

Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Göttingen

Bericht | 2017

LANDKREIS GÖTTINGEN



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
Anhänge.....	IV
1 Einleitung.....	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Methodik.....	3
2 Rahmenbedingungen	6
2.1 Finanzmärkte	6
2.2 Baukosten	7
2.3 Förderkulisse und -konditionen	9
2.4 Wanderungen und Migration	9
3 Situationsanalyse	12
3.1 Arbeitsmarkt	12
3.1.1 Beschäftigte und Pendler.....	12
3.1.2 Arbeitssuchende.....	17
3.1.3 Kaufkraft	19
3.2 Demografische Entwicklung	20
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	21
3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	23
3.2.3 Wanderungen.....	26
3.2.4 Altersstruktur.....	31
3.3 Wohnungsbestand	35
3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes.....	35
3.3.2 Neubautätigkeit.....	43
3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse	46
3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung.....	46
3.4.2 Eigentumssegment.....	49

4	Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	52
4.1	Nachfragestruktur.....	53
4.2	Angebotsstruktur.....	55
4.3	Bilanz Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum.....	57
4.4	Öffentlich geförderter Wohnraum	61
5	Wohnungsmarktprognose 2016 bis 2035 in zwei Szenarien	66
5.1	Bevölkerungsprognose bis 2035.....	67
5.2	Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen.....	72
5.3	Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten.....	78
5.4	Flächenbedarfsprognose.....	85
6	Typisierung der Kommunen	88
7	Handlungsbedarf und Empfehlungen	92
7.1	Typ 1: Engerer Verflechtungsraum der Stadt Göttingen	97
7.2	Typ 2: Süd-westlicher Altkreis Göttingen.....	100
7.3	Typ 3: Östlicher Altkreis Göttingen	102
7.4	Typ 4: Altkreis Osterode am Harz	106
8	Stadt- und Gemeindeprofile	112
9	Anhang.....	150

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gliederung des Landkreises Göttingen und zentrale Orte	1
Abb. 2: Erarbeitungsphasen des Wohnraumversorgungskonzeptes	5
Abb. 3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	7
Abb. 4: Baupreisindizes für Wohngebäude	8
Abb. 5: Wanderungssaldo Deutschlands mit dem Ausland 1970 bis 2015	11
Abb. 6: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftssektoren 2016	13
Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2002 bis 2016	14
Abb. 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Göttingen	15
Abb. 9: Pendlerverflechtungen der Stadt Osterode am Harz	16
Abb. 10: Transferleistungsempfänger nach SGB III und SGB II	18
Abb. 11: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2016	18
Abb. 12: Kleinräumige Kaufkraft pro Haushalt 2016	20
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2015	21
Abb. 14: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010	22
Abb. 15: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2015	23
Abb. 16: Natürliche Bevölkerungsentwicklung	24
Abb. 17: Kleinräumige natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2015	25
Abb. 18: Wanderungssaldo 2002 bis 2015	26
Abb. 19: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Gemeindegrenze 2011 bis 2014	27
Abb. 20: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Bundesgrenze 2011 bis 2014	28
Abb. 21: Kleinräumiger Wanderungssaldo unter 18-Jähriger 2011 bis 2014	29
Abb. 22: Kleinräumiger Wanderungssaldo 18- bis 30-Jähriger 2011 bis 2014	30
Abb. 23: Kleinräumiger Wanderungssaldo über 65-Jähriger 2011 bis 2014	31
Abb. 24: Altersstruktur 2002 und 2015 im Vergleich	32
Abb. 25: Kleinräumiger Anteil unter 18-Jähriger	33
Abb. 26: Kleinräumiger Anteil über 65-Jähriger	34
Abb. 27: Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien 2016	35
Abb. 28: Kleinräumige Eigentumsquote	36
Abb. 29: Kleinräumige Angebotsüberhänge 2016	38
Abb. 30: Wohnungsgrößenstruktur	39
Abb. 31: Anteil kleiner Wohnungen	39
Abb. 32: Anteil von Einpersonenhaushalten in großen Wohnungen	40
Abb. 33: Altersstruktur des Wohnungsbestandes	41
Abb. 34: Baufertigstellungen von Wohnungen 2002 bis 2016	44
Abb. 35: Kleinräumige Baufertigstellungen von Wohnungen	45
Abb. 36: Mietpreisniveau 2016	47
Abb. 37: Mieten-Kaufkraft-Relation	49
Abb. 38: Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2016	50
Abb. 39: Kaufpreise für Wohnbauland	51
Abb. 40: Mieterhaushalte und preissensible Mieterhaushalte pro Jahr	54
Abb. 41: Kleinräumiger Anteil preissensibler Mieterhaushalte	55

Abb. 42: Mietwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen pro Jahr 56
 Abb. 43: Kleinräumiger Anteil bezahlbarer Mietwohnungen pro Jahr 57
 Abb. 44: Vergleich preissensibler Mieterhaushalte und preisgünstige Mietwohnungen 58
 Abb. 45: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Göttingen 63
 Abb. 46: Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035..... 68
 Abb. 47: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035 (Szenario 1)..... 69
 Abb. 48: Prognose der Altersstruktur 2016 bis 2035 71
 Abb. 49: Prognose der Altersstruktur 2016 bis 2035 72
 Abb. 50: Haushaltsprognose 2016 bis 2035 73
 Abb. 51: Kleinräumige Haushaltsprognose 2016 bis 2035 74
 Abb. 52: Prognose der Haushaltsstruktur 2016 bis 2035 75
 Abb. 53: Prognose der Singlehaushalte 2016 bis 2035..... 76
 Abb. 54: Prognose der Familienhaushalte 2016 bis 2035 77
 Abb. 55: Prognose der Seniorenhaushalte 2016 bis 2035 78
 Abb. 56: Kleinräumige Angebots- und Nachfrageüberhänge 2016 bis 2035..... 84
 Abb. 57: Typisierung der Kommunen 89

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Abgrenzungskriterien des unteren Preissegments..... 53
 Tab. 2: Bilanz von Angebot und Nachfrage pro Jahr 59
 Tab. 3: Bilanz von Angebot und Nachfrage pro Jahr inkl. Ausweichmöglichkeiten 60
 Tab. 4: Beispielrechnung zur Ableitung des geförderten Wohnraums 65
 Tab. 5: Neubaubedarfe 2035 differenziert nach Bedarfstypen..... 82
 Tab. 6: Neubaubedarfe und Angebotsüberhänge 2016 bis 2035..... 83
 Tab. 7: Flächenbedarfsprognose..... 87

Anhänge

Anhang 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2000..... 150
 Anhang 2: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015..... 150
 Anhang 3: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Kreisgrenze 2011 bis 2014..... 151
 Anhang 4: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Landesgrenze 2011 bis 2014 151
 Anhang 5: Kleinräumiger Wanderungssaldo 30- bis 50-Jähriger 2011 bis 2014..... 152
 Anhang 6: Kleinräumiger Wanderungssaldo 50- bis 65-Jähriger 2011 bis 2014 152
 Anhang 7: Kleinräumiger Anteil über 60-Jähriger 2005..... 153
 Anhang 8: Kleinräumiger Anteil über 60-Jähriger 2015..... 153
 Anhang 9: Kleinräumige Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2015 154
 Anhang 10: Kleinräumiger Anteil großer Wohnungen..... 154
 Anhang 11: Baugenehmigungen von Wohnungen 2002 bis 2016..... 155
 Anhang 12: Kleinräumige Prognose der Einwohner 2016 bis 2025 155
 Anhang 13: Kleinräumige Prognose der Haushalte 2016 bis 2025 156
 Anhang 14: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2025 156
 Anhang 15: Kleinräumige Prognose der Singlehaushalte 2016 bis 2025..... 157
 Anhang 16: Kleinräumige Prognose der Familienhaushalte 2016 bis 2025 157
 Anhang 17: Kleinräumige Prognose der Seniorenhaushalte 2016 bis 2025 158

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

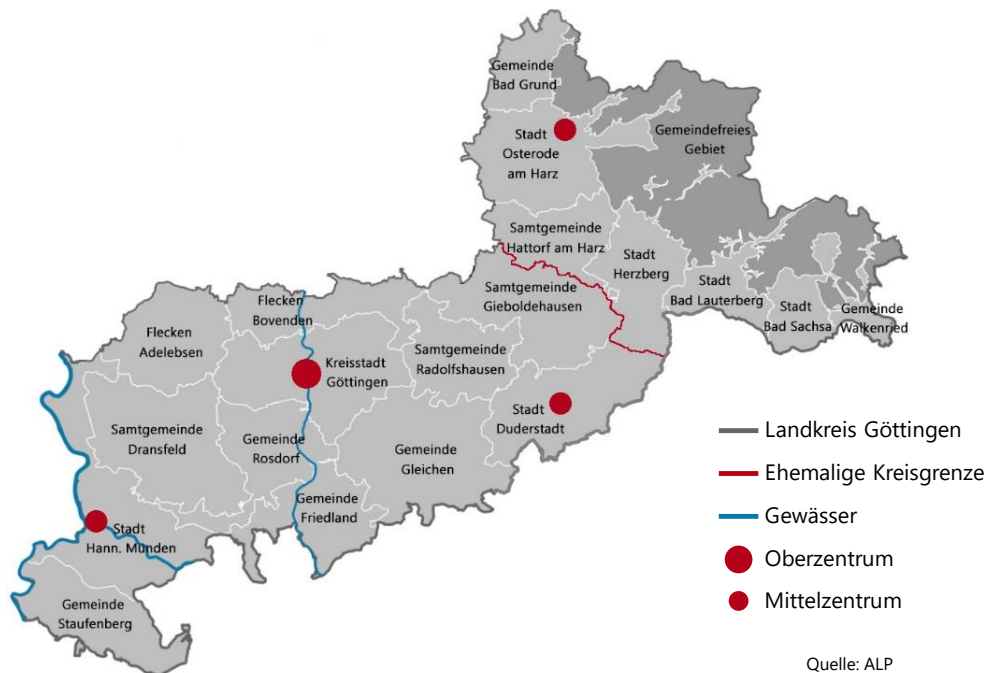
»» Lage und Kreisfusion

Der Landkreis Göttingen, der in seiner heutigen Form erst Ende des Jahres 2016 durch die Fusion der Altkreise Göttingen und Osterode am Harz entstand, ist der südlichste Kreis des Landes Niedersachsen. Der neue Landkreis erstreckt sich von der Landesgrenze zu Thüringen und den Ausläufern des Harzes im Osten bis zum Weserbergland und der Grenze zu Hessen im Südwesten.

»» Lagegunst des westlichen Kreisteils – ungünstige Anbindung der Harzregion

Die Teile des Landkreises um die Kreisstadt Göttingen und die Stadt Hann. Münden profitieren von der Lage an wichtigen Verkehrsstrassen. Dazu gehören die aus Richtung Hamburg über Hannover und Göttingen in Richtung Würzburg verlaufende A 7 sowie die in Ost-West-Richtung nach Halle und Leipzig verlaufende A 38. Die überregionale schienengebundene Anbindung gewährleistet die ICE-Trasse Hannover-Göttingen-Würzburg. Die flächendeckende Erschließung innerhalb des Kreises erfolgt im Wesentlichen über Bundesstraßen und Busverkehre. Eine schienengebundene Vernetzung der westlichen und östlichen Kreisteile besteht nicht.

Abb. 1: Gliederung des Landkreises Göttingen und zentrale Orte



»» Gliederung des Landkreises

Der Landkreis Göttingen gliedert sich, neben der gleichnamigen Stadt, die einen Sonderstatus einnimmt, in sechs weitere Städte (Osterode am Harz, Hann. Münden, Bad Lauterbach im Harz, Duderstadt, Herzberg am Harz, Bad Sachsa), acht Gemeinden (Friedland, Gleichen, Rosdorf, Bad Grund, Walkenried, Staufenberg sowie die Flecken Adelebsen und Bovenden) und vier Samtgemeinden (Dransfeld, Gieboldehausen, Radolfshausen, Hattorf am Harz).

Der Regionalplan weist die Städte Hann. Münden, Osterode am Harz und Duderstadt als Mittelzentren aus, welche die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes für ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet sicherstellen. Göttingen nimmt oberzentrale Funktionen, beispielsweise in der medizinischen Versorgung, für den Landkreis wahr.

»» Heterogene wirtschaftliche Entwicklung

Der Wirtschaftsstandort Landkreis Göttingen hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt, bleibt aber in der Dynamik hinter der Entwicklung Niedersachsens zurück. Innerhalb des Kreises gibt es unterschiedliche Entwicklungen. Während sich der westliche Bereich um die Städte Göttingen und Hann. Münden, mit Hochschulen, Forschungseinrichtungen und wichtigen industriellen Ansiedlungen, vergleichsweise dynamisch entwickelt und das wirtschaftliche Zentrum des Kreises bildet, bleibt der strukturschwächere Raum des Altkreises Osterode am Harz hinter der Entwicklung zurück.

»» Demografische Prozesse

Die heterogene wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen des Kreises trägt auch zu einer sehr unterschiedlichen teilräumlichen Bevölkerungsentwicklung bei. In den letzten fünf Jahren hat der Landkreis Göttingen Einwohner hinzugewonnen. Der Bevölkerungszuwachs konzentriert sich im Wesentlichen auf die Stadt Göttingen, ihr Umland sowie auf Hann. Münden und Friedland. In den östlichen Teilen im Altkreis Osterode am Harz aber auch in Duderstadt und Staufenberg ist dagegen eine rückläufige Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Diese ist unter anderem auf den ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Fortzug junger Erwachsener zurückzuführen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die unterschiedlichen Wandlungsmuster schlagen sich in einer sehr heterogenen Altersstruktur des Kreises nieder. Der Landkreis Göttingen weist im Vergleich zum Landesdurchschnitt eine junge Bevölkerung auf. Wichtige Faktoren dafür sind beispielsweise die Bedeutung Göttingens als Universitäts- und Forschungsstandort mit einer insgesamt jüngeren Bevölkerung. Die Städte und Gemeinden im Harz weisen demgegenüber mit einem hohen Seniorenanteil eine erheblich ältere Bevölkerung auf.

»» Heterogene Wohnungsmarktentwicklung

Im Zuge der dynamischeren Arbeitsmarktentwicklung und der steigenden Einwohnerzahlen ist die Wohnungsnachfrage im Stadt-Umland-Raum Göttingens und Hann. Mündens gestiegen. Verstärkt wurde die Nachfrageentwicklung durch den Zuzug von Flüchtlingen. Insbesondere der Göttinger Wohnungsmarkt ist angespannt. Der Wohnraumbedarf steigt seit einigen Jahren an. In den letzten Jahren sind in Göttingen knapp 1.500 zusätzliche Wohnungen geschaffen worden. Dennoch sind die Mieten in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen, was die Situation im preisgünstigen Marktsegment verschärft hat. Diese Entwicklung strahlt auch in den Stadt-Umland-Raum aus. Die hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment, aber auch nach Mietwohnraum in Göttingen, hat auch in den umliegenden Kommunen zu steigenden Miet- und Kaufpreisen und zu einer anziehenden Bautätigkeit beigetragen.

Demgegenüber ist in den Städten und Gemeinden im östlichen Teil des Kreises allenfalls eine stagnierende Wohnungsnachfrage zu beobachten. Die Wohnungsmarktsituation ist weitgehend entspannt. Zum Teil sind erhebliche strukturelle Wohnungsüberhänge zu beobachten. Das Mietniveau ist sehr moderat. Die Bautätigkeit war vergleichsweise gering und konzentrierte sich im Wesentlichen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Die wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen beziehen sich vor allem auf qualitative Anforderungen bei der Bereitstellung von Wohnraum, beispielsweise für Senioren, sowie auf marktberreinigende Maßnahmen.

1.2 Methodik

Der Landkreis sowie die Städte und Gemeinden stehen vor der Herausforderung, auf die veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren. Als Handlungsgrundlage wurde durch ALP ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses standen folgende Fragestellungen im Fokus:

- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktionen nehmen dabei die einzelnen Städte und Gemeinden des Landkreises ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilräumlich und segment-spezifisch dar?
- Wie hoch ist der Wohnungsleerstand und welche Segmente sind davon betroffen?
- Welche Interaktionen, Abhängigkeiten und Wechselbeziehung gibt es bezüglich der Wohnraumnachfrage zwischen den Kommunen des Landkreises?

- Wie groß ist das preisgünstige Marktsegment bzw. wie viele Haushalte fragen preisgünstigen Wohnraum nach?
- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig welche Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) entwickelt?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf den Wohnungsmarkt 2025, 2030 und 2035 aus? Wie werden sich die Wanderungsbewegungen in der Region, aus dem übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland voraussichtlich entwickeln?
- Welche Städte und Gemeinden werden zukünftig Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge aufweisen?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem Wohnraum? Gibt es strukturelle Defizite bzw. zu wenig kleine oder große preiswerte Wohnungen?
- Welche Instrumente stehen für die Förderung von preiswertem Wohnraum zur Verfügung?
- Welche Handlungsoptionen bestehen bzw. welche Instrumente im Umgang mit strukturellen Leerständen stehen zur Verfügung?

»» Vierstufiger Erarbeitungsprozess

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Göttingen wurde in vier Phasen erarbeitet:

- **Situationsanalyse** – In der Analysephase erfolgt eine umfassende Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen sowie eine Auswertung von Miet- und Kaufpreiseraten waren ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums. Im Fokus der Analyse lag das preisgünstige Marktsegment.
- **Prognose** – Von zentraler Bedeutung ist die Einwohner- und Haushaltsprognose, auf deren Basis der segment- und zielgruppenbezogene Neubaubedarf auf kommunaler Ebene ermittelt wurde. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.
- **Identifikation der Kommunen mit Handlungs- bzw. Förderbedarf** – Aufbauend auf den Analyse- und Prognoseergebnissen erfolgt eine Typisierung der Kommunen. Differenziert wurde unter anderem zwischen Kommunen, die einen hohen oder sehr hohen Neubaubedarf (preisgünstig) aufweisen und Kommunen, die eher Handlungsdruck im Bereich der Bestandsanpassung bzw. dem Abbau von Leerständen haben.

- **Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen** – Im nächsten Schritt werden für die Kommunen des Landkreises Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen ausgearbeitet. Ein Schwerpunkt wird auf das preisgünstige Marktsegment gelegt.
- Ein weiterer zentraler Aspekt der Untersuchung ist der Aufbau eines kreisweiten **Wohnungsmarktmonitorings**. Um die kleinräumigen Ergebnisse kompakt und anschaulich darzustellen, wurden zudem Stadt- und Gemeindeprofile erstellt.

Abb. 2: Erarbeitungsphasen des Wohnraumversorgungskonzeptes



Quelle: ALP

2 Rahmenbedingungen

Auf die Wohnungsmärkte in den Städten und Gemeinden im Landkreis Göttingen wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. Die ausgelösten Impulse kommen von unterschiedlichen Ebenen und sind beispielsweise Ergebnisse europäischer oder bundesdeutscher Politik. Die Städte und Gemeinden sehen sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen und zum Teil erheblichem Handlungsdruck gegenüber. Es eröffnen sich damit allerdings auch Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen gehören:

- die Entwicklung der Finanzmärkte,
- der Anstieg der Baukosten,
- Wandertrends und Migration,
- Förderkulissen.

2.1 Finanzmärkte

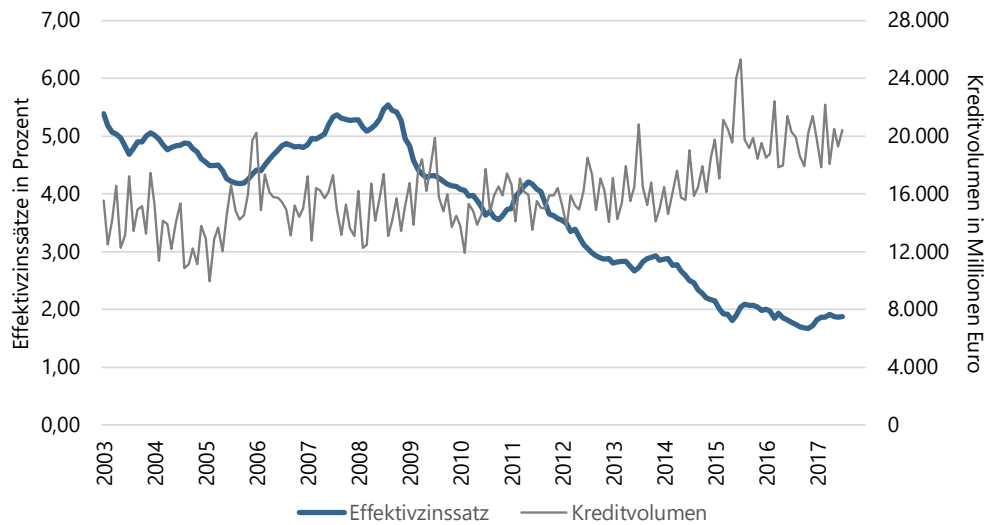
»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

Abb. 3: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



»»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden eine Refinanzierung bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben hat, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

2.2 Baukosten

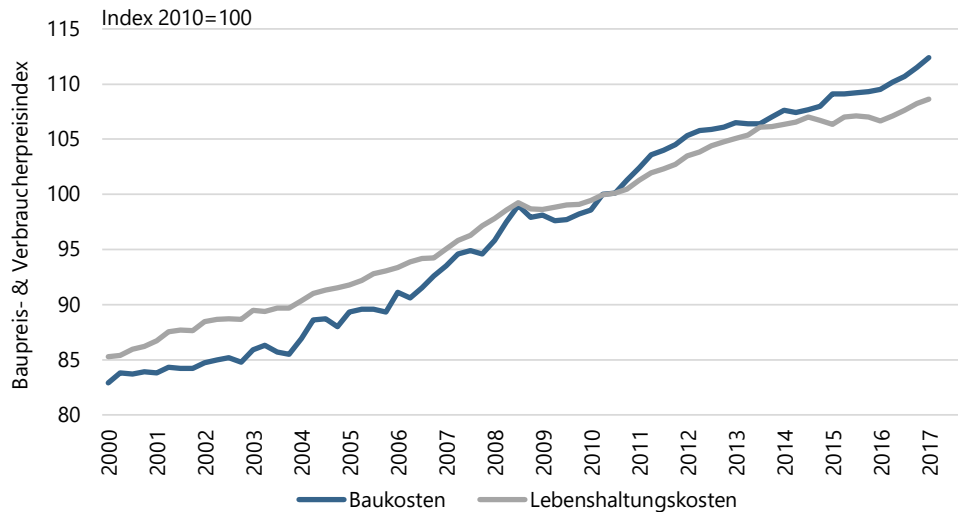
Parallel zur gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

»»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Kapazitäten der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 29,5 Punkten und bewegt sich damit leicht oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+23,4 Punkte).¹

¹ Quelle: Destatis

Abb. 4: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

»» Wachsene Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch durch gestiegenen Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

»» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

2.3 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Mit der Loslösung von den Mietstufen des Wohngeldgesetzes ist in Niedersachsen eine Förderung durch die N-Bank grundsätzlich flächendeckend möglich. Fördervoraussetzung ist ein Wohnraumversorgungskonzept, das auf Basis einer Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose Aussagen zur sozialen Wohnraumversorgung sowie Neubaubedarfen trifft. Im Rahmen der Mietwohnraumförderung gibt es aktuell zwei Förderwege:

1. Förderweg: Zielgruppe des ersten Förderweges sind Haushalte mit niedrigem Einkommen im Sinne von § 3 Abs. 2 NWoFG. Förderfähig sind bis zu 75 % der Gesamtkosten. Als Bezugsgröße werden Baukosten in Höhe von 2.900 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 30 Jahre. Zusätzlich gibt es einen Tilgungsnachlass nach 20 Jahren. Bei einem Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von einer Million Euro, das 2.900 Euro/m² Wohnfläche nicht überschreitet, kann der Investor ein Darlehen in Höhe von 750.000 Euro erhalten. Der Tilgungsnachlass nach 20 Jahren beträgt 112.500 Euro. Das Darlehen kann sich weiter erhöhen, wenn beispielsweise ein Aufzug geplant ist oder Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m² realisiert werden. Mit der Förderung wird eine Nettokaltmiete von 5,60 Euro/m² für drei Jahre vereinbart. Im Anschluss sind Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von drei Jahren möglich.

2. Förderweg: Der zweite Förderweg richtet sich an Menschen mit mittlerem Einkommen. Die Einkommensgrenzen des ersten Förderweges können um bis zu 60 % überschritten werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG). Die Förderung erfolgt für bis zu 45 % der förderfähigen Gesamtkosten in Form eines zinslosen Darlehens über 20 Jahre. Anschließend erfolgt eine marktübliche Verzinsung. Ein Tilgungsnachlass ist im zweiten Förderweg nicht vorgesehen. Die vereinbarte Miete für diese Zielgruppen beträgt 7,00 Euro/m² nettokalt. Es gelten die gleichen Mietpreisbindungsgrundsätze wie im ersten Förderweg.

2.4 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wandlungsmustern. Dabei können aktuell vier Ausprägungen beobachtet werden:

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau kaum gerecht werden. Steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge.

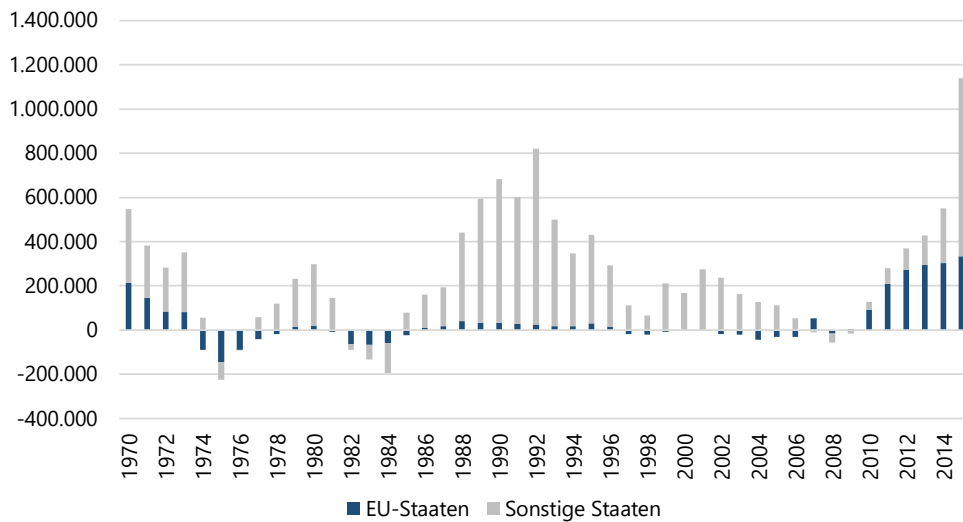
»» Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil

In Reaktion auf diese Entwicklung wandern die Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Nachdem in den letzten Jahren die Wanderungsverluste gegenüber den Stadt-Umland-Räumen tendenziell rückläufig waren, ist vor dem Hintergrund sich anspannender Wohnungsmärkte eine Trendumkehr festzustellen. Gerade Standorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung an die Kernstadt, fungieren stärker als Ventil der dynamischen Wohnungsmärkte.

»» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein wachsender Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Diese Entwicklung ist auch im Landkreis Göttingen zu beobachten. Lässt man das Jahr 2015, mit den hohen Flüchtlingszahlen, und die Gemeinde Friedland, mit ihrer besonderen Rolle außen vor, hat der Altkreis Göttingen Einwohner durch Zuwanderung gewonnen. Die Wanderungsgewinne des Kreises sind ausschließlich auf eine Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Ohne die Zuzüge aus dem Ausland wäre der Wanderungssaldo negativ. Im Altkreis Osterode am Harz hat der positive Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland zumindest zu einer Dämpfung der Wanderungsverluste beigetragen.

Abb. 5: Wanderungssaldo Deutschlands mit dem Ausland 1970 bis 2015



Quelle: Destatis

»» Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt lag und liegt die Schwierigkeit darin, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Je nach Bleibeperspektive und zur Verbesserung der Integrationschancen ist eine dezentrale Wohnraumversorgung wünschenswert. Nach den hohen Zahlen der letzten Jahre hat sich die Situation etwas entspannt. In der Gemeinde Friedland befindet sich eine von fünf Erstaufnahmeeinrichtungen in Niedersachsen. Während dort zum 1.1. 2016 ca. 7.700 Personen untergebracht waren, lag diese Zahl im Oktober 2017 bei etwa 520 Personen.

3 Situationsanalyse

Innerhalb der Situationsanalyse erfolgt eine umfassende Betrachtung des Status quo. Dabei werden zunächst wirtschaftliche und soziostrukturelle Indikatoren betrachtet. Im Anschluss erfolgt die Darstellung der demografischen Entwicklung der vergangenen Jahre. Der Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird anschließend die Analyse des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit sowie die Darstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklung gegenübergestellt.

3.1 Arbeitsmarkt

Ein wichtiger Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation ist die Analyse von wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren. Wesentliche Daten dafür sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in den Kommunen des Kreises.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler

»» Überdurchschnittlich hohe Bedeutung des Sekundärsektors

Der Landkreis Göttingen weist eine heterogene Wirtschaftsstruktur auf. Während der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) von untergeordneter Bedeutung ist, sind mehr als ein Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten² im sekundären Sektor (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe) tätig. Im Vergleich zum Land Niedersachsen (30 %) ist dieser Wert überdurchschnittlich hoch. Zu den größten Unternehmen in diesem Wirtschaftsbereich zählen beispielsweise Otto Bock in Duderstadt, Exide Technologies in Bad Lauterberg oder Kodak in Osterode am Harz. Von den in Göttingen beschäftigten Personen sind nur knapp 15 % – beispielsweise bei Sartorius, Mahr oder Hindalco – in diesem Sektor tätig.

Insgesamt wird der Arbeitsstandort insbesondere von der Verpackungs- und Lager/Logistik-Branche sowie von Automobilzulieferern geprägt.

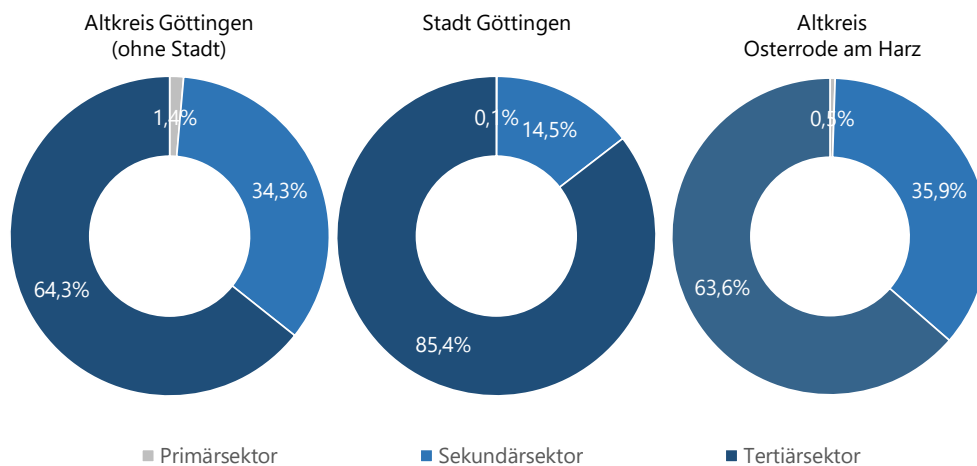
»» Dienstleistungsbranche von hoher Bedeutung

In der Stadt Göttingen ist der Dienstleistungssektor von besonderer Bedeutung. Mehr als 85 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in diesem Bereich tätig (NDS: 69 %). Mit einer großen Zahl von Arbeitsplätzen im öffentlichen Dienst, den Hochschulen, der Universitätsmedizin, Forschungseinrichtungen, Sparkasse und Versicherungen ist dieser Bereich besonders ausgeprägt. In den Altkreisen Göttingen und Osterode am Harz sind knapp zwei Drittel der

² Anders als bei Erwerbstätigen sind bei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keine Selbstständigen, Beamte oder geringfügig entlohnte Beschäftigte enthalten. Es sind die Personen, die maßgeblich die sozialen Sicherungssysteme (z. B. Arbeitslosen-, Pflege- oder Rentenversicherung) tragen.

Beschäftigten in sehr viel kleinteiligeren Unternehmensstrukturen aktiv. Größere Arbeitgeber sind vor allem der öffentliche Dienst (z. B. Polizeiakademie Hann. Münden) bzw. medizinische Einrichtungen (Helios Klinik Herzberg/Osterode, Asklepios Rosdorf oder St. Martini Duderstadt).

Abb. 6: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftssektoren 2016



Quelle: Destatis

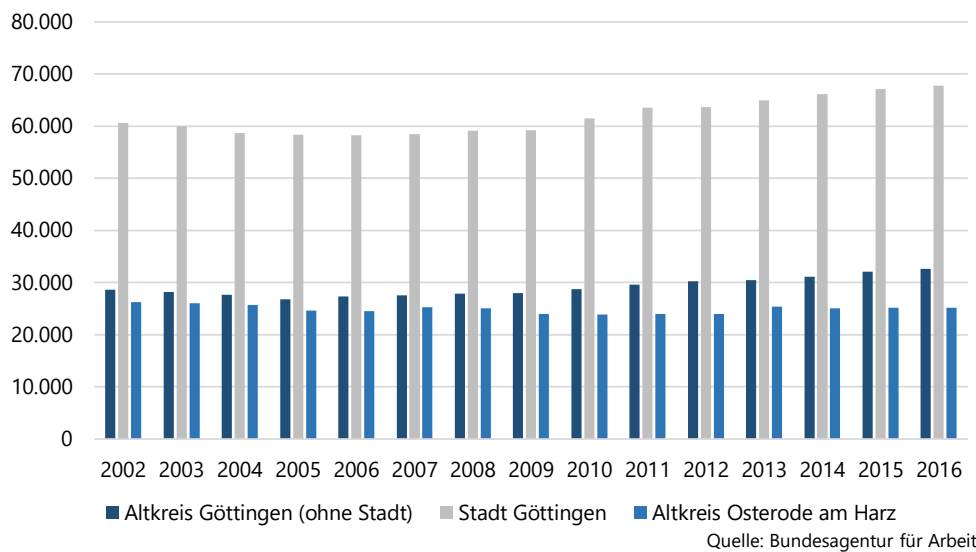
»» Unterdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung

Im Jahr 2016 gab es im Landkreis Göttingen 57.750 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (Altkreis Göttingen: 32.620; Altkreis Osterode am Harz: 25.130) und 75.270 sozialversicherungspflichtige Bewohner (Altkreis Göttingen: 49.590; Altkreis Osterode am Harz: 25.680). Mit der positiven konjunkturellen Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre, ist auch im Landkreis Göttingen eine positive Beschäftigungsentwicklung zu beobachten. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg im Landkreis seit 2005 um 6.290 bzw. 12,2 % an. Damit blieb der Landkreis deutlich hinter der niedersächsischen (+22,3 %) wie auch der gesamtdeutschen Entwicklung (+19,8 %) zurück. Auffällig sind die teilräumlichen Unterschiede. Der Altkreis Göttingen legte 5.810 Arbeitsplätze bzw. um 21,7 % zu. Eine besonders positive Entwicklung gab es in Staufenberg (+40 %), Bovenden (+39 %), Gleichen (+34 %) und Rosdorf (+28 %). Demgegenüber waren im Altkreis Osterode am Harz mit 470 zusätzlichen Arbeitsplätzen bzw. +1,9 % sehr geringe Zuwächse zu verzeichnen. Zum Teil sind, wie in Bad Grund (Harz) oder Bad Lauterberg im Harz, auch Arbeitsplatzverluste im Zusammenhang mit der Insolvenz bzw. dem Rückzug von Unternehmen zu beobachten.³

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg in ähnlichem Maße (+12,9 %) an. Das entspricht einem Zuwachs von 8.600 im Landkreis wohnenden Beschäftigten. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum niedersächsischen (21,6 %) und bundesdeutschen Durchschnitt (+19,7 %) ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Der Zuwach hat sich – analog zur Arbeitsplatzentwicklung – ebenfalls in den Kommunen des Altkreises Göttingen niedergeschlagen (+6.720 bzw. +15 %). Im Altkreis Osterode am Harz stieg die Zahl der Beschäftigten am Wohnort demgegenüber um etwa 1.880 Personen bzw. 7,9 %.⁴

Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2002 bis 2016



»» Göttingen: Bedeutendstes Arbeitsmarktzentrum der Region

Das wichtigste Arbeitsmarktzentrum der Region ist die Stadt Göttingen mit insgesamt 67.820 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen und ca. 41.620 Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2016. Seit 2005 hat die Zahl der Arbeitsplätze in Göttingen um 9.420 bzw. 16,1 % zugenommen. Die Zahl der Beschäftigten stieg im gleichen Zeitraum um 8.520 bzw. 25,7 % an.⁵

Hervorzuheben ist, dass nur bei einem kleinen Teil der Beschäftigten im Landkreis Göttingen der Arbeitsort auch der Wohnstandort ist. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Göttinger Umland zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

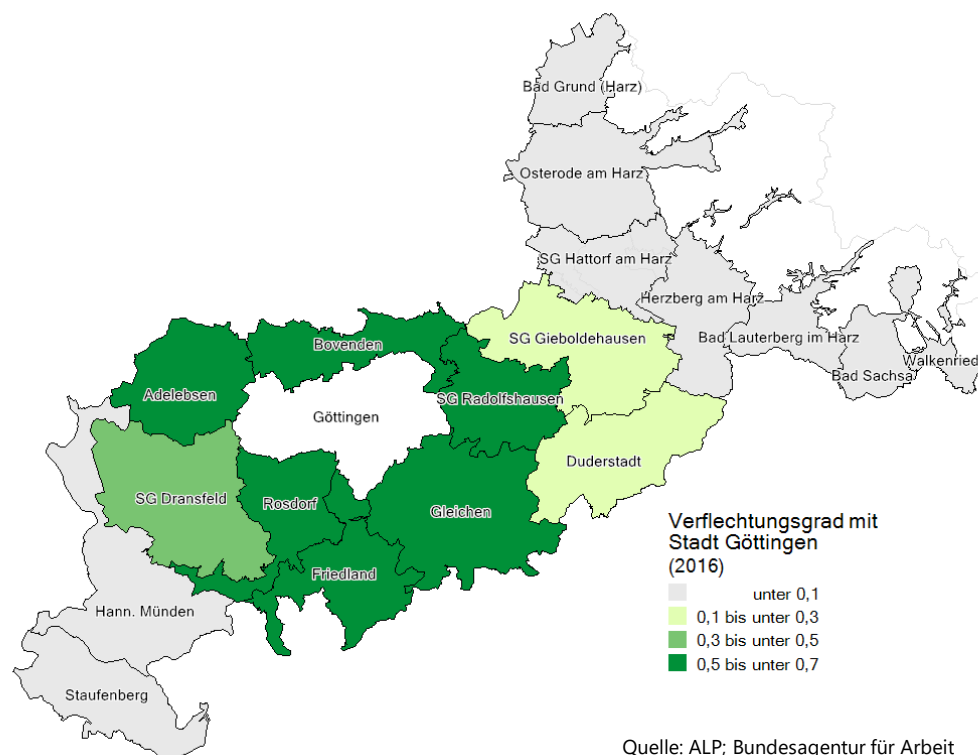
⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

In das Arbeitsmarktzentrum Göttingen pendeln täglich ca. 37.710 Personen ein. Seit 2005 hat diese Zahl um ca. 4.820 zugenommen. Davon pendeln täglich ca. 18.130 aus den Gemeinden des Altkreises Göttingen zur Arbeit in die Stadt. Die zahlenmäßig bedeutendsten Wohnstandorte der nach Göttingen Einpendelnden sind die angrenzenden und gut angebundenen Kommunen Bovenden (3.140) und Rosdorf (2.980). Aber auch gegenüber Gleichen (2.020), Duderstadt (1.770, Friedland (1.480) und Adelebsen (1.410) verzeichnet Göttingen ein hohes Einpendleraufkommen. Dieses ist aus den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz– insbesondere aufgrund der größeren Distanz und einer ungünstigeren Anbindung – mit 1.080 Einpendlern relativ klein.⁶

Die Bedeutung des Arbeitsstandortes Göttingen für den Landkreis illustriert Abbildung 8. Diese stellt den Anteil der Auspendler nach Göttingen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort der jeweiligen Kommune dar. Deutlich wird dabei, dass aus den umliegenden Städten und Gemeinden – wie beispielsweise Bovenden, Rosdorf, Adelebsen, Gleichen – aber auch aus Friedland oder Radolfshausen z. T. deutlich mehr als 50 % der Beschäftigten nach Göttingen einpendeln. Mit zunehmender Entfernung nimmt dieser Wert ab.

