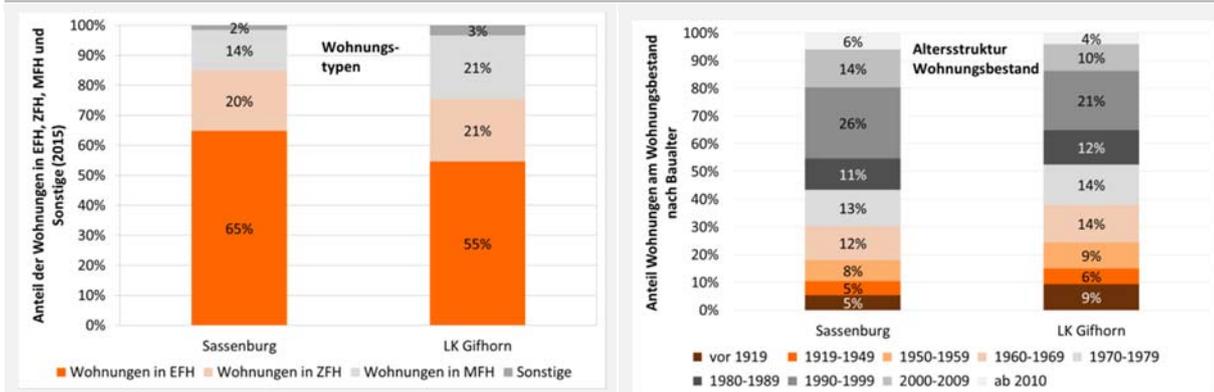
- Mit 11.358 Einwohnern (2015) ist Sassenburg drittkleinste Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Sassenburg hat sich zwischen 2004 und 2015 besser entwickelt als der Landkreis insgesamt. Bis 2011 stagnierte die Einwohnerzahl, seit 2011 gab es einen kräftigen Wachstumsschub.
- In Sassenburg leben anteilig weniger ältere und jüngere Bewohner als im Landkreis Gifhorn insgesamt.



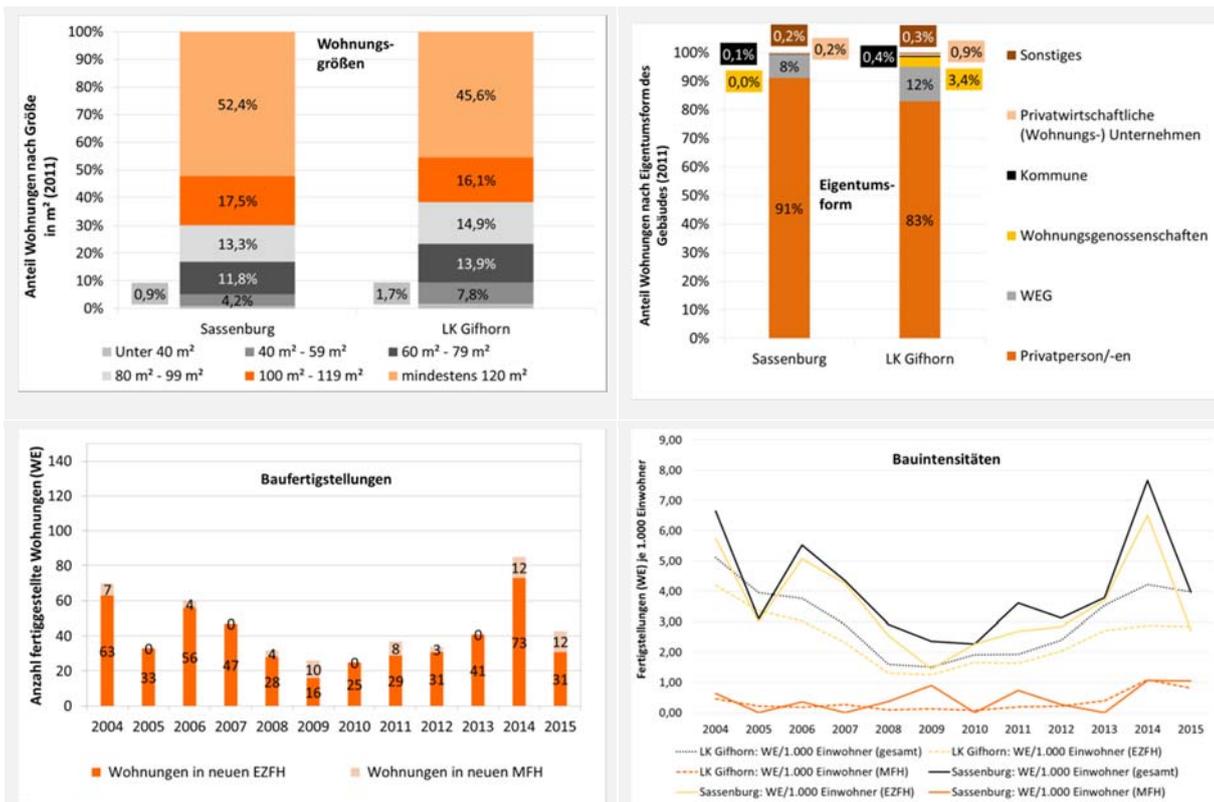
- Bis 2011 wurden die Geburtenüberschüsse in Sassenburg von Wanderungsverlusten kompensiert. Seit 2011 gibt es Wanderungsüberschüsse, die dem o.g. Wachstumsschub geführt haben.
- In Sassenburg leben 59 zugewiesene Flüchtlinge – 72,8% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In Sassenburg ist der Anteil von Zweipersonen- und Drei und Mehrpersonenhaushalten höher als im Landkreis insgesamt.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



- 85% der Wohnungen in Sassenburg (insges. rd. 4.450 WE) befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern (Landkreis Gifhorn: 76%). In Sassenburg gibt es rd. 600 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Der Wohnungsbestand in Sassenburg ist jünger als im Landkreis insgesamt.



- In Sassenburg ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² höher als im Landkreis.
- 91% des Wohnungsbestands in Sassenburg ist im Eigentum von Privatpersonen.
- 81% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 19% vermietet.
- 79% der Geschosswohnungen sind vermietet, 21% selbstgenutzt.
- Die Wohnungsbautätigkeit in Sassenburg ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhausbau, wurde in den letzten Jahren aber kontinuierlich durch Mehrfamilienhausbau ergänzt.
- In Sassenburg lag die Bautensität bei Ein-/Zweifamilienhäusern höher als im Landkreis.

Marktindikatoren

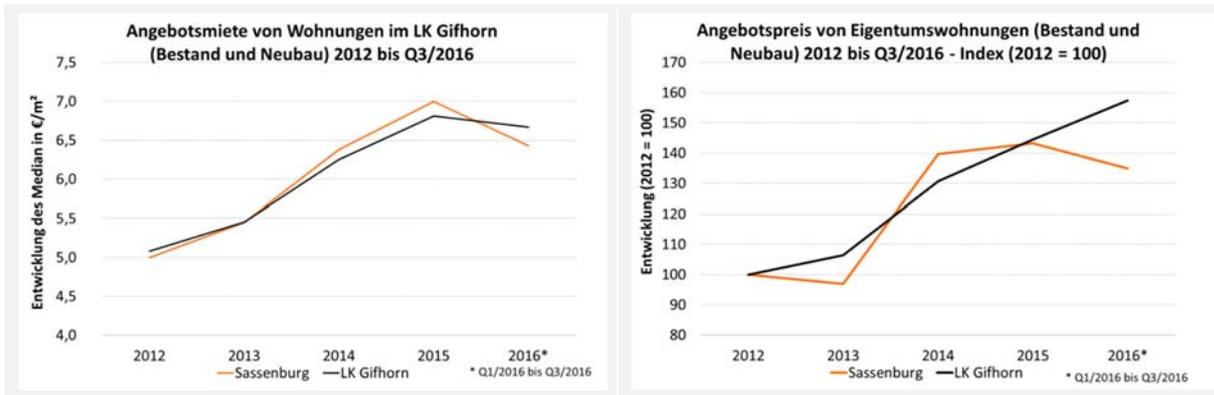
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke		Gemeinde Sassenburg	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	12	492
	2014	12	427
	2015	48	415
Preis [€/m ²]	2013	79	81
	2014	79	89
	2015	69	79

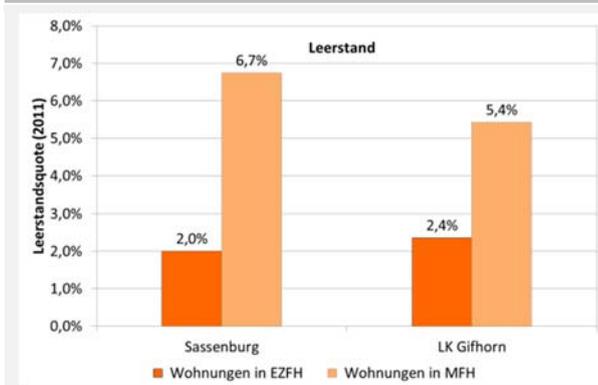
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Sassenburg sind rd. 13% teurer als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 38% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Sassenburg liegt bei 69 €/m² (13% preiswerter als im Landkreis) - 13%iger Rückgang seit 2013



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Sassenburg liegt bei 6,40 €/m² - das ist 3% höher als im Landkreis und eine 28%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen sind nachrangig in Sassenburg, auch wenn in den letzten Jahren immer wieder einige wenige Neubauwohnungen dazu kamen. Der Preis in Sassenburg stagnierte seit 2014.