Abb. 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Göttingen

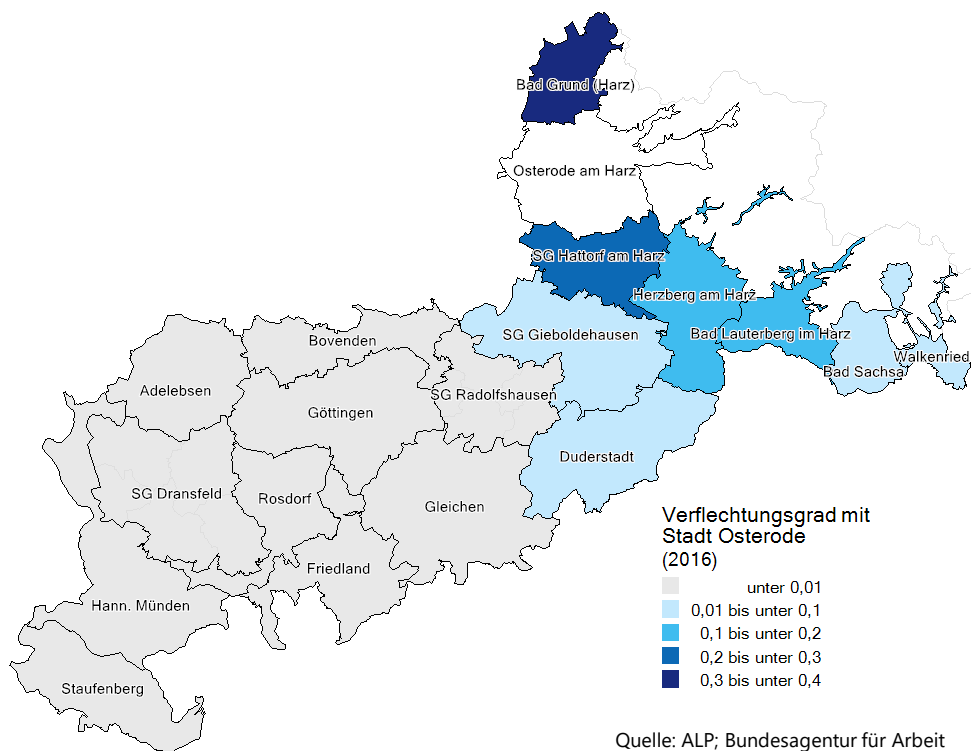


⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Dem gegenüber pendeln ca. 11.540 Personen aus Göttingen zur Arbeit in eine andere Stadt, ca. 2.830 davon in die Kommunen des Altkreises Göttingen. Die wichtigsten Pendlerziele liegen im Stadt-Umland-Raum (Rosdorf, Bovenden), aber auch Gleichen, Hann. Münden und Duderstadt.⁷

Zweitgrößtes Arbeitsmarktzentrum des Landkreises ist mit 11.350 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen das Mittelzentrum Osterode am Harz. Bei der Betrachtung der Pendlerverflechtungen ist zu beobachten, dass sich die Pendler aus den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz stärker in Richtung der Stadt Osterode am Harz orientieren. Wie Abbildung 9 zeigt, ist die Verflechtungsintensität allerdings deutlich niedriger. Osterode am Harz verzeichnet insgesamt 6.890 Einpendler. Davon kommen gut zwei Fünftel (3.050) aus den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz. Lediglich 570 Einwohner des Altkreises Göttingen pendeln zur Arbeit nach Osterode am Harz.⁸

Abb. 9: Pendlerverflechtungen der Stadt Osterode am Harz



Darüber hinaus verzeichnen lediglich Hann. Münden (870) und Herzberg am Harz (340) Einpendlerüberschüsse und bilden damit regionale Arbeitsmarktzentren mit deutlich geringerer Reichweite.⁹

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Pendlerbewegungen der Region können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auspendler aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe ist eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

3.1.2 Arbeitssuchende

»» Hohe Arbeitslosenquote bis Mitte der 2000er

Die – zwar unterdurchschnittliche, aber dennoch – positive konjunkturelle Entwicklung und der Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung haben zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen geführt. Bis Mitte der 2000er Jahre war im Landkreis Göttingen – analog zur gesamtdeutschen Entwicklung – ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen (Gesetze Hartz I bis IV) gingen die Arbeitslosenzahlen deutlich zurück. Zu diesem Zeitpunkt lag die Arbeitslosenquote im Altkreis Göttingen (14,3 %) und im Altkreis Osterode am Harz (16,3 %) über dem niedersächsischen (11,6 %) und bundesdeutschen Durchschnitt (13,0 %). Insgesamt waren ca. 7.660 Personen im Altkreis Göttingen und ca. 5.810 Menschen im Altkreis Osterode im Harz ohne Arbeit. In der Stadt Göttingen waren zu diesem Zeitpunkt ca. 8.680 Arbeitslose registriert.¹⁰

»» Erheblicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen

Seither hat sich die Zahl der Arbeitslosen, bezogen auf die Altkreise Göttingen (2016=3.190) und Osterode am Harz (2.330), um ca. 60 % reduziert und in der Stadt Göttingen (4.580) nahezu halbiert. Die Arbeitslosenquote des Landkreises Göttingen hat sich an das Niveau des Landes bzw. Bundes angeglichen und liegt bei ca. 6,0 %. Knapp zwei Drittel der Arbeitslosen des Landkreises erhalten Arbeitslosengeld II (Altkreis Göttingen: 61 %; Altkreis Osterode am Harz: 69 %). In der Stadt Göttingen sind es ca. 73 %.¹¹

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit SGB II und SGB III

¹¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit SGB II und SGB III

Abb. 10: Transferleistungsempfänger nach SGB III und SGB II

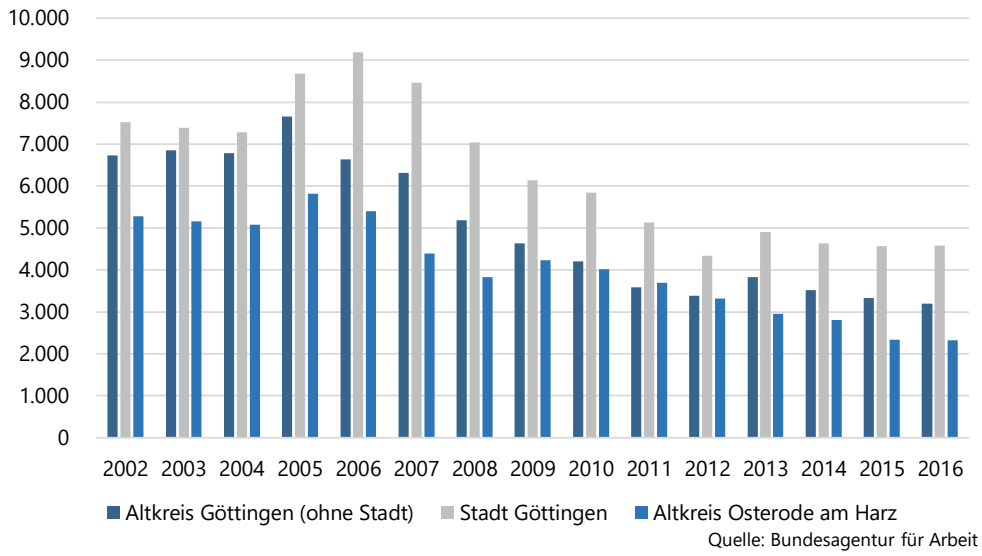
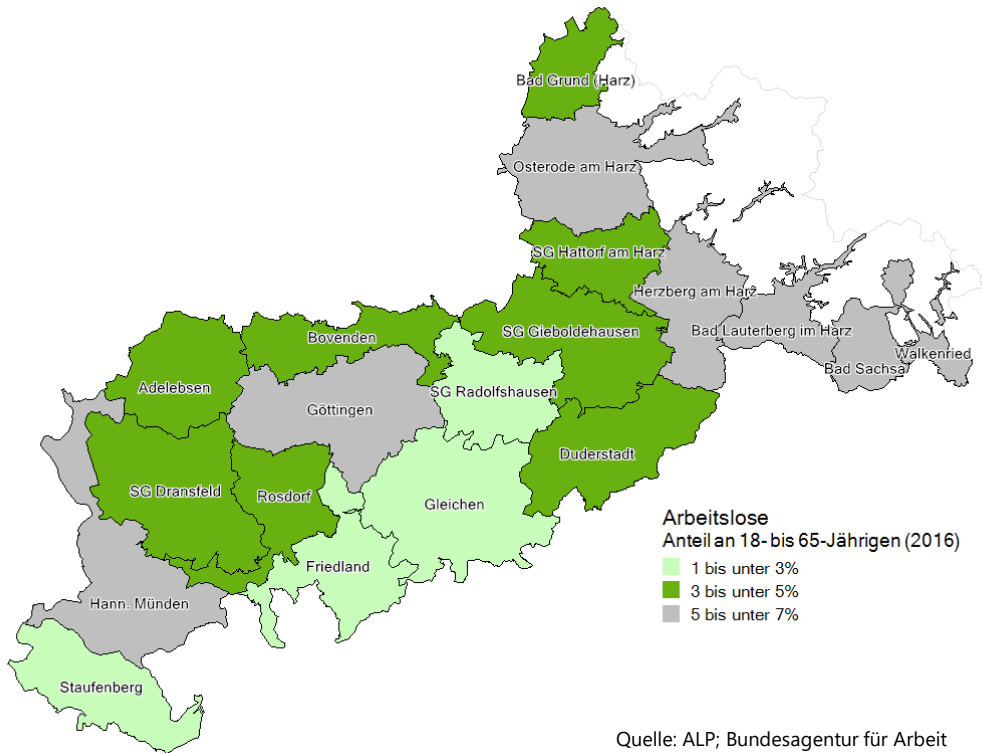


Abb. 11: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2016



3.1.3 Kaufkraft

»» Kaufkraft unter dem Bundesdurchschnitt

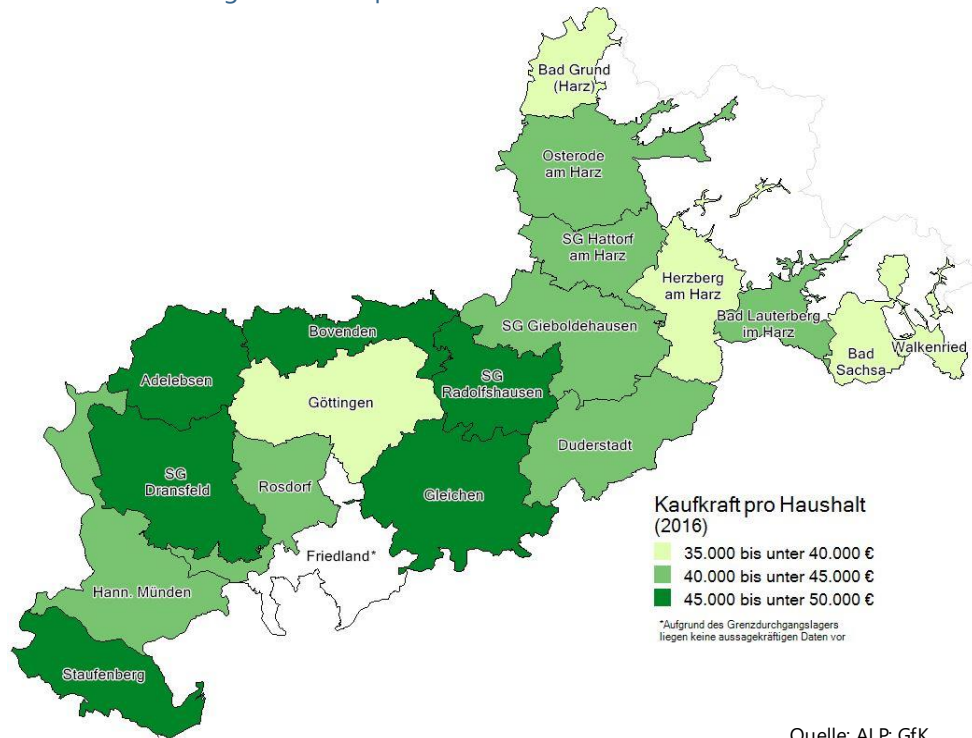
Ein weiterer wichtiger soziostruktureller Indikator ist die Kaufkraft¹², die das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte abbildet. Die Kaufkraft im Landkreis Göttingen (ohne Stadt) liegt im Jahr 2016 bei ca. 42.150 Euro pro Haushalt pro Jahr (Index = 93,7). Damit ist sowohl in Bezug auf die gesamte Bundesrepublik (100,0) als auch Niedersachsen (99,2) eine unterdurchschnittliche Kaufkraft vorhanden.

»» Stadt-Umland- und West-Ost-Gefälle

Gegenüber dem Landkreis ist die Kaufkraft der Stadt Göttingen vergleichsweise niedrig. Ursächlich sind vor allem die große Zahl der Studierenden, die über vergleichsweise geringe Einkommen verfügen, sowie die niedrigere Haushaltsgröße. Zum anderen ziehen zum Teil einkommensstarke Haushalte in den Stadt-Umland-Raum, um Wohneigentum zu erwerben. Haushalte mit niedrigeren Einkommen wohnen hingegen häufiger in den Städten, so dass die Situation typisch für das Verhältnis von Stadt und Umland ist. Dementsprechend liegt die Kaufkraft im Altkreis Göttingen (96,3) deutlich höher und zum Teil auch über dem Bundesdurchschnitt. Neben den Unterschieden im Göttinger Stadt-Umland-Raum ist darüber hinaus ein West-Ost-Gefälle zu beobachten. So weisen die Kommunen des Altkreises Osterode am Harz (Index = 87,3) ausnahmslos ein niedrigeres Kaufkraftniveau auf. Die vergleichsweise hohe Kaufkraft in Staufenberg ist mit der Nähe zu Kassel zu begründen. Für die Gemeinde Friedland, die eine von fünf Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes Niedersachsen beherbergt, liegen keine gesicherten Informationen vor.

¹² Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Definition Kaufkraft: Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

Abb. 12: Kleinräumige Kaufkraft pro Haushalt 2016



Quelle: ALP; GfK

3.2 Demografische Entwicklung

»» Kommunale Daten und Fortschreibung auf Basis Zensus

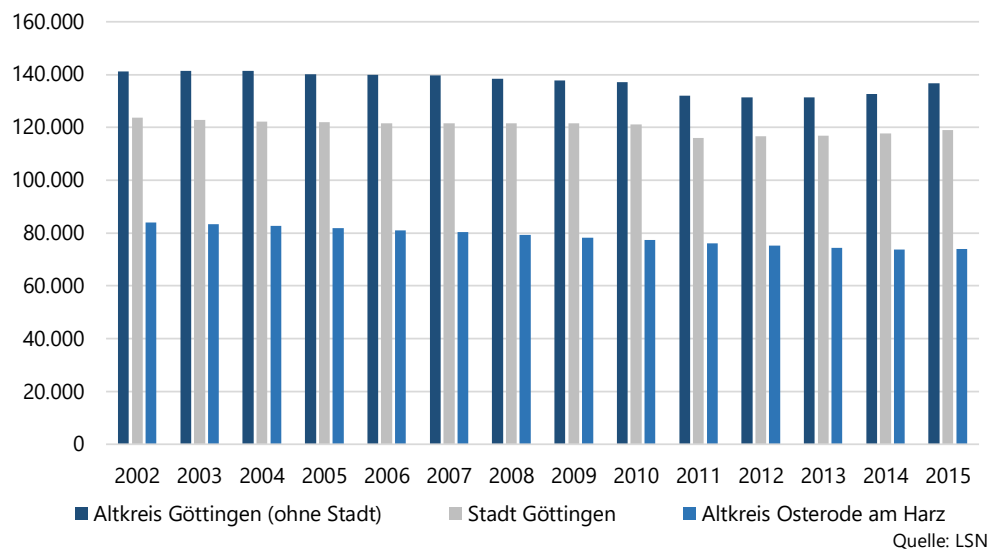
Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und -struktur kommen zwei Datenquellen in Betracht. Dies sind zum einen die Ergebnisse des Zensus 2011, die vom Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) fortgeschrieben werden. Zum anderen gibt es die Daten aus dem kommunalen Einwohnermeldewesen. Die Datengrundlagen weichen zum Teil erheblich voneinander ab. Die Daten des LSN bieten jedoch die Möglichkeit, eine langfristige Entwicklung abzubilden. Zusätzlich dazu hat ALP die Einwohnermeldedaten der Kommunen des Kreises der letzten Jahre abgefragt. In der folgenden Betrachtung kommen insbesondere die LSN-Daten zur Anwendung. Für die Wohnungsmarktprognose (vgl. Kapitel 5) wurden die aktuelleren und differenzierteren Daten aus dem Einwohnermeldewesen zugrunde gelegt.

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

»» Landkreis Göttingen: 210.620 Einwohner

Den Daten des LSN zufolge lebten im Landkreis Göttingen im Jahr 2015 210.620 Personen, davon ca. 136.740 im Altkreis Göttingen und etwa 73.880 im Altkreis Osterode am Harz. In Göttingen waren 2015 ca. 118.910 Personen registriert.

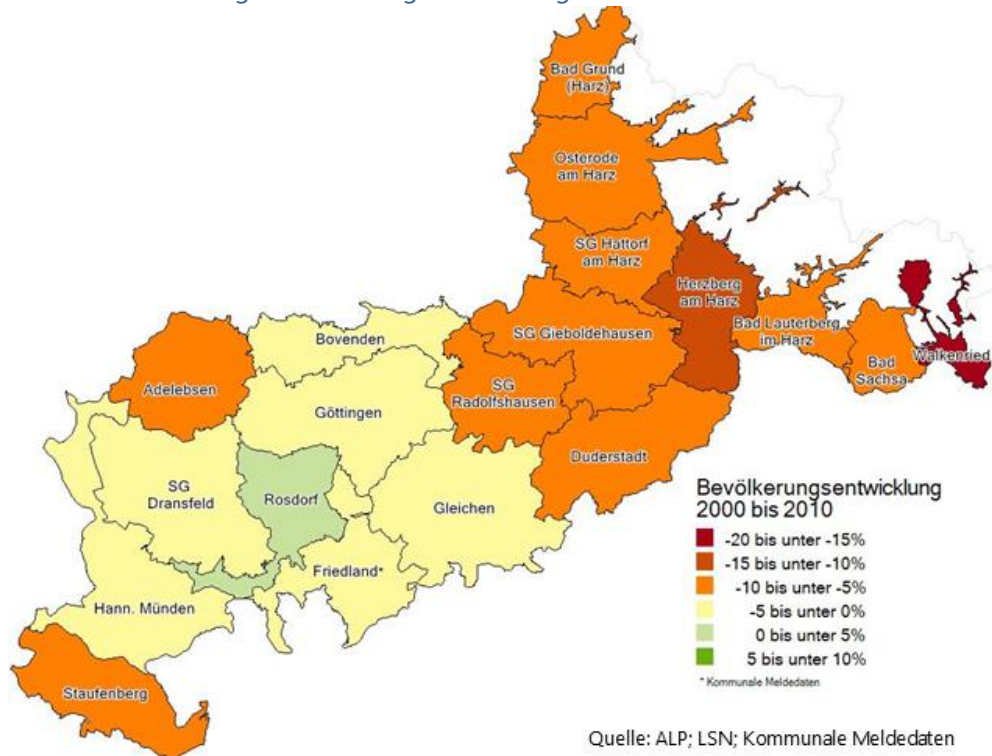
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2015



»» 2000 bis 2010: Leichter Einwohnerrückgang im Altkreis Göttingen

Seit Beginn des Jahrtausends verlor der Landkreis Göttingen kontinuierlich Einwohner. Zwischen 2000 und 2010 lag der Bevölkerungsrückgang bei etwa 12.190 Personen bzw. 5,4 %. Teilräumlich verlief dieser Prozess allerdings sehr unterschiedlich. In den Kommunen des Altkreises Göttingen waren die Einwohnerverluste mit 4.070 Personen bzw. 2,9 % vergleichsweise moderat. In Adelebsen (-8,5 %), Duderstadt (-6,2 %) und Staufenberg (-5,2 %) fiel der Einwohnerrückgang vergleichsweise hoch aus. Rosdorf konnten in diesem Zeitraum einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen. Demgegenüber verloren die Kommunen des Altkreises Osterode am Harz ca. 8.120 Einwohner. Das entspricht einem Rückgang von 9,5 % gegenüber dem Jahr 2000. Dieser schlug sich in Walkenried (-15,7 %), Herzberg am Harz (-10,2 %) und Bad Sachsa (-9,8 %) besonders deutlich nieder. Die Bevölkerungsentwicklung bzw. die entsprechenden Daten des statistischen Landesamtes sind geprägt/verzerrt durch Zu- und Fortzüge des Grenzdurchgangslagers. Die Statistik des Landesamtes weist für den Zeitraum von 2000 bis 2010 einen Bevölkerungsanstieg für Friedland aus. Bereinigt um die Bewohner des Grenzdurchgangslagers ergibt sich jedoch ein Bevölkerungsverlust von rund 4 %.

Abb. 14: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010



»» Trendwende im westlichen Teil des Kreises

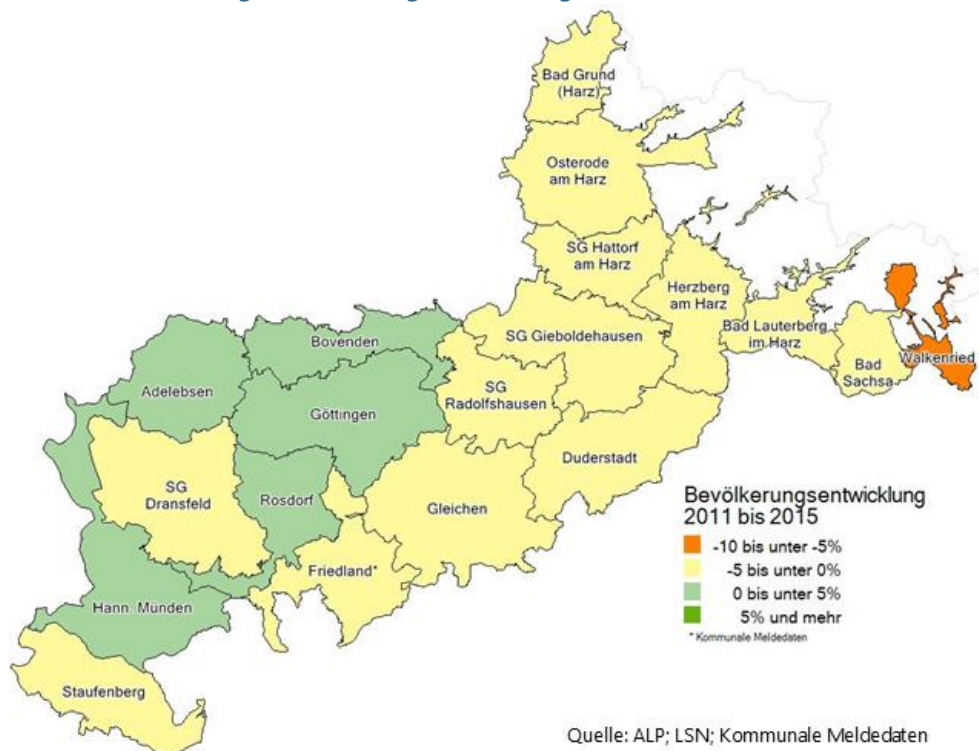
Mit Beginn dieses Jahrzehnts kann zumindest für den westlichen Teil des Kreisgebietes eine Trendwende festgestellt werden. Zwischen 2011 und 2015 kamen 4.770 Einwohner hinzu. Das entspricht einem Zuwachs von 3,6 %. Vor allem Bovenden, Rosdorf und Hann. Münden konnten größere Bevölkerungsanstiege verzeichnen. In den Städten und Gemeinden im östlichen Teil des Altkreises Göttingen hingegen, setzte sich die negative Entwicklung ebenso fort, wie im Altkreis Osterode am Harz. 2015 wurden trotz Zuwanderung von Flüchtlingen 2.290 Personen weniger registriert als noch 2011. Das entspricht einem Rückgang von 3,0 %. Walkenried verlor in dieser Zeit knapp 270 Einwohner bzw. 5,5 % der Bevölkerung. In Friedland sind, ohne die Bevölkerung im Grenzdurchgangslager, leichte Bevölkerungsverluste festzustellen.

»» Einflussfaktoren für die heterogene Entwicklung

Zu den wichtigsten Einflussfaktoren für die heterogene Entwicklung zählen beispielsweise die wirtschaftliche Dynamik, unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstrukturen, die regionale und überregionale Verkehrsanbindung sowie die unterschiedliche Attraktivität der Wohnstandorte bzw. die Nähe zu Arbeitsmarktzentren. Darüber hinaus kann die Neubautätigkeit die Entwicklung beeinflussen. Der starke Nachfrageanstieg in der Stadt Göttingen – mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten konnte – hat zu Ausstrahleffekten geführt. So ist ein Teil der Nachfrage in die gut angebotenen Kommunen im Umland

abgefließen. Hier gab es Potenziale im Bestand sowie die Möglichkeit vergleichsweise preisgünstige Grundstücke bzw. Bestandsobjekte zu erwerben. Weiterhin hatte der starke Flüchtlingszustrom der Jahre 2014 und insbesondere 2015 erhebliche Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre. Strukturelle Defizite und eine geringe Wohnungsnachfrage sind demgegenüber maßgeblich für die Einwohnerentwicklung im östlichen Teil des Landkreises.

Abb. 15: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2015



3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und die Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. Die Datengrundlage für die Geburten und Sterbefälle ist jeweils das Landesamt für Statistik Niedersachsen.

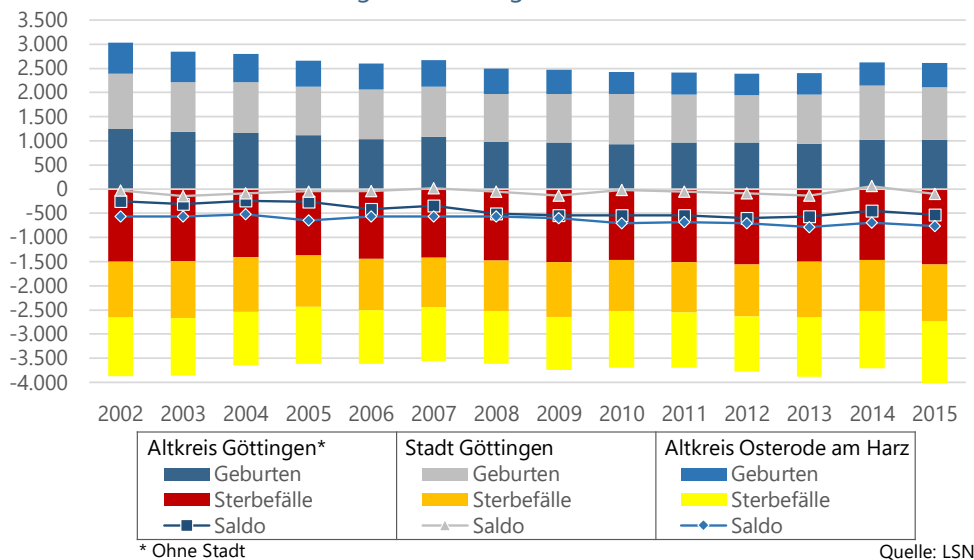
»» Deutschlandweiter Trend

Für die Bundesrepublik Deutschland ist – von wenigen wachstumsstarken Ballungsräumen abgesehen, die aufgrund ihrer Attraktivität und wirtschaftlichen Prosperität eine hohe Anziehungskraft auf jüngere Bevölkerungsschichten ausüben – eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) und insbesondere in den 1970er Jahren erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau.

»» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im Landkreis Göttingen entspricht die Entwicklung dem allgemeinen Trend. Im Betrachtungszeitraum verzeichnet der Kreis einen konstant negativen natürlichen Saldo. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2013 bis 2015) wurden etwa 1.470 bzw. 7,1 Kinder bezogen auf 1.000 Einwohner geboren. Dem standen jährlich durchschnittlich 2.740 bzw. 13,3 Sterbefälle je 1.000 Einwohner gegenüber. Das bedeutet, die Bevölkerung des Landkreises reduziert sich infolge des Geburtendefizits im Mittel um etwa 1.270 Einwohner pro Jahr.

Abb. 16: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



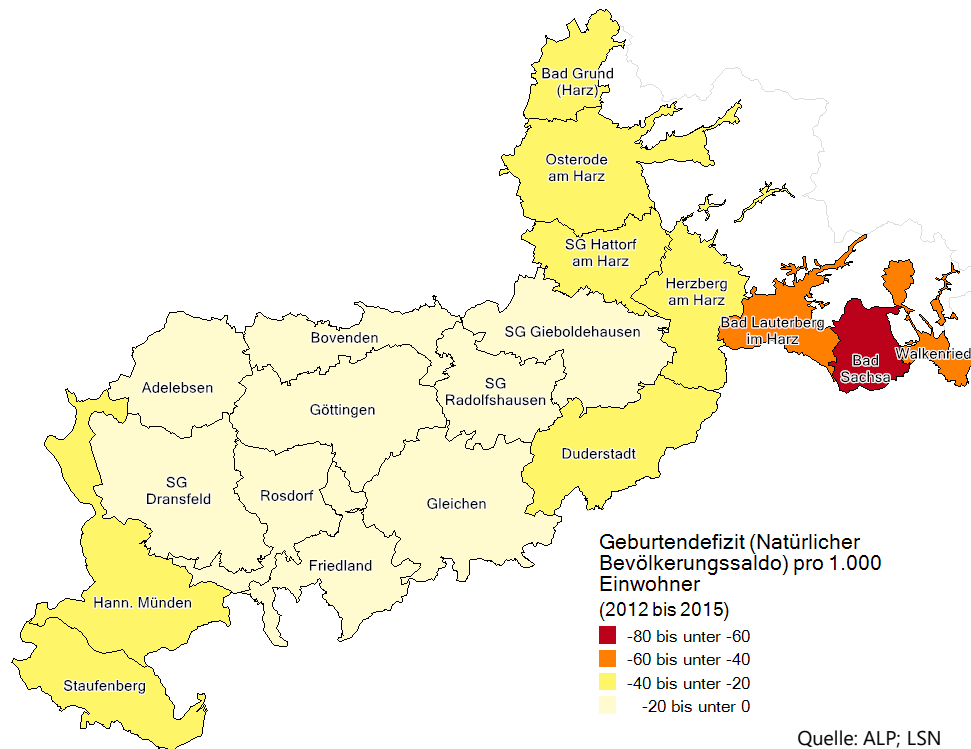
»» Teilräumlich deutliche Unterschiede

Besonders deutlich ist diese Entwicklung in den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz ausgeprägt. Den durchschnittlich 480 Geburten (etwa 6,4 je 1.000 Einwohner) stehen 1.230 Sterbefälle (16,5 pro 1.000 Einwohner) gegenüber. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Defizit von 750 Personen. Lediglich knapp 39 % der Sterbefälle werden durch Geburten kompensiert. Im Bereich des Altkreises Göttingen verläuft die Entwicklung abgeschwächt. Zwischen 2013 und 2015 wurden jährlich durchschnittlich 990 bzw. 7,6 Kinder je 1.000 Einwohner geboren. Demgegenüber gab es im gleichen Zeitraum etwa 1.510 bzw. 11,5 Sterbefälle pro 1.000 Einwohner im Jahr. Ein vergleichsweise geringes Defizit weisen Friedland und Rosdorf auf. In Duderstadt, Hann. Münden und Staufenberg fällt das Geburtendefizit je 1.000 Einwohner besonders deutlich aus.

»»» Stadt Göttingen: Deutlich stabilere Entwicklung

Im Vergleich zu den Gemeinden der beiden Altkreise ist die Bilanz in der Stadt Göttingen vergleichsweise ausgeglichen. Zwischen 2013 und 2015 wurden durchschnittlich 1.080 Geburten, das entspricht 9,2 je 1.000 Einwohnern, gegenüber 1.130 Sterbefällen (9,7 je 1.000 Einwohner) registriert. Damit liegt das jährliche Geburtendefizit bei lediglich rund 50 Personen.

Abb. 17: Kleinräumige natürliche Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2015



»»» Ursachen

Neben den beschriebenen allgemeinen Trends, die zu einer niedrigen Geburtenrate führten, macht sich die teilräumlich sehr unterschiedlich ausgeprägte Anziehungskraft der Kommunen für junge Erwachsene bemerkbar und verstärkt die Entwicklung zusätzlich.

Da die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht werden, verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen in der Familiengründungsphase nimmt ab. In Göttingen und in Teilen des Altkreises Göttingen wird dieser Trend durch Zuzüge abgeschwächt.

Die Entwicklung Göttingens strahlt auf die umliegenden Kommunen aus. Haushalte in der Familien(gründungs)phase ziehen in das Göttinger Umland, weil der Wunsch in der Stadt zu wohnen nicht oder nur mit hohen Aufwendungen zu verwirklichen ist. Dies gilt insbesondere für die Eigentümsbildner, zum Teil auch für Mieterhaushalte, die das Umland als preisgünstige Alternative sehen.

Demgegenüber führt die ungünstigere wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz und die periphere Lage zu größeren Zentren und Bildungsstandorten zu einer zusätzlichen Abwanderung junger Haushalte und in der Folge zu niedrigen Geburtenzahlen. So ist das Geburtendefizit in den sieben Kommunen des Altkreises Osterode am Harz am höchsten.

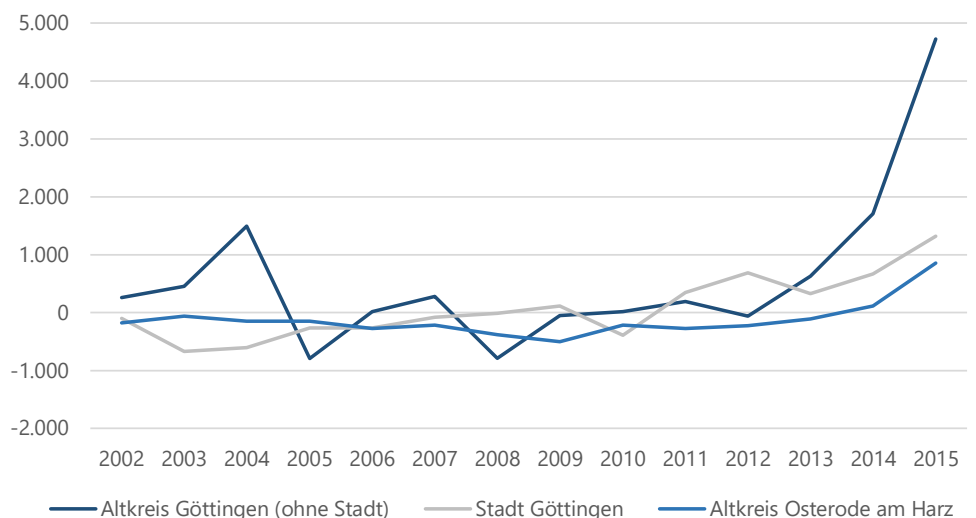
»» Negative Entwicklung verstärkt sich weiter

In der jüngeren Vergangenheit war ein leichter Anstieg der Geburten zu verzeichnen. Mit 1,50 Kindern pro Frau befindet sich die Geburtenrate allerdings weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Trotz des erfreulichen Trends der jüngeren Vergangenheit, ist in der langfristigen Betrachtung eine kontinuierliche Verstärkung der Entwicklung festzustellen. In beiden Teilräumen des Kreises ist die Zahl der Geburten je 1.000 Einwohner zurückgegangen. Lediglich die Stadt Göttingen konnte eine positive Entwicklung verzeichnen. Demgegenüber nahm die Zahl der Sterbefälle je 1.000 Einwohner zu.

3.2.3 Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist auch in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Für Wanderungsbewegungen, die wesentlich stärker durch endogene und exogene Effekte beeinflusst werden, ist eine deutlich höhere Variabilität charakteristisch. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen auf Märkten mit einer hohen Nachfrage. Die Datenquelle für die Beschreibung der Wanderungsbewegungen ist das Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Abb. 18: Wanderungssaldo 2002 bis 2015



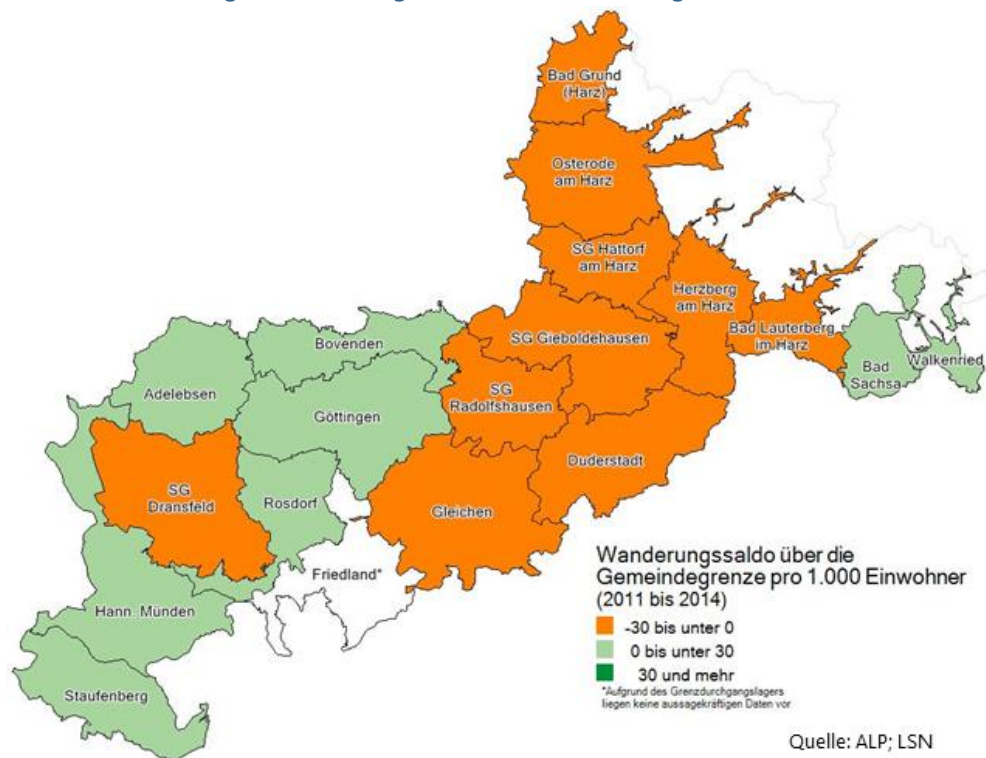
Quelle: LSN

»»» Insgesamt positive Wanderungsbilanz

Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann der Landkreis insgesamt einen positiven Saldo verzeichnen und das Geburtendefizit kompensieren. Allerdings verläuft diese Entwicklung – wie schon in Kapitel 3.2.1 dargestellt – weder räumlich noch altersstrukturell homogen.

Den gesamten Betrachtungszeitraum (2002 bis 2015) zusammengefasst, weist der Altkreis Göttingen eine positive Wanderungsbilanz auf. Allerdings schwankt der Saldo vergleichsweise stark. In 11 der letzten 14 Jahre waren mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen. Im Jahr 2015 sind aufgrund des Flüchtlingszuzugs besonders starke Wanderungsgewinne registriert worden. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2014 zogen ca. 620 Personen mehr zu als fort. Die Wanderungsgewinne konnten das Geburtendefizit kompensieren und haben maßgeblich zur positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre beigetragen. Größere Wanderungsgewinne wurden insbesondere in Rosdorf und Hann. Münden registriert. Die Kommunen im östlichen Teil des Altkreises Göttingen – vor allem Duderstadt, Gleichens und Gieboldehausen - verloren hingegen Einwohner durch Wanderungen.

Abb. 19: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Gemeindegrenze 2011 bis 2014

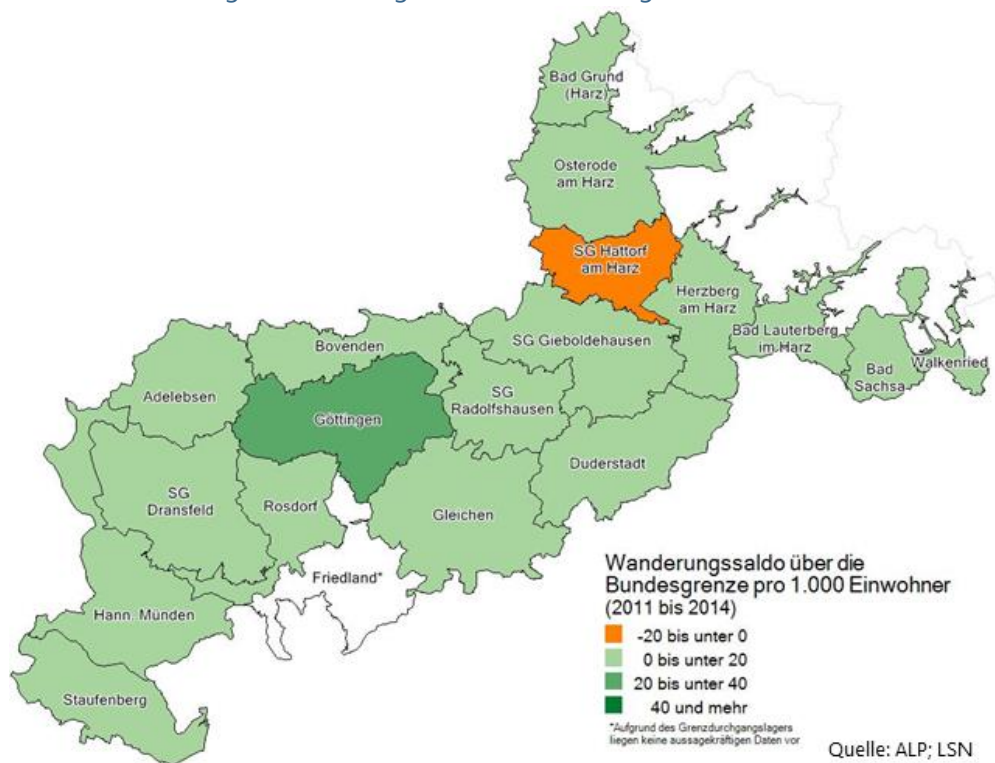


Im Altkreis Osterode am Harz ist im gesamten Betrachtungszeitraum eine negative Wanderungsbilanz zu beobachten. Lediglich in den letzten zwei Jahren war – getragen durch die genannten Sondereffekte – eine positive Entwicklung zu beobachten. Zwischen 2011 und 2014 verzeichneten lediglich Bad Sachsa und Walkenried einen Wanderungsüberschuss.

»» Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland

Unabhängig vom Flüchtlingszustrom hat die Zuwanderung aus dem Ausland erheblich an Bedeutung gewonnen. Von der Samtgemeinde Hattorf am Harz abgesehen, verzeichneten alle Städte und Gemeinden einen Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland (vgl. Abb. 20). In den Kommunen des Altkreises Göttingen wäre der Saldo ohne die Wanderungsgewinne aus dem Ausland negativ. In den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz hat der Zuzug aus dem Ausland die Wanderungsverluste zumindest abgemildert.

Abb. 20: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Bundesgrenze 2011 bis 2014

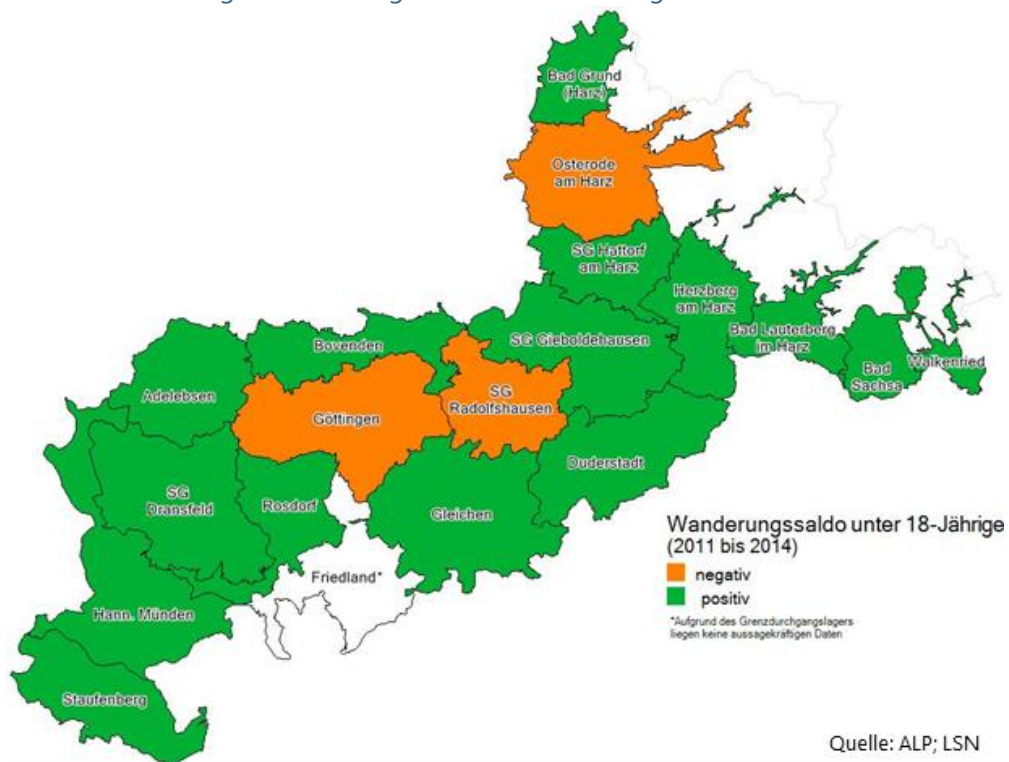


»» Zielgruppenspezifische Wanderungsmuster

Die Betrachtung der Wanderungsbewegungen differenziert nach Altersgruppen zeigt relativ klare Muster. Die Wanderungsintensität wie auch räumliche Präferenzen sind stark von der Lebensphase abhängig. Zusätzlich dazu beeinflussen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Attraktivität der Teilräume das Wanderungsverhalten.