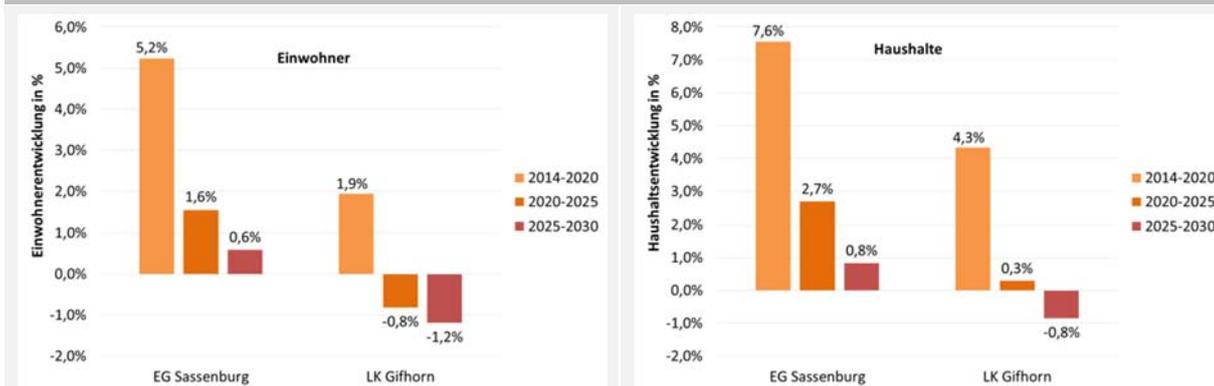
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Sassenburg betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 6,7%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Sassenburg 2011 bei 2,0%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Sassenburg ist geringfügig höher als im Landkreis insgesamt.

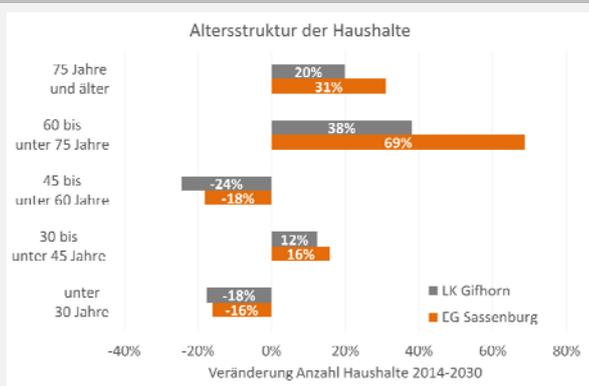
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



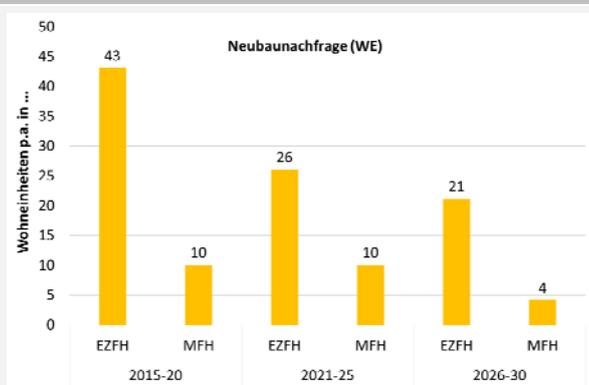
- 5,2%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Steigerung um 1,6% bis 2025 und weitere 0,6% bis 2030 (deutlich günstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 7,6%, von 2021 bis 2025 um 2,7% und von 2026 bis 2030 noch um 0,8% (deutlich günstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Stärkeres Wachstum bei den ab 60-jährigen Haushalten als im Landkreis Gifhorn.
- Überdurchschnittliche Zunahme bei den 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Unterdurchschnittliche Abnahme bei Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60).
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Sassenburg nimmt deutlich stärker zu als im Landkreis.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht in geringerem Maße zurück als im Landkreis.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



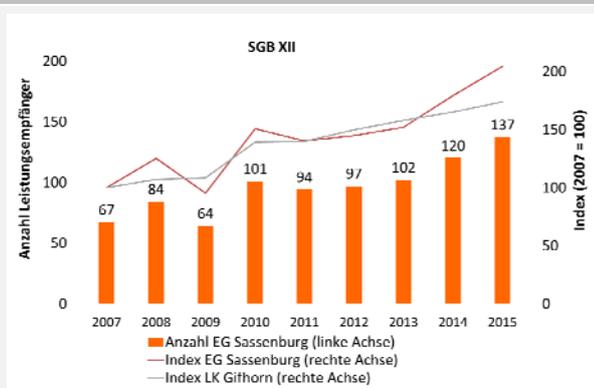
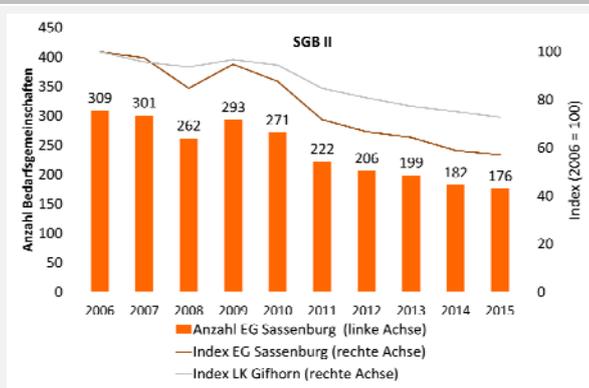
2013 (2015: Sassenburg keine Daten)	Sassenburg	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	3,0	91,4
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	3,0	84,4
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	6,0
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	2,7	5,3
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	3,6	5,8
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	13,3	11,0
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	1,5	67,5
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	1,5	22,0

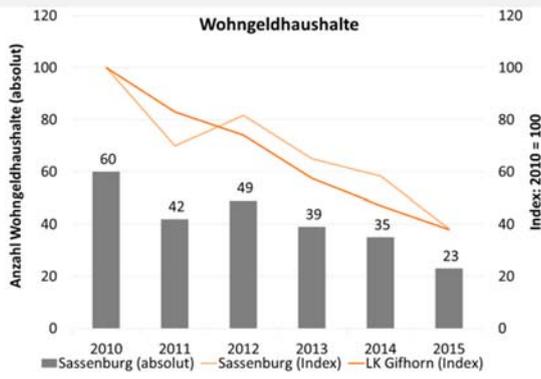
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Sassenburg liegt bis 2020 bei rd. 55WE pro Jahr. Im Schwerpunkt sind das EZFH. Es sind aber auch bis zu 10 Geschosswohnungen p.a. möglich. Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 25 bis 35 WE jährlich (EZFH und MFH).
- 2013 hatte Sassenburg Wohnbaulandreserven von rd. 40 WE (k.A. für 2015). Diese dürften mittlerweile aufgebraucht sein.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind in Sassenburg langfristig kaum Wohnungsüberhänge zu erwarten. Ebenso wenig von Überhängen betroffen ist das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Sassenburg in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 176.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Sassenburg ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

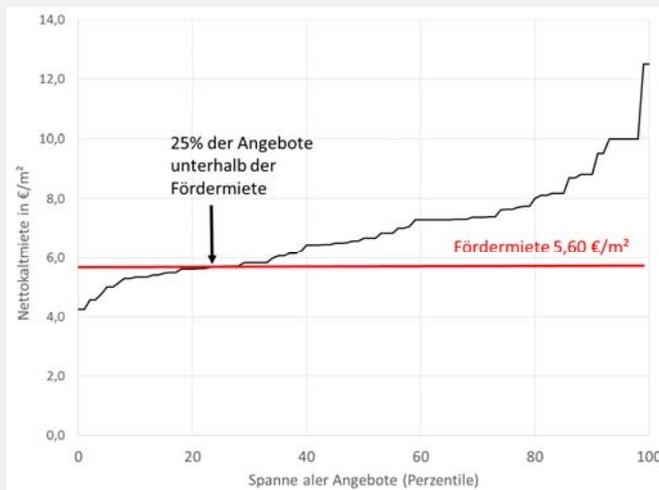
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Sassenburg ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Sassenburg gibt es aktuell rd. 570 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 13% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Sassenburg: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	20			
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	2,0%			
Anteil an allen WE in MFH	3,3%			

- In Sassenburg gibt es 20 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 3,3% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Bereits bis 2020 wird der geförderte Bestand ohne Neubau in Sassenburg abgebaut sein.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 25% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in Sassenburg liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Sassenburg bis 2030 der Bau von bis zu 11 geförderten Wohnungen darstellbar.

- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.
- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.
- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in Sassenburg entstehen.

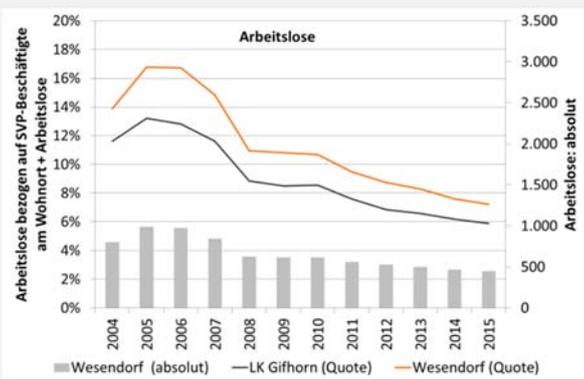
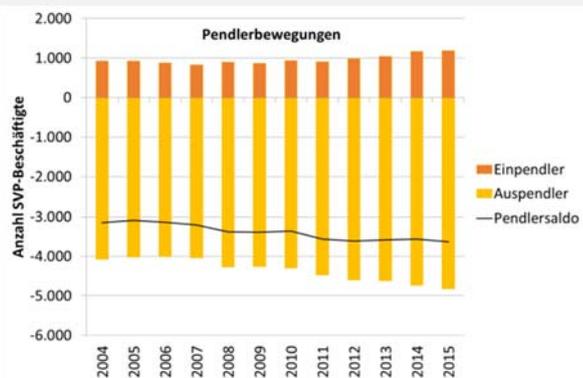
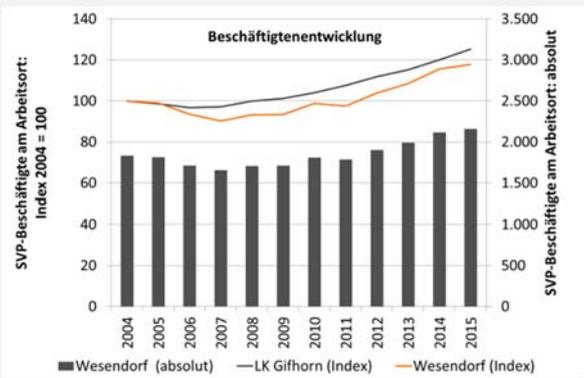
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe (30- unter 45-Jährige) wächst in Sassenburg langfristig stärker als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose besteht zwischen 2014 und 2030 eine Neubaunachfrage in Sassenburg von rd. 500 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte ab 60 Jahren wächst in Sassenburg in deutlich stärkerem Maße als im Landkreis. Für diese Zielgruppe sollten altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) realisiert werden. Bevorzugte Standorte sind das Zentrum von Sassenburg als auch Ortsteilzentren mit einer Grundversorgung. Ein großer Teil der älteren Haushalte in Sassenburg wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen. In diesem Zuge sollte die Kommune Sassenburg auch die altersgerechte Gestaltung des Wohnumfelds im Auge haben.
- Im Vergleich mit dem Landkreis ist der Nachfragedruck durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen in Sassenburg größer. Dies wird sich auch in steigenden Zahlungsbereitschaften junger Familien für gebrauchte Einfamilienhäuser auswirken und kann ältere Haushalte dazu bewegen, ihre gebrauchte Immobilie zu verkaufen. Dies wiederum setzt voraus, dass entsprechender altersgerechter Wohnraum im Neubau in Sassenburg entwickelt wird.

5.9 Wesendorf, Samtgemeinde (SG)

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

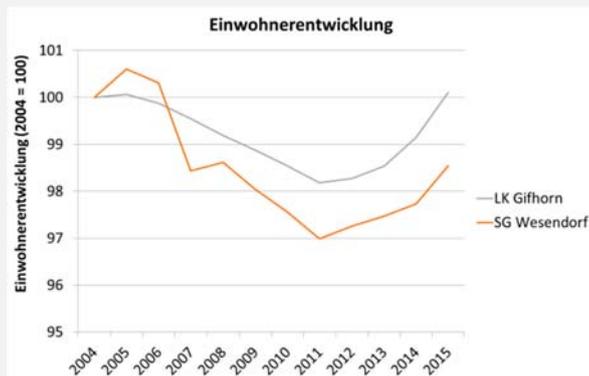
Wirtschaft



- Für rd. 2.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist Wesendorf Arbeitsort.
- Wesendorf hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 3.600 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 19%) ist geringer als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit auf höherem Niveau als im Landkreis Gifhorn insgesamt.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Wesendorf folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

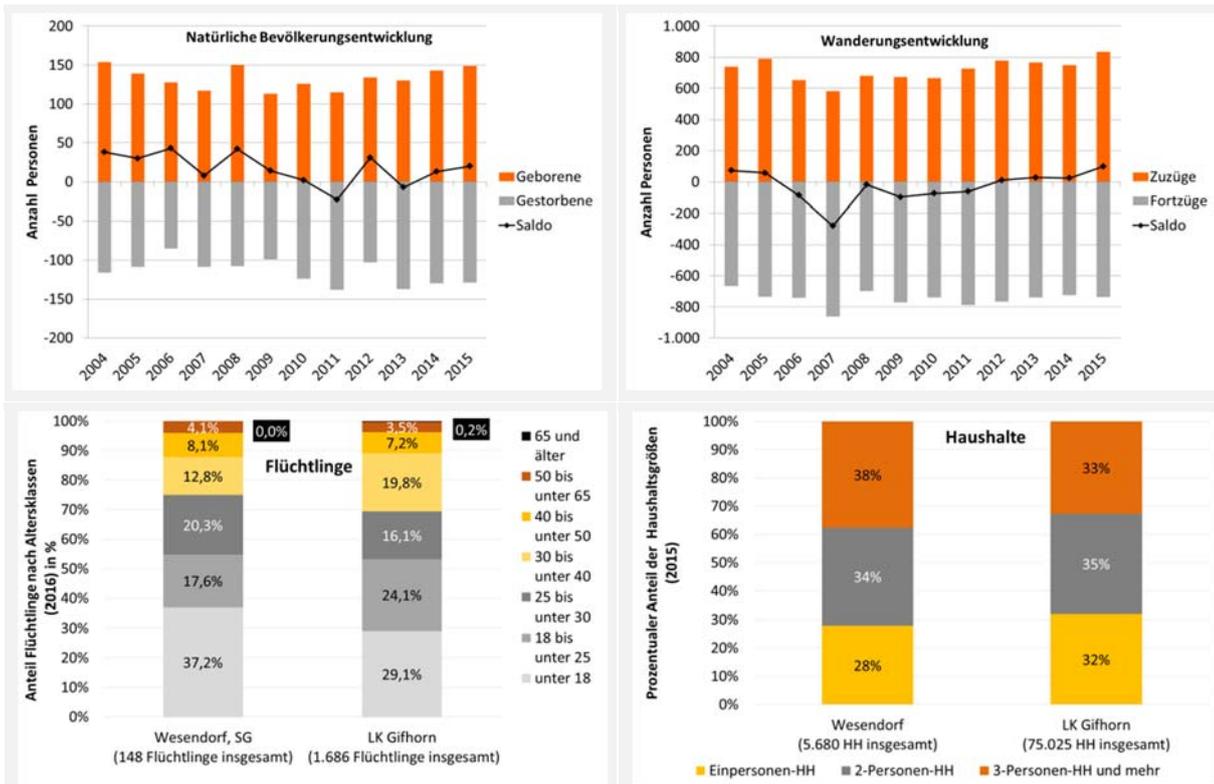


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Wesendorf	0,33	0,42	0,43	0,35
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

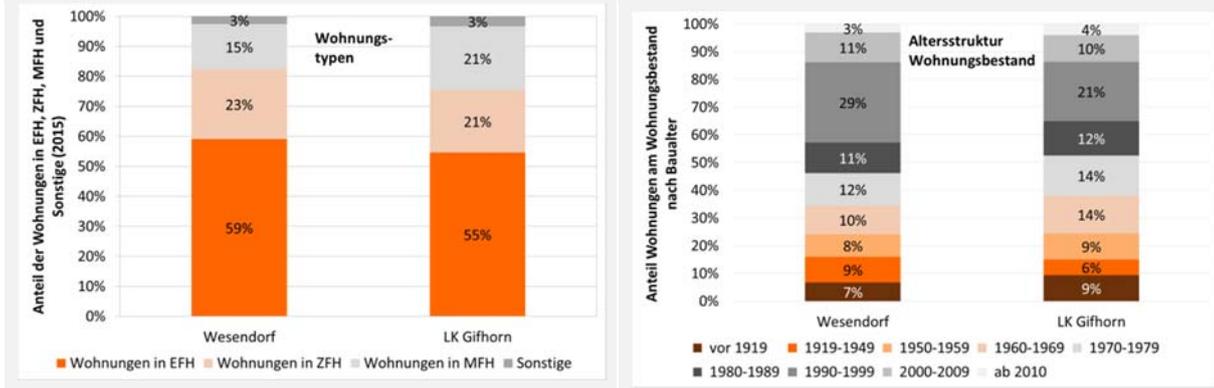
- Mit 14.383 Einwohnern (2015) ist Wesendorf fünftkleinste Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Wesendorf war zwischen 2004 und 2015 schwächer als im Landkreis insgesamt – seit 2011 verzeichnet Wesendorf wieder Bevölkerungswachstum.
- In Wesendorf leben anteilig weniger ältere und jüngere Bewohner als im Landkreis Gifhorn insgesamt.