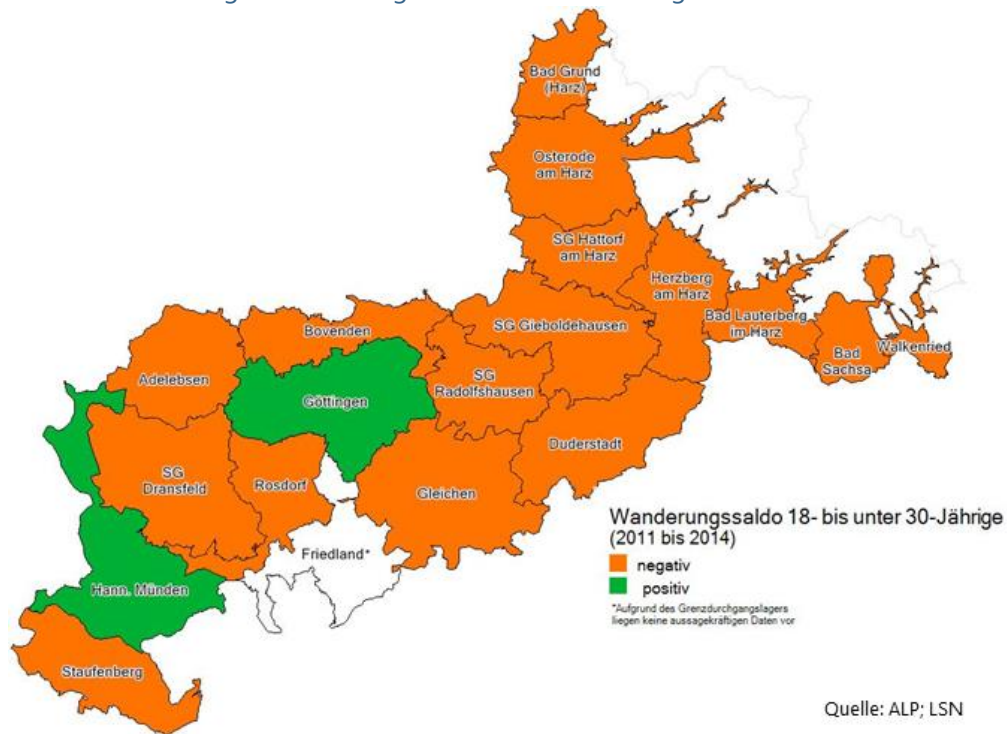
So gibt es beispielsweise eine vergleichsweise hohe Wanderungsintensität bei Kindern und Jugendlichen. Diese resultiert aus veränderten Wohnansprüchen von jungen Familien. Mit Ausnahme von Göttingen und Osterode am Harz profitieren alle Kommunen vom Zuzug von Familien. Dabei zeigt sich das typische Wanderungsmuster von Familien in den Stadt-Umland-Raum der Arbeitsmarktzentren, wo die Möglichkeit Wohneigentum zu erwerben eher gegeben ist. Das gleiche Muster zeigt sich auch bei den 30- bis 50-Jährigen (Elterngeneration).

Abb. 21: Kleinräumiger Wanderungssaldo unter 18-Jähriger 2011 bis 2014



Gegensätzliche Wanderungsströme sind bei jungen Erwachsenen (18- bis 30-Jährige) zu beobachten. Die Wanderungsintensität dieser Gruppe ist aufgrund häufigerer Veränderungen der Lebensumstände die höchste aller Altersgruppen, und richtet sich ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt auf die Hochschulstandorte und Arbeitsmarktzentren. Davon profitiert insbesondere die Universitätsstadt Göttingen, aber auch Hann. Münden.

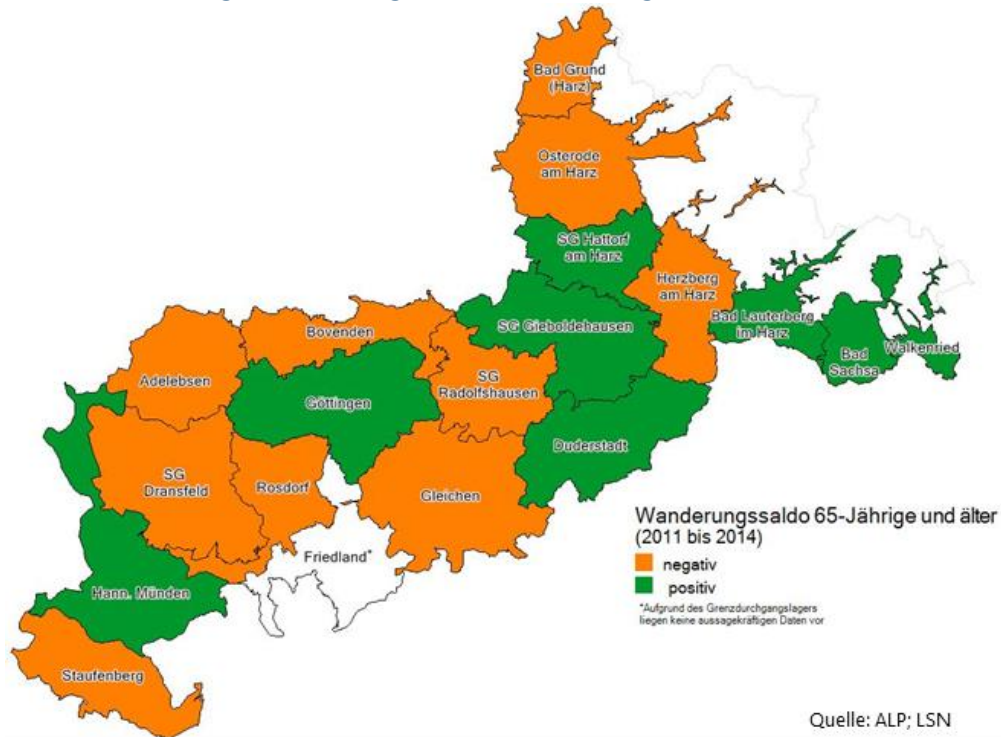
Abb. 22: Kleinräumiger Wanderungssaldo 18- bis 30-Jähriger 2011 bis 2014



Bei den Senioren und Hochbetagten zeigt sich ein sehr uneinheitliches Bild. Es sind keine klaren Präferenzen zu erkennen. Während die zentralen Orte Göttingen, Hann. Münden und Duderstadt, die über eine gute infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung verfügen, Zuwanderungen dieser Altersgruppe verzeichnen, ist der Wanderungssaldo von Osterode am Harz negativ. Gleichzeitig profitieren eher kleinere, stärker ländlich geprägte Gemeinden von der Zuwanderung von Senioren. Häufig ziehen Senioren eher wohnortnah um und suchen zentrale Wohnlagen in den Stadt- und Ortskernen mit einer guten Ausstattung (medizinische Versorgung, Nahversorgung etc.).

Idealtypisch lässt sich folgendes Wanderungsmuster ableiten: Junge Haushalte ziehen sowohl aus der Region als auch aus weiter entfernten Gemeinden nach Göttingen, aber auch nach Hann. Münden. Wenn die Familiengründungsphase erreicht wird, zieht ein Teil der Haushalte aufgrund veränderter Wohnwünsche in das Umland bzw. die Region.

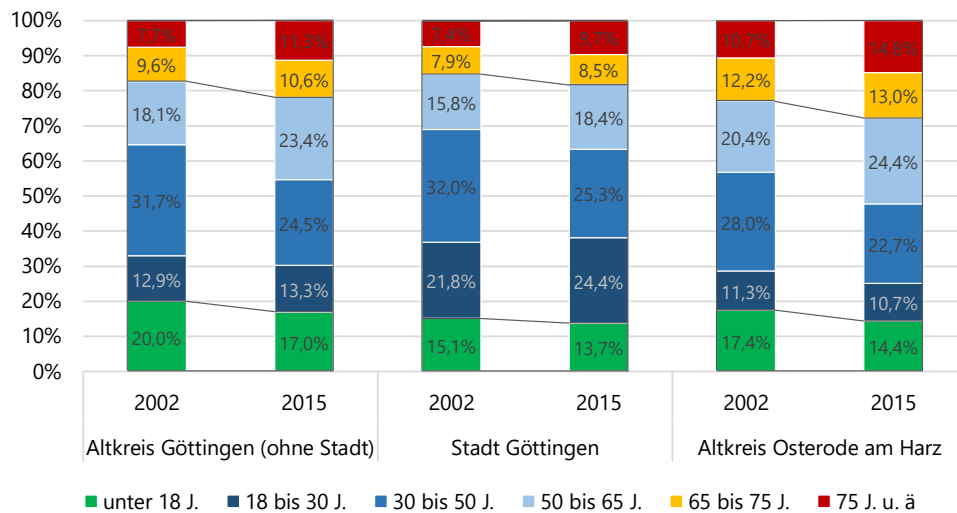
Abb. 23: Kleinräumiger Wanderungssaldo über 65-Jähriger 2011 bis 2014



3.2.4 Altersstruktur

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandermuster schlagen sich in den Alters- bzw. Haushaltsstrukturen der Kommunen nieder. Das Geburtendefizit sowie das altersselektive Wanderungsverhalten führen zu teilweise erheblichen Verschiebungen der Altersstrukturen. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen rückläufig ist. Demgegenüber bleibt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung vergleichsweise stabil. Allerdings sind auch in dieser Altersgruppe erhebliche Verschiebungen zu beobachten (siehe S. 31 und 32). Die Zahl wie auch der Anteil von Senioren und Hochbetagten steigt kontinuierlich an. Dieser Prozess, der auch für den Landkreis Göttingen charakteristisch ist, ist allerdings teilträumlich sehr unterschiedlich stark ausgeprägt. Zur Beschreibung altersstruktureller Veränderungen wurden die Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen herangezogen. Für die Abbildung aktueller kleinräumiger Daten hat ALP auf die Daten der Meldeämter zurückgegriffen.

Abb. 24: Altersstruktur 2002 und 2015 im Vergleich



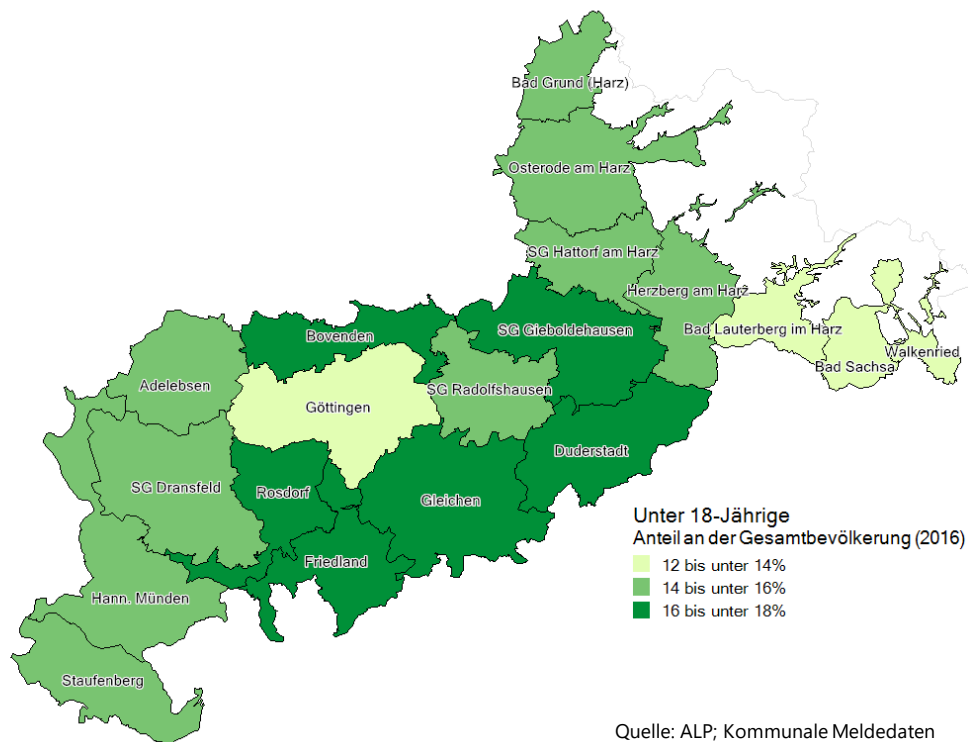
Quelle: ALP; LSN

»» Rückgang des Anteils und der Zahl der Kinder und Jugendlichen

Infolge des Geburtendefizits und ausbleibender Wanderungsgewinne bei den unter 18-Jährigen sinkt die Zahl und der Anteil der Kinder und Jugendlichen in allen Kommunen des Landkreises. Während im Jahr 2002 noch 20 % der Einwohner des Altkreises Göttingen jünger als 18 Jahre waren, sind es im Jahr 2015 nur noch 17 %. Das entspricht einem Rückgang von 18 % bzw. etwa 5.030 Personen. In Adelebsen, Duderstadt, Gleichen und Hann. Münden sowie den Samtgemeinden lag der Rückgang bei teilweise deutlich über 20 %.

Im Altkreis Osterode am Harz fällt diese Entwicklung ähnlich aus, allerdings bei einem niedrigeren Ausgangsniveau. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ging in diesen Kommunen um 4.050 Personen zurück. Das entspricht ca. 28 %. Davon sind Walkenried und Bad Grund in besonderem Maße betroffen.

Abb. 25: Kleinräumiger Anteil unter 18-Jähriger



»» Anteil von Personen im Erwerbsalter aktuell noch stabil

Der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) war im Betrachtungszeitraum weitgehend stabil. Im Altkreis Göttingen ging dieser um ca. 1,6 %-Punkte auf 61,2 % zurück. Im Altkreis Osterode am Harz lag der Rückgang bei 1,9 %-Punkten. Der Anteil beträgt hier aktuell 57,8 %. Allerdings sind auch innerhalb dieser Altersgruppe erhebliche Veränderungen zu beobachten. Bei einem stabilen Anteil der jungen Erwachsenen gab es eine erhebliche Verschiebung von der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen hin zu den 50- bis 65-Jährigen, die etwas weniger als ein Viertel der Bevölkerung ausmacht. Dabei handelt es sich mehrheitlich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen werden. In der Folge wird die Zahl der Senioren erheblich zunehmen. Parallel ist ein Rückgang bei der Bevölkerung im Erwerbsalter zu erwarten.

»» Mehr Senioren und Hochbetagte

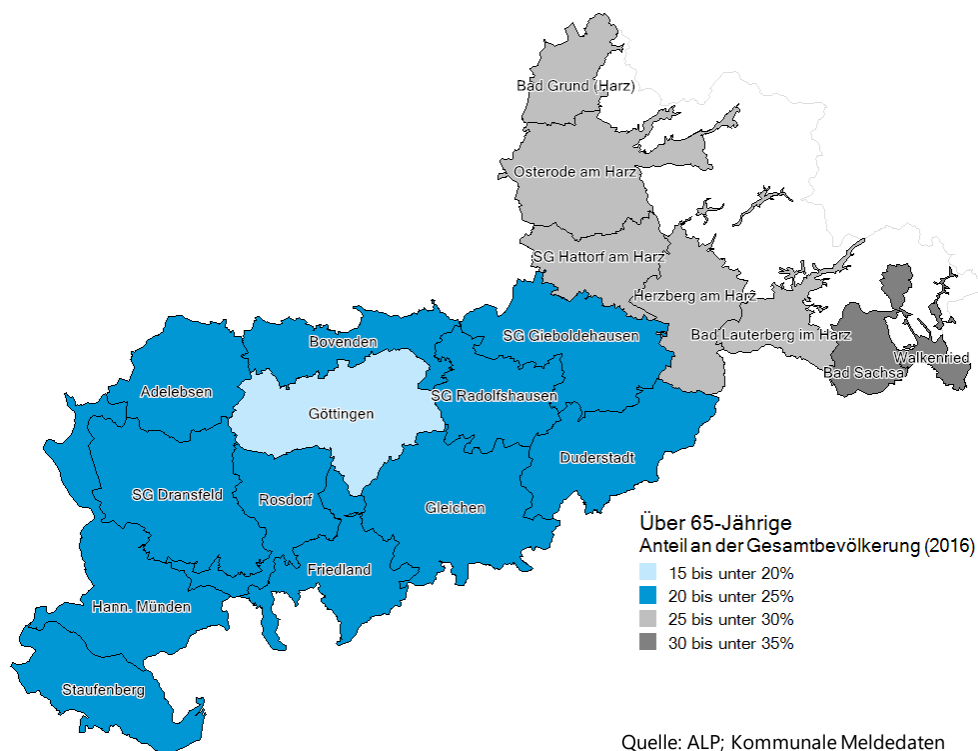
Demgegenüber nimmt sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 65-Jährigen zu. 2002 lag der Anteil der Senioren und Hochbetagten im Altkreis Göttingen noch bei 17,3 %. Bis 2015 stieg er um 4,6 %-Punkte. Das entspricht 5.500 Personen mehr als noch 2002. Allein die Zahl der über 75-Jährigen nahm um 4.620 zu. Eine besonders deutliche Zunahme fand in Bovenden, Rosdorf und Gleichien statt. Deutlich älter ist die Bevölkerung in den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz. Bereits 2002 lag der Anteil der über 65-Jährigen an der

Bevölkerung bei 22,9 %. In den letzten 14 Jahren stieg die Zahl der Senioren und Hochbetagten um 1.370 an. In diesem Teilraum ist die Zahl der jüngeren Senioren sogar leicht zurückgegangen. Der Anstieg der Zahl der über 75-Jährigen betrug dafür knapp 2.000. Heute sind bereits 27,0 % aller Einwohner 65 Jahre und älter. Besonders stark ist diese Entwicklung in Bad Sachsa und Walkenried ausgeprägt.

»» Gedämpfter Prozess in der Stadt Göttingen

Für die Stadt Göttingen fällt die Veränderung der Altersstruktur weniger stark aus. Durch den Zuzug junger Erwachsener und Studierender wird die natürliche Alterung zum Teil kompensiert. Dennoch sind auch in Göttingen altersstrukturelle Veränderungen zu beobachten.

Abb. 26: Kleinräumiger Anteil über 65-Jähriger



»» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der deutlichen Zunahme der Zahl der Senioren und Hochbetagten ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen (preisgünstigen) barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Zusätzlich dazu wird die Zahl der pflegebedürftigen Einwohner im Landkreis ansteigen und macht zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig.

3.3 Wohnungsbestand

Nachdem in den letzten Kapiteln die allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung und die demografische Entwicklung als Grundlage für die Bewertung der Wohnungsnachfrage beleuchtet wurden, werden im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

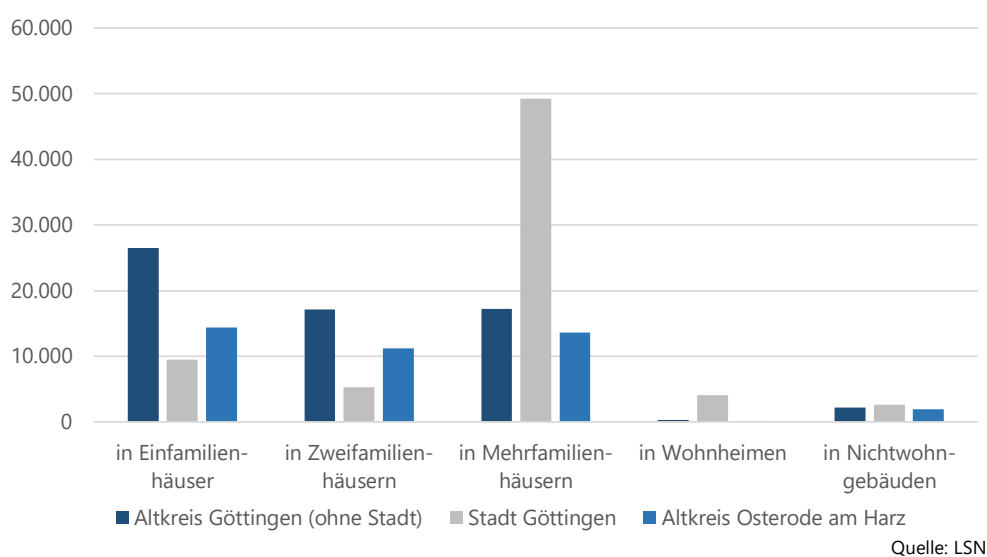
»» 84.230 Gebäude mit Wohnraum

Gemäß der Bestandsfortschreibung des LSN gab es im Landkreis Göttingen Ende 2016 84.230 Gebäude mit Wohnraum (Altkreis Göttingen: 61.190; Altkreis Osterode am Harz: 23.040). Der Gebäudebestand ist besonders stark durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. 90 % bzw. 87 % der Gebäude entfallen auf dieses Segment. Lediglich 10 % bzw. 13 % des Bestands entfallen auf Mehrfamilienhäuser.¹³

»» 104.500 Wohnungen

Der Wohnungsbestand im Altkreis Göttingen umfasst 63.400 Wohnungen und im Altkreis Osterode am Harz 41.170 Wohnungen. Davon entfallen 69 % bzw. 62 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben einen Anteil von 27 % bzw. 33 %. Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäuden sind mit knapp 4 % bzw. 5 % eher von untergeordneter Bedeutung.¹⁴

Abb. 27: Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien 2016



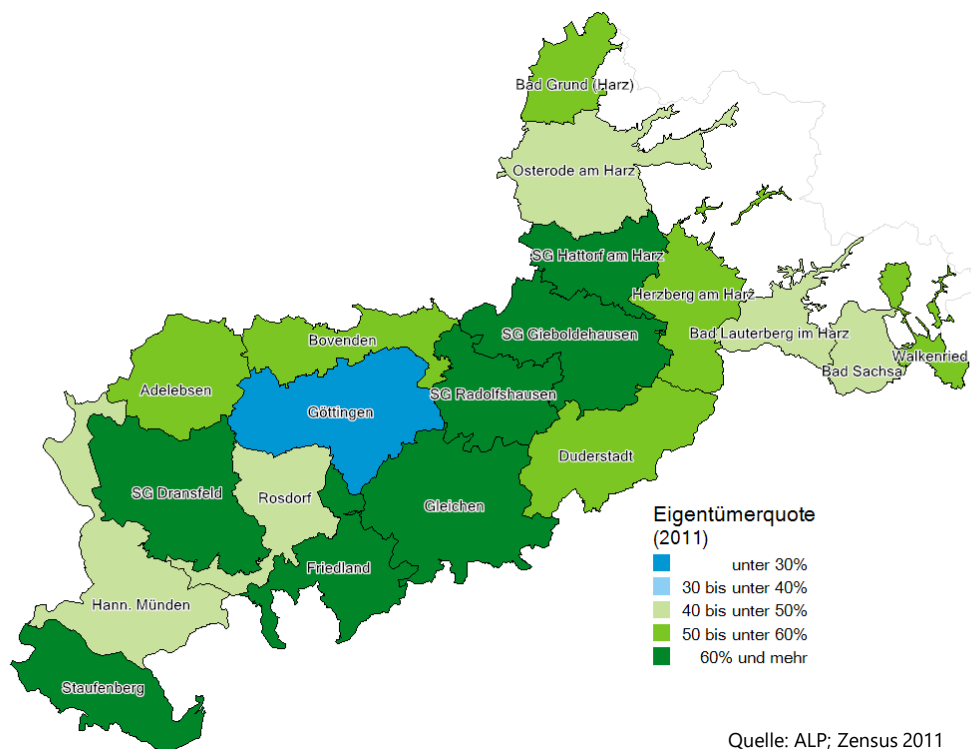
¹³ Quelle: Landesamt für Statistik

¹⁴ Quelle: Landesamt für Statistik

»»» Prägung durch Wohneigentum

Der hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern geht mit einer hohen Wohneigentumsquote einher. Etwa 60 % der Wohnungen im Altkreis Göttingen und 56 % der Wohnungen im Altkreis Osterode am Harz sind selbstgenutztes Eigentum. Den höchsten Anteil weisen die stärker ländlich geprägten Kommunen des Landkreises auf (vgl. Abb. 28). Demgegenüber ist in den Mittelzentren und dem engeren Verflechtungsraum Göttingens eine niedrigere Quote charakteristisch.¹⁵

Abb. 28: Kleinräumige Eigentumsquote



»»» Mietwohnungsbestand durch private Kleinvermieter geprägt

Der Mietwohnungsanteil beträgt etwa 40 % im Altkreis Göttingen bzw. 44 % im Altkreis Osterode am Harz. Der Mietwohnungsmarkt wird durch kleine private Kleinvermieter (87 % bzw. 83 %) geprägt.¹⁶ Größere Wohnungsbestandshalter, wie die Kreiswohnbau, Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, die Wohnungsbaugesellschaft Eichsfeld oder die Baugenossenschaften in Bad Lauterberg am Harz oder Herzberg am Harz sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen fallen mit einem Anteil von 10 % bzw. 14 % zunächst weniger ins Gewicht.¹⁷ Allerdings sind diese Bestände und Akteure aus wohnungspolitischer Perspektive von besonderer Bedeutung. Diese Akteure investieren regelmäßig in die

¹⁵ Quelle: Zensus 2011

¹⁶ Quelle: Zensus 2011

¹⁷ Quelle: Zensus 2011

Qualität des Wohnungsbestandes und sind der wichtigste Träger der Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten. Zusätzlich sind sie auch in ungünstigeren Marktconstellationen wichtige Partner zur Umsetzung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Zielsetzungen.

Die unterschiedliche Nachfrageentwicklung hat zu einer wohnungsmarktbezogenen Disparität der Kommunen im Landkreis geführt. Während in der Stadt Göttingen und dem engeren Verflechtungsbereich der Wohnungsmarkt relativ eng ist und Nachholbedarfe in Bezug auf das Wohnungsangebot bestehen, sind in vielen Kommunen zum Teil erhebliche Angebotsüberhänge zu beobachten.

»» Enger Wohnungsmarkt im Göttinger Stadt-Umland-Raum

ALP schätzt, dass aktuell 5.850 Wohnungen im Landkreis Göttingen ungenutzt sind und leer stehen. Legt man eine notwendige Fluktuationsreserve¹⁸ von ca. 3,0% zugrunde, gibt es einen strukturellen Angebotsüberhang von 2,8%. Das entspricht ca. 2.850 Wohnungen, die auf dem Markt nur bedingt benötigt werden. Teilräumlich gibt es allerdings deutliche Unterschiede. Für die Stadt Göttingen und den engeren Verflechtungsbereich mit Bovenden und Rosdorf sowie in Hann. Münden gibt es aktuell keine Wohnungsüberhänge, die über eine normale Fluktuationsreserve hinausgehen. In den anderen Kommunen des Altkreises Göttingen gibt es einen Angebotsüberhang von 1,4% bzw. ca. 900 Wohnungen.

»» Deutliche Angebotsüberhänge im Altkreis Osterode im Harz

Demgegenüber liegt der Angebotsüberhang im Altkreis Osterode im Harz mit 1.990 Wohnungen bzw. 4,8% deutlich höher. Dabei stechen vor allem Bad Sachsa, Bad Grund und Walkenried heraus. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil dieses Überhanges nicht marktaktiv¹⁹ ist. Trotz dessen gibt es einen großen Wohnungsbestand für den aktuell keine Nutzungsperspektive besteht. Besonders betroffen sind historische Gebäude, Gebäude aus der Nachkriegszeit sowie mittelgroße Wohnungen, die besonders häufig errichtet wurden. Weiterhin gehören dazu Wohnungen mit qualitativen Defiziten, wie Nachholbedarfen in Bezug auf Instandhaltung und Energetik. Der größte Teil der leerstehenden Wohnungen ist in der Hand privater (Klein-)Eigentümer. So gibt beispielsweise die Kreiswohnbau, als größter Bestandshalter, ihren Leerstand mit aktuell lediglich 2,3% an. Die kleinteilige Eigentümerstruktur führt dazu, dass die Steuerung von Maßnahmen gegen den Leerstand deutlich komplexer wird, als bei einigen wenigen großen Bestandshaltern. Zukünftig dürfte es auch für Selbstnutzer schwieriger sein, beim Verkauf der Immobilie die Kaufpreisziele zu erreichen. Dies gilt

¹⁸ Eine Fluktuationsreserve ist ein Angebotsüberhang, der wichtig für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes ist. Nur wenn Wohnungen frei sind, können Umzüge erfolgen oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

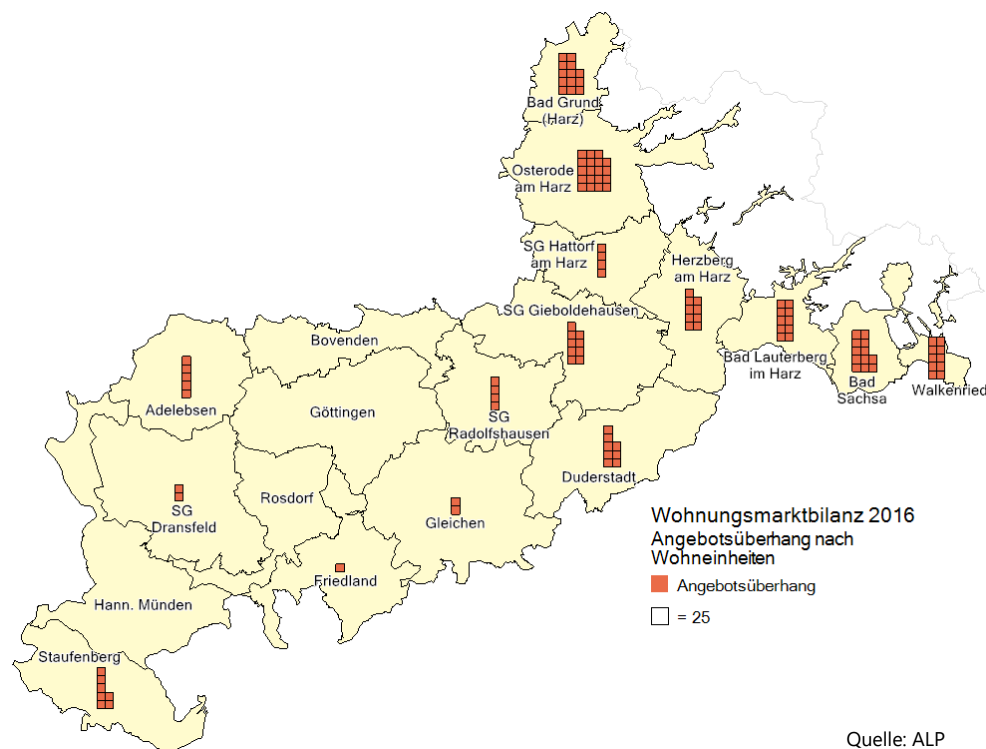
¹⁹ Marktaktive Leerstände sind Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung stehen, aktuell aber nicht vermietet sind. Als nicht-marktaktiv gelten Wohnungen die aufgrund des Zustandes als unvermietbar gelten.

vor allem, wenn Defizite an der Bausubstanz bestehen oder die Wohnung große Umbaumaßnahmen erforderlich macht, um den heutigen Wünschen (Zuschnitt, Deckenhöhen, Ausstattung) an das Wohnen gerecht zu werden.

»» Beide Extreme ziehen Handlungsbedarfe nach sich

Sowohl der angespannte Markt im Göttinger Stadt-Umland-Raum als auch das quantitative Überangebot an Wohnraum im östlichen Kreisgebiet machen ein stadtentwicklungs- und wohnungspolitisches Handeln erforderlich. Die Fortsetzung des Nachfrageanstieges führt in Verbindung mit der geringen Neubautätigkeit zu weiteren Preisanstiegen und zu einer Verknappung des Wohnraums für Niedrigeinkommensbezieher. Auf der anderen Seite wird ein zunehmender Leerstand dazu beitragen, dass sich das Investitionsinteresse weiter verringert, weil keine adäquate Rendite zu erwarten ist. Diese sind allerdings notwendig um Qualitäten zu erhalten und zu stärken. Zudem bedarf es Investitionen in Wohnungssegmente, die aktuell kaum vorhanden sind, für die aber eine Nachfrage besteht. Ein Beispiel dafür sind seniorengerechte Wohnungen.

Abb. 29: Kleinräumige Angebotsüberhänge 2016



»» Geringer Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen bis 60 m²

Der Anteil kleiner Wohnungen ist im Verhältnis zur großen Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten vergleichsweise gering. Lediglich 5 % der Wohnungen im Altkreis Göttingen und 13 % der Wohnungen im Altkreis Osterode am Harz sind kleiner als 50 m². Weitere 14 % bzw. 15 % sind zwischen 50 und 70 m² groß.

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, die stärker kleine- und mittelgroße barrierearme bzw. -freie Wohnungen nachfragen, ist dieses Wohnungsgrößensegment von wachsender Bedeutung. Die Zahl von seniorengerechten Wohnungen ist aktuell allerdings vergleichsweise klein.

Abb. 30: Wohnungsgrößenstruktur

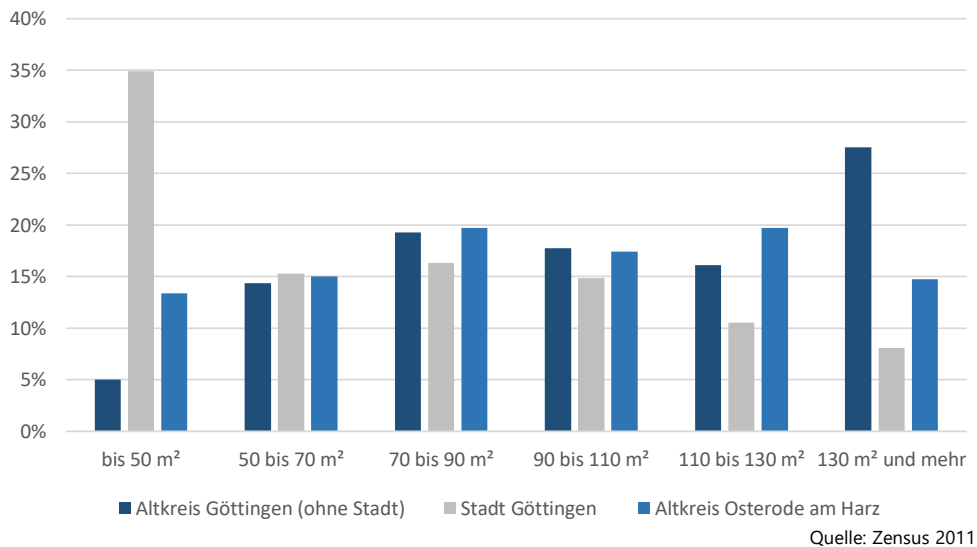
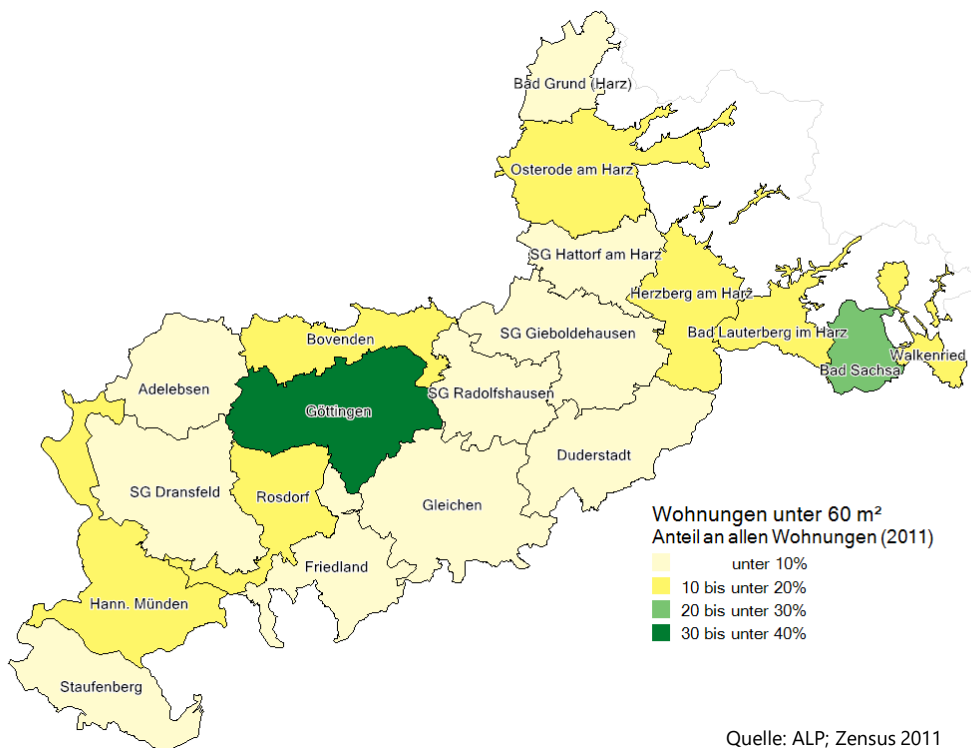


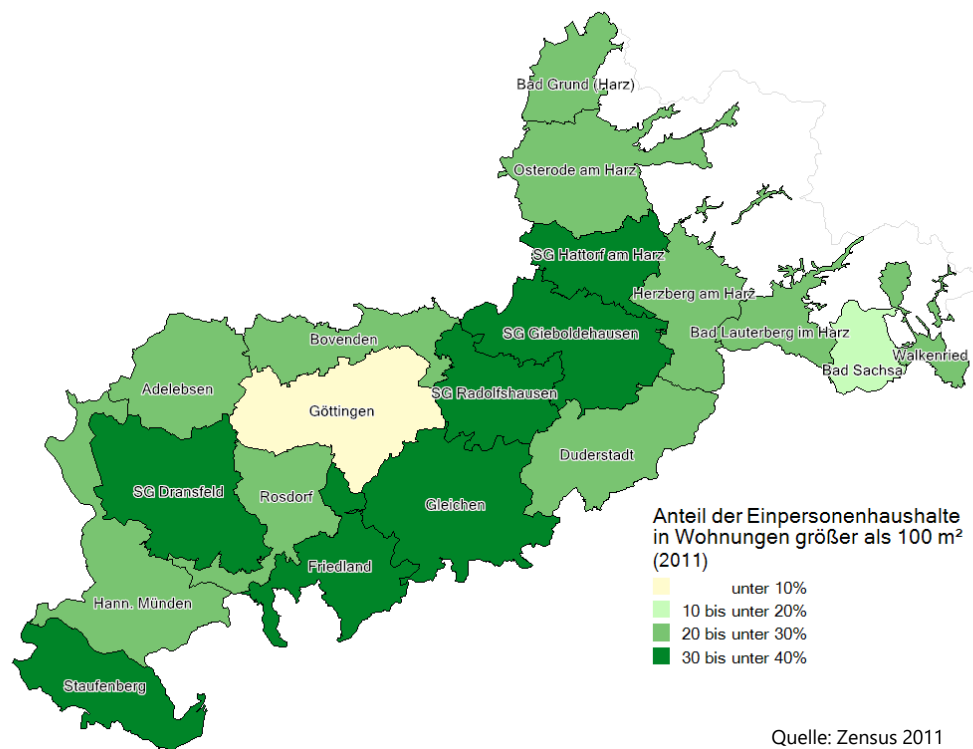
Abb. 31: Anteil kleiner Wohnungen



»» Viele große Wohnungen in Einfamilienhäusern

Aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Wohnungsbestand besonders durch große Wohnungen geprägt. 44 % der Wohnungen im Altkreis Göttingen und 34 % im Altkreis Osterode am Harz sind 110 m² und größer. Die genutzte Wohnfläche je Person ist im Landkreis vergleichsweise hoch. Dies wird dadurch verstärkt, dass viele große Wohnungen von Einpersonenhaushalten bewohnt werden (vgl. Abb. 32). Teilweise sind bis zu 40 % der großen Wohnungen durch Singlehaushalte bewohnt. Ursächlich dafür ist neben der Verfügbarkeit und einem moderaten Preisniveau insbesondere die wachsende Zahl von Seniorenhaushalten. Viele Haushalte verbleiben auch nach der Verkleinerung des Haushaltes in der angestammten großen Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus.

Abb. 32: Anteil von Einpersonenhaushalten in großen Wohnungen



»» Generationenwechsel

Ein Teil der Haushalte wird langfristig in der angestammten Wohnung verbleiben können. Andere werden bauliche Anpassungen vornehmen, um sich den Alltag zu erleichtern. Für andere ist eine attraktive, seniorengerechte Wohnung in der Umgebung interessant. Hemmnisse für diesen Generationenwechsel sind unter anderem die Verfügbarkeit einer geeigneten Wohnung sowie die Veräußerung der Immobilie. Der Generationenwechsel wird kommunenübergreifend eine erhebliche Anzahl von Wohnungen im Einfamilienhausegment freisetzen. Das große Angebot wird allerdings vor allem im ländlichen Raum und insbesondere

in den östlichen Teilen des Landkreises nur teilweise auf eine Nachfrage treffen. Die Preisvorstellungen der Eigentümer dürften vielfach nicht zu realisieren sein. Zukünftig ist auch mit größeren Leerständen in Einfamilienhäusern zu rechnen.