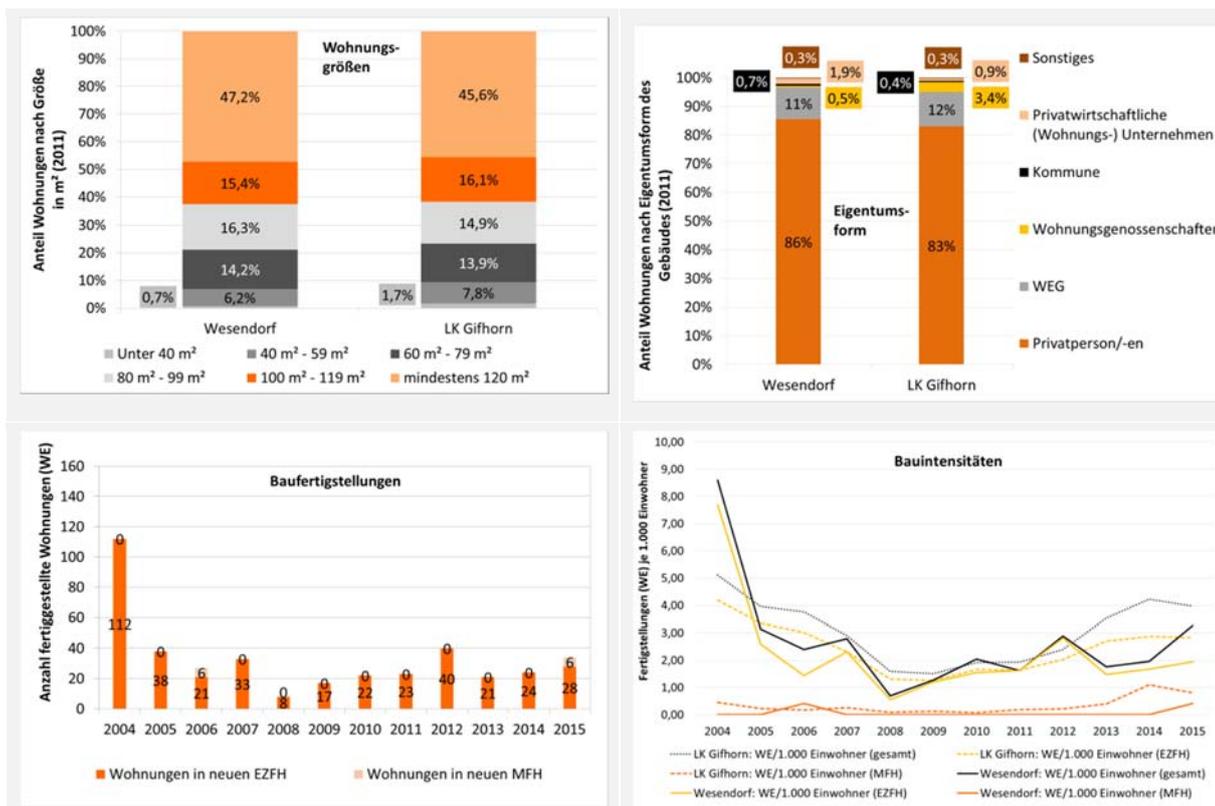
- Die Geburtenüberschüsse von Wesendorf wurden in den letzten Jahren durch Wanderungsverluste überkompensiert mit dem Ergebnis sinkender Einwohnerzahlen. Das jüngste Wachstum ist auf gestiegene Wanderungsüberschüsse zurückzuführen.
- In Wesendorf leben 148 zugewiesene Flüchtlinge – 75,1% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In Wesendorf ist der Anteil größerer Haushalte mit 3 und mehr Personen höher als im Kreis.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



- 82% der Wohnungen in Wesendorf (insges. rd. 6.150 WE) befinden sich in Mehrfamilienhäusern (mehr als im Landkreis Gifhorn).
- Der Wohnungsbestand in Wesendorf ist jünger als im Landkreis insgesamt.



- In Wesendorf ist der Anteil großer Wohnungen ab 100m² geringfügig höher als im Landkreis.
- 86% des Wohnungsbestands in Wesendorf ist im Eigentum von Privatpersonen.
- 78% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 22% vermietet (LK: 20%).
- 81% der Geschosswohnungen sind vermietet, 19% selbstgenutzt (LK: 20%).
- Fokus der Neubautätigkeit sind Ein-/Zweifamilienhäuser. 2015 wurden 6 WE in MFH gebaut.
- Im Vergleich mit dem Landkreis wurden in Wesendorf in den letzten drei Jahren anteilig weniger Ein-/Zweifamilienhäusern gebaut.

Marktindikatoren

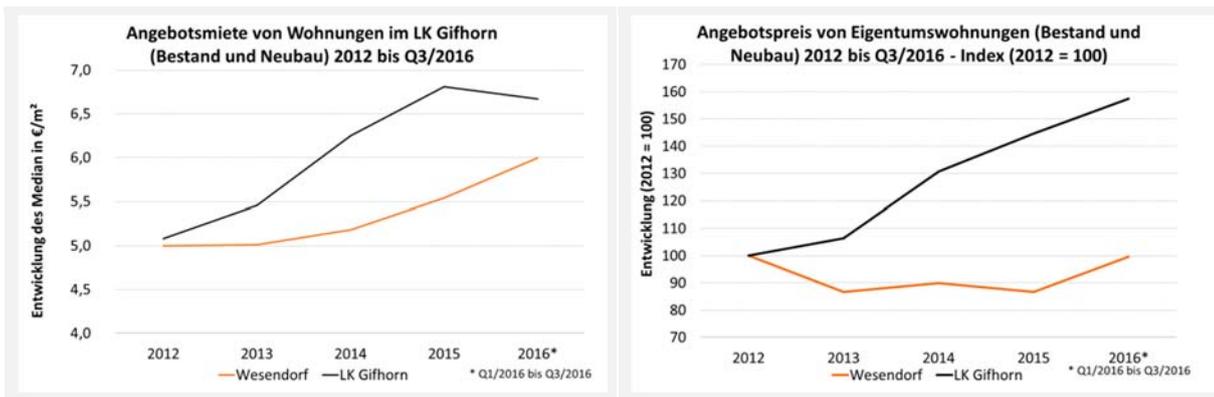
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke	SG Wesendorf	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	492
	2014	427
	2015	415
Preis [€/m ²]	2013	81
	2014	89
	2015	79

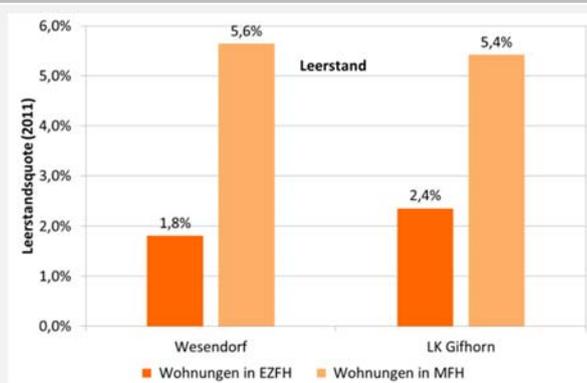
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Wesendorf sind rd. 17% preiswerter als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 40% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Wesendorf liegt bei 46 €/m² (41% günstiger als im Landkreis) – keine Veränderung seit 2013



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Wesendorf liegt bei 6,00 €/m² - das ist 9% günstiger als im Landkreis und eine 20%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen kaum eine Rolle am Wesendorfer Wohnungsmarkt. Preislich stagnieren sie seit 2012.

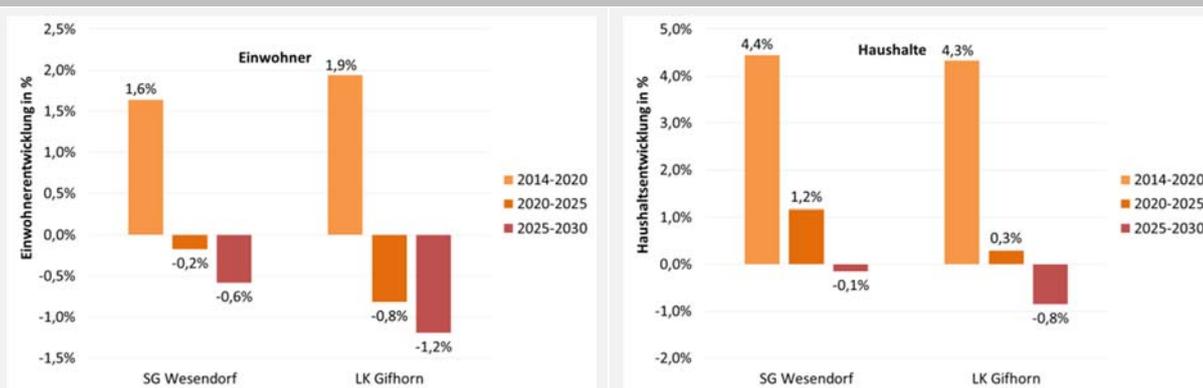
Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Wesendorf betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 5,6%
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Wesendorf 2011 bei 1,8%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Wesendorf liegt auf Landkreisniveau.

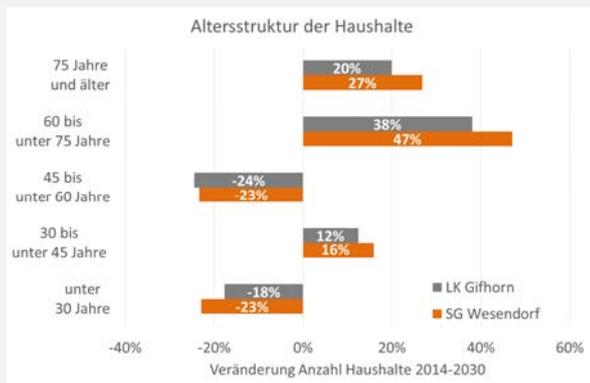
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



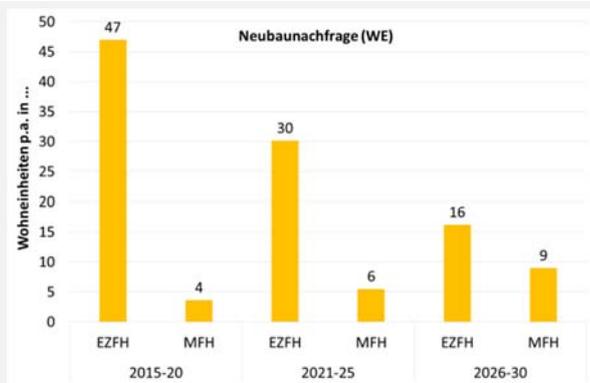
- 1,6%iges Bevölkerungswachstum bis 2020, danach Rückgang um 0,2% bis 2025 und weitere 0,6% bis 2030 (günstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 um 4,4%, von 2021 bis 2025 um 1,2% und von 2026 bis 2030 Stagnation (günstigerer Pfad als im Landkreis insgesamt).