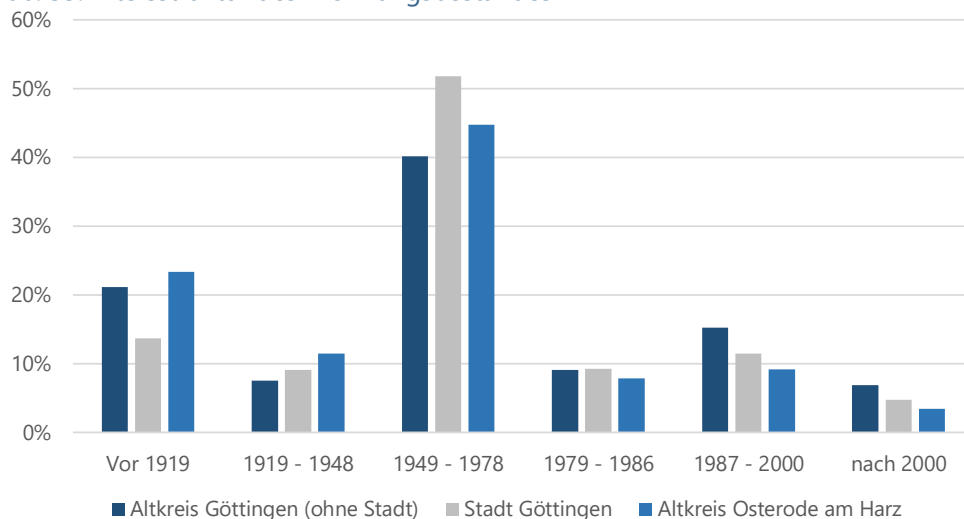
»» Baualtersstruktur

In Bezug auf das Baualter des Wohnungsbestandes sind keine großen Unterschiede zwischen den Kommunen festzustellen. Gut ein Fünftel der Wohnungen entstand in der Zeit vor 1919. Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz entstanden in dieser Zeit vor allem die charakteristischen und ortsbildprägenden Fachwerkhäuser. Gerade dieser Gebäudebestand stellt heute eine Herausforderung dar. So bestehen zum Teil erhebliche Sanierungsbedarfe. Zudem entsprechen die Wohnungen nur bedingt der aktuellen Nachfrage (Grundrisse, Deckenhöhen, Ausstattungsstandard etc.).

Der größte Teil des Gebäude- und Wohnungsbestandes stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Gut zwei Fünftel der Wohnungen sind in dieser Zeit entstanden. Wohnungspolitisch sind diese Bestände von Bedeutung, weil dort große Energieeinsparpotenziale gesehen werden. Weiterhin spielen sie aufgrund günstiger Mietpreise eine wichtige Rolle bei der Versorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. Auf der anderen Seite weist ein Teil der Gebäude Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf. Gerade im Altkreis Osterode am Harz sind diese Bestände von Leerstand gekennzeichnet.

In der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen sowie in den 1980er Jahren war die Neubautätigkeit vergleichsweise gering. Mit der Wiedervereinigung und einem stärkeren Zuzug aus den neuen Bundesländern und Osteuropa zog die Neubautätigkeit in den 1990er bis Mitte der 2000er Jahre an. In der jüngeren Vergangenheit war die Neubautätigkeit eher gering. Lediglich in Göttingen und dem Stadt-Umland-Raum war ein etwas stärkeres Baugeschehen zu beobachten.

Abb. 33: Altersstruktur des Wohnungsbestandes



Quelle: ALP; Zensus 2011; LSN

»» Exkurs: Barrierearmes bzw. barrierefreies Wohnen

Für viele mobilitätseingeschränkte Menschen, z. B. Senioren und Menschen mit Behinderungen, ist die gesellschaftliche Teilhabe und die Bewältigung des Alltags mit erheblichen Schwierigkeiten und Einschränkungen verbunden. Die damit einhergehenden Herausforderungen, diesen Menschen ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, umfassen verschiedene Bereiche, die von der Mobilität, der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Räume bis hin zur barrierereduzierten Gestaltung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur reichen.

Vor allem eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung stellt eine erhebliche Erleichterung bei der Bewältigung des Alltags dar. Die Ermittlung des Bedarfes wie auch des Angebotes an derartigen Wohnungen ist schwierig. Auf Basis der BBSR-Studie „Wohnen im Alter“ aus dem Jahr 2011 schätzt ALP, dass ca. 1,5 bis 2,0 % des Wohnungsbestandes in Deutschland weitgehend barrierefrei ist. Da barrierefreie Standards erst innerhalb der letzten Jahre eingeführt wurden, kommt dem Wohnungsneubau bei der Bedarfsdeckung die größte Bedeutung zu (§ 49 NBauO). Die Reduzierung von Barrieren im Bestand ist wünschenswert, häufig allerdings nur mit erheblichem Aufwand möglich. Aufgrund der Baualterstruktur sowie der vergleichsweise geringen Neubautätigkeit, geht ALP davon aus, dass der Anteil barrierefreier Wohnungen im Landkreis im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedriger liegen dürfte. Zudem war der Wohnungsneubau der letzten Jahre durch das Einfamilienhaussegment geprägt. Legt man zur groben Orientierung die genannten 2 % zugrunde, wären knapp 2.100 Wohnungen im Landkreis Göttingen barrierefrei. Zum Vergleich: Im Landkreis Göttingen lebten im Jahr 2015 ca. 21.200 schwerbehinderte Menschen. Das entspricht etwa 10 % aller Einwohner. Etwa 30 % davon sind erheblich gehbehinderte Menschen, die aufgrund der Einschränkung der Bewegungsfähigkeit potenziell auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Zwar wird ein Teil der Menschen in Alten- und Pflegeheimen oder betreutem Wohnen versorgt, der größte Teil lebt jedoch weitgehend selbstständig in den eigenen vier Wänden. Zudem gibt es eine Reihe von Senioren, für die eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung eine erhebliche Erleichterung wäre, bei denen allerdings keine Behinderung festgestellt wird. Weiterhin ist zu beachten, dass nicht alle barrierearmen Wohnungen auch von bedürftigen Haushalten genutzt werden können. Vor dem Hintergrund der steigenden Zahl von Senioren im Landkreis Göttingen sieht ALP erhebliche Bedarfe zur Bereitstellung seniorengerechter Wohnungen.

3.3.2 Neubautätigkeit

Einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation stellt die Neubautätigkeit dar. Das Neubaugeschehen kann dabei anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage, aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie die Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer) oder dem aktuell günstigen Zinsniveau beeinflusst.

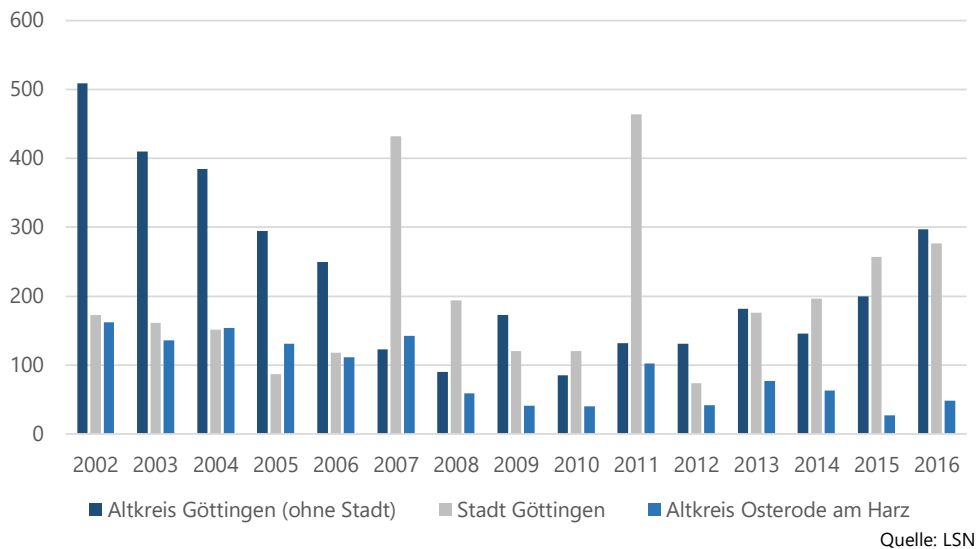
»» Sinkende Neubautätigkeit seit der Jahrtausendwende

Die letzte Phase mit einer hohen Neubautätigkeit reichte bis zum Beginn der 2000er. In den 1990er Jahren waren deutschlandweit Zuzüge aus den neuen Bundesländern und Osteuropa zu verzeichnen und führten zumindest teilräumlich zu Wohnungsengpässen. Zu Beginn dieses Jahrtausends sind im Landkreis im Durchschnitt 590 Wohnungen pro Jahr entstanden. Etwa drei Viertel davon in den Kommunen des Altkreises Göttingen. Die Zahl der Fertigstellungen lag bezogen auf 1.000 Einwohner in dieser Zeit bei etwa 3,1 pro Jahr. Im Altkreis Osterode am Harz war die Neubautätigkeit deutlich geringer (1,8 WE pro Jahr je 1.000 Einwohner). Bis zum Ende der 2000er Jahre hat sich die Neubautätigkeit deutlich reduziert. Zwischen 2008 und 2010 wurden ca. 160 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Das entspricht 0,7 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohnern.

»» Leichter Zuwachs in den vergangenen Jahren

In den vergangenen Jahren ist wieder ein leichter Anstieg der Neubautätigkeit zu beobachten. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre wurden 260 Wohnungen gebaut. Das entspricht etwa 1,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern pro Jahr. Dieser Anstieg entfiel ausschließlich auf die Gemeinden im Altkreis Göttingen (1,6 WE pro Jahr je 1.000 Einwohner). Eine höhere Neubautätigkeit wiesen vor allem Duderstadt, Friedland, Rosdorf und Staufenberg, aber auch die Samtgemeinde Gieboldehausen auf. In Bovenden, einem Standort mit einer erheblichen Nachfrage, war die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren eher niedrig.

Abb. 34: Baufertigstellungen von Wohnungen 2002 bis 2016



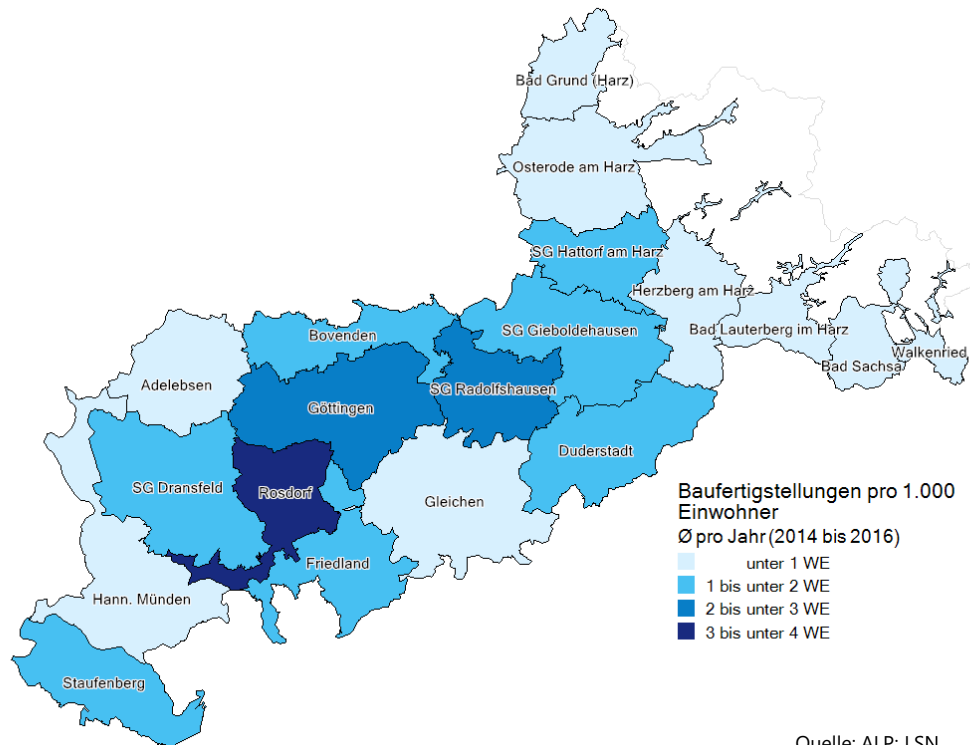
»» Stagnation im Altkreis Osterode am Harz

Demgegenüber hat sich die Neubautätigkeit in den Kommunen im Altkreis Osterode am Harz kaum verändert. Lediglich in Hattorf am Harz wurden mehr Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt lag die Zahl der Fertigstellungen bei 0,6 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohnern pro Jahr und damit auf ähnlich niedrigem Niveau wie vor ca. 10 Jahren.

»» Schwerpunkt: Einfamilienhaussegment

Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag in der jüngeren Vergangenheit im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre wurden 172 neue Wohngebäude errichtet. Mehr als vier Fünftel davon entstanden in den Kommunen im Altkreis Göttingen. Die meisten davon entfielen auf Duderstadt, Hann. Münden, Rosdorf und die Samtgemeinde Gieboldehausen. Etwa 96 % der fertiggestellten Wohngebäude im Altkreis Göttingen waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Durchschnitt wurden 6,3 Mehrfamilienhäuser pro Jahr errichtet. Ein ähnliches Bild ergibt sich auch im Altkreis Osterode am Harz. 91 % der neuen Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa 2,6 neue Mehrfamilienhäuser wurden pro Jahr errichtet.

Abb. 35: Kleinräumige Baufertigstellungen von Wohnungen



Quelle: ALP; LSN

»» Hemmnisse für bedarfsgerechten Wohnungsneubau

Um dem Ziel, quantitativ und qualitativ ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen, gerecht zu werden, ist eine Steuerung des Neubaus erforderlich. Dabei sind verschiedene potenzielle Hemmnisse für den Wohnungsbau zu berücksichtigen, die sich je Marktlage unterschiedlich ausprägen.

In den Kommunen mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und einem steigenden Neubaubedarf ist die Verfügbarkeit von geeigneten Flächenpotenzialen ein zentraler Punkt. Darüber hinaus haben steigende Kosten für das Bauen aufgrund energetischer Vorgaben und Anforderungen an den Brandschutz erhebliche Auswirkungen. Hohe Grundstücks- und Baukosten erschweren die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

Demgegenüber ist in den entspannten Teilräumen die Verfügbarkeit von Flächen zunächst unproblematisch. Es bestehen eher geringe Neubaubedarfe. Diese richten sich auf wenige Segmente, die im Bestand nicht oder nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Dazu zählt zum Teil höherwertiger Wohnraum. Während in diesem kleinen Segment höhere Preise erzielt werden können, sind andere Segmente für Investoren von geringerem Interesse. Ursächlich sind die zu erwartende niedrige Rendite sowie ein erhöhtes Mietausfallrisiko. In diesem Fall kann die öffentliche Förderung dazu beitragen, die Risiken zu minimieren und die Umsetzung von Wohnbauprojekten, beispielsweise für Senioren, zu ermöglichen.

3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse

»» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Zu den aussagekräftigsten Indikatoren, die mittelbar das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot ausdrücken, gehören das Miet- und Kaufpreisniveau sowie die Entwicklungsdynamik.

»» Datengrundlage

Als Grundlage für die Betrachtung der Mieten und Kaufpreise wurden die Daten des Portals ImmobilienScout24²⁰, der großen Wohnungsbestandshalter sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Zu beachten ist, dass gerade in den kleineren Kommunen nur wenige Mietwohnungen vorhanden sind und eine geringere Zahl von Wohnungswechseln stattfindet. Dies führt teils räumlich zu einer geringeren Belastbarkeit der Daten. Die Auswertung erfolgt auf Basis der Nettokaltmieten.

3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung

»» Rund 41.000 Mietwohnungen - Hoher Anteil privater Kleinvermieter

Im Landkreis Göttingen beträgt der Mietwohnungsanteil 41 %. Das entspricht etwa 40.700 Mietwohnungen. Rund 87 % der Mietwohnungen im Altkreis Göttingen und ca. 83 % im Altkreis Osterode am Harz werden durch private Kleinvermieter angeboten. Demgegenüber sind die Wohnungsgenossenschaften und öffentlichen Wohnungsunternehmen, die vielfach wichtige Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung übernehmen, eher von geringerer zahlenmäßiger Bedeutung (6 % bzw. 13 %). Eine besondere Stellung nimmt dabei die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH ein. Diese hat allerdings erst mit der Kreisfusion den Auftrag auch im Bereich des Altkreises Göttingen aktiv zu werden. Sonstige Akteure sind mit einem Anteil von 7 % bzw. 3 % von eher untergeordneter Bedeutung.

»» Überdurchschnittliches Mietniveau im Göttinger Umland

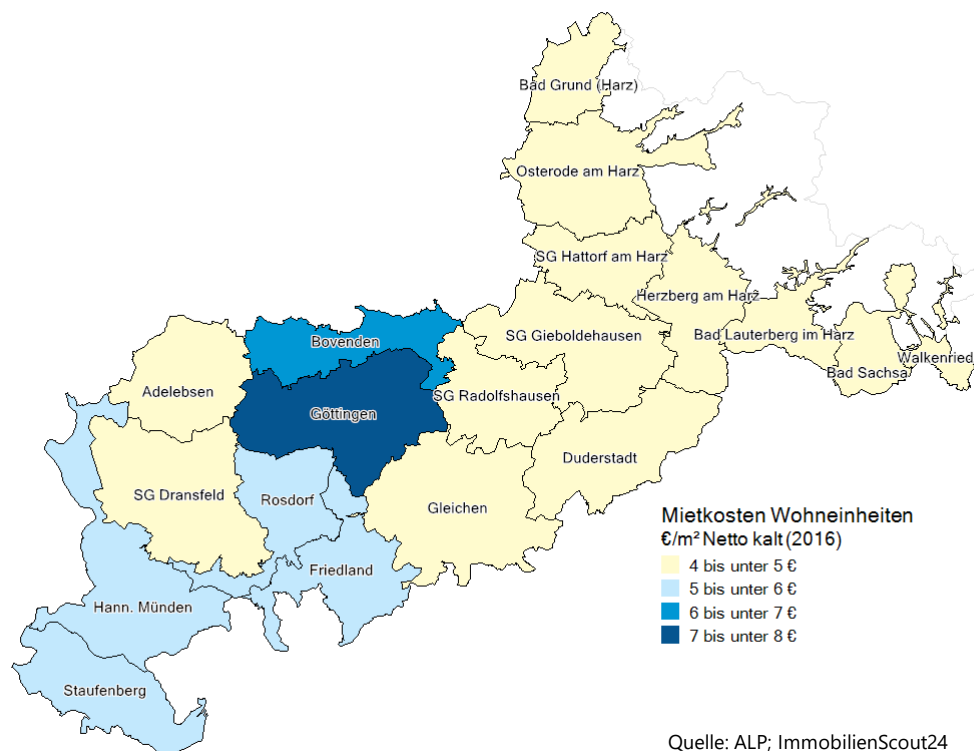
Die in den vorangehenden Kapiteln dargestellte, teils räumlich sehr heterogene Entwicklung der Wohnungsnachfrage schlägt sich in unterschiedlichen Mietniveaus nieder.

²⁰ Grundlage: Hedonisches Preismodell, welches durch Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften abbildet.

Das durchschnittliche Mietniveau im Landkreis Göttingen (ohne die Stadt Göttingen) liegt bei 4,94 Euro/m² nettokalt. Die höchsten Mieten sind erwartungsgemäß in der Stadt Göttingen zu beobachten (7,86 Euro/m²). Vergleichsweise hohe Mieten werden im Göttinger Stadt-Umland-Raum (Bovenden 6,42 Euro/m²; Rosdorf: 5,94 Euro/m²) verlangt. Darüber hinaus weisen lediglich Friedland und Hann. Münden ein leicht überdurchschnittliches Mietenniveau auf. Mit zunehmender Entfernung zur Stadt Göttingen sinkt das Mietniveau deutlich ab. In den Kommunen im Altkreis Osterode am Harz befindet es sich zum Teil deutlich unterhalb des ohnehin geringen Mittel des Landkreises.²¹

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Miete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig. Die Miete für kleine Wohnungen ist tendenziell höher (+12 %). Ursächlich ist ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf eine kleinere Fläche. Zudem werden diese Wohnungen von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt und sind nur in geringem Umfang vorhanden. Aufgrund der kleineren Gesamtfläche ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfrager dennoch tragbar. Mit zunehmender Größe der Wohnung sinkt das Mietniveau. Bei großen Mietwohnungen (über 100 m²), die nur einen kleinen Teil des Gesamtmarkts darstellen, ist ein leicht überdurchschnittliches Niveau (+3 %) zu beobachten.²²

Abb. 36: Mietpreisniveau 2016



²¹ Quelle: ImmoScout24; eigene Berechnung

²² Quelle: ImmoScout24; eigene Berechnung

»» Insgesamt moderate Mietpreisentwicklung

Aufgrund der weitestgehend entspannten Wohnungsmarktentwicklung in den meisten Kommunen des Landkreises war in den letzten sechs Jahren (2010 bis 2016) eine vergleichsweise moderate Mietpreisentwicklung zu beobachten. Der durchschnittliche Mietpreiszuwachs lag bei ca. 9,3 %. Das entspricht einer durchschnittlichen Steigerung um 1,55 %-Punkte pro Jahr. In zwölf Kommunen fällt der relative Mietpreisanstieg weniger dynamisch aus. Ein überdurchschnittlicher Mietpreisanstieg konnte in den letzten Jahren in Friedland (13,9 %) und Hann. Münden (12,2 %) beobachtet werden. Die deutlichsten Steigerungsraten sind in den Kommunen zu beobachten, die bereits ein überdurchschnittliches Mietniveau aufweisen. In der Stadt Göttingen lag der Anstieg bei ca. 30,0 %. In Bovenden (+23,5 %) und Rosdorf (21,7 %) konnten ebenfalls deutliche Mietpreissteigerungen registriert werden. Wesentlich für die Preisdynamik ist die anhaltend hohe Nachfrage bei einem relativ verhaltenen Neubaugeschehen und wenigen Reserven im Bestand.²³

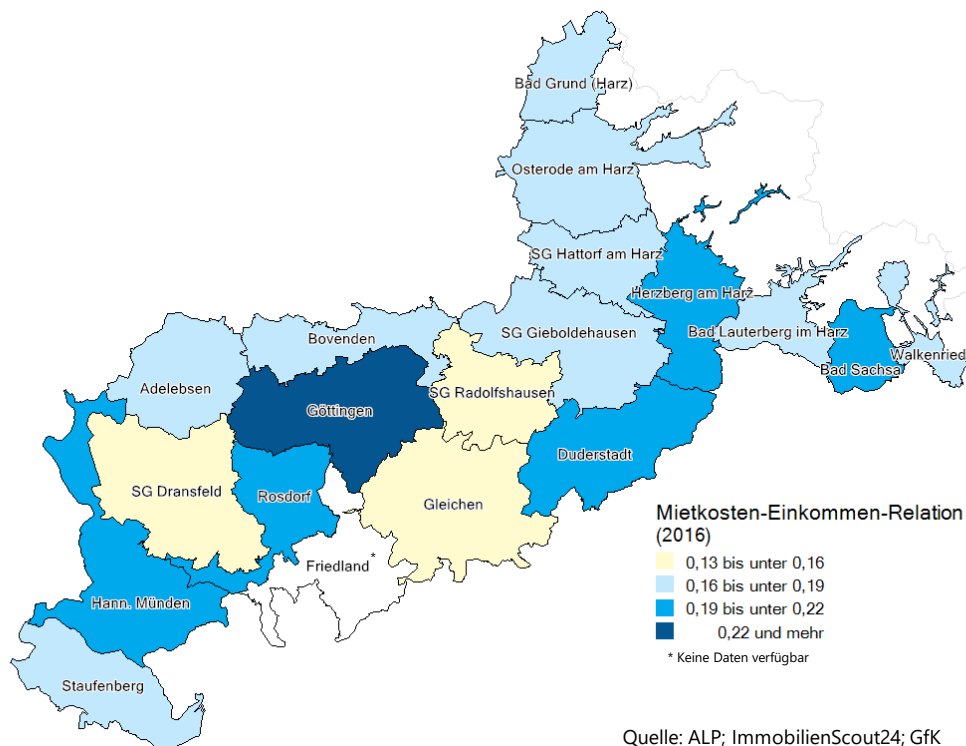
»» Moderate Kostenbelastung

Ein Indikator zur Beschreibung der Wohnungsmarktsituation ist die Wohnkostenbelastung. Bezogen auf die Kaufkraft pro Haushalt ist die durchschnittliche warme Wohnkostenbelastung mit ca. 18,6 % vergleichsweise gering. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die durchschnittliche Kaufkraft aller Haushalte zugrunde gelegt wurde. Für Mieter, die im Vergleich zu Eigentümerhaushalten eine niedrigere Kaufkraft aufweisen, ist demnach mit einer höheren Belastung zu rechnen. Gleichwohl ist der Indikator geeignet, um kleinräumige Unterschiede herauszuarbeiten. Aufgrund der niedrigen Kaufkraft in der Stadt Göttingen und dem im Vergleich dazu hohen Mietniveau ist die Mieten-Kaufkraft-Relation für Göttinger mit gut 30 % besonders hoch. Eine überdurchschnittlich hohe Kostenbelastung gibt es darüber hinaus in Friedland, Hann. Münden und Rosdorf. Auch in einigen Kommunen im Altkreis Osterode am Harz besteht eine leicht überdurchschnittliche Belastung. Hintergrund ist allerdings weniger das Mietniveau, als vielmehr eine unterdurchschnittliche Kaufkraft (vgl. Kapitel 3.1.3).²⁴

²³ Quelle: ImmoScout24; eigene Berechnung

²⁴ Quelle: ImmoScout24; GfK; eigene Berechnung

Abb. 37: Mieten-Kaufkraft-Relation



3.4.2 Eigentumssegment

»»» Niedriges Zinsniveau als Preistreiber im Eigentumssegment

Im Vergleich zum Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten. Neben der insgesamt hohen Nachfrage im Stadt-Umland-Raum von Göttingen sind hierfür vor allem die derzeit günstigen Zinsen verantwortlich. Das Absinken des Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite von über 5 % vor knapp 10 Jahren auf aktuell weniger als 2 % senkt die Finanzierungskosten und macht den Immobilienerwerb derzeit für viele Haushalte attraktiv. Die daraus resultierende zusätzliche Nachfrage wirkt direkt auf die Immobilienpreise.

»»» Moderates Preisniveau und dynamische Entwicklung bei Einfamilienhäusern

Im Durchschnitt werden Einfamilienhäuser im Landkreis Göttingen für 155.000 Euro angeboten. In Göttingen liegt das Preisniveau mehr als doppelt so hoch (373.000 Euro). Demgegenüber ist das Kaufpreisniveau in Bovenden (250.000 Euro) und Rosdorf (212.000 Euro) vergleichsweise gering, dennoch liegt es deutlich oberhalb des Durchschnitts des Kreises. In Hann. Münden, Duderstadt, Staufenberg und in der Samtgemeinde Radolfshausen werden durchschnittliche Preise aufgerufen. In den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz werden nur sehr geringe Verkaufspreise (zwischen 100.000 und 140.000 Euro) erzielt.²⁵

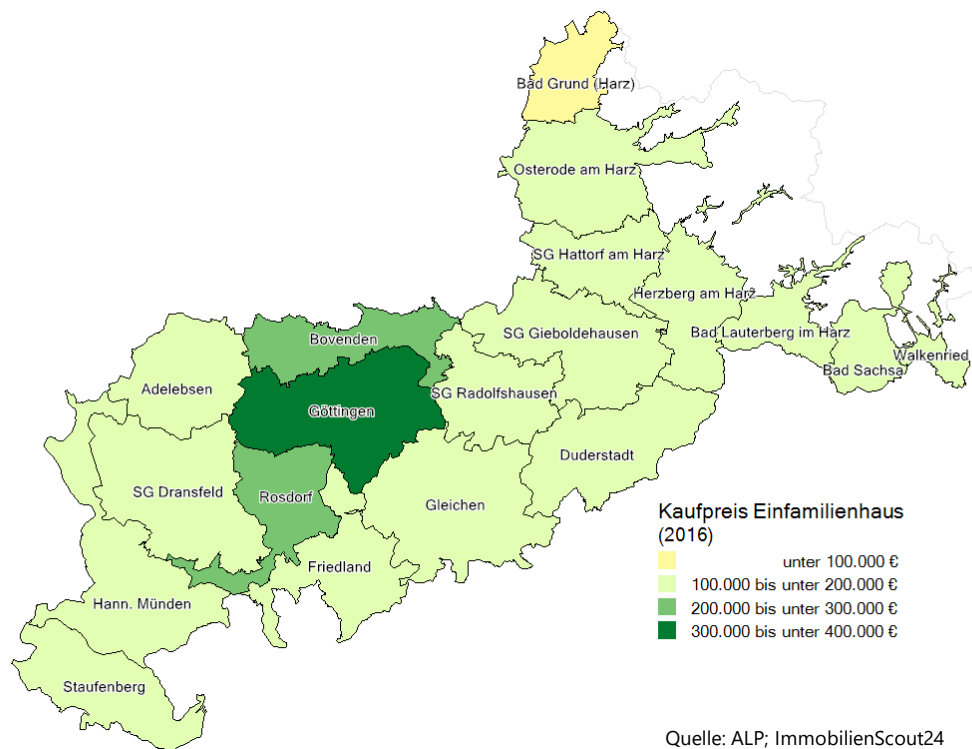
²⁵ Quelle: ImmoScout24; eigene Berechnung

Der durchschnittliche Kaufpreisanstieg im Landkreis lag bei ca. 19,8 % bzw. 3,3 %-Punkten pro Jahr. In den Kommunen mit einem eher niedrigen Niveau, die einer eher geringen Nachfrage unterliegen, verlief der Preisanstieg relativ moderat und lag zwischen 10 % und 18 %. Deutliche Teuerungen sind vor allem in Bovenden (+46 %) und Rosdorf (+41 %) sowie in Göttingen (+73 %) zu verzeichnen. Überdurchschnittliche Preiszuwächse sind auch in Adelebsen, Friedland, Gleichen und Staufenberg zu beobachten.²⁶

»» Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Auskunft über die Erschwinglichkeit von Wohneigentum gibt das Verhältnis des Kaufpreises zur Kaufkraft des Haushaltes. Dieses drückt das Vielfache der jährlichen Kaufkraft aus, die zum Erwerb eines Einfamilienhauses aufgewendet werden muss. Dieser Faktor liegt, bezogen auf den gesamten Landkreis bei 3,9, für die Stadt Göttingen bei 11,3. Im Göttinger Stadt-Umland-Raum insbesondere in Bovenden und Rosdorf, liegt dieser Faktor über dem Kreisdurchschnitt, allerdings deutlich unterhalb dem Göttingens. Auch für Hann. Münden und Duderstadt sind die Werte leicht überdurchschnittlich. Demgegenüber ist im östlichen Kreisgebiet der Erwerb eines Einfamilienhauses zu günstigeren Konditionen möglich.

Abb. 38: Kaufpreise für Einfamilienhäuser 2016

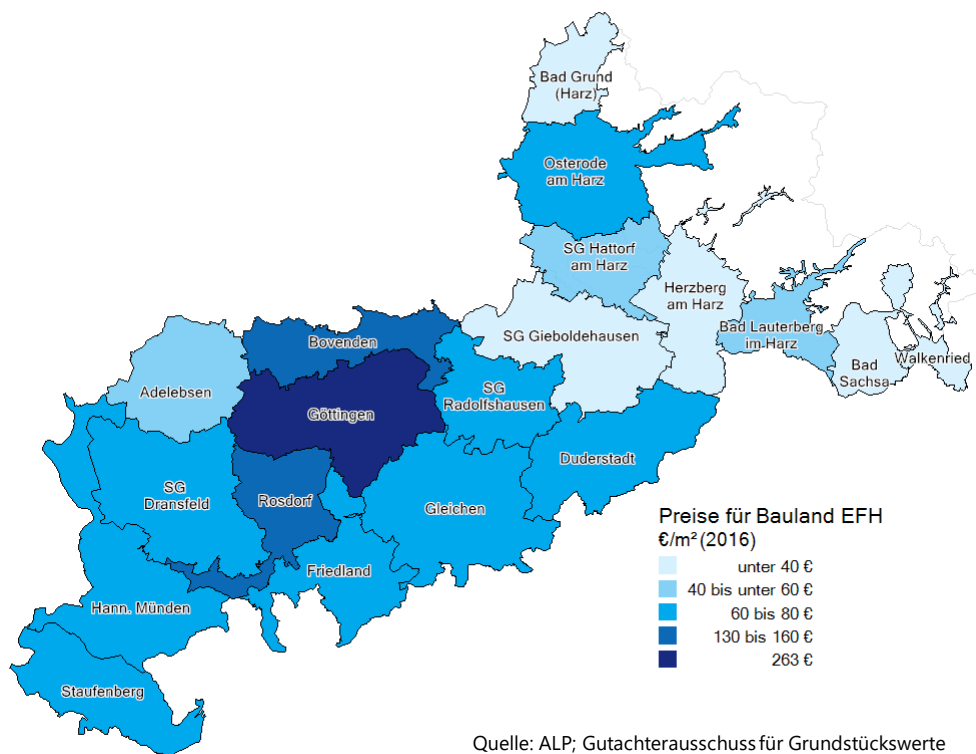


²⁶ Quelle: ImmoScout24; eigene Berechnung

»» Preis für Wohnbauland

Am deutlichsten spiegeln sich die unterschiedlichen Lagequalitäten der Kommunen in den Preisen für Wohnbauland wider. Anders als bei Bestandsimmobilien gibt es beim Bauland keine Verzerrungen aufgrund des Baualters, des baulichen Zustandes oder der Ausstattung. In der Stadt Göttingen liegt der Preis pro Quadratmeter Wohnbauland für Einfamilienhäuser bei ca. 260 Euro. Im Landkreis Göttingen weisen Bovenden (160 Euro/m²) und Rosdorf (135 Euro/m²) die höchsten Werte auf. Für den größten Teil der Kommunen sind Baulandpreise zwischen 60 und 70 Euro/m² realistisch. In Hattorf am Harz, Walkenried, Bad Grund, Bad Sachsa und Herzberg am Harz sind die Preise mit ca. 30 bis 40 Euro/m² etwa halb so hoch.²⁷

Abb. 39: Kaufpreise für Wohnbauland



Quelle: ALP; Gutachterausschuss für Grundstückswerte

²⁷ Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte; eigene Berechnung

4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehern als zentrales Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Bedarfe oder Defizite?

Zu Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Ziel der Analyse ist es, festzustellen, ob ein Bedarf an gefördertem Wohnraum entsprechend der Rahmenseetzungen der niedersächsischen Wohnraumförderung besteht. Damit unterscheidet sich der Ansatz grundsätzlich von der Methodik zur Erstellung von grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln. Ziel der niedersächsischen Wohnraumförderung ist es, auch Haushalte mit mittleren Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. Entsprechend großzügig wurden die Einkommensgrenzen festgelegt bzw. entsprechend groß ist die Gruppe der potenziellen Nachfrager. Grundsicherungsrelevante Mietspiegel stellen dagegen auf die deutlich kleinere Gruppe der Transferleistungsempfänger (SGB II und SGB XII) ab.

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die bestehenden Grenzen. Während die Einkommensgrenzen (standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und 30 % für Steuern) direkt den Förderbestimmungen des Landes entnommen werden konnten, ergibt sich die Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 5,60 Euro/m² Wohnfläche (nettokalt) und der angemessenen Wohnungsgröße.

Tab. 1: Abgrenzungskriterien des unteren Preissegments

	Einkommensgrenze (netto) ¹	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ²	Wohnungsgröße (m ²) ³	Mietobergrenze (absolut nettokalt) ⁴
Alleinstehend	17.000 €	5,60 €	50	280,00 €
2 Personen	23.000 €	5,60 €	60	336,00 €
Alleinerziehend ein Kind	26.000 €	5,60 €	60	336,00 €
Familie ein Kind	29.000 €	5,60 €	75	420,00 €
Familie zwei Kinder	32.000 €	5,60 €	85	476,00 €
Familie drei Kinder	35.000 €	5,60 €	95	532,00 €

¹ § 3 Abs. 2 NWoFG & § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG
² Wohnraumförderbestimmungen NDS
³ Wohnraumförderbestimmungen NDS
⁴ Produkt aus Mietobergrenze und Wohnungsgröße

Quelle: ALP

4.1 Nachfragestruktur

»» Haushalte mit geringem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

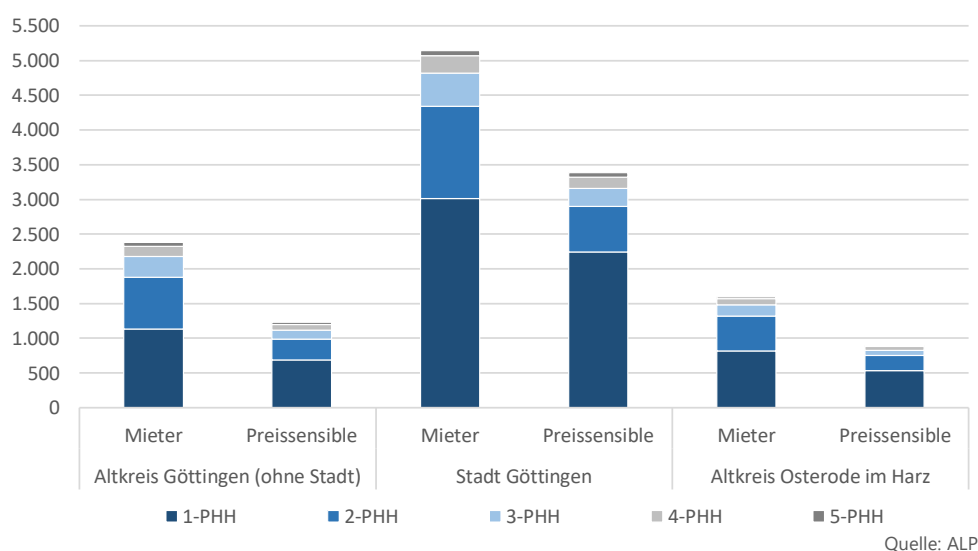
In der Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensushebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft. Im Ergebnis konnte so eine Schätzung der Einkommensstrukturen auf kleinräumiger Ebene vorgenommen werden.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und den entstehenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo. Bei den Angaben handelt es sich jeweils um Jahresangaben.

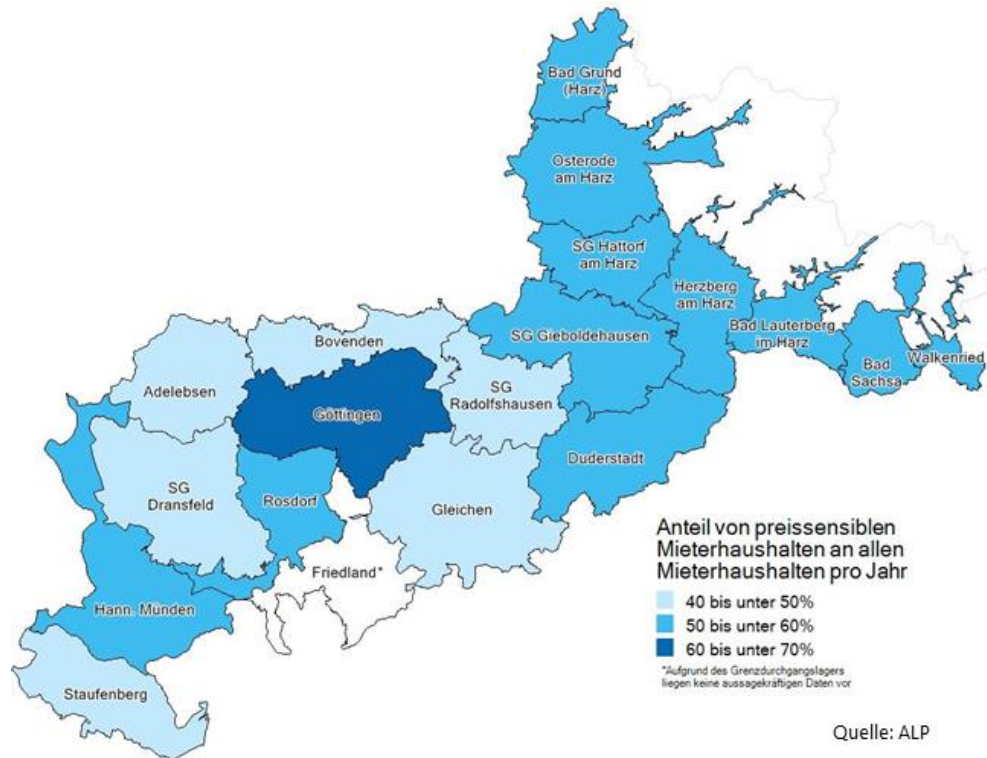
Abb. 40: Mieterhaushalte und preissensible Mieterhaushalte pro Jahr



»» Jährliche Nachfragesituation

Im Landkreis Göttingen wechseln pro Jahr 3.970 Wohnungen den Mieter. Davon entfallen 2.380 Haushalte auf den Altkreis Göttingen und 1.590 auf den Altkreis Osterode am Harz. Etwa 52 % (Altkreis Göttingen) bzw. 56 % (Altkreis Osterode am Harz) der Haushalte fragen bezahlbare Wohnungen nach. Das bedeutet, 2.130 Haushalte sind auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen. Davon wiederum sind 80 % bzw. 84 % Ein- und Zweipersonenhaushalte (vgl. Abb. 41).

Abb. 41: Kleinräumiger Anteil preissensibler Mieterhaushalte



4.2 Angebotsstruktur

»» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

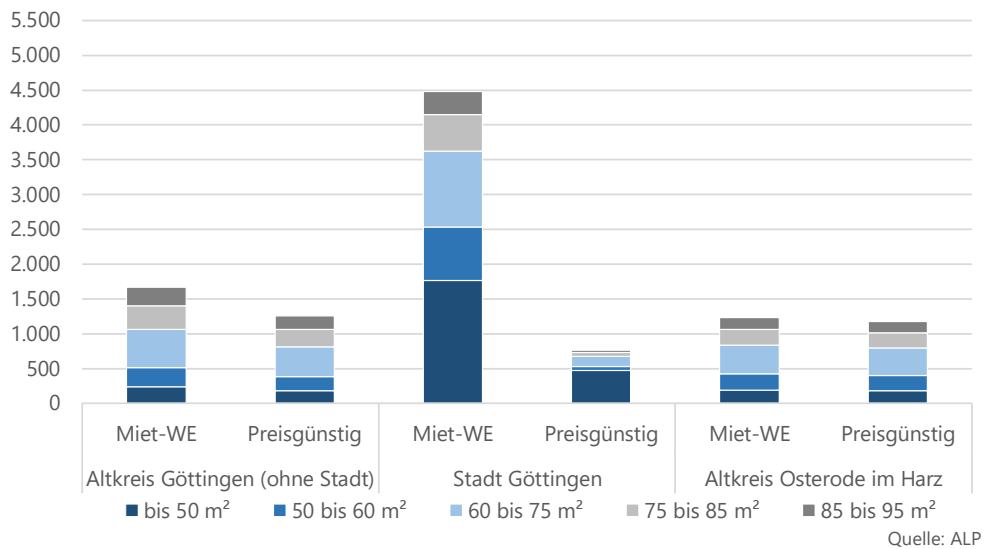
Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotsituation analysiert. Dabei wurde das bestehende Wohnungsangebot des Jahres 2016 nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet.

»» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (5,60 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 1). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen der niedersächsischen Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-)Miete von 280 Euro pro Monat (5,60 Euro/m² x 50 m² = 280 Euro).

Andere Preissegmente des Wohnungsmarktes wurden bei der Untersuchung der Angebotsstruktur nicht berücksichtigt.

Abb. 42: Mietwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen pro Jahr

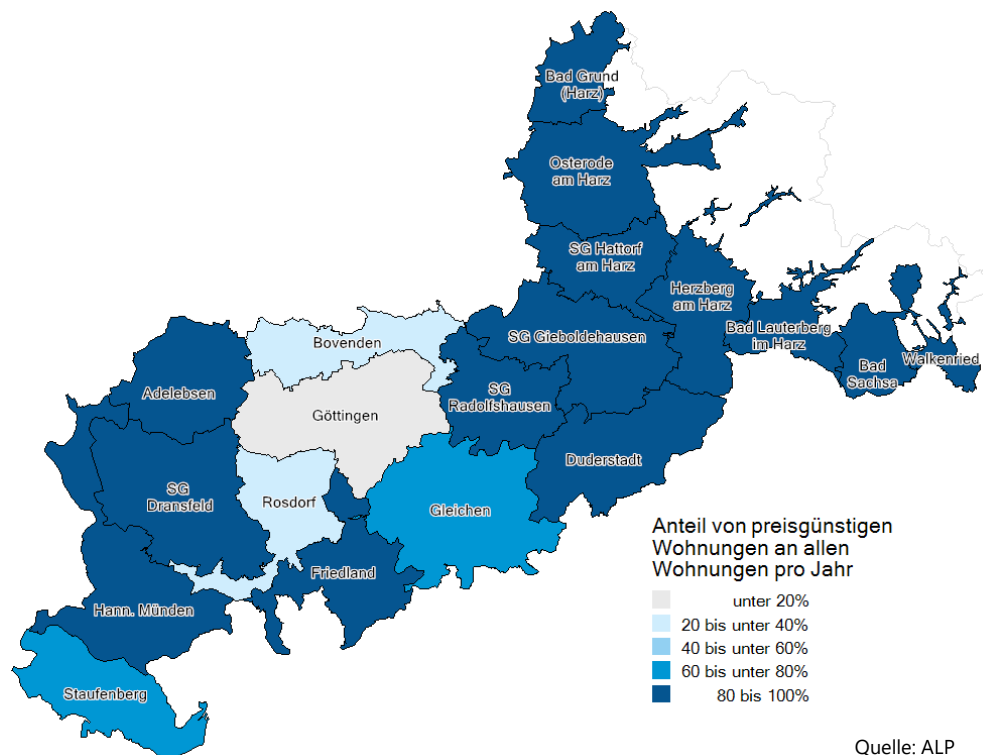


»» Angebot an bezahlbaren Wohnungen 2016

Jährlich kommen ca. 2.910 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 95 m² oder weniger auf den Markt. Davon entfallen etwa 1.670 Wohneinheiten auf den Altkreis Göttingen und 1.240 Wohnungen auf den Altkreis Osterode am Harz. Aufgrund des meist niedrigen Mietenniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen sehr hoch. So sind im Altkreis Göttingen rund drei Viertel der angebotenen Wohnungen preisgünstig. Im Altkreis Osterode entfallen mit 95 % nahezu alle angebotenen Wohnungen auf das preisgünstige Marktsegment. Insgesamt sind pro Jahr rund 2.430 Mieter- bzw. Wohnungswechsel zu beobachten.

In der kleinräumigen Betrachtung wird deutlich, dass insbesondere die Kommunen im engeren Verflechtungsbereich Göttingens einen eher niedrigeren Anteil von bezahlbaren Wohnungen aufweisen (vgl. Abb. 43). Dieser liegt in Bovenden bei 38 % und in Rosdorf bei 39 %.

Abb. 43: Kleinräumiger Anteil bezahlbarer Mietwohnungen pro Jahr



4.3 Bilanz Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

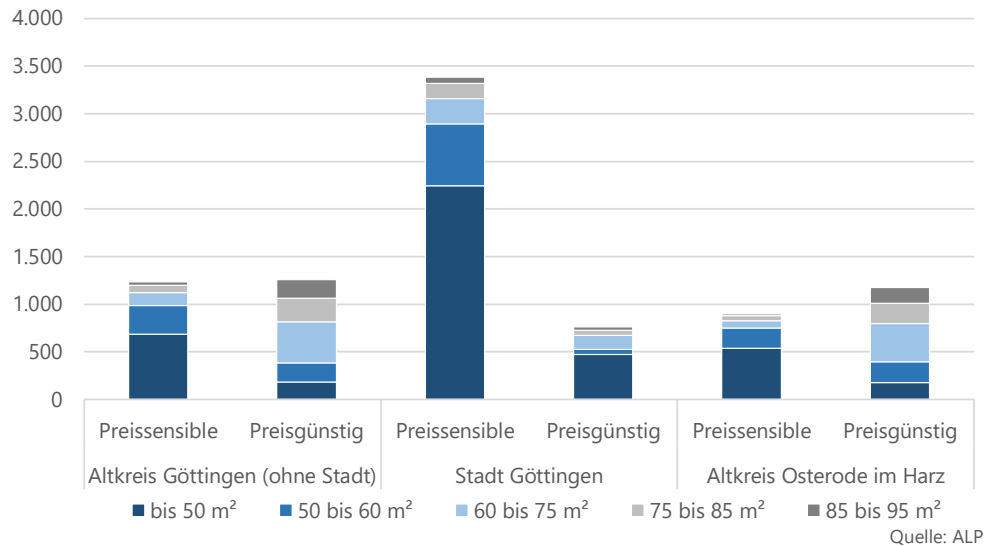
Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt. Bezogen auf den gesamten Landkreis gibt es rechnerisch ein ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Den 2.130 Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen etwa 2.433 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) zur Verfügung.

»» Zu wenige kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. So können teilträumlich und strukturell erhebliche Unterschiede bestehen. Von Bedeutung sind insbesondere strukturelle Defizite. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf

ansonsten entspannten Wohnungsmärkten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf.

Abb. 44: Vergleich preissensible Mieterhaushalte und preisgünstige Mietwohnungen



Bei der Betrachtung auf Ebene der Teilräume (vgl. Abb. 44) wird der Mismatch deutlich. Im Altkreis Göttingen entspricht das Verhältnis von kleinen preisgünstigen Wohnungen zu Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen in etwa 1 : 4. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund vier Nachfrager. Ähnlich ist die Situation im Altkreis Osterode am Harz. Hier beträgt das Verhältnis 1 : 3. In der Konsequenz müssen die Haushalte auf größere und teils teurere Wohnungen ausweichen.

Einen Engpass gibt es im Altkreis Göttingen auch beim preisgünstigen Angebot für Zweipersonenhaushalte. So beträgt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hier 2 : 3. Im Altkreis Osterode am Harz ist die Situation dagegen ausgeglichen.

Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten sondern in einem zu geringen Umfang von kleinen Wohnungen mit bis zu 60 m² besteht.

»» Ausreichend großes Angebot mittelgroßer und großer günstiger Wohnungen
 Demgegenüber besteht ein ausreichend großes Angebot an mittelgroßen und großen Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu berücksichtigen, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines quantitativ ausreichenden Angebots auch in diesem Segment Versorgungsprobleme ergeben.

»» Bilanzierung - Ansatz 1

Tabelle 2 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment. Bei diesem Bilanzierungsansatz wurden die Wohnungsgröße sowie die Mietobergrenzen berücksichtigt. Beispiel: Eine Wohnung wird zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen, wenn die angemessene Wohnungsgröße von bis zu 50 m² sowie die Mietobergrenze in Höhe von 280,00 Euro nicht überschritten werden. Nicht geprüft wird, ob ein preisgünstiges Angebot (Miete im Rahmen der Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte) bei größeren Wohnungen besteht (vgl. Bilanzierungsansatz 2).

Insgesamt betrachtet, weisen lediglich Bovenden und Rosdorf sowie Friedland, mit seiner spezifischen Situation aufgrund der Flüchtlingsunterkünfte, ein Defizit beim bezahlbaren Wohnungsangebot auf. Bezogen auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte zeigt sich kreisweit das beschriebene strukturelle Defizit (vgl. Tab. 2). Während es einen Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen gibt, steht bei mittelgroßen und großen Wohnungen ein ausreichend großes bezahlbares Angebot zur Verfügung.

Tab. 2: Bilanz von Angebot und Nachfrage pro Jahr

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Insgesamt
Adelebsen, Flecken	-22	-4	15	12	8	9
Bovenden, Flecken	-46	-9	11	-2	-1	-48
Duderstadt	-96	-10	66	34	29	23
Friedland	-28	-13	5	9	8	-19
Gleichen	-25	-6	11	10	11	1
Stadt Göttingen	-1.771	-600	-112	-106	-34	-2.623
Hann. Münden	-126	0	108	57	50	89
Rosdorf	-64	-19	17	1	1	-64
Staufenberg	-23	-15	15	11	14	2
Dransfeld SG	-22	-7	23	16	7	17
Gieboldehausen SG	-38	-8	14	17	19	5
Radolfshausen SG	-16	-5	12	6	12	9
Bad Lauterberg im Harz	-55	9	58	27	20	60
Bad Sachsa	-44	8	38	18	12	32
Herzberg am Harz	-66	-7	54	25	23	30
Osterode am Harz	-110	4	100	56	51	101
Bad Grund (Harz)	-38	-6	32	18	19	25
Hattorf am Harz, SG	-24	-4	18	12	14	15
Walkenried	-20	-1	21	8	8	16

Quelle: ALP

»» Bilanzierung – Ansatz 2

Im Vergleich zum ersten wurde beim zweiten Bilanzierungsansatz lediglich die Gesamtmiete (nettokalt) in Kombination mit einer Mindestwohnungsgröße (bei den Zwei- und Mehrpersonenhaushalten) berücksichtigt. Bei diesem Ansatz kann beispielsweise eine 60 m² große Wohnung zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen werden, sofern die Mietobergrenze nicht überschritten wird. Zu beachten ist, dass diese Wohnung dann nicht mehr für die Deckung der Nachfrage der Zweipersonenhaushalte zur Verfügung steht.

Bei diesem Bilanzierungsansatz fällt das bestehende Defizit bei den kleinen Wohnungen im Landkreis Göttingen erheblich geringer aus bzw. das Defizit kann in einigen Kommunen komplett ausgeglichen werden. In den meisten Kommunen besteht jedoch weiterhin ein Defizit, vor allem für Einpersonenhaushalte. Die Situation bei Wohnungen für Zweipersonenhaushalte ist im Vergleich zum ersten Ansatz deutlich entspannter.

Tab. 3: Bilanz von Angebot und Nachfrage pro Jahr inkl. Ausweichmöglichkeiten

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Insgesamt
Adelebsen, Flecken	-12	-3	> 0	> 0	> 0	19
Bovenden, Flecken	-36	-18	> 0	> 0	> 0	-48
Duderstadt	-59	-4	> 0	> 0	> 0	51
Friedland	-28	-9	> 0	> 0	> 0	-14
Gleichen	-21	-1	> 0	> 0	> 0	9
Göttingen	-1.764	-586	< 0	< 0	< 0	-2.609
Hann. Münden	-58	> 0	> 0	> 0	> 0	128
Rosdorf	-60	-17	> 0	> 0	> 0	-61
Staufenberg	-20	-10	> 0	> 0	> 0	21
Dransfeld SG	-10	-3	> 0	> 0	> 0	37
Gieboldehausen SG	-23	-7	> 0	> 0	> 0	32
Radolfshausen SG	-11	> 0	> 0	> 0	> 0	26
Bad Lauterberg im Harz	-8	> 0	> 0	> 0	> 0	82
Bad Sachsa	> 0	> 0	> 0	> 0	> 0	55
Herzberg am Harz	-31	> 0	> 0	> 0	> 0	67
Osterode am Harz	-42	> 0	> 0	> 0	> 0	166
Bad Grund (Harz)	> 0	> 0	> 0	> 0	> 0	54
Hattorf am Harz, SG	-15	> 0	> 0	> 0	> 0	23
Walkenried	-2	> 0	> 0	> 0	> 0	19

Quelle: ALP

Bei mittelgroßen und großen Wohnungen (über 60 m²) besteht ein ausreichend großes Angebot für Haushalte mit drei und mehr Personen. Allerdings sind (insbesondere im Stadt-Umland-Raum Göttingens) auch für diese Gruppe Versorgungsengpässe möglich. So ist zu berücksichtigen, dass günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen werden können, die über finanzielle Mittel verfügen, die oberhalb der Einkommensgrenzen liegen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbeziehern nicht zur Verfügung. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum oder entsprechende Vermietungsstrategien öffentlicher Wohnungsunternehmen können gewährleisten, dass die Zielgruppe erreicht wird.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Dies zeigt sich insbesondere im Altkreis Osterode am Harz, wo auch kleine preisgünstige Wohnungen leer stehen.

4.4 Öffentlich geförderter Wohnraum

»» Subjekt- und Objektförderung zur Unterstützung der Wohnraumversorgung

Die Haushalte, die sich aufgrund ihrer finanziellen Lage oder sozialen Situation nicht selbstständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, die durch die direkte finanzielle Unterstützung der Haushalte (z. B. durch die Übernahme der Kosten der Unterkunft oder die Zahlung von Wohngeld) das Ziel hat, die Wohnkaufkraft zu verbessern, ist die Objektförderung in Form von öffentlich geförderten Wohnungen ein weiteres Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung. In diesem Rahmen erfolgt eine Unterstützung des Investors durch Zuschüsse, zinsvergünstigte oder zinslose Darlehen. Im Gegenzug wird für einen festgelegten Zeitraum eine Mietpreis- und Belegungsbindung vereinbart.

»» Bedeutung öffentlich geförderter Wohnungen

Die Bedeutung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist stark von der jeweiligen lokalen Wohnungsmarktsituation sowie von den wohnungspolitischen Zielstellungen abhängig. Im Wesentlichen kann mietpreis- bzw. belegungsgebundener Wohnraum drei Funktionen übernehmen:

- **Entspannte Wohnungsmärkte:** Auf weitgehend entspannten Wohnungsmärkten kommen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zwei mögliche Funktionen zu. Zum einen stellt er die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsproblemen sicher. Häufig spielt dabei weniger die finanzielle Belastung der Haushalte, als vielmehr die Möglichkeit Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum zu erhalten, eine Rolle. Belegungsbindungen tragen dazu bei, die Wohnraumversorgung auch dieser Zielgruppen zu sichern.

Zum anderen kann die öffentliche Förderung ein Anreiz für Investitionen in bestimmte Segmente sein (z. B. bezahlbarer seniorenrechter Wohnraum). Dies kann notwendig werden, wenn trotz bestehender Bedarfe Investitionen aufgrund eines ungünstigen Verhältnisses von Renditeaussichten und Risiken im freifinanzierten Wohnungsbau unterlassen werden. Die Förderung kann dazu beitragen, diese Risiken zu verringern und Investitionen ermöglichen.

- **Angespannte Wohnungsmärkte:** Über die genannten Aufgaben hinaus, kommt dem öffentlich geförderten Wohnungsbau auf angespannten Märkten die Funktion zu, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. das Angebot in diesem Segment stabil zu halten. Häufig wirkt der freifinanzierte Neubau kaum entlastend auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment. In diesem Fall sind geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung von größerer Bedeutung, um die Kostenbelastung der Haushalte auf einem verträglichen Niveau zu halten.

»» Abschmelzprozess des gebundenen Wohnungsbestandes

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist seit Jahren rückläufig. Die hohen Fertigstellungszahlen des sozialen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht. Neben einem zwischenzeitlichen Bedeutungsverlust, haben sich auch die gesetzlichen Schwerpunkte der Wohnraumförderung verlagert. Früher als Instrument zur Finanzierung von quantitativ ausreichendem Wohnraum konzipiert („breite Schichten des Volkes“²⁸), geht es in der heutigen qualitätsorientierten Förderung um die „Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“.²⁹ Die wesentlichen Zielgruppen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Familien, Menschen mit Behinderung und Ältere.³⁰

»» Landkreis Göttingen 2017: 1.130 geförderte Wohnungen

Auf Grund der in den letzten Jahren geringeren Bedeutung des geförderten Wohnungsbaus, kommt es zu einem sukzessiven Auslaufen von Belegungsbindungen, die nicht durch den Erwerb neuer Bindungen kompensiert werden. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen lag im Landkreis Göttingen (ohne Stadt Göttingen) im Jahr 2017 bei ca. 1.130 Wohnungen. Das entspricht ca. 2,8 % des Mietwohnungsbestandes. Die räumlichen Schwerpunkte des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sind Hann. Münden (230 WE), Osterode am Harz (220 WE) und Duderstadt (75 WE). Die verbleibenden etwa 600 Wohnungen liegen in etwa zu gleichen Teilen in den Städten und Gemeinden der beiden Altkreise. Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich der Bestand auch im Landkreis Göttingen verringert. Seit 2012 ging die Anzahl geförderter Wohnungen um 7 % zurück. Ohne den Erwerb neuer Bindung bzw. den Neubau geförderter Wohnungen wird sich der Bestand auch in den kommenden Jahren weiter reduzieren.

²⁸ § 1 Abs. 1 WoBauG

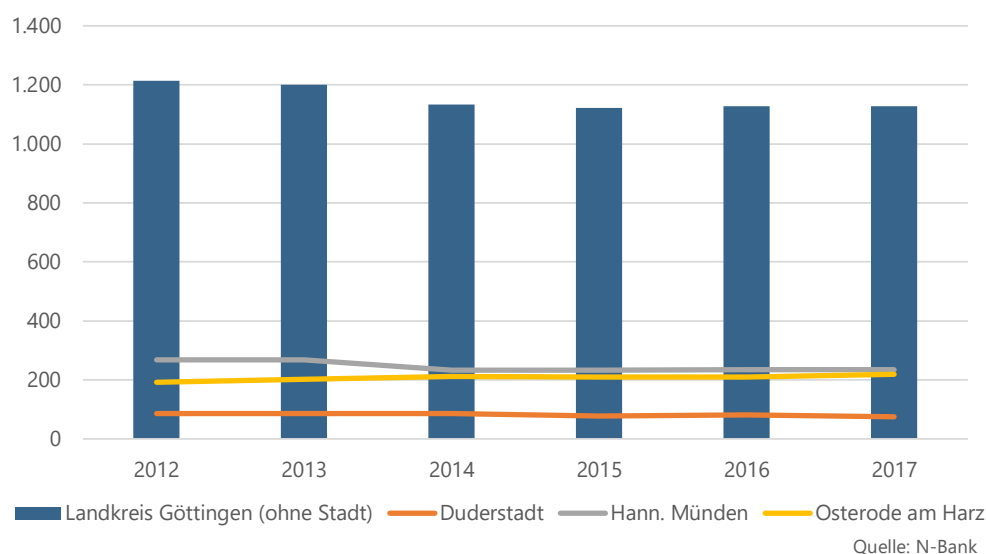
²⁹ § 1 Abs. 2 Satz 1 NWoFG

³⁰ § 1 Abs. 2 Satz 2 NWoFG

»» Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Innerhalb des künftigen Neubaugeschehens sollte der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder eine größere Rolle einnehmen. Mit den verstärkten Aktivitäten der Kreiswohnungsbau im Altkreis Göttingen wurden erste wohnungspolitische und -wirtschaftliche Schritte eingeleitet. In Bovenden werden derzeit 52 geförderte Wohnungen errichtet. In Hattorf am Harz sind 12 Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderung in Planung.

Abb. 45: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Landkreis Göttingen



»» Drei Teilsegmente mit Handlungsbedarf im Landkreis Göttingen

Grundsätzlich wurden innerhalb der Analysen drei Segmente identifiziert und teilräumlich differenziert, in denen der öffentlich geförderte Wohnungsbau sinnvoll ist:

1. Quantitativer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im engeren Verflechtungsraum Göttingens (vgl. Kapitel 4.3)
2. Strukturelles Defizit an kleinen bezahlbaren Wohnungen in nahezu allen Städten und Gemeinden des Landkreises (vgl. Kapitel 4.3)
3. Kommunenübergreifender Bedarf an (bezahlbaren) seniorengerechten Wohnungen (vgl. Kapitel 3.2, 3.3, 4.3)

Eine wissenschaftliche Ableitung der quantitativen Bedarfe in den Segmenten ist nur eingeschränkt möglich. Letztlich ist die Frage, ob dem dargestellten teilräumlichen, segment- und wohnungsgrößenspezifischen Defiziten durch den Neubau von geförderten Wohnungen begegnet werden soll, eine politische Entscheidung und abhängig von den Zielvorstellungen der jeweiligen kommunalen Wohnungspolitik. Aus diesem Grund wird im Folgenden beispielhaft dargestellt, welche Annahmen und Überlegungen zu Grunde gelegt werden können, um ein quantitatives Mengengerüst abzuleiten:

- In den Gemeinden Bovenden und Rosdorf im engeren Verflechtungsraum Göttingens besteht ein quantitatives Defizit an (kleinen) bezahlbaren Wohnungen. Die aktuelle Zahl der geförderten Wohnungen ist – von dem im Bau befindlichen Projekt abgesehen – nicht bekannt. Zur Orientierung könnte langfristig ein Bestand von ca. 10 % der Mietwohnungen dazu beitragen, die Wohnraumversorgung zu sichern und die Wohnkostenbelastung zu dämpfen.
- Beim seniorengerechten Wohnraum gibt es bereits heute Defizite insbesondere im bezahlbaren Segment. Einer Studie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)³¹ zufolge, sind ca. 1,7 % des Wohnungsbestandes altersgerecht. Im Landkreis Göttingen würde dies ca. 700 Wohnungen entsprechen. Es wird davon ausgegangen, dass etwa 27,1 % der über 65-Jährigen, Personen mit Bewegungseinschränkungen sind. Dies ist die Kerngruppe der Personen, die auf altersgerechte Wohnungen angewiesen sind. Das entspricht etwa 2.820 Mieterhaushalten. Bis 2035 wird sich deren Anzahl auf ca. 3.410 Haushalte erhöhen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Anteil von Senioren mit einer niedrigen Rente und damit auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen tendenziell steigen wird. Darüber hinaus ist es wahrscheinlich, dass ein Teil der derzeitigen Eigentümerhaushalte zukünftig in eine seniorengerechte Mietwohnung umzieht. Aufgrund des insgesamt hohen Anteils von Senioren mit niedrigen Einkommen sollte etwa die Hälfte im bezahlbaren Segment realisiert werden. Das entspricht etwa 1.350 Wohnungen bis 2035.
- Die Ableitung des Bedarfs aufgrund des strukturellen Defizits im Segment der kleinen bezahlbaren Wohnungen ist nicht seriös möglich. Beispielsweise weichen einige Ein- und Zweipersonenhaushalte bewusst auf größere Wohnungen aus und nehmen gegebenenfalls eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf. Allerdings stellen Seniorenhaushalte einen bedeutenden Anteil kleiner Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, dar. Gerade vor dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Bedarfe empfiehlt ALP eine Fokussierung auf das Segment der altersgerechten bezahlbaren Wohnungen.

Die folgende Tabelle gibt einen beispielhaften Überblick über die potenzielle Zahl geförderter Wohnungen im Landkreis Göttingen auf Gemeindeebene:

³¹ KfW Economic Research – Fokus Volkswirtschaft Nr. 65, Altersgerechter Wohnraum: Große Versorgungslücke, dringender Investitionsbedarf

Tab. 4: Beispielrechnung zur Ableitung des geförderten Wohnraums

	Zusatzbedarf altersgerechte Wohnungen 2035	davon bezahlbare altersgerechte Wohnungen 2035	Zusätzliches quantitatives Defizit	Defizit insgesamt
Adelebsen, Flecken	70	35	-	35
Bovenden, Flecken	140	70	190	260
Duderstadt	260	130	-	130
Friedland	70	35	-	35
Gleichen	80	40	-	40
Hann. Münden	380	190	-	190
Rosdorf	200	100	175	275
Staufenberg	50	25	-	25
Dransfeld SG	100	50	-	50
Gieboldehausen SG	120	60	-	60
Radolfshausen SG	50	25	-	25
Bad Lauterberg im Harz	190	95	-	95
Bad Sachsa	180	90	-	90
Herzberg am Harz	170	85	-	8
Osterode am Harz	360	180	-	180
Bad Grund (Harz)	110	55	-	55
Hattorf am Harz, SG	110	55	-	55
Walkenried	60	30	-	30

Quelle: ALP

5 Wohnungsmarktprognose 2016 bis 2035 in zwei Szenarien

»» Wohnungsmarktprognose bis 2035

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt der Landkreis Göttingen belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und darauf aufbauend den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten für alle Kommunen des Landkreises Göttingen berechnet.

Basis der Bevölkerungsprognose für die Kommunen des Landkreises Göttingen war die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Während die Prognose der Geburten und Sterbefälle anhand von Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten vergleichsweise einfach berechnet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehung zwischen den Kommunen des Landkreises Göttingen, den Kommunen der Region, der überregionalen Wanderungsbeziehungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt.

»» Prognose in zwei Szenarien

Vor dem Hintergrund der bestehenden prognostischen Unsicherheiten wurde die Wohnungsmarktprognose für den Landkreis Göttingen in zwei Szenarien erstellt. Das ermöglicht, einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuspannen und etwaigen Unwägbarkeiten Rechnung zu tragen. Insbesondere veränderte Rahmenbedingungen, wie zuletzt der hohe Zuzug aus dem Ausland und insbesondere von Flüchtlingen, können die Entwicklung erheblich beeinflussen.

Szenario 1: Das Szenario geht von einer stabilen Entwicklung und einem insgesamt konstanten Zuzug aus.

- *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Grundlage für die Prognose sind die Geburtenquoten der Jahre 2013 bis 2015.
- *Mortalität:* ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen. Basis für die Prognose der Mortalität bildet die Generationensterbetafel des statistischen Bundesamtes.³²

³² Quelle: „Generationensterbetafeln für Deutschland, Modellrechnungen für die Geburtsjahrgänge 1896-2009“

- *Migration:* Im Rahmen der Prognose wird von stabilen Wanderungsmustern auf der lokalen und regionalen Ebene ausgegangen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Ausland leicht abnehmen, jedoch weiterhin über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen wird. Berücksichtigt wird, dass der Zuzug von Flüchtlingen – insbesondere im Jahr 2015 – zu einem erhöhten Wanderungsgewinn geführt hat. Der Stützzeitraum für die Wanderungen umfasst die Jahre 2011 bis 2014.

Szenario 2: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zum Szenario 1 wird im Szenario 2 von einer höheren Zuwanderung, insbesondere aus dem Ausland, ausgegangen.

Aufbauend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose hat ALP den Neubau- und Flächenbedarf für beide Szenarien auf kommunaler Ebene berechnet. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wurde, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment berechnet. Abschließend wurde, aufbauend auf dem ermittelten Neubaubedarf, der Flächenbedarf abgeleitet.

5.1 Bevölkerungsprognose bis 2035

»» Datengrundlage: Einwohnermeldedaten der Kommunen

Als Grundlage für die Erarbeitung einer belastbaren Bevölkerungsprognose hat ALP eine Abfrage von Daten aus dem Einwohnermeldewesen bei den Kommunen des Kreises sowie der Stadt Göttingen durchgeführt. Dieses Vorgehen gewährleistet zum einen eine hohe Aktualität und zum anderen konnten Daten zu Zweit- bzw. Nebenwohnsitzbevölkerung abgefragt werden, die im Rahmen der Haushaltsprognose Berücksichtigung finden.

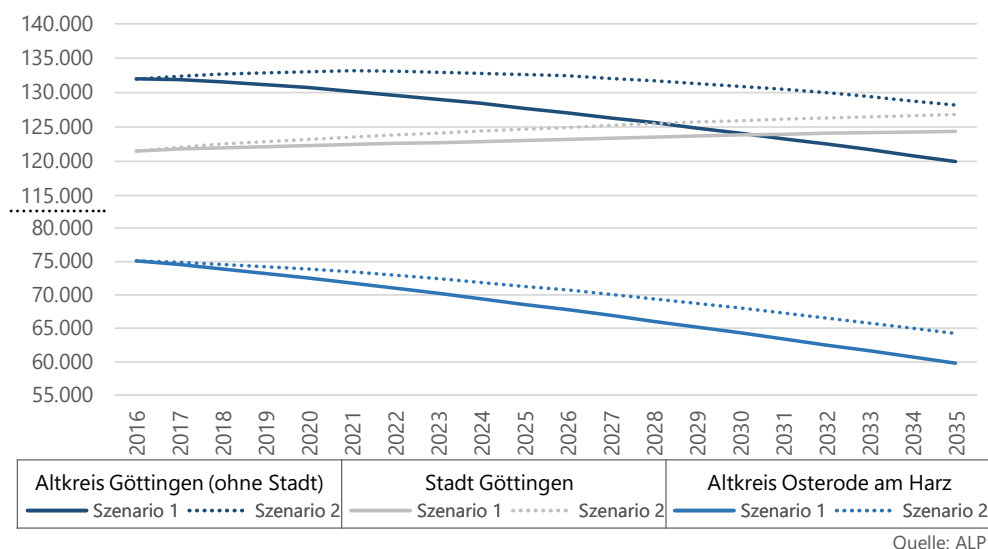
»» LK Göttingen: Kontinuierlicher Einwohnerrückgang erwartet

Aktuell (2016) leben im Landkreis Göttingen etwa 207.080 Personen mit Hauptwohnsitz. ALP geht im Szenario 1 von einem Einwohnerrückgang bis zum Jahr 2035 in Höhe von etwa 27.300 Personen bzw. 13,2 % aus. Während die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 nur geringfügig sinkt (-1,9 %), gewinnt der Rückgang in den Folgejahren aufgrund eines steigenden Geburtendefizits an Dynamik. Die Wanderungsgewinne können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung immer weniger kompensieren. Aufgrund des stärkeren Zuzugs wird diese Entwicklung innerhalb von Szenario 2 gedämpft. Im Ergebnis ist bis zum Jahr 2020 eine stabile Einwohnerentwicklung zu erwarten. Anschließend wird die Einwohnerzahl trotz des verstärkten Zuzugs kontinuierlich sinken. Bis zum Jahr 2035 wird ein Rückgang von -7,2 % auf 192.400 Einwohner erwartet.

»» Stadt Göttingen: Moderater Einwohnerzuwachs

Für das Ober-, Bildungs- und Arbeitsmarktzentrum Göttingen erwartet ALP eine weitere Zunahme der Einwohnerzahl in moderatem Umfang. Heute wohnen etwa 121.500 Einwohner in der Universitätsstadt. Der erwartete Zuwachs bis zum Jahr 2035 liegt bei 2.900 Personen bzw. 2,4 % im Szenario 1 und bei etwa 5.300 bzw. 4,4 % im von stärkerer Zuwanderung ausgehenden Szenario 2.

Abb. 46: Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035



»» Altkreis Göttingen: Leichter Einwohnerrückgang

Teilräumlich ist mit einer sehr unterschiedlichen Entwicklung zu rechnen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz wird im Altkreis Göttingen nach dem Prognoseszenario 1 von heute 132.000 auf 120.000 Personen bzw. 9,1 % im Jahr 2035 zurückgehen. Bis 2020 werden die Einwohnerverluste jedoch moderat ausfallen (-1,0 %). Erst in den Folgejahren kommt es zu deutlichen Einwohnerrückgängen aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

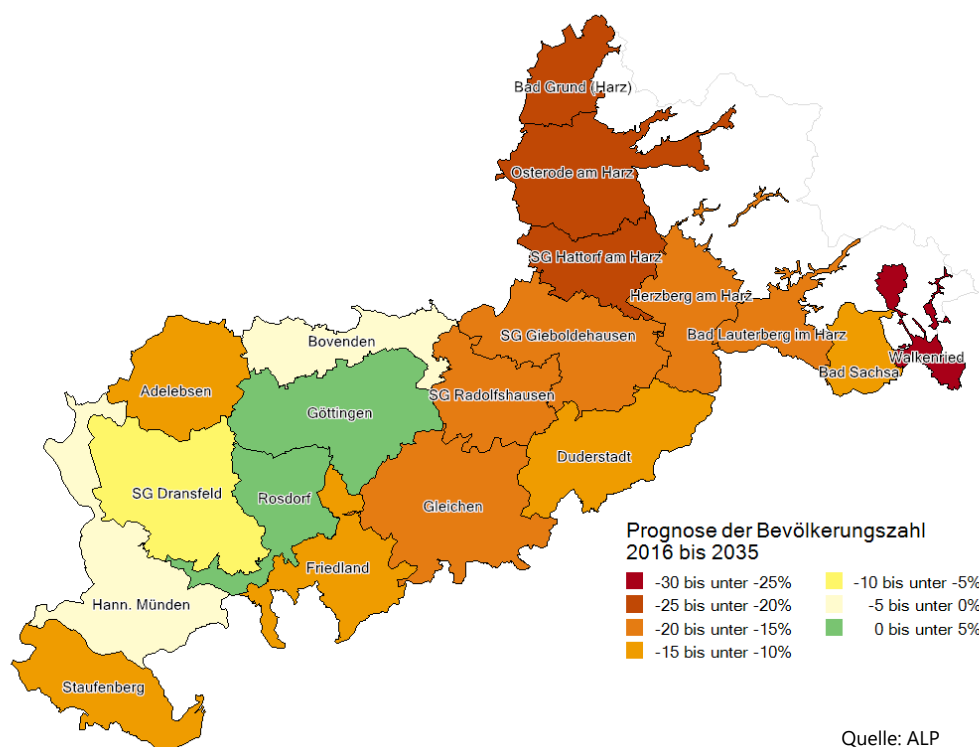
Im 2. Szenario liegt der Verlust bis zum Jahr 2035 bei etwa 3.800 Personen bzw. 2,9 %. Aufgrund der hohen Wanderungsgewinne zeichnet sich eine stabile Entwicklung bis zum Jahr 2025 ab.

Vergleichsweise hoch sind die Rückgänge in den Samtgemeinden Gieboldehausen (-16,4 %) und Radolfshausen (-15,6 %) sowie in Duderstadt (-14,6 %, Gleichen (-15,1 %), Friedland (-12,5 %), Staufenberg (-13,1 %) und Adelebsen (-12,4 %) (vgl. Abb. 46). Demgegenüber profitieren Bovenden (-0,6 %) und Rosdorf (-0,1 %) von der Nähe des Universitätsstandortes und Arbeitsmarktzentrums Göttingen. Dies führt zu einer weitgehend stabilen Entwicklung (Szenario 1) bzw. zu einem leichten Einwohnerzuwachs (Szenario 2). Für das Mittelzentrum Hann. Münden mit seiner guten Anbindung an die Oberzentren Göttingen

und Kassel ist mit einem moderaten Einwohnerrückgang (-3,6 % im Szenario 1) bzw. einem leichten Zuwachs (Szenario 2: +3,3 %) zu rechnen.

Auffällig sind die Unterschiede zwischen den Mittelzentren Duderstadt und Hann. Münden. Hintergrund ist die positive Entwicklung Hann. Mündens bzw. die negative Entwicklung Duderstadts in den letzten Jahren. So konnte Hann. Münden in den Jahren 2011 bis 2014 einen vergleichsweise hohen Zuzug jüngerer Haushalte bzw. Haushalten in der Familiengründungsphase verzeichnen. Duderstadt weist im gleichen Zeitraum Wanderungsverluste auf. Lediglich bei den über 65-Jährigen konnten Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Die Abfrage von Meldeamtsdaten bestätigte für Duderstadt diesen Trend. So hat Duderstadt vom 31.12.2015 bis zum 30.06.2017 rund 420 Einwohner (2 %) verloren.

Abb. 47: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035 (Szenario 1)



»»» Altkreis Osterode am Harz: Deutliche Bevölkerungsverluste

Das östliche Kreisgebiet (Altkreis Osterode im Harz) hatte bereits in den letzten Jahren deutliche Einwohnerverluste zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Folgt die Entwicklung dem Szenario 1 wird die Einwohnerzahl um rund ein Fünftel zurückgehen. Das entspricht einem Rückgang um 15.300 Personen. Die stärksten Verluste erwartet ALP für das Mittelzentrum Osterode am Harz (-21,4 %), die Samtgemeinde Hattorf am Harz (-21,3 %) sowie den Einheitsgemeinden Walkenried (-25,3 %) und Bad

Grund (Harz) (-23,3 %). Selbst im optimistischeren Szenario 2 fallen die Einwohnerverluste hoch aus. So wird sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 um 14,5 % bzw. 10.900 Personen verringern (Szenario 2).

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Die dargestellte altersstrukturelle Entwicklung der vergangenen Jahre (vgl. Kapitel 3.2.4) wird sich zukünftig weiter fortsetzen, allerdings mit unterschiedlich starker Ausprägung in den einzelnen Teilräumen und Kommunen.

»» Sinkende Zahl von Kindern und Jugendlichen

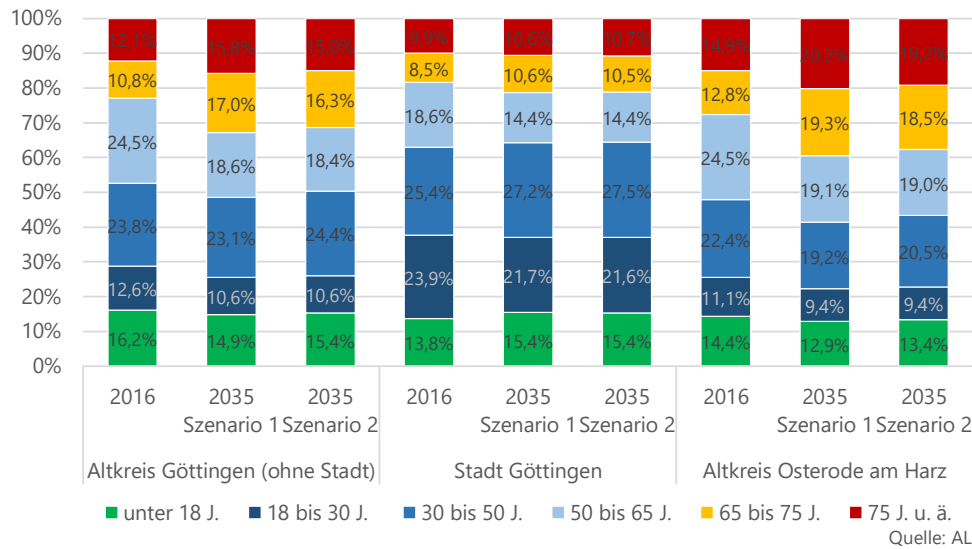
Die geringe Zahl von Personen in der Familiengründungsphase in Kombination mit vergleichsweise geringen Wanderungsgewinnen in dieser Altersgruppe führt zu einem weiteren absoluten und relativen Rückgang bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige). Während sich der Anteil dieser Altersgruppe in den Kommunen des Altkreises Göttingen mit 1,3 %-Punkten im Szenario 1 bzw. 0,8 %-Punkten im Szenario 2 relativ moderat verändert, sind die absoluten Rückgänge mit 3.500 Personen (Szenario 1) bzw. 1.600 bei den unter 18-Jährigen hoch. Diese Werte entsprechen einem Rückgang um 16,3 % im ersten und 7,6 % im zweiten Szenario. Ein besonders starker Rückgang wird – bezogen auf Szenario 1 – in Duderstadt (-21,6 %), Gleichen (-30,4 %), Staufenberg (-26,3 %) und der Samtgemeinde Gieboldehausen (-32,1 %) erwartet.

Eine ähnliche Entwicklung ist in den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz wahrscheinlich. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird danach um 1,0 %-Punkte bis 1,5 %-Punkte zurückgehen. Das entspricht einem Rückgang in dieser Altersgruppe um 3.100 Personen bzw. 28,7 % (Szenario 1) und 2.200 Personen bzw. 20,3 % (Szenario 2) bis zum Jahr 2035. Für Bad Grund wird ein Rückgang um gut zwei Fünftel und für Walkenried nahezu eine Halbierung der Zahl der Kinder und Jugendlichen prognostiziert.

»» Weniger Menschen im Erwerbsalter

Die Anzahl und der Anteil der Personen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist in beiden Prognosevarianten rückläufig. Im Altkreis Göttingen geht die Zahl um 17.600 Personen bzw. 21,9 % (Szenario 1) zurück. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt um 8,6 %-Punkte. Die stärkste Entwicklung in diesen Altersgruppen sind in Duderstadt und Gleichen sowie den Samtgemeinden Gieboldehausen und Radolfshausen zu erwarten. In Szenario 2 verläuft der Rückgang mit 12.000 Personen bzw. 14,9 % etwas gedämpfter. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe sinkt auf ca. 53,3 % bzw. um 7,6 %-Punkte ab.