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Stärkeres Wachstum der Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren in Wesendorf als im Landkreis.
- Überdurchschnittliche Zunahme bei 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Abnahme von Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre) im Landkreistrend.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt stärker als im Landkreis zu.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht in geringerem Maße als im Landkreis zurück.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



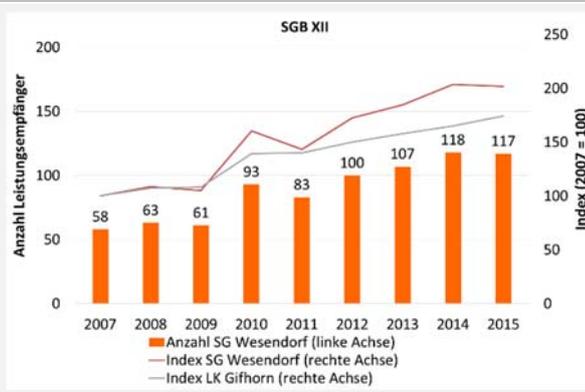
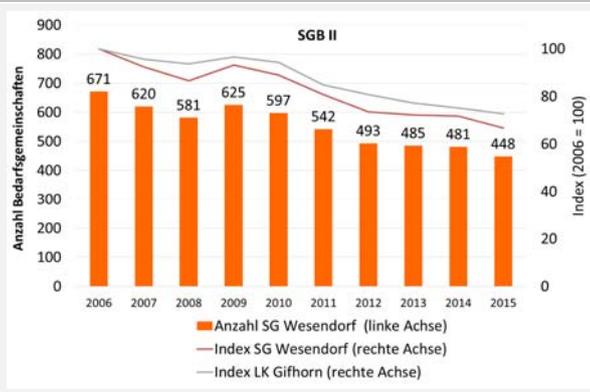
2015	Wesendorf	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	20,5	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	20,5	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	14,2	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	18,2	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	12,8	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	15,1	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	5,4	15,7

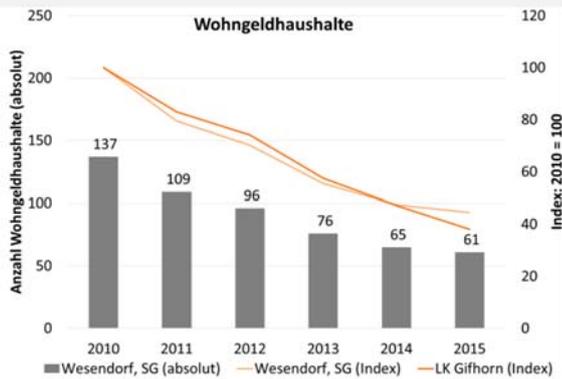
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Wesendorf liegt bis 2020 bei rd. 50 WE pro Jahr (v.a. EZFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 25 bis 35 WE jährlich (EZFH und MFH).
- 2015 hatte Wesendorf Wohnbaulandreserven von rd. 260 WE.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 2020 kaum demografisch bedingte Wohnungsüberhänge zu erwarten. Ab 2021 werden qualitative Bedarfe und ab 2026 auch die Demografie zu jährlichen Überhängen von bis 15-20 WE führen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnen sich kaum Überhänge ab (v.a. qualitativ bedingt).

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Wesendorf in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 448.
- Der auf Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Wesendorf ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

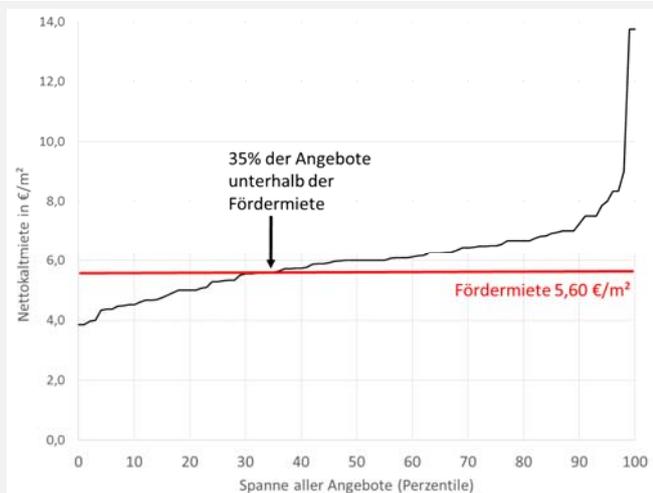
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Wesendorf ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Wesendorf gibt es aktuell rd. 1.120 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 19% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Wesendorf: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	69	16		
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	6,8%	2,8%		
Anteil an allen WE in MFH	7,3%			

- In Wesendorf gibt es 69 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 7,3% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Bis 2025 wird der geförderte Bestand ohne Neubau vollständig abgebaut sein.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 35% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in Wesendorf liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext von verfügbaren Angeboten an Mietwohnungen und absehbaren Bindungsausläufen geförderter Wohnungen ist in Wesendorf bis 2030 der Bau von bis zu 30 geförderten Wohnungen darstellbar.
- Geförderte Wohnungen sollten für kleinere Haushalte (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter auch Alleinerziehende) und für größere Haushalte (Familien, darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) zur Verfügung gestellt werden.

- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose sollten vorrangige Belegungsrechte für geförderte Wohnungen eingeräumt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass es nicht zu räumlichen Konzentrationen kommt, sondern dass das Ziel einer möglichst dezentralen Belegung verfolgt wird.
- Geförderte Wohnungen sollten in den grundversorgten zentralen Lagen in der Samtgemeinde Wesendorf entstehen.

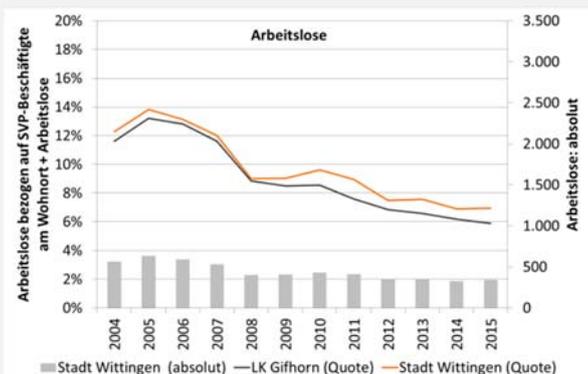
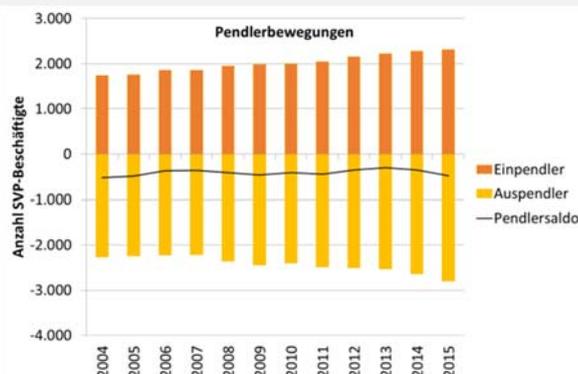
Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Samtgemeinde Wesendorf langfristig stärker als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose ist zwischen 2014 und 2030 ein Neubau im Umfang von rd. 510 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Wesendorf erforderlich. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren wächst in der Samtgemeinde Wesendorf in stärkerem Maße als im Landkreis. Hier bestehen Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Wesendorf zu realisieren. Bevorzugte Standorte hierfür sind die grundversorgten Zentren der Mitgliedsgemeinden in der Samtgemeinde Wesendorf. Ein großer Teil der älteren Haushalte in der Samtgemeinde Wesendorf wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Der im Vergleich mit dem Landkreis höhere Nachfragedruck durch die Entwicklung der Zahl der Haushalte in familienrelevanten Altersgruppen in der Samtgemeinde Wesendorf bietet in Verbindung mit einer überdurchschnittlich wachsenden Zahl ältere Haushalte, die potenziell ihr gebrauchtes Einfamilienhaus verkaufen könnten, Anknüpfungspunkte für einen forcierten Generationswechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand. Insbesondere nach 2025 wird eine nachlassende Entwicklungsdynamik dazu führen, dass sich die Preise für gebrauchte Immobilien in Wesendorf stärker ausdifferenzieren werden, d.h. die geringsten Wertverluste wird des an zentralen Standorten in Wesendorf geben.
- Als Kommune im nördlichen Kreisgebiet wird sich Wesendorf zukünftig insbesondere nach 2025 darauf einstellen müssen, dass die Wohnungsüberhänge im Bestand zunehmen werden. An zentralen Standorten (v.a. Kernorte der Mitgliedsgemeinden) kann sich bei entsprechenden Nachnutzungskonzepten eine Nachfrage finden. In peripheren Lagen ohne Grundversorgung steht dagegen dann häufiger das Thema Abriss auf der Agenda.

5.10 Wittingen, Stadt

Rahmendaten für den Wohnungsmarkt

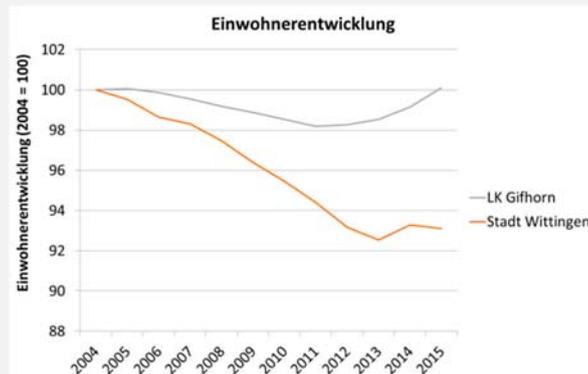
Wirtschaft



- Die Stadt Wittingen ist Arbeitsort für rd. 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.
- Wittingen hat einen Auspendlerüberschuss von rd. 500 Beschäftigten.
- Das Beschäftigungswachstum (+ 19%) ist geringer als im Landkreis Gifhorn (25+%).
- Die Arbeitslosigkeit in Wittingen ist höher als im Landkreis Gifhorn insgesamt.
- Abbau der Arbeitslosigkeit in Wittingen folgt dem kreisweit positiven Wirtschaftstrend, ist aber gebremster als im Landkreis insgesamt.

Nachfrageindikatoren Wohnungsmarkt

Demografie

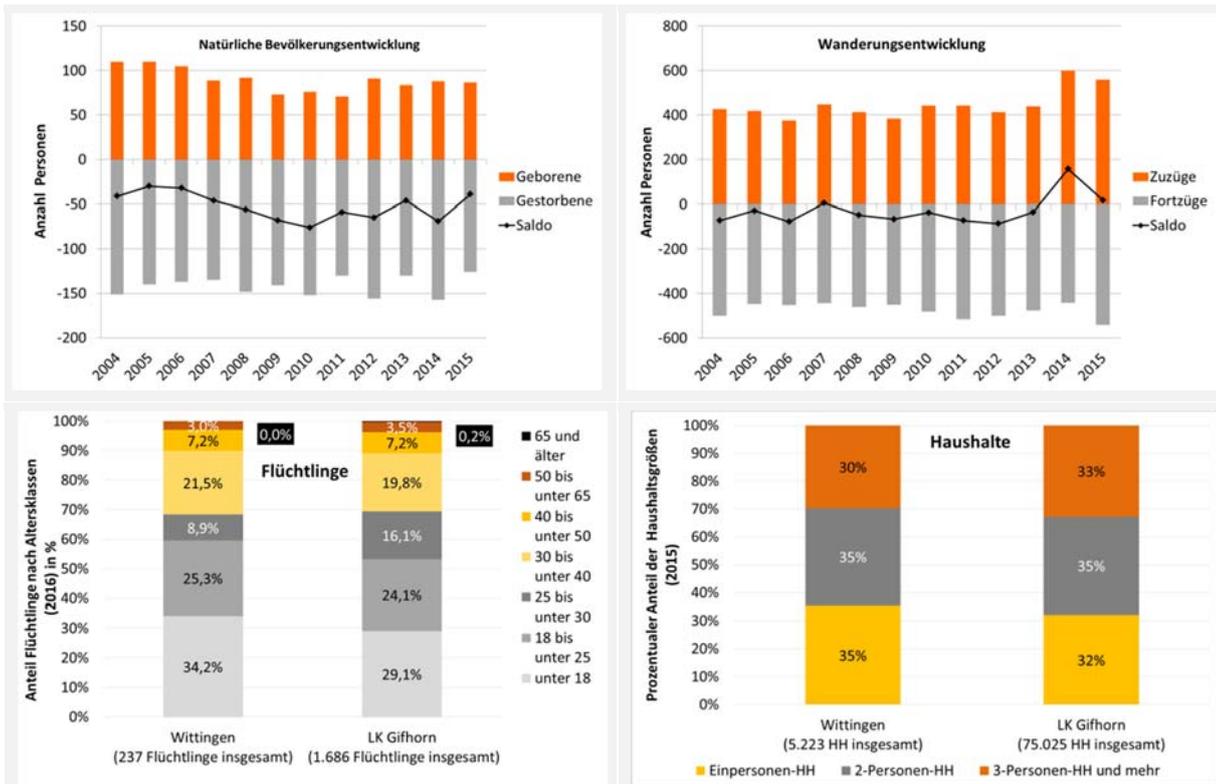


	Altenquotient		Jugendquotient	
	2004	2015	2004	2015
Wittingen	0,49	0,53	0,40	0,30
LK Gifhorn	0,39	0,45	0,39	0,37

Altenquotient: Anteil der über 60-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

Jugendquotient: Anteil der unter 18-Jährigen bezogen auf Einwohner von 18 bis unter 60 Jahren

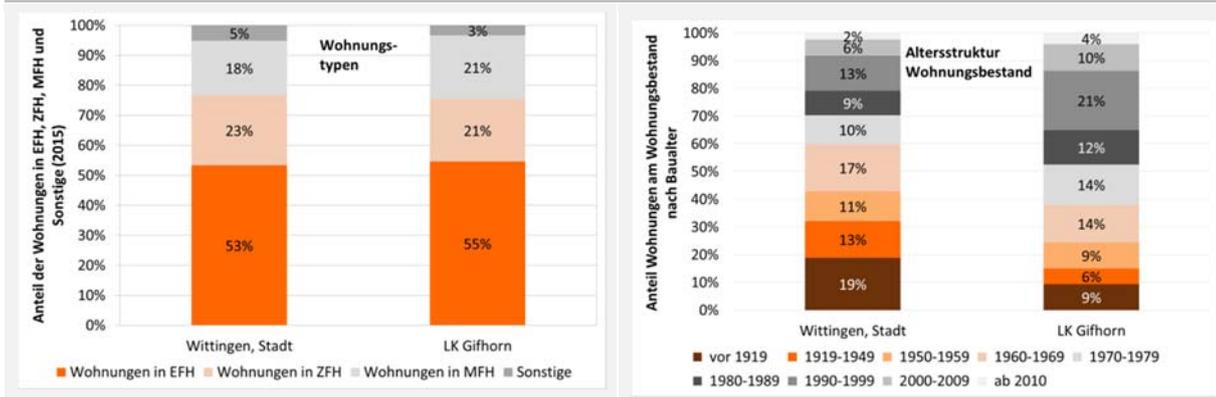
- Mit 11.480 Einwohnern (2015) ist Wittingen die viertkleinste Kommune im Landkreis Gifhorn.
- Die Einwohnerentwicklung von Wittingen zwischen 2004 und 2015 war deutlich schwächer als im Landkreis insgesamt. Seit 2013 ist der Rückgang gebremst.
- In Wittingen leben anteilig deutlich mehr ältere Bewohner und relativ weniger junge Menschen als im Landkreis Gifhorn insgesamt.



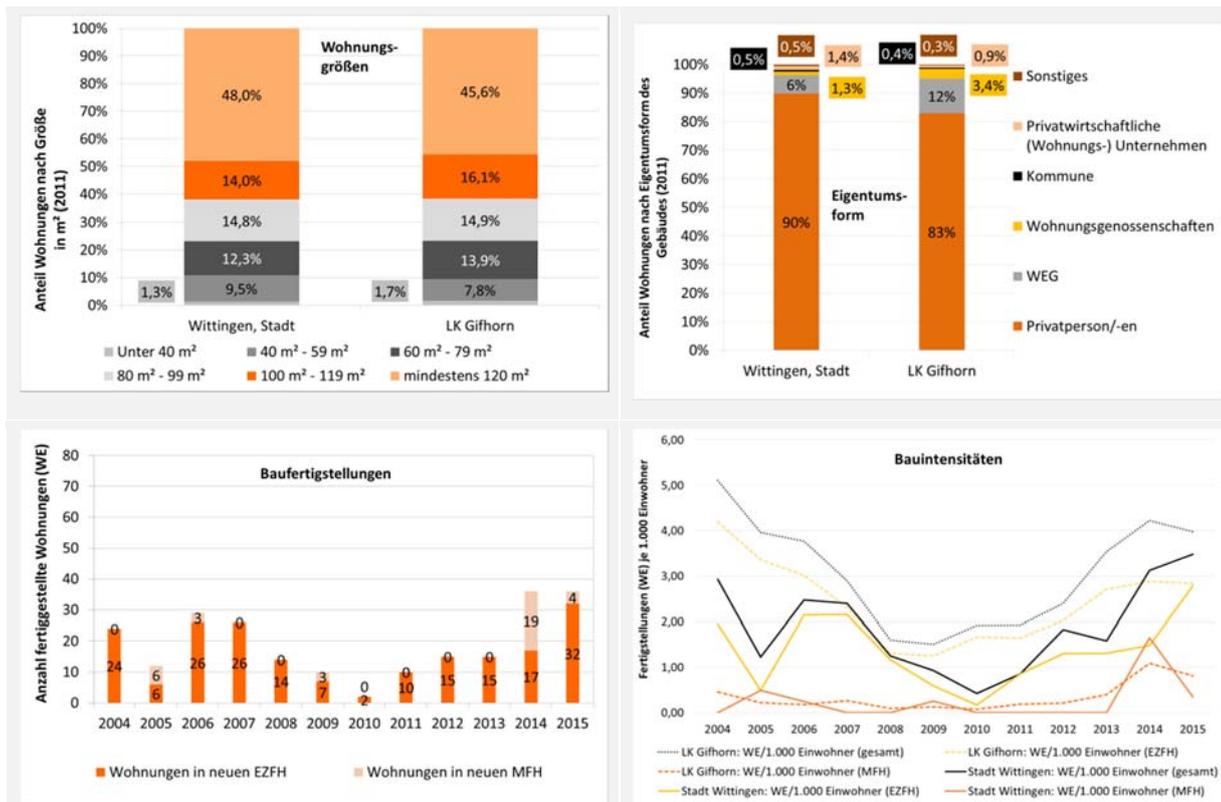
- Relativ hohe Sterbefallüberschüsse und Wanderungsverluste führten zum Einwohnerrückgang bis 2013. In 2014 und 2015 gab es in Summe einen Wanderungsüberschuss.
- In Wittingen leben 237 zugewiesene Flüchtlinge – 68,4% davon sind unter 30 Jahre alt.
- In Wittingen ist der Anteil von Einpersonenhaushalten höher und der von größeren Haushalte mit 3 und mehr Personen geringer als im Landkreis.