Abb. 48: Prognose der Altersstruktur 2016 bis 2035

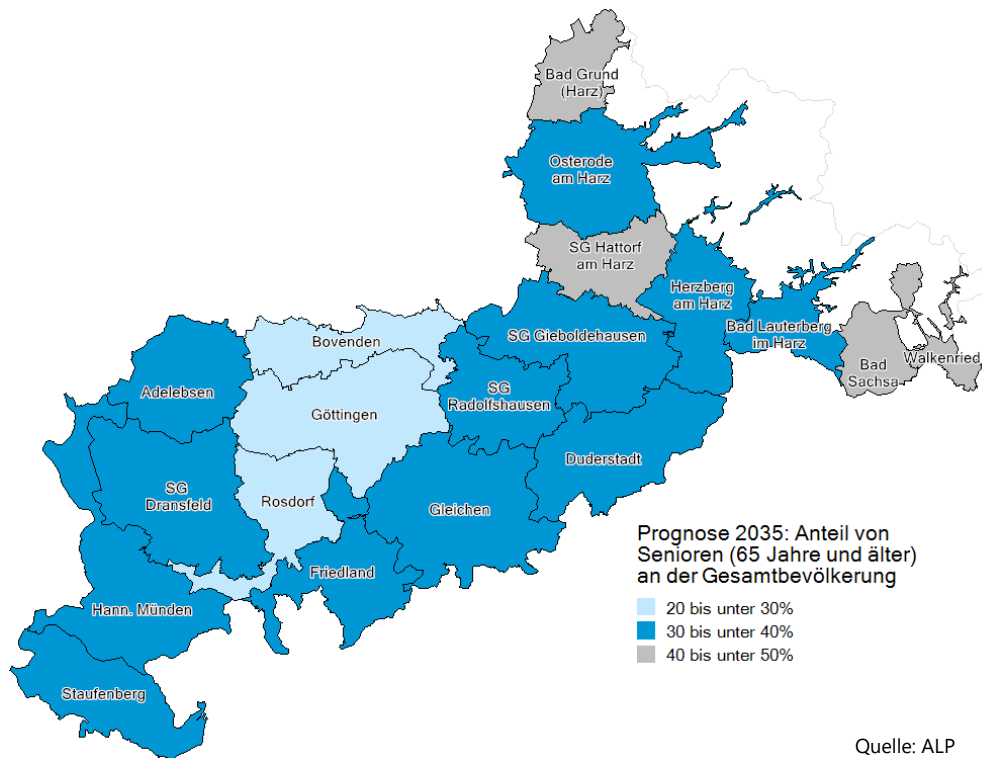


Im Altkreis Osterode am Harz werden ca. 15.000 Personen bzw. 34,6 % weniger in diesen Altersgruppen leben. Deren Anteil sinkt von heute 58,0 % auf 48,9 % ab. Die deutlichsten Rückgänge finden in Bad Grund (-37,9 %) und Hattorf am Harz (-41,8 %) statt. Das moderatere Szenario 2 weist einen Rückgang von 12.100 Personen bzw. 27,8 % aus.

»» Zuwachs der Zahl der Senioren

Die einzige Bevölkerungsgruppe, die kreisweit wachsen wird, ist die Gruppe der Senioren und Hochbetagten. In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Das führt dazu, dass der Anteil und die Zahl der Senioren erheblich zunehmen werden. Im Altkreis Göttingen ist ein Anstieg auf bis zu ein Drittel der Bevölkerung zu erwarten. Das sind in Szenario 1 9.000 Personen bzw. 29,7 % und in Szenario 2 9.800 Personen bzw. 32,3 % mehr als heute. In den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz erwartet ALP einen Anstieg auf knapp 40 %. Das entspricht etwa 2.800 Personen bzw. 13,6 % mehr als noch 2016. Im zweiten Szenario entspricht der Anstieg zwischen 2016 und 2035 16,6 % bzw. 3.400 Personen.

Abb. 49: Prognose der Altersstruktur 2016 bis 2035



5.2 Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose eine Haushaltprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schiefelage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

»» Methodischer Ansatz

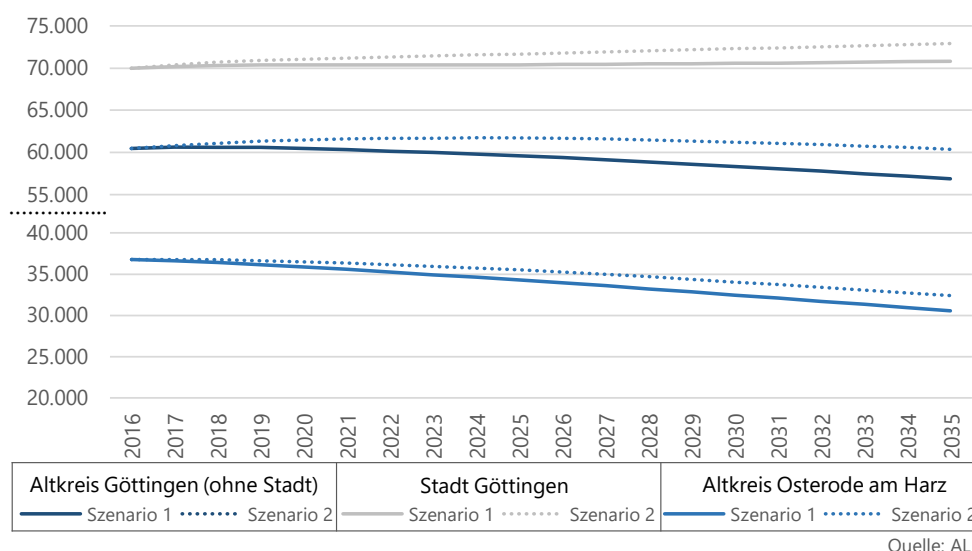
Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus 2011 spezifische Zuordnungsmatrizen generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuord-

nungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Zahl der Wohnungsleerstände im Basisjahr 2016 wird auf Basis der Fortschreibung von Angebot (Wohnungsbestand) und Nachfrage (Haushalte) abgeleitet.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

Aktuell gibt es im Landkreis Göttingen ca. 97.300 Haushalte, 60.500 im Altkreis Göttingen und ca. 36.800 im Altkreis Osterode am Harz. Davon sind 65,9 % bzw. 72,8 % Haushalte, in denen eine bzw. zwei Personen leben. Etwa 34,3 % bzw. 28,6 % der Haushalte sind Haushalte mit Kindern. Dazu zählen Paare mit Kindern und Alleinerziehende. In knapp einem Viertel der Haushalte leben ausschließlich Senioren.

Abb. 50: Haushaltsprognose 2016 bis 2035

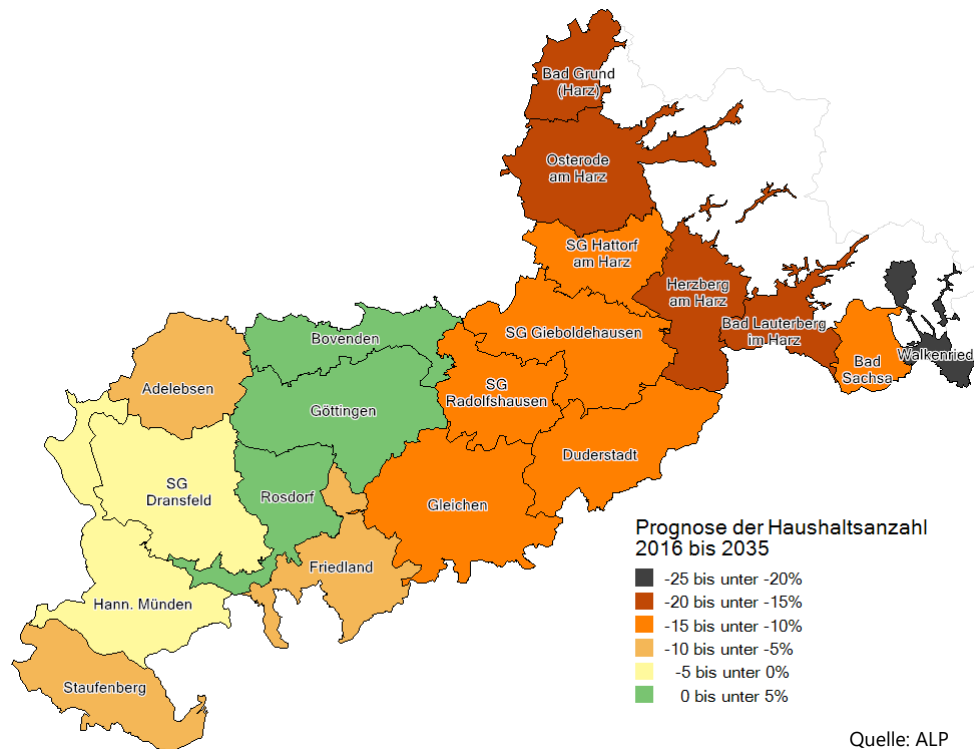


»» Szenario 1: Langfristiger Nachfragerückgang

Für die Kommunen des Landkreises Göttingen erwartet ALP in Szenario 1 insgesamt einen Rückgang der Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage. Im Altkreis Göttingen ist bis 2020 noch von einer weitgehend stabilen Entwicklung auszugehen. Bis 2035 liegt der Rückgang bei ca. 6,0 %. Das entspricht ca. 3.600 Haushalten weniger als im Jahr 2016. Die stärksten Nachfragerückgänge verzeichnen danach Duderstadt (-10,8 %), Gleichen (-11,3 %), Staufenberg (-11,2 %) und die Samtgemeinden Gieboldehausen (-11,6 %) und Radolfshausen (-12,3 %). Für Rosdorf (+2,8 %), Bovenden (+0,7 %) und Hann. Münden (-1,7 %) erwartet ALP hingegen eine weitgehend stabile bis leicht steigende Zahl der Haushalte.

Im Altkreis Osterode am Harz fällt der Nachfragerückgang stärker aus. In Szenario 1 geht ALP von einem Rückgang um 16,9 % bzw. 6.200 Haushalten aus. Kleinräumig werden Walkenried und Bad Grund mit je etwa einem Fünftel sowie Osterode am Harz (-18,4 %) und Bad Lauterberg im Harz (-17,1 %) die deutlichsten Verluste verzeichnen.

Abb. 51: Kleinräumige Haushaltsprognose 2016 bis 2035



»» Szenario 2: Haushaltsrückgang wird gedämpft

In Szenario 2, das von einem stärkeren Zuzug ausgeht, fällt der Nachfragerückgang weniger stark aus. Für den Altkreis Göttingen wird erwartet, dass in den nächsten Jahren noch ein leichter Anstieg der Nachfrage erfolgt. Erst nach 2025 ist mit einem Rückgang zu rechnen. In diesem Szenario liegt der Haushaltsrückgang bei lediglich 0,2 % bzw. 120 Haushalten. Das entspricht einer weitgehend stabilen Wohnungsmarktentwicklung. Rosdorf (+8,2 %), Bovenden (+5,5 %) und Hann. Münden (+4,6 %) verzeichnen bis 2035 Nachfragezuwächse, während die Entwicklung in der Samtgemeinde Dransfeld (+0,6 %) und Friedland (+0,4 %) stabil ist.

Der starke Haushaltsrückgang im Altkreis Osterode im Harz wird in Szenario 2 etwas gedämpft. Der Rückgang fällt mit 11,9 % bzw. 4.400 Haushalten weniger stark aus, betrifft allerdings alle sieben betrachteten Kommunen.

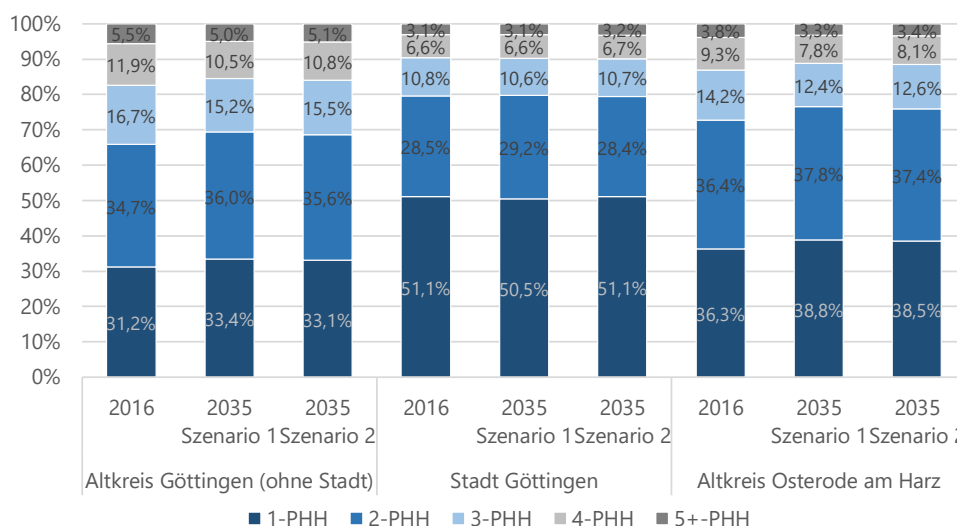
»» Fortsetzung der Singularisierung

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt der Rückgang der Zahl der Haushalte niedriger aus. Ursächlich ist der sogenannte Singularisierungsprozess. Dieser ist auf eine steigende Zahl älterer Menschen, die meist in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben, zurückzuführen.

»» Steigender Anteil kleiner Haushalte

ALP erwartet, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinken wird. Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird danach in beiden Teilen des Landkreises Göttingen ansteigen. Während dies im Altkreis Göttingen zu einem Anstieg der Zahl der Singlehaushalte führt, ist im Altkreis Osterode am Harz trotz der Verschiebung hin zu kleineren Haushalten, von einem Rückgang der Zahl der Singlehaushalte auszugehen.

Abb. 52: Prognose der Haushaltsstruktur 2016 bis 2035

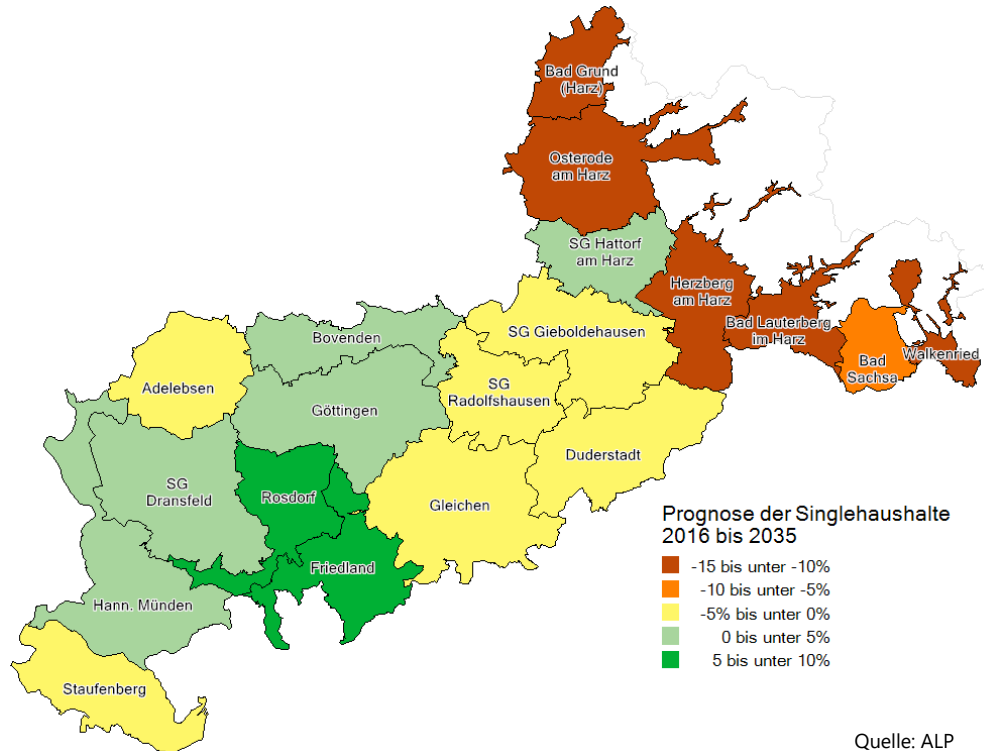


Quelle: ALP

»» Wachsender Wohnflächenverbrauch

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

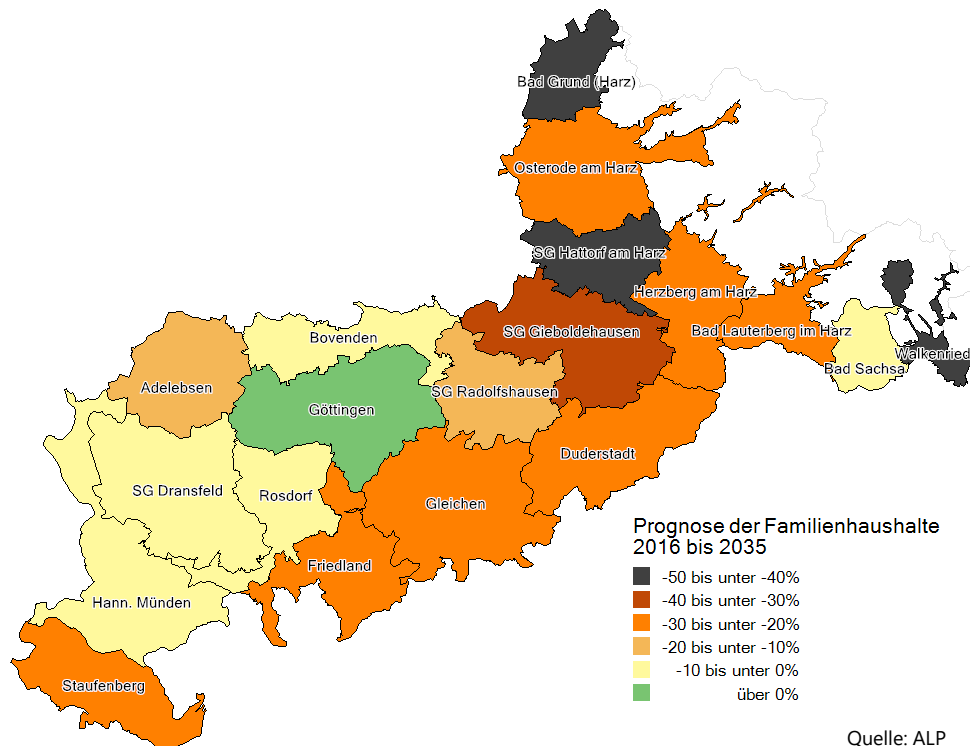
Abb. 53: Prognose der Singlehaushalte 2016 bis 2035



»» Weniger große Haushalte/Rückgang der Familienhaushalte

Demgegenüber geht die Zahl wie auch der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen zurück. Der Anteil sinkt im Altkreis Göttingen von 34,1 % auf 30,6 % in Szenario 1. In Szenario 2 ist die Entwicklung weniger dynamisch. Abgesehen von der Stadt Göttingen erwartet ALP – infolge des Geburtendefizits – für alle Kommunen des Kreisgebietes einen Rückgang der Zahl der Familienhaushalte. In den Kommunen des Altkreises Göttingen liegt dieser Rückgang bei 16,3 % bzw. bei 3.400 Haushalten. Im Bereich des Altkreises Osterode am Harz ist sogar ein Rückgang um ca. 28,7 % zu erwarten. Das entspricht etwa 3.000 Haushalten weniger gegenüber 2016. Im Szenario 2 findet eine etwas moderatere Entwicklung statt, die in Hann. Münden, Bovenden und Rosdorf zu einem leichten Anstieg der Zahl der Familienhaushalte führen kann.

Abb. 54: Prognose der Familienhaushalte 2016 bis 2035



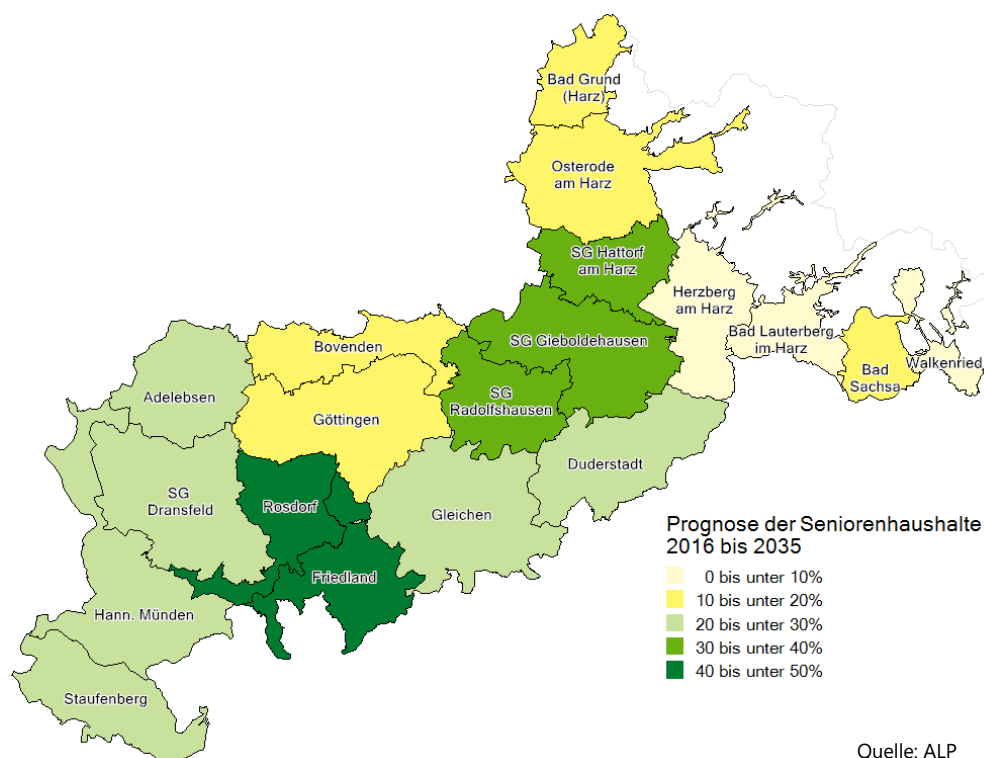
»» Erhebliche Zunahme der Seniorenhaushalte

Die einzige Zielgruppe, für die kommunenübergreifend mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte zu rechnen ist, sind Seniorenhaushalte. Aktuell sind bereits 36,6 % der Haushalte im Altkreis Göttingen und 41,9 % im Altkreis Osterode am Harz Haushalte mit Senioren. Sie stellen damit bereits heute die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe des Wohnungsmarktes dar. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Seniorenhaushalte ansteigen. Im Altkreis Göttingen werden Seniorenhaushalte ca. die Hälfte (49,7 %) der Haushalte bilden. Dies entspricht einem Anstieg von 6.100 Haushalten bzw. 27,7 % mehr als im Jahr 2016. Im Altkreis Osterode am Harz (56,4 %) fällt der Anteil noch höher aus. Gegenüber 2016 werden ca. 1.800 Haushalte hinzukommen. Das entspricht einem Anstieg um 11,8 %.

»» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass - infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau - die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

Abb. 55: Prognose der Seniorenhaushalte 2016 bis 2035



5.3 Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung qualitative Bedarfe ergeben, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erforderlich machen können. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Kommunen des Landkreises Göttingen wurde eine Fluktuationsreserve von 3 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgang

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2016 bis 2035 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Basisjahr 2016: Nachholbedarf und Angebotsüberhänge

In einigen Teilbereichen des Landkreises hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Dies gilt zuvorderst für die Stadt Göttingen aber auch für die angrenzenden Gemeinden. Der Angebotsüberhang hat sich hier reduziert und unterschreitet die notwendige Fluktuationsreserve. Für diese Kommunen ist bereits heute ein Nachfrageüberhang zu bilanzieren. Dieser umfasst 140 Wohnungen in Bovenden und ca. 30 Wohnungen in Rosdorf. In den letzten Jahren konnte die Angebotsentwicklung mit der wachsenden Nachfrage kaum Schritt halten. Zudem sind leichte Anspannungstendenzen in Hann. Münden zu beobachten. Derzeit gibt es hier keine strukturellen Angebotsüberhänge mehr.

Demgegenüber sind für die anderen Kommunen des Landkreises teils erhebliche Angebotsüberhänge charakteristisch (vgl. Kapitel 3.3.1). Insgesamt besteht ein struktureller Wohnungsleerstand von rund 2.800 Wohnungen. Der allergrößte Teil davon befindet sich in den sieben Kommunen des Altkreises Osterode am Harz bzw. in Duderstadt und Gieboldehausen (1.900 Wohnungen).

»» Ersatzbedarf bis 2035

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Grundsätzlich könnten, vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ausgangslagen in den Kommunen, differierende Quoten in Ansatz gebracht werden. Allerdings zeigt die Praxis, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine große Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel.

Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für den Landkreis Göttingen von einem Wohnungsabgang von etwa 4.500 Wohnungen auszugehen. Aufgrund der in weiten Teilen des Kreisgebietes bestehenden Angebotsüberhänge sowie der insgesamt negativ verlaufenden Nachfrageentwicklung wird nur ein Teil des Abgangs durch Neubau kompensiert werden müssen.

»» Zusatzbedarf aufgrund positiver Haushaltsentwicklung

Die zweite Bedarfskomponente, die aus der Entwicklung der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Aufgrund der beschriebenen Angebotsüberhänge und der sinkenden Nachfrage nach Wohnraum besteht nur in wenigen Kommunen ein positiver Zusatzbedarf (Hinweis bei rückläufiger Haushaltsentwicklung wird ein negativer Zusatzbedarf ausgewiesen).

Szenario 1: Ein Zusatzbedarf aufgrund des Nachfrageanstiegs besteht in Szenario 1 lediglich für Bovenden und Rosdorf sowie für Hann. Münden. Dieser entspricht in den beiden erstgenannten Gemeinden insgesamt 340 zusätzlichen Wohnungen. Der größte Teil davon entfällt auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (270 WE). Der Zusatzbedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei 70 Wohnungen bis 2035. In Hann. Münden ergibt sich durch den Nachfrageanstieg ein Zusatzbedarf von 170 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Davon sind 130 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Szenario 2: Die stabilere bzw. dynamischere Nachfrageentwicklung im zweiten Szenario zieht einen höheren Zusatzbedarf nach sich. In Bovenden und Rosdorf besteht danach zusammen ein Bedarf von insgesamt 960 Wohnungen und in Hann. Münden von 570 Wohnungen bis 2025. Zusatzbedarfe sind in diesem Szenario bis 2025 auch für Friedland und die Samtgemeinde Dransfeld zu erwarten.

»» Neubaubedarf insgesamt: 1.260 Wohnungen bis 2035

Der Neubaubedarf setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. Zudem wurde eine Fluktuationsreserve von 3 % angesetzt. Tabelle 4 gibt einen Überblick über den Neubaubedarf insgesamt sowie über die einzelnen Bedarfstypen.³³ Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Neubaubedarfe für die Jahre 2025 und 2035 differenziert nach dem Ein- und Mehrfamilienhaussegment.

Szenario 1: Im ersten Szenario besteht ein Neubaubedarf von 1.070 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 630 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und ca. 440 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau.

Infolge der unterschiedlichen Nachfrageentwicklung im Landkreis beziehen sich diese Bedarfe allerdings auf nur einige wenige Kommunen. Dazu gehören zu allererst die Gemeinden des engeren Göttinger Verflechtungsraumes (Bovenden, und Rosdorf). Der Neubaubedarf liegt in den beiden Kommunen bei 650 Wohnungen, davon 420 im individuellen Wohnungsbau und 230 im Mehrfamilienhaussegment (vgl. Tab. 5). Bis 2025 gibt es in Hann. Münden einen Neubaubedarf von 400 Wohnungen (EFH: 190 WE; MFH: 210 WE). Zudem gibt es geringe quantitative Neubaubedarfe in der Samtgemeinde Dransfeld (20 EFH).

Bis 2035 ergibt sich ein Neubaubedarf von insgesamt 1.260 Wohneinheiten. Davon entfallen 740 auf Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und 520 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Den räumlichen Schwerpunkt mit insgesamt 900 Wohnungen bilden Bovenden und Rosdorf im Göttinger Umland. Infolge des Haushaltsrückgangs nach 2025 verringert sich der Neubaubedarf in Hann. Münden auf 360 Wohnungen, der etwa je zur Hälfte auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entfällt.

Demgegenüber gibt es in den anderen Kommunen des Landkreises erhebliche Angebotsüberhänge (aktuell ca. 2.800). Im Zuge des Nachfragerückgangs in weiten Teilen des Landkreises ist zu erwarten, dass sich dieser in den nächsten Jahren weiter vergrößern wird, ohne dass adäquate Maßnahmen ergriffen werden. Bis 2025 rechnet ALP mit einem Anstieg des strukturellen Leerstands auf ca. 4.900 Wohnungen, die sich nahezu zur Hälfte auf Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Der größte Teil des Leerstandes wird in den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz entstehen (ca. 3.600 WE). Größere Leerstände im Altkreis Göttingen erwartet ALP insbesondere in Duderstadt und der Samtgemeinde Gieboldehausen. Der stärkere Nachfragerückgang nach 2025 wird die Leerstandssituation potenziell verschärfen. Es könnte ein Anstieg auf bis zu 9.300 Wohnungen erfolgen.

³³ Hinweise: Die Summe der einzelnen Bedarfstypen ergibt den Neubedarf. Der Zusatzbedarf kann sowohl positive als auch negative Werte annehmen. Die Summe aus Fluktuationsreserve und Leerstand beschreibt die Wohnungsmarktsituation im Basisjahr. Ergibt die Addition von Fluktuationsreserve und Leerstand einen positiven Wert besteht ein Nachfrageüberhang (Fluktuationsreserve kleiner 3 %) negative Werte weisen auf einen Angebotsüberhang hin.

Tab. 5: Neubaubedarfe 2035 differenziert nach Bedarfstypen³⁴

	Neubaubedarf 2035	Bedarfstypen			
		Zusatzbedarf/ Haushalts- entwicklung 2016 bis 2035	Nachholbedarf und Angebotsüberhänge		Ersatzbedarf bis 2016 bis 2035
			Fluktuations- reserve 3 %	Leerstand 2016	
Adelebsen	-290	-290	90	-230	140
Bovenden	460	40	200	-60	290
Duderstadt	-790	-1020	290	-500	440
Friedland	-120	-210	90	-130	130
Gleichen	-320	-440	120	-160	170
Hann. Münden	360	-200	360	-370	580
Rosdorf	440	150	170	-140	270
Staufenberg	-360	-330	110	-300	160
SG Dransfeld	-10	-160	130	-170	190
SG Gieboldehausen	-660	-680	180	-420	260
SG Radolfshausen	-340	-380	90	-190	130
Göttingen	5990	830	2000	-580	3740
Bad Grund	-910	-780	120	-450	190
Bad Lauterberg	-940	-970	170	-420	280
Bad Sachsa	-540	-420	120	-440	200
Herzberg	-1020	-1090	190	-430	310
Osterode	-2010	-2070	340	-840	560
Walkenried	-590	-450	70	-320	110
SG Hattorf	-390	-440	100	-190	150

³⁴ Rundungsbedingt minimale Abweichungen möglich

Tab. 6: Neubaubedarfe und Angebotsüberhänge 2016 bis 2035

	Szenario 1						Szenario 2					
	2016		2025		2035		2016		2025		2035	
	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH
Altkreis Göttingen												
Adelebsen	-50	-80	-80	-90	-170	-120	-50	-80	10	-60	-20	-70
Bovenden	90	50	230	120	290	170	90	50	360	180	510	270
Duderstadt	-30	-170	-170	-180	-530	-260	-30	-170	10	-110	-240	-160
Friedland	-20	-10	0	-20	-90	-30	-20	-10	110	10	90	10
Gleichen	-20	-20	-100	-30	-260	-60	-20	-20	20	10	-40	-20
Hann. Münden	50	-50	190	210	190	170	50	-50	430	410	630	480
Rosdorf	40	-10	190	110	260	180	40	-10	300	190	430	310
Staufenberg	-100	-80	-70	-100	-180	-180	-100	-30	30	-20	-10	-30
SG Dransfeld	-10	-30	20	-10	0	-10	-10	-30	100	10	150	30
SG Gieboldehausen	-140	-90	-230	-110	-490	-170	-140	-90	-60	-80	-220	-130
SG Radolfshausen	-60	-30	-130	-40	-270	-70	-60	-30	-40	-20	-110	-40
Stadt Göttingen												
Göttingen	350	1.190	840	2.820	1.420	4.570	350	1.190	1.070	3.890	1.800	6.300
Altkreis Osterode am Harz												
Bad Grund	-130	-190	-310	-250	-590	-320	-130	-190	-190	-200	-410	-270
Bad Lauterberg	-80	-160	-260	-220	-560	-380	-80	-160	-140	-140	-360	-270
Bad Sachsa	-60	-250	-130	-250	-240	-300	-60	-250	-20	-190	-80	-200
Herzberg	-80	-140	-310	-220	-670	-350	-80	-140	-200	-160	-480	-270
Osterode	-120	-360	-540	-540	-1200	-810	-120	-360	-350	-440	-900	-670
Walkenried	-90	-150	-200	-180	-360	-230	-90	-150	-120	-150	-230	-200
SG Hattorf	-30	-60	-100	-60	-290	-100	-30	-60	0	-50	-160	-70

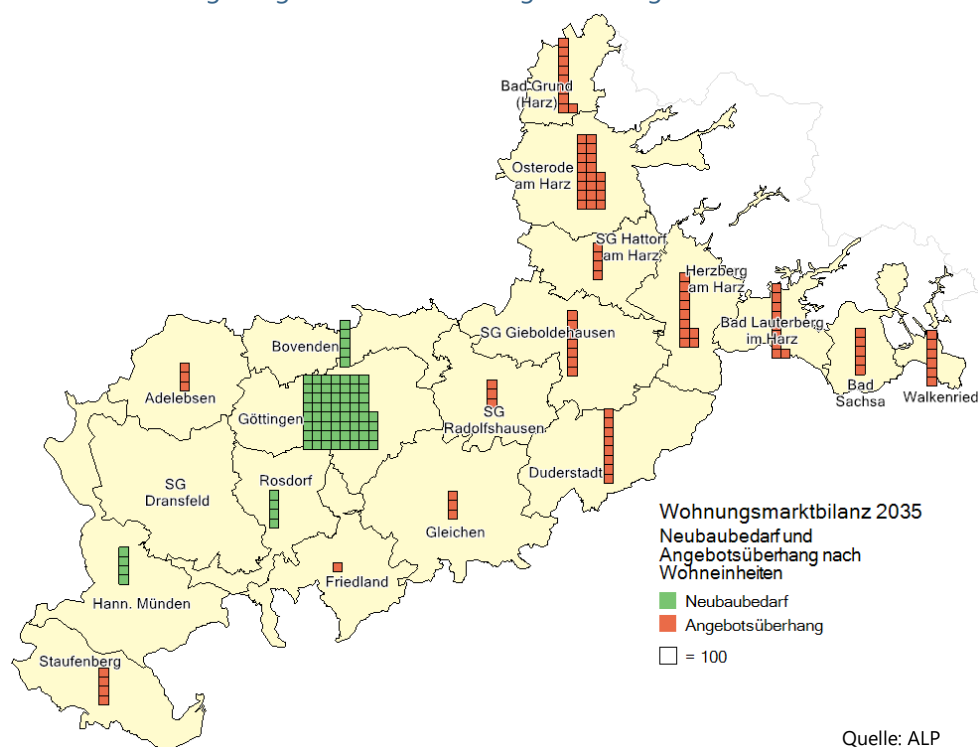
Quelle: ALP

Szenario 2: Aufgrund höherer Wanderungsgewinne und einer positiveren Nachfrageentwicklung ist im zweiten Szenario von höheren Neubaubedarfen und einer moderateren Entwicklung der Leerstandssituation auszugehen. Der Neubaubedarf steigt gegenüber dem ersten Szenario um 1.110 Wohnungen bis 2025. Von den insgesamt 2.180 Wohnungen entfallen 1.370 auf Einfamilienhäuser und 810 auf Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Mit 1.030 Wohnungen bilden Bovenden und Rosdorf auch in Szenario 2 den Schwerpunkt. Für Hann. Münden geht ALP von einem Neubaubedarf von 840 Wohnungen und damit 440 Wohnungen mehr als im ersten Szenario aus. Darüber hinaus bestehen Neubaubedarfe im Einfamilienhaussegment insbesondere in Friedland (110 WE), in der Samtgemeinde Dransfeld (110 WE) sowie in Adelebsen, Duderstadt, Gleichen und Staufenberg (insgesamt 70 WE).

Die auch in Szenario 2 abflachende Nachfrageentwicklung zwischen 2025 bis 2035 führt zu einem geringeren Anstieg des Neubaubedarfes. Von den 2.910 benötigten Wohnungen beziehen sich 1.810 auf Wohnungen in Ein- und 1.110 in Mehrfamilienhäusern. Auf Bovenden (780 WE), Rosdorf (740 WE) und Hann. Münden (1.110 WE) entfällt der allergrößte Teil dieses Bedarfes. Neubaubedarfe bestehen bis 2035 auch in Dransfeld (insgesamt 180 WE) sowie in Friedland (100 WE).

Die Angebotsüberhänge werden dem zweiten Szenario zufolge zahlenmäßig weitgehend stabil bleiben bzw. teils räumlich leicht zurückgehen. Dazu trägt neben der stabileren Nachfrage auch der eingerechnete Wohnungsabgang bei. Der Angebotsüberhang beträgt 2025 2.700 Wohnungen, 200 weniger als im Basisjahr. Da sich die positiven Effekte in den Folgejahren bis 2035 weniger stark niederschlagen, wird der Überhang auf bis zu 5.700 Wohnungen ansteigen.

Abb. 56: Kleinräumige Angebots- und Nachfrageüberhänge 2016 bis 2035



»»» Kommunen mit Angebotsüberhängen: Dennoch qualitativer Neubaubedarf

Trotz der bilanziellen Angebotsüberhänge in vielen Kommunen, bestehen qualitative Wohnungsbedarfe, die einen Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es eine wachsende Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen seniorengerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können. Gleiches gilt zum Teil für das Einfamilienhaussegment, das – befördert durch das niedrige Zinsniveau – relativ stark nachgefragt wird. Aufgrund der bestehenden Überhänge sollte der Wohnungsneubau mit dem Abriss von nicht mehr marktgängigen Wohnungen verbunden werden.

»» Strategien zum Umgang mit Angebotsüberhängen notwendig

Gleichzeitig zeigen die teilweise sehr deutlichen Angebotsüberhänge, dass ein großer Teil des heutigen Gebäude- und Wohnungsbestandes zukünftig nicht benötigt wird. Der strukturelle Leerstand im Landkreis Göttingen wird sich bis zum Jahr 2035 weiter erhöhen und dann rund 9.000 Wohnungen umfassen. Der qualitative Wohnungsneubau wird den Angebotsüberhang tendenziell weiter erhöhen. Die Stabilisierung des Wohnungsmarktes wird vor diesem Hintergrund eine der zentralen Herausforderungen der Stadt- und Gemeindeentwicklung sein. Dabei gilt es, die Neuausweisung von Neubaugebieten zu vermeiden und die Nachfrage in bestehende Quartiere zu lenken. Der qualitative Neubau sollte ausschließlich auf integrierte Standorte konzentriert werden. Zudem sollten Strategien entwickelt werden, an welchen Orten und mit welchen Mitteln Wohnungsbestände vom Markt genommen werden können. Dazu gehört beispielsweise auch der Ersatzneubau in geringerer Dichte.

5.4 Flächenbedarfsprognose

Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfes an Wohnungen differenziert nach Segmenten, wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Der Ersatz von abgängigem Wohnraum zieht nur teilweise einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf nach sich. Beim Abriss und Ersatzneubau kann in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in einer höheren Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. In der Flächenbedarfsprognose wurden die Zusatzbedarfe als flächenrelevante Größe zugrunde gelegt. Folgende Parameter beeinflussen den Flächenbedarf:

- Wohnfläche der Wohnung
- Baukonstruktive und technische Flächen sowie Erschließung
- Bauliche Dichte in Form der angesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)
- Flächenbedarf für die Erschließung des Areals

»» Ermittlung der notwendigen Wohnfläche und Bruttogrundfläche

Zunächst hat ALP die durchschnittlichen Wohnungsgrößen definiert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 80 m² und für Einfamilienhäuser 120 m² in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche, die zusätzlich beispielsweise Wände und Treppenhäuser umfasst und damit die Grundfläche aller Gebäudeebenen abbildet, wird ein Faktor von 1,66 für EFH und von 1,78 für MFH genutzt.

»»» Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Da zur Ermittlung des notwendigen Nettowohnbaulandes durch den Ansatz der GFZ lediglich die Geschossfläche in Vollgeschossen benötigt wird, erfolgt eine Korrektur. Dabei werden beispielsweise Dachausbauten und Kellerräume ausgeschlossen. Daher wird für die ermittelte Fläche ein Quotient gebildet. Für Einfamilienhäuser wird 1,5 und für Mehrfamilienhäuser 1,2 als Divisor genutzt. Die gewählte GFZ, welche die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstückes setzt, beträgt 0,3 bzw. 0,9.

»»» Umrechnung in Bruttobauland

Über die Fläche der Baugrundstücke hinaus, werden mit der Entwicklung von Wohnbauland weitere Flächen in Anspruch genommen. Dazu gehören:

- Äußere und innere verkehrliche Erschließung
- Daseinsvorsorge- und Nahversorgungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Grün- und Freiflächen

Für die Ermittlung des Bruttobaulandbedarfes ist der Faktor auf 1,25 festgelegt.

»»» Flächenbedarf

Aus der Berechnung ergibt sich in Szenario 1 ein Bedarf von 19,4 ha für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zum Jahr 2025 bzw. von etwa 2,6 ha für den Geschosswohnungsbau. Aufgrund der nach 2025 tendenziell rückläufigen Nachfrageentwicklung verringert sich der Flächenbedarf bis 2035 auf 14,9 ha für den individuellen Wohnungsbau und auf 1,2 ha im Mehrfamilienhaussegment. In Szenario 2, das von einer positiveren Entwicklung der Wohnungsnachfrage ausgeht, ergibt sich ein insgesamt höherer Flächenbedarf. Bis zum Jahr 2025 geht ALP von einem Flächenbedarf von 51,5 ha für Ein- bzw. 8,2 ha für Mehrfamilienhäuser aus. Bis zum Jahr 2035 ergibt sich ein Flächenbedarf von 58,7 ha für Einfamilienhäuser und von 7,4 ha für Mehrfamilienhäuser.

Tab. 7: Flächenbedarfsprognose

		Basis-Variante				Obere-Variante			
		2025		2035		2025		2035	
		EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH	MFH
Bovenden	Neubaubedarf (in WE)	150	60	130	40	280	120	350	140
	Flächenbedarf (in ha)	8,3	1,0	7,2	0,7	15,5	2,0	19,4	2,3
Friedland	Neubaubedarf (in WE)	-	-	-	-	60	-	-	-
	Flächenbedarf (in ha)	-	-	-	-	3,3	-	-	-
Hann. Münden	Neubaubedarf (in WE)	70	60	-	-	310	260	380	150
	Flächenbedarf (in ha)	3,9	1,0	-	-	17,4	4,3	21,0	2,5
Rosdorf	Neubaubedarf (in WE)	130	40	140	30	240	120	310	160
	Flächenbedarf (in ha)	7,2	0,7	7,7	0,5	13,3	2,0	17,2	2,6
SG Dransfeld	Neubaubedarf (in WE)	-	-	-	-	40	-	20	-
	Flächenbedarf (in ha)	-	-	-	-	2,2	-	1,1	-
Stadt Göttingen	Neubaubedarf (in WE)	570	1.320	860	1.390	800	2.390	1.240	3.2120
	Flächenbedarf (in ha)	31,5	21,8	47,6	22,9	44,3	39,4	68,6	51,4

Quelle: ALP

6 Typisierung der Kommunen

»» Heterogener Landkreis – Vergleichbare Prozesse & Herausforderungen

Die in den letzten Kapiteln dargestellten Analysen und Prognosen zeigen, dass die Wohnungsmarktentwicklung innerhalb des Landkreises Göttingen sehr heterogen verläuft. Die daraus resultierenden Potenziale und Defizite sowie die Handlungsmöglichkeiten und -bedarfe sind sehr unterschiedlich.