Angebotsindikatoren Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



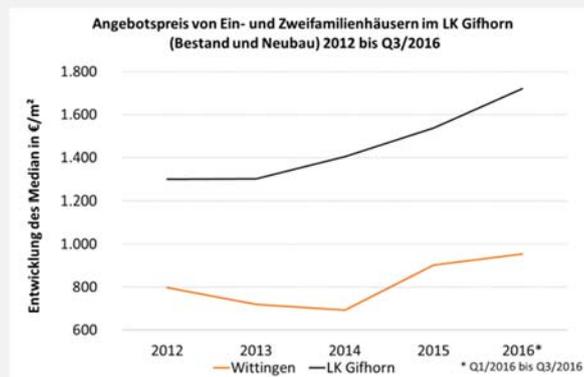
- 78% der Wohnungen in Wittingen (insges. rd. 5.450 WE) befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern (entspricht dem Landkreisniveau).
- Der Wohnungsbestand in Wittingen ist deutlich älter als im Landkreis insgesamt.



- In Wittingen ist der Anteil großer Wohnungen ab 120m² höher als im Landkreis.
- 90% des Wohnungsbestands in Wittingen ist im Eigentum von Privatpersonen.
- 79% der Ein-/Zweifamilienhäuser sind selbstgenutzt, 21% vermietet (LK: 20%).
- 87% der Geschosswohnungen sind vermietet, 13% selbstgenutzt (LK: 20%).
- Der in Wittingen dominierende Ein-/Zweifamilienhausbau wurde in 2014 und 2015 durch insgesamt 23 Geschosswohnungen ergänzt.
- Die Bauintensität von Wittingen liegt unter der des gesamten Landkreises Gifhorn.

Marktindikatoren

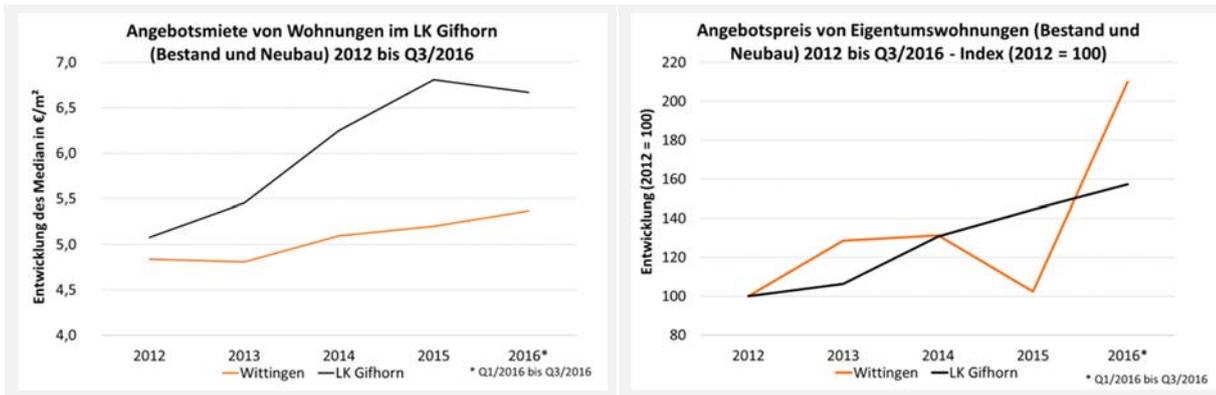
Kauf- und Mietpreise, Kauffälle Baugrundstücke



Baugrundstücke		Stadt Wittingen	Landkreis Gifhorn
Anzahl Kauffälle	2013	39	492
	2014	39	427
	2015	26	415
Preis [€/m ²]	2013	36	81
	2014	69	89
	2015	37	79

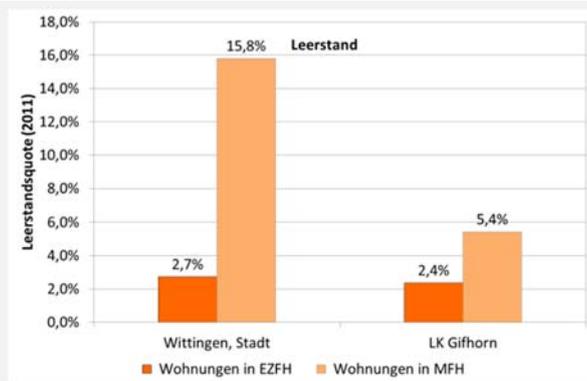
* inkl. Erschließung

- Einfamilienhäuser in Wittingen sind rd. 44% günstiger als im Landkreis insgesamt. Seit 2012 ist der Medianpreis um 19% gestiegen.
- Der Preis für individuell bebaubares Bauland in Wittingen liegt bei 37€/m² (53% günstiger als im Landkreis). Kaum Veränderung seit 2013.



- Die Medianmiete für Geschosswohnungen in Wittingen liegt bei 5,40 €/m² - das ist 18% geringer als im Landkreis und eine 10%ige Steigerung gegenüber 2012.
- Eigentumswohnungen spielen kaum eine Rolle am Witterer Wohnungsmarkt. Aufgrund der geringen angebotenen Menge schwanken die Preise in den Einzeljahren tlw. erheblich.

Wohnungsleerstand



- Der Wohnungsleerstand in Wittingen betrug 2011 bei Mehrfamilienhäusern 15,8%.
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Leerstand in Wittingen 2011 bei 2,7%.
- Der Leerstand bei Geschosswohnungen in Wittingen liegt an der Spitze der zehn Kommunen im Landkreis.

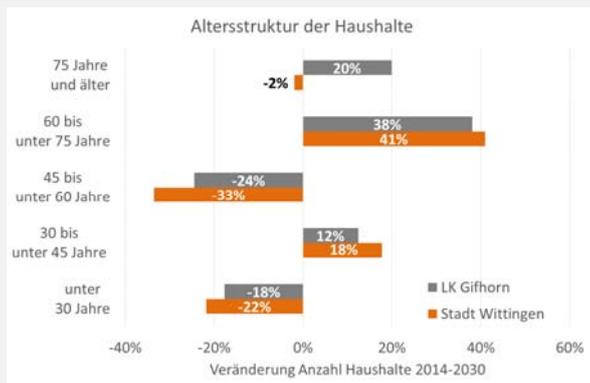
Prognoseindikatoren

Einwohner, Haushalte



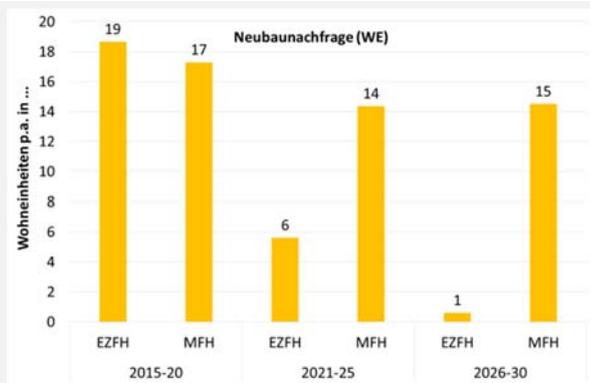
- 1,4%iger Bevölkerungsrückgang bis 2020, danach Rückgang um 2,2% bis 2025 und weitere 2,0% bis 2030 (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)
- Haushaltszahl wächst bis 2020 noch um 1,4%, geht dann von 2021 bis 2025 um 1,0% und von 2026 bis 2030 um 2,0% zurück (ungünstiger als im Landkreis insgesamt)

Haushalte: Alter und Haushaltsgröße



- Zunahme der Haushalte von 60 bis unter 75 Jahren in Wittingen im Landkreistrend
- Überdurchschnittliche Zunahme bei 30 bis unter 45-jährigen Haushalten
- Abnahme von Haushalten im mittleren Alter (45 bis unter 60 Jahre) stärker als im Landkreis.
- Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt weniger stark zu als im Landkreis.
- Zahl der 3 und Mehrpersonenhaushalte geht stärker als im Landkreis zurück.

Neubaunachfrage, Wohnbaulandreserven



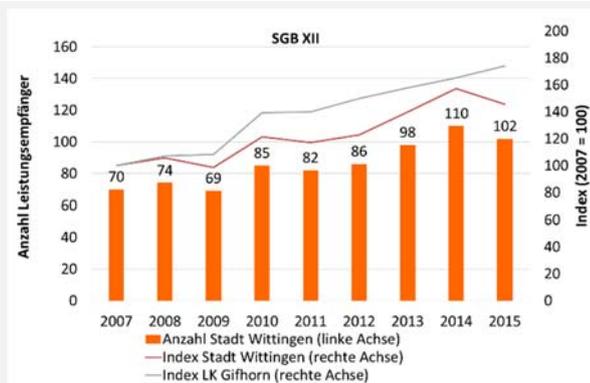
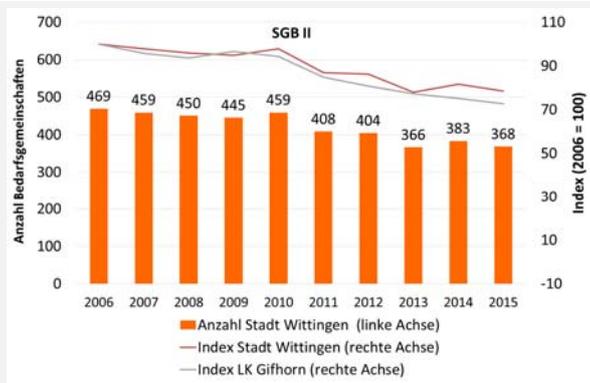
2015	Wittingen, Stadt	LK Gifhorn
Wohnbaulandreserve (ha insges.)	6,5	62,9
Wohnbaulandreserve (ha EZFH)	6,5	61,3
Wohnbaulandreserve (ha MFH)	0,0	1,6
Wohnbaulandreserve (ha/10.000 Einwohner)	5,7	3,6
Wohnbaulandreserve (WE/1.000 Einwohner)	6,5	4,6
Wohnbaulandreserve (WE/ha)	11,5	12,8
Wohnbaulandreserve § 30 BauGB (ha)	6,0	47,2
Wohnbaulandreserve § 34 BauGB (ha)	0,5	15,7

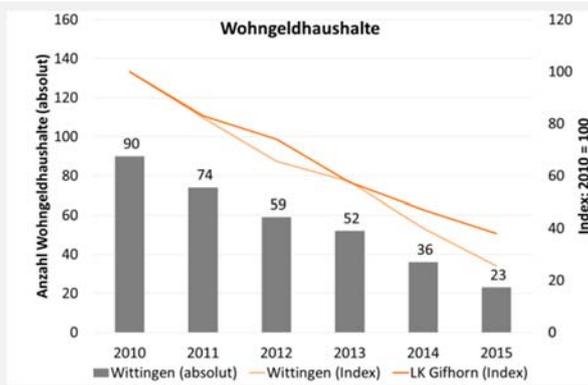
(0=0 oder k.A.)