Legt man die wesentlichen Indikatoren und Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung zugrunde – dazu gehören insbesondere die

- Verflechtungen mit den zentralen Orten sowie die Verkehrsanbindung,
- demografische Entwicklung und soziostrukturelle Prozesse,
- Angebots- und Nachfragesituation im preisgünstigen Marktsegment,
- aktuellen Leerstände und Nachfrageüberhänge,
- Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sowie
- Nachfrageentwicklung und Neubaubedarfe

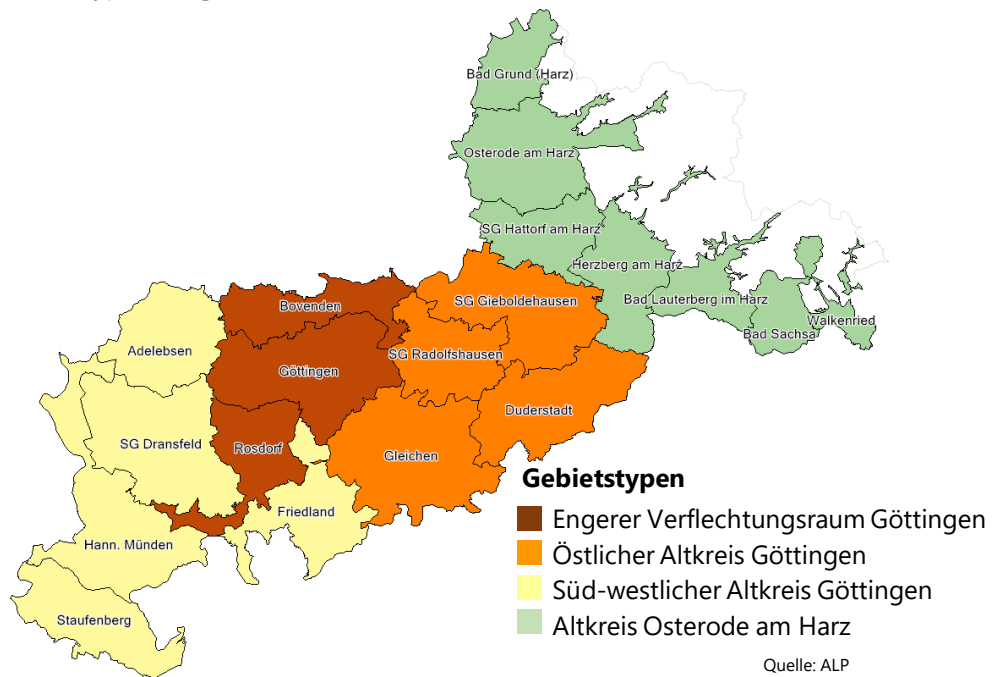
wird deutlich, dass einige Kommunen im Landkreis eine vergleichbare Entwicklung aufweisen und vor ähnlichen Herausforderungen stehen.

Da sich die Ausgangssituation, die zu erwartende zukünftige Entwicklung und die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe ähneln, werden diese Kommunen zu Wohnungsmarkttypen zusammengefasst.³⁵ Diese sind so gruppiert, dass die Unterschiede zwischen den Kommunen innerhalb einer Gruppe möglichst klein, die Unterschiede zwischen den Gebietstypen gleichzeitig aber möglichst groß ausfallen.

Auf Grundlage der Analysen und Prognosen können für die Kommunen im Landkreis Göttingen die folgenden charakteristischen Gebietstypen abgeleitet werden:

³⁵ Die aufgeführten Indikatoren und Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung stimmen nicht mit den Indikatoren überein, die das Bundessozialgericht für die Bestimmung von Vergleichsräumen im Rahmen der Festlegung angemessener Unterkunftskosten im Sinne der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII aufgestellt hat.

Abb. 57: Typisierung der Kommunen



»» Typ 1: Engerer Verflechtungsraum der Stadt Göttingen

Der engere Verflechtungsraum Göttingen umfasst die Kommunen Bovenden und Rosdorf. Die Wohnungsmarktentwicklung der beiden Gemeinden wird maßgeblich durch die Nähe zu Göttingen geprägt. Aufgrund der geringen räumlichen Distanz und der guten verkehrlichen Anbindung sowie der angespannten Wohnungsmarktsituation in Göttingen strahlt die hohe Nachfrage aus und die Gemeinden können Zuzüge verzeichnen. Zusätzlich sind Bovenden und Rosdorf aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung attraktiv für verschiedene Zielgruppen.

Im Zuge des Nachfrageanstieges und einer im Vergleich dazu geringen Neubautätigkeit haben sich die Wohnungsmärkte in Bovenden und Rosdorf angespannt, was sich in einem steigenden Miet- und Kaufpreisniveau ausdrückt. Bereits heute ist die Situation vor allem im preisgünstigen Marktsegment relativ angespannt. Zudem ergeben sich im Zuge der demografischen Entwicklung zusätzliche Bedarfe an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnformen. Für die nähere Zukunft ist von einem weiteren Bevölkerungszuwachs auszugehen. Die altersstrukturelle Verschiebung setzt sich – wenn auch moderat – weiter fort. Langfristig ist mit einer weitgehend stabilen Nachfrageentwicklung zu rechnen.

»» Typ 2: Süd-westlicher Altkreis Göttingen

Die Kommunen im südlichen und westlichen Teil des Altkreises Göttingen (Adelebsen, Samtgemeinde Dransfeld, Friedland, Staufenberg und Hann. Münden) verzeichneten in den letzten Jahren eine weitgehend stabile, zum Teil leicht steigende Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der Lagevorteile, der guten verkehrlichen Anbindung und der relativen Nähe zu Göttingen bzw. zum Oberzentrum Kassel, sieht ALP das Potenzial für eine insgesamt positive Entwicklung. Das vitale Mittelzentrum Hann. Münden ist dabei hervorzuheben. Der Fokus der Neubautätigkeit lag im Wesentlichen auf der Innenentwicklung. In Kombination mit den Wanderungsgewinnen der letzten Jahre hat dies zu einer Stabilisierung der Wohnungsmarktsituation beigetragen. Derzeit besteht eine Nachfrage vor allem im Einfamilienhaussegment. Die insgesamt entspannte Wohnungsmarktsituation spiegelt sich in einem moderaten Miet- und Kaufpreisniveau und einer ausreichend großen Zahl bezahlbarer Wohnungen wider. Ein Defizit ist jedoch bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen mit bis zu 60 m² festzustellen. Zudem besteht bereits heute eine ungedeckte Nachfrage nach (preisgünstigen) seniorengerechten Wohnungen. Für die Zukunft erwartet ALP eine relativ stabile Nachfrageentwicklung, wobei sich die altersstrukturellen Verschiebungen weiter fortsetzen werden. Der quantitative Neubaubedarf ist – von der Stadt Hann. Münden abgesehen – eher gering.

»» Typ 3: Östlicher Altkreis Göttingen

Die Entwicklung in den Städten und Gemeinden des östlichen Teils des Altkreises Göttingen (Duderstadt, Gleichen sowie die Samtgemeinden Gieboldehausen und Radolfshausen) war von einer sinkenden Nachfrage gekennzeichnet. Die Kommunen weisen eine ungünstige regionale und überregionale Verkehrsanbindung auf. Mit der Ortsumgehung (B 247) sowie dem potenziellen Lückenschluss in Richtung Thüringen, wurden bereits Maßnahmen zu deren Verbesserung eingeleitet. Insgesamt verzeichnen die Kommunen eine weniger dynamische konjunkturelle Entwicklung. Trotz der rückläufigen Nachfrageentwicklung war in den letzten Jahren vor allem in Duderstadt eine rege Neubautätigkeit zu beobachten. Es besteht großes Interesse an Neubauobjekten im Miet- und Eigentumssegment. Parallel dazu haben sich die strukturellen Angebotsüberhänge tendenziell vergrößert. Aufgrund der moderaten Miet- und auch Kaufpreise gibt es ein ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Strukturell sind allerdings Defizite bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen sowie seniorengerechten Wohnungen festzustellen. Bis 2035 ist mit einer Fortsetzung des Bevölkerungs- und Nachfragerückgangs zu rechnen. Im Zuge dessen ist vor allem im Einfamilienhaussegment von erheblichen Freisetzungspotenzialen auszugehen. Zudem wird die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen in den kommenden Jahren weiter zunehmen.

»» Typ 4: Altkreis Osterode am Harz

Die Städte und Gemeinden des strukturschwachen Altkreises Osterode am Harz weisen bereits seit Jahren eine rückläufige Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung auf. Zudem war in Relation zum übrigen Kreisgebiet eine stagnierende wirtschaftliche Entwicklung zu beobachten. Infolge von Wanderungsverlusten, insbesondere jüngerer Bevölkerungsteile und der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung schrumpft die Region. Die altersstrukturellen Veränderungen fallen besonders deutlich aus. Eine vergleichsweise stabile Situation ist aktuell noch in den Kernstädten zu verzeichnen. Es bestehen zum Teil erhebliche Sanierungsbedarfe vor allem bei der fachwerkgeprägten Bausubstanz in den Stadt- und Ortskernen. Insgesamt ist ein hohes Leerstandsniveau charakteristisch mit entsprechendem Bedarf Perspektiven zu entwickeln. Bis 2035 ist für die Städte und Gemeinden des Altkreises Osterode am Harz von einer Fortsetzung des Bevölkerungs- und Nachfragerückgangs auszugehen. Der Anteil von Senioren und die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnformen wird weiter zunehmen. In diesem Segment sind noch Potenziale zu erwarten. Das Risiko des Wertverlustes bei Immobilien und das Leerstandsrisiko werden weiter zunehmen. Zudem gibt es Risiken, die bestehenden Infrastrukturen und Angebote der Daseinsvorsorge auszulasten und Bedarfe, diese an die demografische Entwicklung anzupassen.

7 Handlungsbedarf und Empfehlungen

Im Folgenden werden für die Wohnungsmarkttypen die Handlungsbedarfe und Handlungsoptionen und -empfehlungen dargestellt. Es konnten im Wesentlichen die folgenden vier Handlungsfelder identifiziert werden:

- Qualitative und quantitative Neubaubedarfe
- Flächenaktivierung
- Entwicklung des Wohnungsbestandes
- Bezahlbarer Wohnraum

Die Darstellung der Handlungsbedarfe und der Empfehlungen erfolgt auf Ebene der vier gebildeten Wohnungsmarkttypen. Den teilraumspezifischen Empfehlungen werden allgemeine Handlungsempfehlungen und -optionen vorangestellt. Diese gelten für den gesamten Landkreis und sollten kreisweit umgesetzt werden.

»» Fokus auf Innenentwicklungspotenzialen

Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Der Fokus auf der Innenentwicklung sollte eine hohe Priorität einnehmen. In den Kommunen der Teilräume 2 und 3 kann die Innenentwicklung einen Beitrag zur Stärkung und Attraktivierung der Stadt- und Ortskerne leisten, damit Bleibeperspektiven schaffen und die Anziehungskraft auf potenzielle neue Bewohner erhöhen.

»» Interkommunales Planen und Handeln

Sowohl vor dem Hintergrund steigender Wohnungsnachfrage (Teilraum 1 und 2) als auch bei sinkender Nachfrage nach Wohnraum, wachsender Angebotsüberhänge und sinkenden Nutzerzahlen von Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Teilraum 3 und 4), kommt einem kommunenübergreifenden Planen und Handeln eine besondere Bedeutung zu. Der interkommunale Austausch sollte intensiviert und bestehende Netzwerke gestärkt bzw. ausgebaut werden.

»» Neubauförderung

Im Wohnungsneubau ist die Stärkung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes kommunenübergreifend eine wohnungspolitische Herausforderung. Dafür stehen den Kommunen im Wesentlichen Mittel der niedersächsischen Wohnraumförderung zur Verfügung, die durch die N-Bank vergeben werden (vgl. Kap. 2.3). Die neu errichteten Wohnungen sind zweckgebunden und stehen beim Erstbezug exklusiv Menschen zur Verfügung, welche die gesetzten Einkommensgrenzen unterschreiten.

Ersatzbaumaßnahmen

Die Fördermittel können gleichermaßen für den (Teil-)Abriss und anschließenden Neubau genutzt werden. Bei Gebäude- und Wohnungsbeständen, bei denen eine wirtschaftliche Modernisierung nicht möglich ist, bietet der Ersatzneubau teilraumübergreifend eine Alternative, um die Qualität des Wohnungsbestandes zu erhöhen. In den Kommunen mit strukturellen Angebotsüberhängen (insbesondere Teilraum 2 und 3) sollte ein Ersatzneubau ggf. in Verbindung mit einer geringeren baulichen Dichte erfolgen. Damit könnten nicht marktgerechte Wohnungen dem Markt entzogen und weniger, aber nachfragegerechte Wohnungen errichtet werden. In Verbindung mit dem Einsatz von Fördermitteln würden die neuen Wohnungen zudem zu bezahlbaren Preisen vermietet werden (1. Förderweg: 5,60 Euro/m²). Für die zusätzlichen Abrisskosten wurden die Fördermittel aufgestockt. So erhöht sich das Darlehen pro neu geschaffener Wohnung um bis zu 5.000 Euro.

Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderung

Darüber hinaus unterstützt die N-Bank den (bezahlbaren) Mietwohnungsbau speziell für Senioren und Menschen mit Behinderung. Im Wesentlichen gelten die identischen Förderbestimmungen des ersten und zweiten Förderweges. Für die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung können jedoch Zusatzdarlehen beispielsweise für den Einbau eines Aufzugs in Höhe von bis zu 50.000 Euro bezogen werden. Aufgrund der besonderen baulichen Maßnahmen für Menschen mit Behinderung sind zudem Zusatzdarlehen von bis zu 5.000 Euro je Wohnung möglich. Die Wohnungen unterliegen anschließend einer langfristigen Zweckbestimmung (1. Förderweg: 30 Jahre; 2. Förderweg: 20 Jahre). So sind die Wohnungen Menschen vorbehalten, die die Einkommensgrenzen einhalten und ein Mindestalter (60 Jahre und älter) aufweisen oder Menschen mit Behinderung (Behinderungsgrad mindestens 50) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegegrad 2 oder höher).

»» Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes

Die Aktivierung und Qualifizierung des Bestands stellt vor dem Hintergrund der geringen quantitativen Neubaubedarfe die größte Herausforderung dar. Die Ausdifferenzierung der Nachfragepräferenzen macht die Anpassung des Wohnungsbestandes erforderlich. Über die Beseitigung von baulich-technischen Mängeln hinaus, betrifft dies die energetische Ertüchtigung, die seniorengerechte Anpassung bis hin zu Verbesserungen des Wohnungszuschnitts und der Qualität der Ausstattung. Darüber hinaus gilt es auch, die Quartiere als Ganzes nachhaltig und demografiefest weiterzuentwickeln. Dabei geht es darum, Wohnformen für verschiedene Zielgruppen vorzuhalten und das Wohnumfeld und die Infrastruktur an die sich verändernden Bedarfe anzupassen. Ziel sollte sein, lebendige und durchmischte Strukturen herzustellen und diese langfristig zu erhalten.

»»» Modernisierungsförderung

Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterstützt Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungsbeständen an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes. Im Rahmen des Programms „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ werden Maßnahmen zur CO₂- und Energieeinsparungen unterstützt. Dazu gehören beispielsweise die nachträgliche Wärmedämmung, der Tausch von Fenstern und Türen, die Erneuerung der Heizungstechnik sowie die Nutzung regenerativer Energien. Im Zusammenhang mit der energetischen Ertüchtigung sind weitere Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Wohnungen und die Anpassung an die aktuelle Nachfrage förderfähig. Dies betrifft beispielsweise die Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung bzw. der funktionalen Abläufe sowie den Schallschutz.

Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens und analog zur Neubauförderung je nach angesprochener Zielgruppe (Niedrigeinkommensbezieher bzw. Haushalte mit mittleren Einkommen) 30 bzw. 20 Jahre bis zu einer Höhe von 65 % der Gesamtkosten. Als Referenz zur Begrenzung des Darlehens dient ein vergleichbarer Wohnungsneubau. Zudem wird ebenfalls ein Tilgungsnachlass in Höhe von 15 % des Darlehensbetrages nach 20 Jahren gewährt. Waren die Wohnungen bisher nicht preisgebunden, gilt eine Mietobergrenze von 5,60 Euro/m². Bei bereits geförderten, preisgebundenen Wohnungen gelten die Vorschriften des WoBindG, II. BV und der NMV 1970 (Kostenmiete).

»»» Lokale Wohnungswirtschaft als Partner

Als Partner beim Neubau öffentlich geförderter Wohnungen wie auch bei der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum im Bestand kommt insbesondere die regionale und lokale Wohnungswirtschaft infrage. Mit der Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen GmbH gibt es einen wohnungswirtschaftlichen Akteur, der zukünftig schwerpunktmäßig im Altkreis Göttingen aktiv wird. Die Kreiswohnbau, die über viel Erfahrung und Know-how im (bezahlbaren) Wohnungsneubau verfügt, kann einen Beitrag dazu leisten, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu entwickeln. Das erste Projekt im öffentlich geförderten Wohnungsbau befindet sich aktuell in Vorbereitung.

Darüber hinaus kommt den größeren Wohnungsbestandshaltern, wie beispielsweise den Göttinger Genossenschaften und den lokalen Wohnungsunternehmen, eine wichtige Rolle bei der Sicherung des bezahlbaren Segmentes im Bestand zu. Im Zusammenhang mit umfangreichen (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen können die Mieten durch die Umlage der Kosten (§ 559 BGB) deutlich steigen. Gerade für Niedrigeinkommensbezieher dürfte eine steigende Kostenbelastung kaum tragbar sein. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob entsprechende Fördermittel (Modernisierungsförderung siehe oben) genutzt werden und die Mieten auf einem tragfähigen Niveau gehalten werden können.

»»» Generationenwechsel unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren, vor allem aus den 1950er bis 1970er Jahren, wird sich in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel vollziehen. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen eine seniorengeeignete Wohnung – meist in der näheren Umgebung. Zur Unterstützung des Generationenwechsels sollten punktuell zentral gelegene, barrierearme Wohnungen mit einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld sowie einer guten Versorgung entstehen. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist in allen Teilräumen des Kreises sinnvoll. In den dynamischen und stabilen Wohnungsmärkten kann dadurch zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen verzichtet werden, da große Wohnungen (Einfamilienhäuser) für Familien frei werden. In den schrumpfenden Teilräumen des Kreises dient die Unterstützung des Generationenwechsels stärker zur Stabilisierung von Quartieren und der Lenkung der Nachfrage in bestehende Strukturen.

Mit dem Eigentümerwechsel geht ein erheblicher Beratungsbedarf einher. Ein gutes Beispiel für den Umgang mit dem Generationenwechsel und selbstgenutzten Bestandsimmobilien in Wohnungsmärkten mit einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrageentwicklung ist das Modell Wohnlotsen Cuxhaven. Das Ziel des Projektes ist es, das Bestandswohnen zu aktivieren und zu stärken. Dafür wurde ein Netzwerk aufgebaut, welches sich mit den damit verbundenen Problemen befasst sowie Imagearbeit und Marketing pro Bestandsimmobilien durchführt. Die Plattform bietet Eigentümern und potenziellen Kaufinteressenten Informations- und Beratungsangebote, beispielsweise zu den Themen Wertermittlung, Bausubstanz und Energetik, an.

»»» Förderung selbstgenutzten Wohneigentums im Bestand

Für den Erwerb, den Umbau und die Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum bietet auch die N-Bank Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten. Dabei sind im Wesentlichen drei Programme interessant:

Neubau, Erwerb und Umbau selbstgenutzten Wohneigentums

Familienhaushalte mit mindestens zwei Kindern werden im Rahmen des Programms „Eigentum für Haushalte mit Kindern“ beim Neubau (mindestens KfW-Effizienzhaus 70-Standard) sowie Erwerb, Um- und Ausbau einer Bestandsimmobilie im Zusammenhang mit einer Modernisierung gefördert. Die Förderung erfolgt durch zinslose Darlehen über 15 Jahre. Ab dem 16. Jahr erfolgt eine marktübliche Verzinsung mit einer Kappungsgrenze von 6 %.

Beim *Neubau und Erstbezug* kann das Darlehen bis zu 40.000 Euro betragen. Bei mehr als zwei Kindern erhöht sich der Betrag je zusätzlichem Kind unter 15 Jahren um bis zu 15.000 Euro.

Der *Kauf und die Modernisierung eines Bestandsobjektes* für Haushalte mit mindestens zwei Kindern (in Fördergebieten auch mit einem Kind) wird mit einem Darlehen von bis zu 35.000 Euro gefördert. Je weiterem Kind kann sich das Darlehen um 15.000 Euro erhöhen.

Für den *Ausbau und die Erweiterung eines Bestandsobjektes* für große Familienhaushalte mit drei und mehr Kindern erfolgt eine Förderung je nach der Größe der Erweiterung. Je zusätzlichem Quadratmeter Wohnfläche beträgt das Darlehen bis zu 1.000 Euro, maximal jedoch 15.000 Euro.

Für *Mehrgenerationenhaushalte*, Haushalte mit drei und mehr Personen, zu denen auch Senioren gehören, kann zudem die altersgerechte Anpassung des Objektes unterstützt werden. Förderfähig sind 60 % der verursachten Kosten in Form eines Darlehens bis zu einem Maximalbetrag von 75.000 Euro.

Energetische Modernisierung von Wohneigentum

Zudem unterstützt die N-Bank die energetische Modernisierung (Dämmung, Heizungstechnik, Fenster und Türen, erneuerbare Energien) selbstgenutzten Wohneigentums. Analog zum Mietwohnungsbestand können auch qualitative Anpassungen, beispielsweise des Grundrisses, förderfähig sein.

Eine Förderung erfolgt für Kosten die 10.000 Euro übersteigen. Bei Kosten bis zu 25.000 Euro sind bis zu 85 % der Gesamtkosten in Form eines Darlehens (maximal 2 % Zinsen) förderfähig. Zwischen 25.000 und 75.000 Euro, kann ein Darlehen für bis zu 60 % der Kosten gewährt werden.

Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum

Für Haushalte, die planen, langfristig in ihrem Einfamilienhaus zu wohnen, wird die seniorengerechte Anpassung des Gebäudes unterstützt. Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen barrierereduzierende Maßnahmen, Anpassung der Raumgeometrien sowie Anpassung von Bedienelementen und Sanitärobjekten. Es gelten die gleichen Förderbestimmungen wie bei der energetischen Modernisierung von Wohneigentum.

7.1 Typ 1: Engerer Verflechtungsraum der Stadt Göttingen

Die Ausstrahleffekte der Stadt Göttingen führen in den Gemeinden des engeren Verflechtungsraums zu einem erhöhten Nachfragedruck. Kurz-, mittel- und langfristig gibt es einen Neubaubedarf im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausesegment sowie von Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wohnungspolitisch sollte der öffentlich geförderte Wohnungsneubau kleiner und mittelgroßer bezahlbarer Wohnungen im Fokus stehen. Der Anteil barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen sollte dabei möglichst hoch sein.

»» MFH: Fokus auf preisgünstigem Wohnraum

Beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment sollte eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Wohnungen realisiert werden. Der Anteil von geförderten Wohnungen sollte möglichst hoch sein, ohne jedoch die Neubautätigkeit durch zu strikte Bedingungen zu unterbinden. Es sind demnach Maßnahmen zu ergreifen, die eine Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments bei Neubauvorhaben stärken, ohne jedoch die Investitionen von Investoren aufgrund zu starker Regulierungen zu hemmen. Der geförderte Wohnraum sollte vor allem kleine und mittelgroße seniorengerechte Wohnungen umfassen. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen. Für die Umsetzung sollte der Fokus auf Innenentwicklungspotenzialen und integrierten Standorten mit einer guten Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) liegen.

»» Ziele für geförderten Wohnungsneubau setzen

Gerade die Kommunen im engeren Verflechtungsraum Göttingens sollten sich möglichst verbindliche Ziele für den Neubau von geförderten Wohnungen setzen. Zudem könnte die Festsetzung einer Quote in Erwägung gezogen werden. Diese könnte dann Teil eines Baulandbeschlusses (siehe unten) sein.

Sofern die Stadt nicht Eigentümerin der Wohnbauflächen ist, kommen städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) als Umsetzungsinstrument infrage. Diese dienen dazu, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern. Ein Ziel kann die Deckung des Wohnungsbedarfes von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen (z. B. Niedrigeinkommensbezieher) sein. Eine Quote von gefördertem Wohnraum könnte beispielsweise dann gelten, wenn neues Planungsrecht geschaffen wird oder zugunsten eines Bauherren geändert wird, und damit eine Wertsteigerung einhergeht. Neben gefördertem Wohnraum können auch die Übernahme von Planungs- und Infrastrukturkosten im Rahmen von städtebaulichen Verträgen vereinbart werden.

»»» Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes, genau benanntes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich bereits in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind vergleichsweise deutliche Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich.

Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen (z. B. Haushalte mit niedrigen Einkommen) getroffen werden. Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

Viele Bauprojekte verzögern sich trotz bestehenden Baurechts und Baugenehmigung oder werden gar nicht umgesetzt. In den Durchführungsvertrag können auch Fristen integriert werden, welche zur zeitnahen Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen verpflichten.

»»» Mittelbare Belegung

Vor dem Hintergrund hoher Investitionskosten kann gerade in Bovenden und Rosdorf das Modell der mittelbaren Belegung von Interesse sein. Die Wohnraumfördermittel werden für die neuerrichteten Wohnungen bezogen, jedoch werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf andere Bestände übertragen. Da die Mieten im Bestand in der Regel niedriger sind als im Neubau, erfolgt der Tausch nicht 1 : 1. Die Zahl der geschaffenen Bindungen liegt in der Regel höher als die Zahl neugeschaffener Wohnungen.

»»» Bereitstellung von Flächen an integrierten Standorten

Die Grundvoraussetzung für die Investitionsbereitschaft der lokalen, wie auch überregionalen Akteure im (geförderten) Neubau ist die Verfügbarkeit attraktiver, gut erschließbarer Flächen, die sich an möglichst integrierten Standorten befinden und eine gute verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung aufweisen.

»» Baulandbeschluss prüfen

Für die Stärkung der Innenentwicklung, wie auch für die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen im Außenbereich, sollten die Gemeinden prüfen, einen Baulandbeschluss zu fassen. Dies ist ein politisch beschlossener Handlungsrahmen für die Verwaltung zum Umgang mit Flächen für den Wohnungsbau. Der Baulandbeschluss setzt Ziele zur wohnbaulichen Entwicklung und legt auch die Vorgehensweise fest. Er geht damit weiter als eine Absichtserklärung, hat eine hohe Verbindlichkeit für alle beteiligten Akteure und stellt Transparenz für Investoren her.

»» Eigene Flächenpotenziale nutzen – Prioritäten setzen

Hohe Erfolgsaussichten – wohnungspolitische Ziele zu erreichen – und gute Steuerungsmöglichkeiten gibt es vor allem bei Flächen, die sich im kommunalen Besitz befinden. Diese sollten auf ihre Eignung und Mobilisierungsfähigkeit für den Wohnungsbau geprüft und entsprechende Prioritäten in Bezug auf die Entwicklung gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollte auch ein aktives Flächenmanagement, beispielsweise in Form eines kurzfristigen (Zwischen-)Erwerbs von Flächen bzw. einer langfristigen (strategischen) Bodenbevorratung diskutiert werden.

»» Behutsame Flächenausweisung – in Abstimmung mit der Stadt

Die segmentübergreifend bestehenden Neubaubedarfe sollten soweit möglich in bestehenden Strukturen und auf vorhandenen Flächen realisiert werden. Gerade im Einfamilienhaussegment sind diese Potenziale eher begrenzt. Es sollte jedoch geprüft werden, ob flächeneffiziente einfamilienhausähnliche Typologien bei der Innenentwicklung umgesetzt werden können. Darüber hinaus sollte eine behutsame Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau erfolgen. Dies sollte in einer engen – über die TÖB-Beteiligung hinausgehenden – Abstimmung zwischen den beiden Kommunen und insbesondere der Stadt Göttingen erfolgen.

»» Kooperatives und abgestimmtes Handeln im Göttinger Stadt-Umland-Raum

Trotz der räumlichen Distanz, sollte es das Ziel der beiden Kommunen im engeren Verflechtungsraum sein, eine gemeinsame und abgestimmte Strategie für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu erarbeiten. Dies ermöglicht eine zielgerichtete und bedarfsorientierte Entwicklung. Zudem kann einem überbordenden Flächenverbrauch vorgebeugt, Konkurrenzsituationen vermieden und die Infrastruktur gezielt angepasst und ergänzt werden.

»» Flächen identifizieren und bewerten - Prioritäten setzen

Als Grundlage sollten zunächst potenzielle Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich identifiziert werden. Dies kann beispielsweise durch Luftbildauswertungen und Begehungen erfolgen (Baulücken- und Nachverdichtungspotenzialkataster). Auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) und des Abgleichs mit dem Planungsrecht sollte eine Priorisierung der Flächenentwicklung erfolgen. Anschließend sollten Umsetzungsstrategien für die Mobilisierung der Flächen entwickelt werden. Dazu kann beispielsweise die Ansprache, Beratung und Vermittlung von Eigentümern und potenziellen Kaufinteressenten im Zusammenhang mit Baulücken gehören. Die Ergebnisse können zur Steuerung des Neubaugeschehens, wie auch als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, genutzt werden.

»» Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Trotz der vergleichsweise großen Neubaubedarfe und den damit verbundenen Herausforderungen für die Gemeinden Bovenden und Rosdorf ist dem Wohnungsbestand eine mindestens ebenso hohe Bedeutung beizumessen. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Quartiere und der Bestandsstrukturen stellt den größeren Faktor bei der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten dar (siehe übergreifende Empfehlungen).

7.2 Typ 2: Süd-westlicher Altkreis Göttingen

Für die Kommunen im süd-westlichen Teil des Altkreises Göttingen erwartet ALP eine weitgehend stabile Nachfrageentwicklung auf den Wohnungsmärkten. Es gibt einen quantitativen segmentübergreifenden Neubaubedarf insbesondere in Hann. Münden sowie geringen Neubaubedarf im Einfamilienhaussegment in den Gemeinden. Darüber hinaus besteht Bedarf an preisgünstigen und seniorenge-rechten Wohnungen.

Auf alle Kommunen und speziell auf die Stadt Hann. Münden kommen ähnliche Herausforderungen zu, wie auf die Gemeinden des ersten Teilraums. Der Handlungsdruck ist, aufgrund der insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmärkte insgesamt geringer. Im Vergleich zu Bovenden und Rosdorf liegen die Herausforderung noch stärker im Umgang mit den bestehenden Strukturen und Quartieren. Dazu gehören die (energetische) Bestandsmodernisierung, die senioren-gerechte Anpassung von Wohnungen und Quartieren sowie der Umgang mit selbstgenutztem Wohneigentum im Zusammenhang mit dem Generationenwechsel. Aufgrund des moderaten Mietniveaus ist die Situation im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment weitgehend entspannt. Das bestehende Angebot sollte punktuell durch kleine und mittelgroße (senioren-gerechte) Wohnungen vor allem an integrierten Standorten ergänzt werden.

»»» Innenentwicklung

Analog zum ersten Gebietstyp sollte auch im süd-westlichen Teil des Altkreises Göttingen im Wohnungsneubau der Fokus auf Innenentwicklungspotenzialen in Form von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten liegen.

Die Stadt Hann. Münden hat bereits vor etwa zehn Jahren den Grundsatz gefasst, keine Flächen zu entwickeln, wenn kein Investor bereit ist, die Kosten zu übernehmen. Damit werden die mit der Entwicklung verbundenen Risiken und Kosten für die Stadt auf ein Minimum reduziert. Zusammen mit der Stärkung des Bewusstseins für die Vorteile der Innenentwicklung und Nachverdichtung und der gezielten Ansprache von Eigentümern, ist es der Stadt gelungen, den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.

An diesem Grundsatz sollte auch zukünftig festgehalten und die Nachfrage in bestehende Strukturen gelenkt werden. In Hann. Münden befinden sich eine Reihe von Wohnungsbauprojekten in Vorbereitung, die einen bedeutenden Teil der künftigen Wohnungsnachfrage decken können.

Die großflächige Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau sollte – insbesondere in den Ortsteilen – vermieden werden. Der Wohnungsbau sollte sich auf integrierte Standorte mit einer guten Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung konzentrieren. In den Gemeinden bietet eine konsequente Innenentwicklung die Chance, die Ortskerne als Anker im ländlichen Raum zu stärken. Darüber hinaus kommen in Hann. Münden punktuelle Arrondierungen des Siedlungskörpers infrage.

»»» MFH: Fokus auf preisgünstigem Wohnraum

Im Eigentumssegment sollte geprüft werden, ob verdichtete Einfamilienhausähnliche Typologien in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden können. Im Mehrfamilienhaussegment sollte eine Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie aus Eigentumswohnungen entstehen. Einen Schwerpunkt sollte die Entwicklung von kleinen bezahlbaren und seniorengerechten Wohnungen einnehmen.

»»» Generationenwechsel unterstützen – Informations- und Beratungsangebote

Eine besondere Herausforderung stellt in diesem Teilraum der Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren dar. Um seniorengerechtes Wohnen im Bestand und den Erwerb von Bestandsimmobilien zu unterstützen, könnten Informations- und Beratungsangebote auf- bzw. ausgebaut werden. Viele private Eigentümer haben keine Erfahrung mit baulichen und energetischen Standards bzw. Anpassungen. Ein Beratungsangebot könnte Sanierungsmaßnahmen und bauliche Lösungen sowie Finanzierungs- und

Fördermöglichkeiten umfassen. Mithilfe unabhängiger Informations- und Beratungsangebote können Selbstnutzer und Kleinvermieter gezielt unterstützt werden. Zwei gute Beispiele gibt es in München und im Kreis Unna.

Das Bauzentrum – als Einrichtung der Landeshauptstadt München – bietet der Bevölkerung teilweise kostenlose Beratungsleistungen durch Fachleute. Dazu gehören Informationen zu den Themen Bauen, Wohnen und Sanieren, (Fördermittel, Finanzierung, energieeffizientes Sanieren, barrierearmer Umbau) sowie zu rechtlichen Fragestellungen. Die kostenfreie „Basisberatung“ kann bedarfsorientiert durch Vor-Ort-Begehungen und beispielsweise einem Thermografie-Scan oder der Begutachtung von Schäden an der Bausubstanz ergänzt werden.

Die Wohnberatungsagentur für den Mittelkreis Unna setzt sich schwerpunktmäßig mit dem barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnen auseinander. Das Ziel der Wohnberatung ist die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse von Senioren und Menschen mit Behinderung, um ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Zudem wird über Pflege zu Hause informiert, um Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zu reduzieren oder zu verhindern.

Für die Umsetzung im Landkreis Göttingen sind Kooperationen mit Bauunternehmen, Architekten und Bauingenieuren sowie mit Haus & Grund denkbar.

7.3 Typ 3: Östlicher Altkreis Göttingen

Die Kommunen im östlichen Teil des Altkreises Göttingen sind von einer insgesamt sinkenden Wohnungsnachfrage betroffen. Trotz dessen besteht insbesondere in Duderstadt derzeit eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Nachgefragt werden vor allem Segmente, die im Bestand nicht zur Verfügung stehen (in erster Linie höherwertiger Wohnraum). Da mittel- und langfristig Nachfragerückgänge wahrscheinlich sind, sollte dennoch eine eher restriktive Flächenpolitik verfolgt werden. Als gutes Beispiel kann die Stadt Hann. Münden dienen (vgl. 7.2). Ein quantitativer Neubaubedarf besteht nicht.

Da es derzeit kaum kleine und seniorengerechte Wohnungen im Bestand gibt, sollte sich die Neubautätigkeit auf dieses Segment konzentrieren. Stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Maßnahmen sollten sich darüber hinaus auf die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie die Stabilisierung der Wohnungsmärkte, vor dem Hintergrund wachsender Angebotsüberhänge, konzentrieren.

»»» Innenentwicklungspotenziale nutzen – Neuausweisungen vermeiden

Vor diesem Hintergrund sollten die Stadt und die Gemeinden – analog zu den ersten beiden Gebietstypen - alle Anstrengungen auf die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale fokussieren. Die Kommunen sollten die Neuausweisung von Wohnbauflächen weitgehend vermeiden und die Nachfrage in bestehende Quartiere lenken. Für die anderen Kommunen dieses Teilraums kann das Vorgehen der Stadt Hann. Münden als positives Beispiel dienen (vgl. Kap. 7.2).

Ein Projekt – dessen Ansätze gut auf den Teilraum 3 sowie auf die Kommunen im Altkreis Osterode am Harz übertragen werden können – gibt es im Landkreis Holzminden. Dort wurde das „Handbuch aktive Innenentwicklung“ erarbeitet. Hintergrund sind ebenfalls erhebliche Nachfragerückgänge infolge des demografischen Wandels. Im Rahmen eines Modellprojektes haben die Kommunen der Region Weserbergland strategische Handlungsansätze und notwendige Umbauprozesse erprobt. Die Themenfelder und Ansätze sind sehr vielfältig. Zunächst geht es insbesondere darum, die Kommunen zu vernetzen und ein gemeinsames abgestimmtes Handeln und den Erfahrungsaustausch zu initiieren sowie Bürger und Akteure einzubinden.

Darüber hinaus wurden Marketingmaßnahmen, wie Veranstaltungen (z. B. „Tag des offenen Leerstands“), Wettbewerbe („Wachstum findet INNEN.STADT“) sowie Immobilien- und Leerstandsbörsen durchgeführt. Im Rahmen eines Leerstands- und Baulückenkatasters sowie -managements auf Basis von Melderegisterdaten der Kommunen wurden tatsächliche und potenzielle Leerstände transparent kartografisch aufbereitet. Neben der Sammlung von Erkenntnissen dienen die gewonnenen Daten dazu, Eigentümer von leerstehenden Objekten und Baulücken gezielt anzusprechen und damit einen Impuls für eine gezielte Innenentwicklung zu setzen. Das Projekt mündete in einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsplanung (räumliches Strukturkonzept), die Schwerpunktstandorte des Wohnungsbaus, der Bestandsentwicklung und der Daseinsvorsorge definierte. Die formelle Umsetzung der Planung ist innerhalb der Flächennutzungspläne vorgesehen. Als umsetzungsorientiertes Handlungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung wurden zudem Ortskernentwicklungskonzepte erarbeitet.

»» Fokus Neubau: Kleine und mittelgroße (geförderte) Wohnungen (für Senioren)

Der quantitative Neubaubedarf ist in den Kommunen dieses Teilraums gering. Aufgrund der geringen Zahl an kleinen und mittelgroßen barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen (bis zu 60 m²) und einer wachsenden Nachfrage gibt es in diesem Segment bereits heute ein Defizit. In Zukunft werden kleine Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Gruppe der Seniorenhaushalte wird wachsen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senioren mit einem, niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter überproportional ansteigen. Aus diesem Grund sollte dem öffentlich geförderten Neubau (kleiner und mittelgroßer) seniorengerechter Wohnungen Priorität eingeräumt werden. Diese sollten an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen.

»» Erneuerung des baulichen Bestandes - Generationenwechsel

Darüber hinaus sollte die Anpassung und die qualitative Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsbestände sowie die Weiterentwicklung der Quartiere einen Schwerpunkt einnehmen. Zur Unterstützung selbstnutzender Eigentümer und Kleinvermieter sollten Beratungsmöglichkeiten zur Bestandsanpassung und -modernisierung aufgebaut bzw. ausgeweitet werden. Durch die Bereitstellung von seniorengerechten Wohnungen könnte zudem der Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment unterstützt werden. Der freiwerdende Einfamilienhausbestand kann einen Beitrag dazu leisten, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken.

Projektbeispiel: Das Blumenviertel in Gießen ist durch einen städtebaulich recht heterogenen Bestand mit erheblichem Modernisierungsbedarf sowie Konflikten zwischen neuen und alten Bewohnern im Zuge des Generationenwechsels geprägt. Im Rahmen eines Modellprojektes sollte den bestehenden Problemen entgegengewirkt werden. Dabei standen zwei Ziele im Mittelpunkt: Erstens eine die Eigentümer aktivierende Modernisierungsberatung und zweitens die Vermittlung zwischen alteingesessenen Bewohnern und kürzlich Zugezogenen. Im Zentrum stand die Beratung der Eigentümer zur Anpassung der Gebäude an die aktuelle Wohnungsnachfrage und zu Handlungsmöglichkeiten infolge des Generationenwechsels. Dazu wurden Eigentümerversammlungen und -workshops durchgeführt, eine Informations- und Beratungsplattform eingerichtet und ein Planspiel gemacht. Parallel entstand ein „Katalog der Möglichkeiten“, in dem unterschiedliche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aufgezeigt wurden.

»» Förderprogramm „Jung kauft Alt“

Um einer negativen Entwicklung im Einfamilienhaussegment vorzubeugen sowie bestehenden Defiziten und Leerständen entgegenzuwirken, könnten gezielte finanzielle Anreize zum Erwerb von Bestandsobjekten gesetzt werden. Häufig bestehen bei potenziellen Käufern Unsicherheiten bezüglich der Sanierungsbedarfe und den damit einhergehenden Kosten.

Ein gutes Beispiel für ein Förderprogramm gibt es in Lohne im Landkreis Vechta. Die Stadt fördert den Erwerb alter Bestandsimmobilien (vor 1990 errichtet) durch junge Familien (unter 40 Jahre) in Form eines Zuschusses von mindestens 4.000 Euro und je 1.000 Euro pro Kind. Die Summe kann insgesamt bis zu 10 % der Kaufsumme für Gebäude und Grundstücke betragen.

Darüber hinaus wird die Begutachtung hinsichtlich der Modernisierungsbedarfe und Energieeinsparmöglichkeiten unterstützt. Die Förderung umfasst je nach Zahl der Kinder zwischen 900 und 1.500 Euro für die Erarbeitung eines Gutachtens. Auch der Abriss und Wiederaufbau ist förderfähig. Das Programm richtet sich ausschließlich an Selbstnutzer, die dort mindestens sechs Jahre wohnen. Sofern sich der Haushalt innerhalb der ersten fünf Jahre vergrößert, werden zusätzlich 1.000 Euro gezahlt.