- Der Neubaubedarf in Wittingen liegt bis 2020 bei rd. 35 WE pro Jahr (EZFH und MFH). Ab 2021 sinkt die Neubaunachfrage auf ca. 15 bis 20 WE jährlich (v.a. MFH).
- 2015 hatte Wittingen Wohnbaulandreserven von rd. 75 WE.
- Der Rückgang der mengenmäßigen Nachfrage und qualitative Zusatznachfrage führt zu Überhängen bei Mehrfamilienhäusern in Wittingen im Umfang von ca. 15 bis 20 WE pro Jahr. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnen sich geringe Überhänge im Umfang von selten mehr als 5 WE pro Jahr ab.

Teilsegment: Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung

Transferleistungsempfänger, Haushalte mit WBS-Berechtigung





- Dem positiven Wirtschaftstrend folgend ist die Zahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften in Wittingen in den letzten Jahren gesunken. Ende 2015 waren es 368.
- Der leicht unter Landkreisniveau liegende Anstieg von Leistungsempfängern von SGB XII in Wittingen ist verstärkt auf Anstiege bei Hilfen zum Lebensunterhalt bei Erwerbsminderung zurückzuführen. Aber auch die Zahlen der Hilfen zum Lebensunterhalt im Alter sind gestiegen.

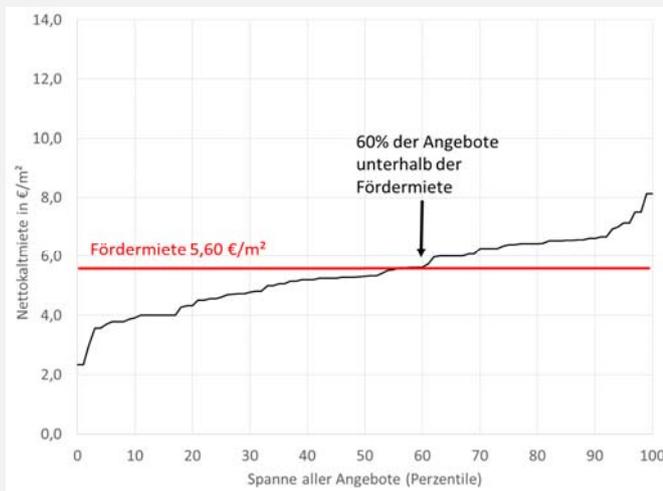
- Die Zahl der Wohngeldhaushalte in Wittingen ist im Landkreistrend gesunken. Es ist zu berücksichtigen, dass ab 2016 die Zahl der Wohngeldempfänger durch die Wohngeldreform vermutlich wieder steigt.
- In Wittingen gibt es aktuell rd. 1.000 einkommensschwache Haushalte. Das sind rd. 21% aller Haushalte.

Mietpreisgebundener geförderter Wohnungsbestand

Wittingen: Geförderter Wohnungsbestand				
	2016	2020	2025	2030
Anzahl geförderter Wohnungen	37	12		
Anteil an allen geförderten Wohnungen im Landkreis	3,7%	2,1%		
Anteil an allen WE in MFH	3,7%			

- In Wittingen gibt es 37 mietpreisgebundene geförderte Wohnungen. Das sind 3,7% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Bis 2025 wird der geförderte Bestand ohne Neubau vollständig abgebaut sein.

Verfügbare preisgünstige freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen (2016/2017)



- 60% aller freifinanzierten gebrauchter Mietwohnungsangebote in Wittingen liegen unterhalb der Miete für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Empfehlungen Versorgungsbedarf

- Im Kontext der ausreichenden verfügbaren Angebote an preiswerten Mietwohnungen und der bis 2030 sinkenden Haushaltszahl sollten in Wittingen keine geförderten Wohnungen gebaut werden.
- Die für geförderten Wohnraum üblichen Nachfragegruppen (jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, auch Alleinerziehende sowie Familien (darunter auch anerkannte Flüchtlingsfamilien) finden im Wittinger Wohnungsbestand preiswerte Mietwohnungen, die zu großen Anteilen auch günstiger sein werden als die aktuelle Fördermiete.

- Für schon heute und für zukünftige Obdachlose in Wittingen sind andere Lösungen zu finden, etwa durch die Aktivierung drohender oder schon vorhandener Leerstände. Hier kann auch das Zentrum von Wittingen ein Potenzial sein.

Weitere Empfehlungen

- Die Haushaltszahl der familienrelevanten Altersgruppe wächst in der Stadt Wittingen relativ stärker als im Landkreis. Nach der Wohnungsnachfrageprognose ist zwischen 2014 und 2030 ein Neubau in einem moderaten Umfang von rd. 150 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Wittingen erforderlich. Insbesondere für junge Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen dürfte die Finanzierung eines Eigenheims aber schwierig sein. Hier sollte preisgünstiger, größerer Mietwohnraum angeboten werden. Wenn dies nicht im Wohnungsbestand gelingt, dann bestehen Potenziale einerseits im geförderten Segment (s. oben), andererseits im preisgünstigen Mietwohnungsneubau (Miete unter heutiger Perspektive: max. 7,50 €/m²).
- Die Zahl der älteren Haushalte zwischen 60 und unter 75 Jahren wächst in der Stadt Wittingen in stärkerem Maße als im Landkreis. Es gibt Potenziale, altersgerechte Wohnformen im Neubau (barrierefrei, zur Miete und als selbstgenutzte Eigentumswohnung) in Wittingen zu realisieren. Fokus sollten zentrale Standorte in Wittingen sein (neben dem Kernort auch Stadtteile mit Grundversorgung). Ein großer Teil der älteren Haushalte in Wittingen wird aber auch zukünftig tlw. durch Förderung unterstützte altersgerechte Anpassungen in ihren Immobilien vornehmen.
- Die Chancen für einen forcierten Generationswechsel in bestehenden Einfamilienhausgebieten in Wittingen sind grundsätzlich gut. Die Zahl der familienrelevanten Haushalte von 30 bis unter 45-Jahre wächst, gleichzeitig gibt es im Landkreisvergleich schon heute relativ viele ältere Haushalte, die in ihren Eigenheimen wohnen. Der Wechsel kann forciert werden, in dem altersgerechte Neubauangebote in Wittingen entwickelt werden.
- Als Kommune im nördlichen Kreisgebiet wird sich Wittingen zukünftig schon nach 2021 darauf einstellen müssen, dass die Wohnungsüberhänge im Bestand zunehmen werden. An zentralen Standorten (v.a. Kernort Wittingen) kann sich bei entsprechenden Nachnutzungskonzepten eine Nachfrage finden. In peripheren Lagen ohne Grundversorgung steht dagegen dann häufiger das Thema Abriss auf der Agenda.
- Ausgehend vom 2017 verabschiedeten ISEK in Wittingen, dass auch ein Entwicklungskonzept für die Innenstadt umfasst, sollte die Wohnfunktion des Wittinger Zentrums gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Neben dem klassischen Wohnen sollten gerade im Zentrum auch Wohnangebote für ältere Haushalte gezielt integriert werden.

Quellen der Steckbriefe:

Rahmendaten

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Bundesagentur für Arbeit
- Arbeitslose: Bundesagentur für Arbeit
- Pendler: Bundesagentur für Arbeit:
- Angekommene Flüchtlinge: Landkreis Gifhorn
- Einwohnerentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Altersstruktur: NBank
- Natürliche Bevölkerungsentwicklung: NBank
- Wanderungen: NBank
- Zahl und Struktur der Haushalte: NBank

Angebotsindikatoren

- Wohnungsbestand: NBank
- Altersstruktur: NBank
- Größenstruktur: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Eigentümerstruktur: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Baufertigstellungen: NBank
- Wohnbaulandpotenziale: NBank

Marktindikatoren:

- Mietpreisentwicklung: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)
- Kaufpreisentwicklung: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)
- Wohnungsleerstand: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Transaktionen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Prognoseindikatoren:

- Einwohner: eigene Berechnungen
- Haushalte: eigene Berechnungen
- Wohnungsneubaubedarf oder -überhang: eigene Berechnungen

Teilsegment Niedrigpreissegment und soziale Wohnraumversorgung:

- Haushalte mit WBS-Berechtigung: eigene Berechnungen
- Zahl der Bedarfsgemeinschaften (SGB II/XII): Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Empfänger Wohngeld: Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Sozialwohnungsbestand: Landkreis Gifhorn
- Mietniveau und Angebot im Niedrigpreissegment: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)
- Bedarfsquote: eigene Berechnungen
- Versorgungsquote: eigene Berechnungen
- Versorgungsbedarf: eigene Berechnungen