Eine Förderung in den Kommunen in den Teilräumen 3 und 4 könnte auch auf Bestände der 1950er bis 1970er Jahre beschränkt werden oder sich auf einzelne Teilräume oder Ortskerne mit Stabilisierungsbedarf konzentrieren.

»» Leerstands- und Baulückenkataster

Um den wachsenden Angebotsüberhängen und Leerstandsrisiken zu begegnen sowie eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren sollte geprüft werden, ein Monitoring in Form eines Leerstands- und Baulückenkatasters zu erarbeiten. Die Gemeinde Hattorf am Harz verfügt bereits über eine Erhebung zur Leerstandsbedrohung. Diese ermöglicht die regelmäßige Prüfung der Leerstandsrisiken und die Einleitung von Maßnahmen.

Im Rahmen des oben genannten Modellprojektes im Landkreis Holzminden wurde ein solches Instrument genutzt um zunächst tatsächliche und potenzielle Leerstände zu identifizieren. In einer zweiten Stufe wurden die Ergebnisse durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen) ergänzt.

Mit diesen Informationen kann das Monitoring zum einen als Frühwarnsystem genutzt werden. Ortsteile und Quartiere mit einem hohen Leerstand bzw. Leerstandsrisiko können frühzeitig identifiziert werden. Zum anderen kann es als Entscheidungsgrundlage fungieren, um gezielt Instrumente einzusetzen (z. B. För-

derprogramm „Jung kauft Alt“). Drittens kann bei einer regelmäßigen Fortschreibung eine Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen stattfinden. In Bezug auf Baulücken ist ein zugrundeliegendes Kataster geeignet, gezielt die Eigentümer anzusprechen und die Flächen bei Interesse potenziellen Investoren anzubieten.

»» Rückbau & ggf. Ersatzneubau in verringerter Dichte

In diesem Teil des Landkreises steht bereits heute eine erhebliche Zahl von Wohnungen leer. Parallel zeigen die aktuellen Neubauaktivitäten (insbesondere in Duderstadt), dass eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen vorhanden ist. Der Leerstand betrifft überwiegend den Fachwerkbestand und Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren. Die Gebäude und Wohnungen aus diesen beiden Phasen entsprechen kaum noch den heutigen Wünschen der Wohnungssuchenden (Grundrissgestaltung, Schallschutz, Deckenhöhen etc.). Während für erstgenannte neue Nutzungsperspektiven erarbeitet werden müssen, ist eine Modernisierung des Nachkriegsbestandes wirtschaftlich kaum möglich und nicht marktgerecht. Um den Wohnungsmarkt langfristig stabil zu halten sollte auch der Rückbau von Wohnraum Teil der stadtentwicklungspolitischen Überlegungen sein. An integrierten Standorten ist der Ersatzneubau in verringerter Dichte, einer höheren Qualität und in nachgefragten Segmenten denkbar. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ (vgl. Kap. 7.4) infrage kommt.

»» Attraktivität für die Bewohner erhöhen

Die Stärkung der Bestandsstrukturen in den Stadt- und Ortskernen sowie die Weiterentwicklung der Quartiere sind wichtig, um Fortzüge zu vermeiden und die Attraktivität für potenzielle Zuzügler zu erhöhen. Die Siedlungskerne als Identitätsanker sind dabei von besonderer Bedeutung. Dies allein wird jedoch nicht ausreichen, um den erwarteten Nachfragerückgang zu dämpfen. Notwendig ist eine Gesamtstrategie, die alle Bereiche der Daseinsvorsorge bzw. des öffentlichen Lebens abdeckt. Erforderlich ist unter anderem eine Stärkung der folgenden Bereiche: ÖPNV-Abdeckung und -taktung, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Betreuungsangebote für Kinder und nicht zuletzt die Wirtschaftsförderung.

7.4 Typ 4: Altkreis Osterode am Harz

Die Kommunen des Altkreises Osterode am Harz sind am stärksten vom demografischen Wandel, Wanderungsverlusten und Nachfragerückgängen betroffen. Die direkten kommunalen Einflussmöglichkeiten sind begrenzt. Das zukünftige Handeln sollte davon geprägt sein, die Qualitäten der Region für die Bewohner zu sichern und ihren Anforderungen an die Mobilität, Daseinsvorsorge, Nahversorgung und das Wohnen weiterhin gerecht zu werden. Gleichzeitig gilt es, die Attraktivität für potenzielle Zuzügler zu sichern und wenn möglich zu erhöhen.

- »» Fokus Neubau: Kleine und mittelgroße (geförderte) Wohnungen (für Senioren)

In den Kommunen des Altkreises Osterode am Harz besteht ein ausreichend großes Angebot an Wohnraum und an bezahlbaren Wohnungen. Ein quantitativer Neubaubedarf besteht nicht. Es gibt allerdings eine Nachfrage nach Qualitäten, die aktuell im Bestand nicht vorhanden sind. Insbesondere bei kleinen preisgünstigen und barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnung besteht ein Defizit. Einem geringen Angebot steht in diesem Segment eine wachsende Nachfrage gegenüber. In Zukunft werden kleine, meist Seniorenhaushalte, weiter an Bedeutung gewinnen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein steigender Anteil der Seniorenhaushalte über geringe Einkommen verfügen. Aus diesem Grund sollte dem öffentlich geförderte Neubau (kleiner und mittelgroßer) seniorengerechter Wohnungen Priorität eingeräumt werden.
- »» Ergänzende Wohnraumfördermittel des Kreises oder der Kommunen?

Während die Kommunen im Göttinger Stadt-Umland-Raum für Investoren vergleichsweise attraktiv sind, dürfe die Umsetzung geförderten Wohnungsbaus für die Zielgruppe der Senioren in den Kommunen im östlichen Teil des Landkreises schwieriger sein. Mit dem Tilgungsnachlass hat das Land bereits einen Schritt gemacht, die Förderung für Investoren interessanter zu gestalten. Um auch an (aus Investorenperspektive) weniger attraktiven Standorten geförderten Wohnungsbau umzusetzen, sollte geprüft werden, ob ergänzende Mittel der Kommunen bereitgestellt werden können. Gegebenenfalls können die Kirchen oder Wohlfahrtsverbände für den Neubau geförderter seniorengerechter Wohnungen gewonnen werden.
- »» Höherwertige und flexible Wohnformen

Neben kleinen und seniorengerechten Wohnungen gibt es punktuell eine Nachfrage nach höherwertigen Wohnungsangeboten. Entsprechende Projekte sollten sich auf infrastrukturell gut erschlossene Standorte in Stadt- und Ortskernlagen konzentrieren und möglichst in Kombination mit dem Abriss von Bestandsgebäuden realisiert werden.
- »» Innenentwicklung – Stärkung der Stadt- und Ortskerne

Die Neubautätigkeit sollte ausschließlich auf Innenentwicklungspotenziale in den Kernstädten bzw. Standorten mit einer zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) konzentriert werden. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die Stabilisierung der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung und Schaffung lebendiger, attraktiver Siedlungskerne wichtig für die Identifizierung der Bewohner mit ihrer Stadt/Gemeinde. Die Leerstandsentwicklung hebt die Notwendigkeit einer konsequenten Innenentwicklung und Revitalisierung der Ortskerne besonders hervor.

»» Vermeiden von Flächenausweisungen

Die Ausweisung von neuen, zusätzlichen Flächen im Außenbereich der Städte und Gemeinden sollte vermieden werden und nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht gezogen werden.

Der Schwerpunkt der zukünftigen Kommunal- und Wohnungsmarktentwicklung wird auf den bestehenden Siedlungsstrukturen, Gebäuden, Einrichtungen und Infrastrukturen liegen. Die Nachfrage nach Wohnraum sinkt und wandelt sich. Es bestehen zudem Risiken für die Auslastung bestehender Infrastrukturen. Neben den oben genannten kommunenübergreifenden Maßnahmen, gibt es folgende Handlungsoptionen:

»» Bestandserwerb fördern - Ersatzneubau ermöglichen

Die bestehende Nachfrage im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausesegment sollte in bestehende Strukturen gelenkt werden. Dafür kommen zunächst Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in Betracht. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren eine große Zahl von Einfamilienhäusern auf den Markt kommen wird, die nur teilweise auf eine Nachfrage treffen werden. Ursächlich ist die insgesamt sinkende Nachfrage, wie auch bauliche Defizite, beispielsweise nicht mehr nachfragegerechte Grundrisse. Laut Zensus waren bereits im Jahr 2011 knapp 400 Gebäude mit einer Wohnung leerstehend. In diesem Zusammenhang sollte Interessenten auch der Ersatzneubau ermöglicht werden. Dafür sollte geprüft werden, ob Unterstützungsmöglichkeiten bereitgestellt werden können (z. B. „Jung kauft Alt“ siehe oben). Der Ersatzneubau sollte vor allem in Quartieren ermöglicht werden, für die eine langfristige stabile Entwicklung erwartet wird.

»» Ersatzneubau in verringerter Dichte

Für eine große Zahl von Wohnungen gibt es bereits heute keine Nachfrage mehr. Mehr als die Hälfte des Leerstandes konzentriert sich auf Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre. Bei einer sinkenden Nachfrage und qualitativen Defiziten (Deckenhöhen, Zuschnitt, Lärmschutz, Energetik) ist eine nachhaltige Sanierung und Modernisierung wirtschaftlich teils nicht darstellbar. In diesen Fällen sollte der Rückbau (basierend auf einer integrierten Strategie) ermöglicht und angestrebt werden. An attraktiven Standorten ist der Neubau in verringerter Dichte und höherer Qualität denkbar. Dies kann zudem Impulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen.

»» Dialog mit lokaler Wohnungswirtschaft suchen

Sowohl für die Umsetzung des Wohnungsneubaus als auch zum Umgang mit Wohnungsüberhängen sollte es einen engen Austausch mit der lokalen Wohnungswirtschaft geben. Die lokalen Wohnungsunternehmen allen voran die Kreiswohnbau Osterode am Harz / Göttingen GmbH, verfügt über Erfahrung und Know-how im (bezahlbaren) Wohnungsneubau. Zudem sollten die wohnungswirtschaftlichen Akteure zumindest beratend im Zusammenhang mit dem Rückbau von Wohnungen eingebunden werden.

»» Gesamtstrategie zum Wohnungsmarkt und zur Daseinsvorsorge entwickeln

Den Kommunen im Altkreis Osterode am Harz wird empfohlen, eine Gesamtstrategie zum Umgang mit Wohnungsüberhängen sowie zum Rückbau, Umbau und der Anpassung von infrastrukturellen Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu erarbeiten. Im März dieses Jahres wurde in Osterode am Harz im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Sport und Waldwirtschaft bereits über die Städtebauförderprogramme „Stadtumbau“ und „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ beraten.

Viele der im Rahmen der Städtebauförderprogramme förderfähigen Maßnahmen, könnten einen Beitrag zur Bewältigung der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt leisten. Zudem tragen sie zur Stabilisierung der Stadt- und Ortskerne als identitätsstiftende Anker und Schwerpunkte der Daseinsvorsorge bei.

Städtebauförderprogramm Stadtumbau

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau“ können unter anderem folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Fortschreibung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Städtebauliche Neuordnung von Brachen
- Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes
- Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich Grundversorgung
- Aufwertung und Umbau des Gebäudebestandes
- Rückbau leerstehender, nicht dauerhaft benötigter Gebäude

Voraussetzung für die Förderung ist zunächst ein Städtebauliches Entwicklungskonzept sowie der Nachweis, dass die Kommune die mit der Umsetzung verbundenen Kosten nicht tragen kann. Die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme muss als Ratsbeschluss durch Festlegung als Stadtumbaugebiet (§171b BauGB) oder als Sanierungsgebiet (§142 BauGB) erfolgen. Über die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm entscheidet das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung.

Städtebauförderprogramm KSG

Das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG) fördert ebenfalls städtebauliche Gesamtmaßnahmen. Schwerpunkt dieses Programmes ist gegenüber dem Stadtbau die Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge durch überörtliche Zusammenarbeit (z. B. Stadt-Umland-Räume). Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Verschiebung der Altersstrukturen verändern sich die Anforderungen an die Daseinsvorsorge. Die Auswirkungen und Herausforderungen sind vielfältig und betreffen viele Lebensbereiche, wie beispielsweise:

- Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung
- Gewährleistung der Mobilität
- Wachsende Zahl Pflegebedürftiger
- Sicherung der Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote
- Stärkung des Ehrenamtes
- Bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot
- Sicherung von Schulstandorten

Die Förderung der (Weiter-)Entwicklung eher strukturschwacher ländlicher Räume erfolgt in der Regel auf Basis eines Daseinsvorsorgekonzeptes. Auf Grundlage von Bestandsanalysen zur Infrastruktur sowie Bedarfsprognosen, werden Überhänge und Defizite in Bezug auf öffentliche Infrastrukturen und Dienstleistungen herausgearbeitet. Im Anschluss werden Entwicklungsziele definiert, mit Maßnahmen unterlegt und Schlüsselprojekte herausgearbeitet.

»» Interkommunale Zusammenarbeit forcieren

Die Bewältigung der bestehenden und zu erwartenden Herausforderungen sollte in einem engen Austausch und einer interkommunalen Zusammenarbeit der betroffenen Städte und Gemeinden erfolgen. Neben einem engen Erfahrungsaustausch sollte gemeinsam über Maßnahmen diskutiert werden. Grundlage dafür könnten eine vertiefende Bestandsaufnahme zum Gebäudezustand sowie ein Leerstandskataster bilden (vgl. Kapitel 7.3). Weiterhin sollte eine Bewertung der Zukunftsfähigkeit von Quartieren erfolgen. Auf Basis dessen können Stabilisierungsräume sowie Teilbereiche, in denen der Rückbau von Wohnungen angestrebt wird, definiert werden.

Aktuell gibt es bereits das Netzwerk „Fachwerk Fünfeck“, in dem sich die Städte Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz unter anderem mit der Bewahrung der identitätsstiftenden und baukulturell bedeutsamen Fachwerkbestände befassen.

Ein gutes Beispiel für die interkommunale Zusammenarbeit im Umgang mit Nachfragerückgängen und infrastrukturellen Anpassungsbedarfen ist wiederum das Weserbergland (siehe oben). Die Kommunen haben sich den Herausforderungen und Auswirkungen in einem kommunikativen Prozess gestellt. Zunächst fanden fünf Konferenzen statt:

- In der Zielfindungskonferenz wurde eine Zielvereinbarung getroffen und ein potenzieller Handlungsrahmen festgelegt.
- Die anschließende Siedlungskonferenz hatte das Ziel, Flächenpotenziale zusammenzutragen und zu verorten.
- Als Drittes fand eine Infrastrukturkonferenz statt, die relevante Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zusammentrug und verortete.
- Im vorletzten Schritt (Strategiekonferenz) wurden verbindliche Entwicklungsstrategien entworfen und festgelegt.
- Die abschließende Umsetzungskonferenz hatte zum Ziel, ein räumliches Strukturkonzept zukünftiger Siedlungsentwicklung zu erarbeiten und abzustimmen.

Bei der Erarbeitung des Räumlichen Strukturkonzeptes, welches als informelles Planwerk dient, standen die folgenden Themen im Mittelpunkt:

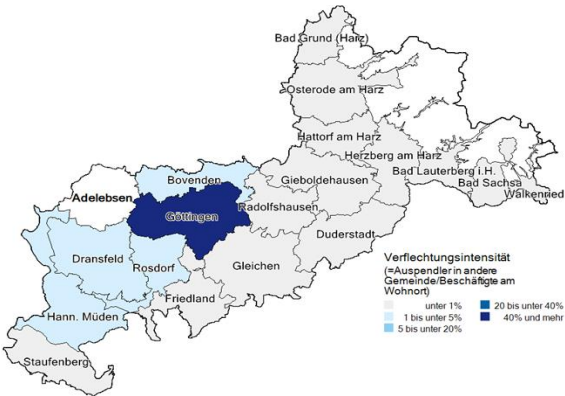
- Konzentration auf zukunftsfähige Standorte statt gleichwertiger Entwicklung
- Anlehnung an Infrastrukturschwerpunkte
- Entwicklung eines positiven Leitbildes
- Gemeinsames Flächenmanagement
- Stadt- und Dorfumbau auf Basis von Ortsentwicklungskonzepten
- Infrastrukturschwerpunkte an zukunftsfähigen Standorten
- Anlehnung an den Wohnwert der Standorte

Als Ergebnis macht das Räumliche Strukturkonzept konkrete Vorgaben für die Innenentwicklung auf Ebene der einzelnen Gemeinden. Es verdeutlicht und verortet strukturelle und substanzielle Anpassungsbedarfe und zeigt städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte in Form von Umbaugebieten auf. Die konkrete Umsetzung ist auf kommunaler Ebene zunächst im Rahmen der Bauleitpläne sowie mithilfe spezifischer Ortskernentwicklungskonzepte geplant.

8 Stadt- und Gemeindeprofile

Adelebsen, Flecken

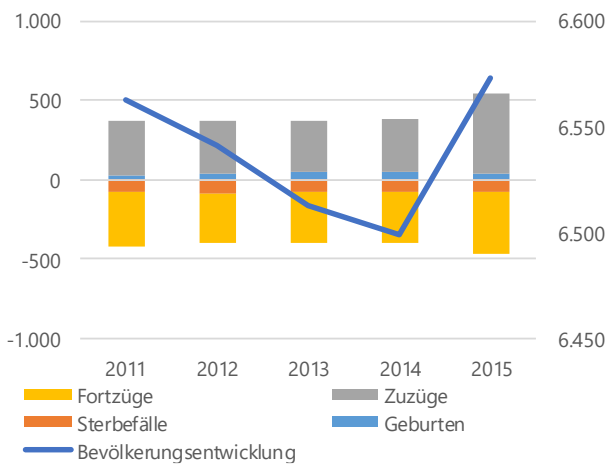
Lage & Verflechtungsintensität



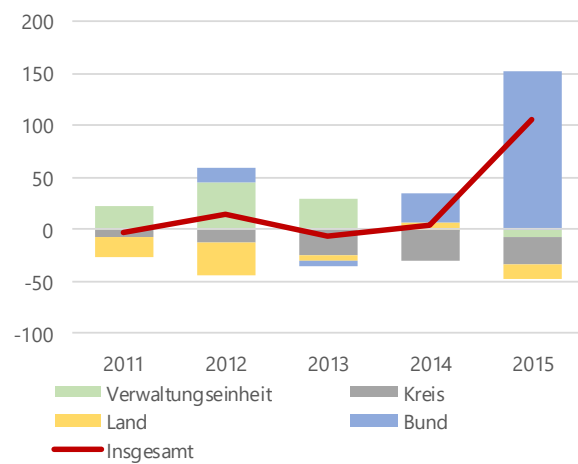
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	6.420	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	15,3%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	24,0%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	3,8%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	2.528/947	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	635/2.217	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	70	56
Haushalte	2.970	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,16	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	45.744	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

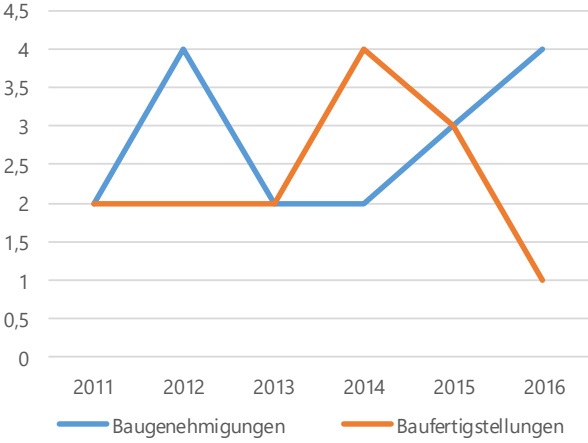
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	3.115	100.474
in MFH	780	30.837
Mietwohnungsquote	39,1%	41,2%
Eigentumsquote	60,9%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	8,8%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	52,8%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	30,6%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	41,8%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	0,6%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,29	0,34

Mieten & Kaufpreise

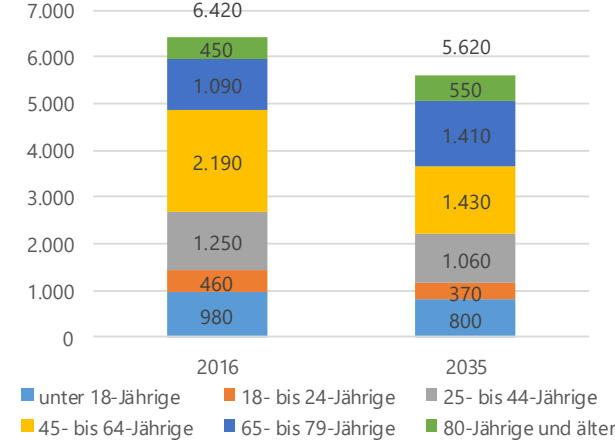
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,78	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,17	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	7,2%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	5,35	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	5,13	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	144.028	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	28,7%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	58	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	947	k.A.

Adelebsen, Flecken

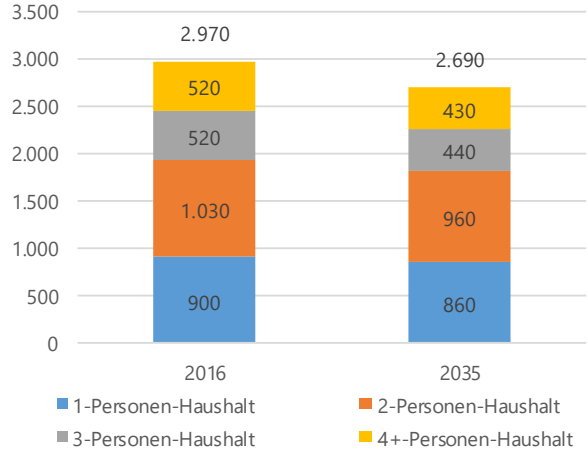
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	2.970	2.940	2.870	2.680
Familienhaushalte	1.060	1.030	1.010	870
Seniorenhaushalte	1.130	1.190	1.270	1.410
Singlehaushalte	900	890	880	860
Wohnungsbestand	3.200	3.170	3.130	3.060
Neubaubedarf	-130	-130	-170	-290
Neubaubedarf EZFH	-50	-50	-80	-170
Neubaubedarf MFH	-80	-80	-90	-120

Status quo & Ausblick

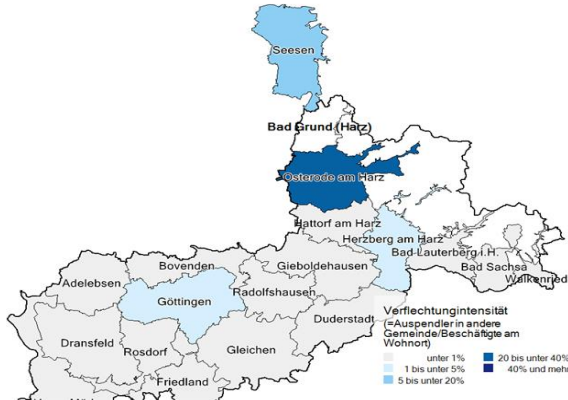
- Chance auf positive Entwicklung: Gute verkehrliche Anbindung sowie Lagevorteile aufgrund der Nähe zu Göttingen und zum Teil Kassel
- Vitales Mittelzentrum Hann. Münden.
- Weitgehend stabile bis steigende Nachfrage in den letzten Jahren
- Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Moderates Miet- und Kaufpreinsniveau und geringe Dynamik
- Relativ stabile Entwicklung der Einwohnerzahl und der Nachfrage bis 2035 zu erwarten
- Weniger Kinder und Jugendliche/Steigende Zahl von Senioren und Hochbetagten
- Kaum seniorengerechtes Wohnungsangebot

Handlungsempfehlungen

- Geringer quantitativer Neubaubedarf im Ein- und Mehrfamilienhaussegment
- Geringer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
- Vergleichsweise hoher Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- Weitere Konzentration auf die Innenentwicklung
- Zum Teil Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum

Bad Grund (Harz)

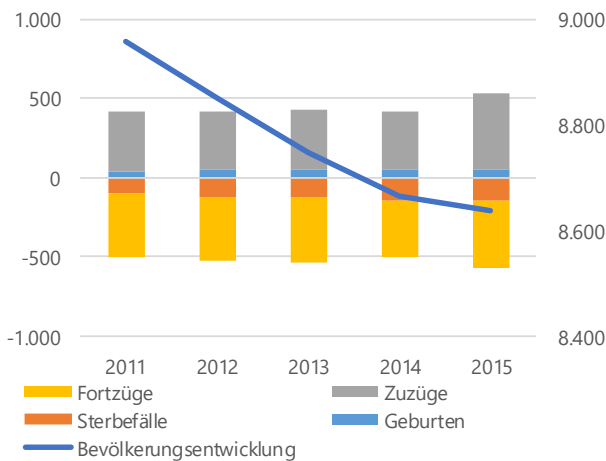
Lage & Verflechtungsintensität



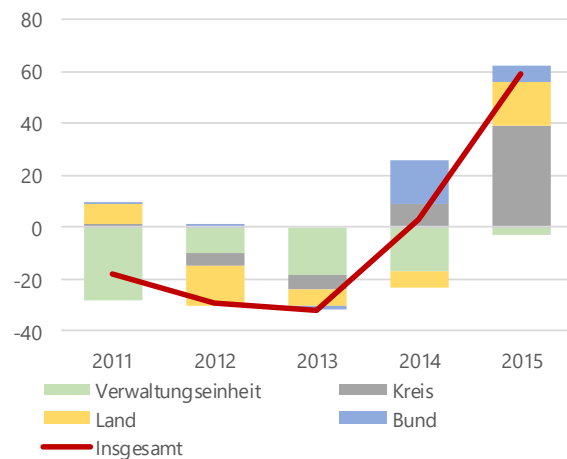
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	8.630	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	14,2%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	26,6%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	4,3%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	3.016/1.254	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	655/2.417	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	53	56
Haushalte	4.040	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,14	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	38.522	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

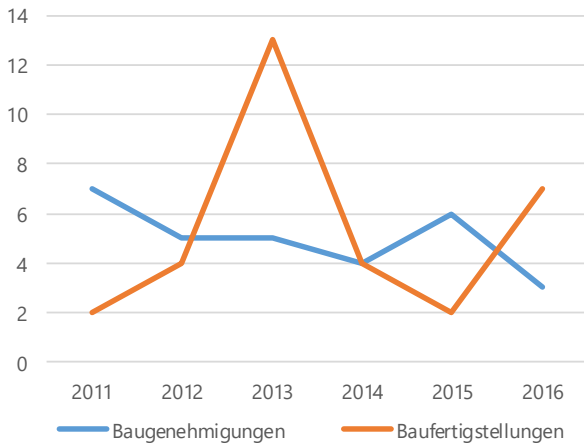
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	4.469	100.474
in MFH	1.265	30.837
Mietwohnungsquote	39,5%	41,2%
Eigentumsquote	60,5%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m²)	9,5%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m²)	49,9%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	47,3%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	39,5%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,2%	1,5%
Relation WE bis 59 m² / 1-PHH	0,29	0,34

Mieten & Kaufpreise

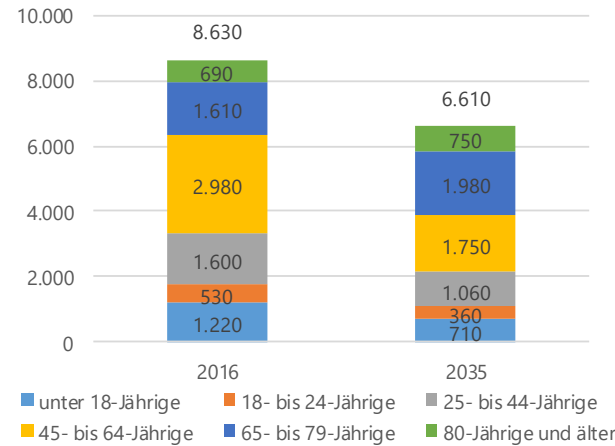
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m²	4,11	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,18	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	1,3%	9,3%
Miete WE bis 60 m² in Euro/m²	4,58	5,58
Miete WE ab 100 m² in Euro/m²	4,03	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	97.782	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	2,7	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	2,0%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m²	29	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m²	656	k.A.

Bad Grund (Harz)

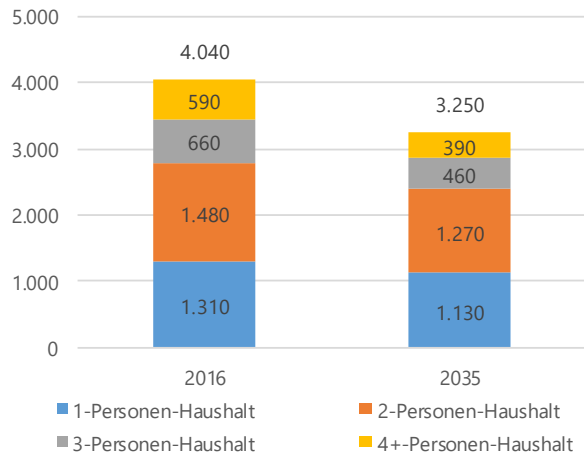
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	4.040	3.920	3.710	3.260
Familienhaushalte	1.190	1.020	910	690
Seniorenhaushalte	1.600	1.620	1.700	1.870
Singlehaushalte	1.310	1.280	1.230	1.130
Wohnungsbestand	4.490	4.450	4.400	4.300
Neubaubedarf	-320	-400	-560	-910
Neubaubedarf EZFH	-130	-190	-310	-590
Neubaubedarf MFH	-190	-210	-250	-320

Status quo & Ausblick

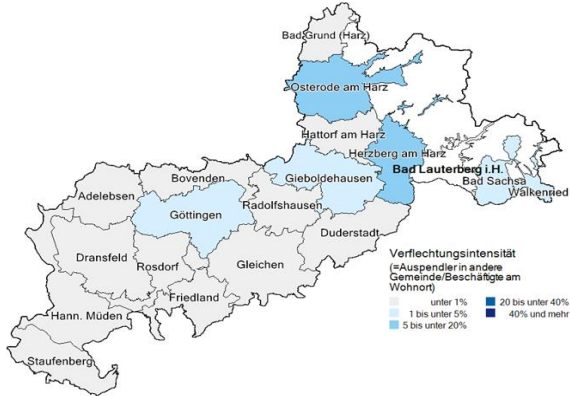
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

Bad Lauterberg im Harz, Stadt

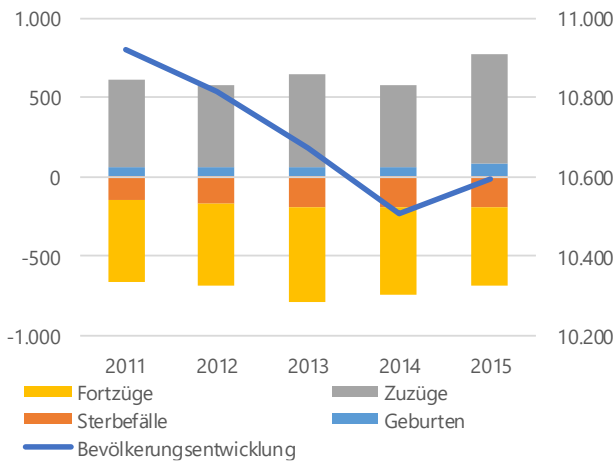
Lage & Verflechtungsintensität



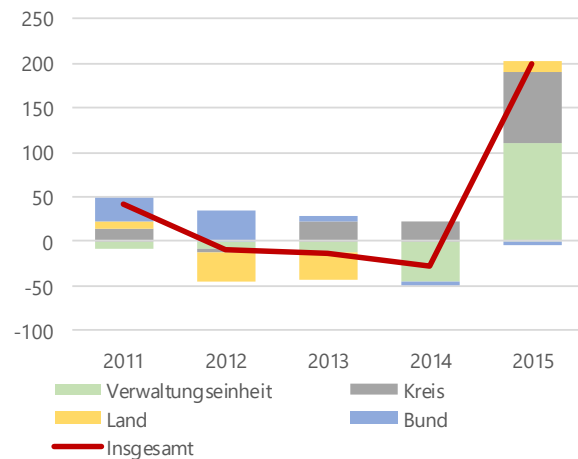
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	10.950	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	13,2%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	28,7%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,9%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	3.778/3.237	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	1.797/2.340	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	53	56
Haushalte	5.660	97.210
Ø Haushaltsgröße	1,93	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	41.234	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

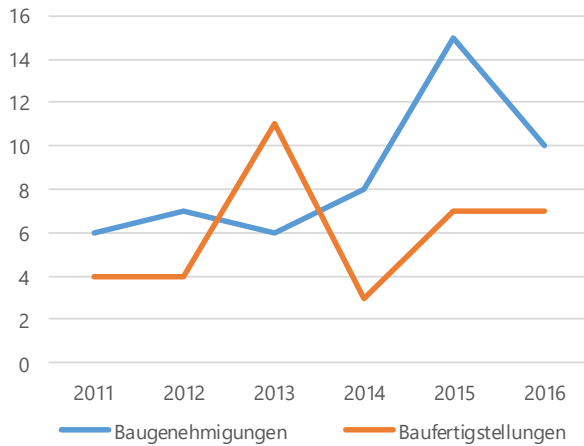
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	5.922	100.474
in MFH	2.347	30.837
Mietwohnungsquote	48,6%	41,2%
Eigentumsquote	51,4%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	16,9%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	38,9%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	40,0%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	48,4%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	0,6%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,43	0,34

Mieten & Kaufpreise

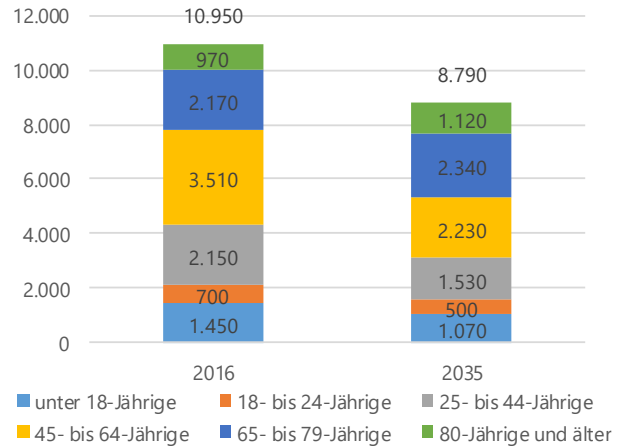
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,56	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,18	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	1,0%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	5,19	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	5,24	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	130.870	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	10,8%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	49	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	784	k.A.

Bad Lauterberg im Harz, Stadt

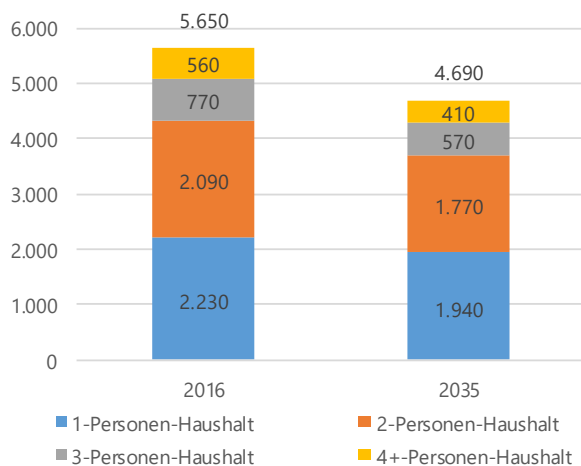
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	5.660	5.530	5.280	4.690
Familienhaushalte	1.440	1.380	1.280	1.070
Seniorenhaushalte	2.320	2.390	2.470	2.510
Singlehaushalte	2.230	2.200	2.120	1.940
Wohnungsbestand	6.080	6.020	5.940	5.800
Neubaubedarf	-240	-310	-480	-940
Neubaubedarf EZFH	-80	-130	-260	-560
Neubaubedarf MFH	-160	-180	-220	-380

Status quo & Ausblick

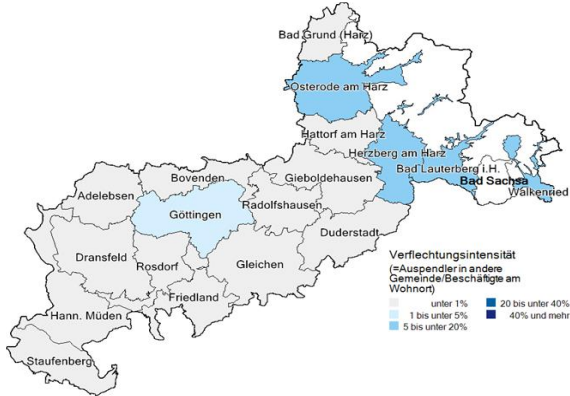
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

Bad Sachsa, Stadt

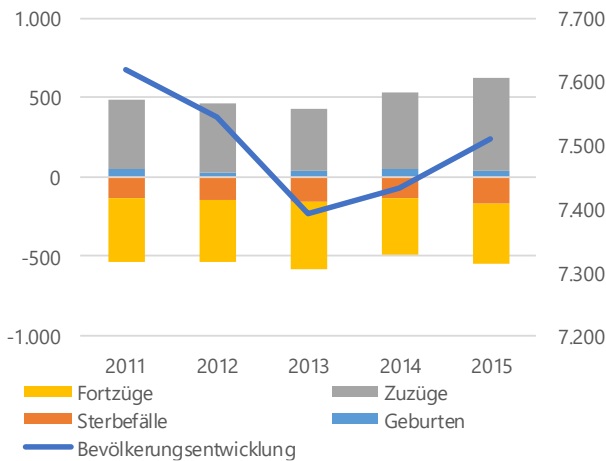
Lage & Verflechtungsintensität



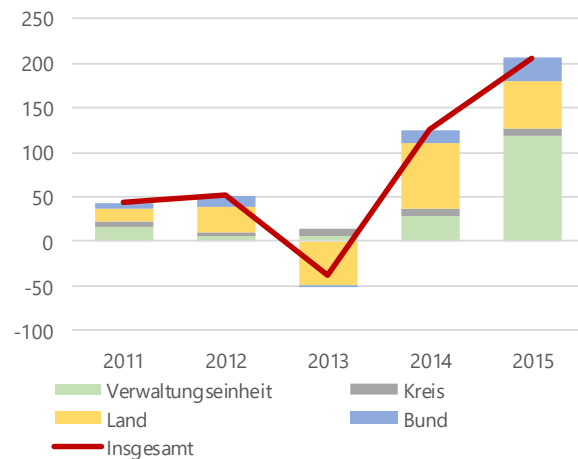
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	7.500	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	13,1%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	30,2%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,9%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	2.254/1.710	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	947/1.491	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	64	56
Haushalte	3.880	97.210
Ø Haushaltsgröße	1,93	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	38.350	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

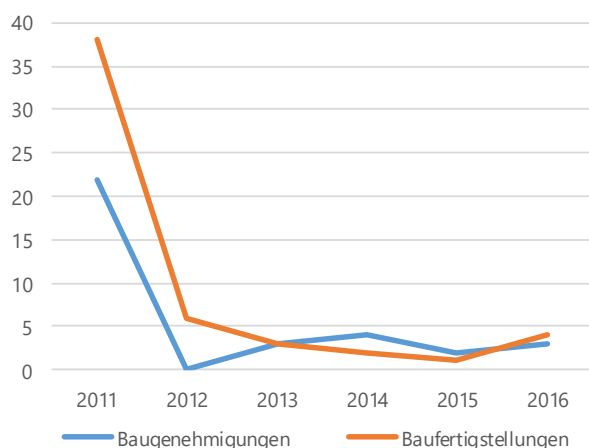
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	4.500	100.474
in MFH	2.125	30.837
Mietwohnungsquote	49,4%	41,2%
Eigentumsquote	50,6%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m²)	23,0%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m²)	37,1%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	30,5%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	50,0%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	#WERT!	1,5%
Relation WE bis 59 m² / 1-PHH	0,55	0,34

Mieten & Kaufpreise

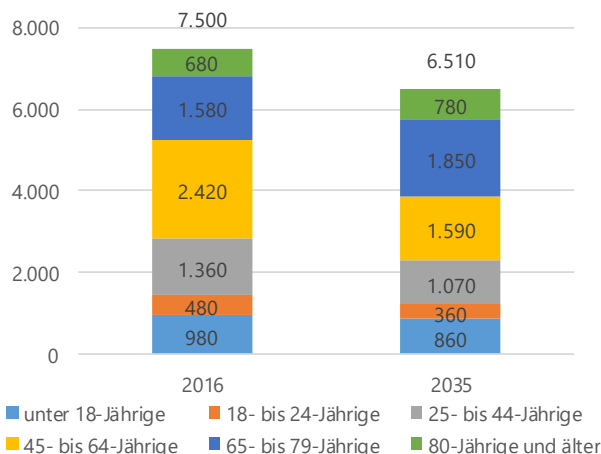
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m²	4,54	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,20	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	5,1%	9,3%
Miete WE bis 60 m² in Euro/m²	5,25	5,58
Miete WE ab 100 m² in Euro/m²	4,18	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	123.985	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	14,0%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m²	30	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m²	690	k.A.

Bad Sachsa, Stadt

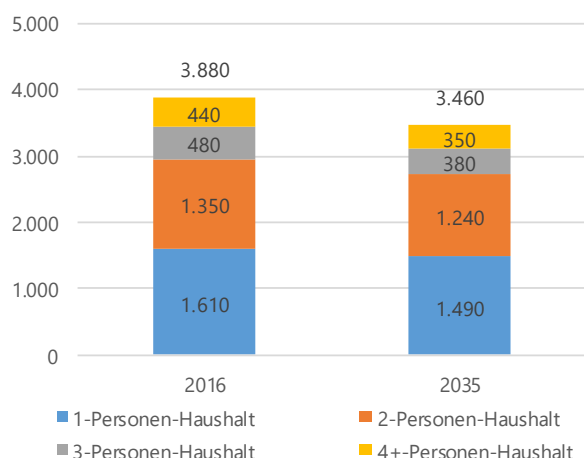
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	3.880	3.820	3.710	3.460
Familienhaushalte	1.000	950	930	900
Seniorenhaushalte	1.900	1.930	2.030	2.190
Singlehaushalte	1.610	1.600	1.560	1.490
Wohnungsbestand	4.320	4.280	4.220	4.120
Neubaubedarf	-310	-330	-380	-540
Neubaubedarf EZFH	-60	-70	-130	-240
Neubaubedarf MFH	-250	-260	-250	-300

Status quo & Ausblick

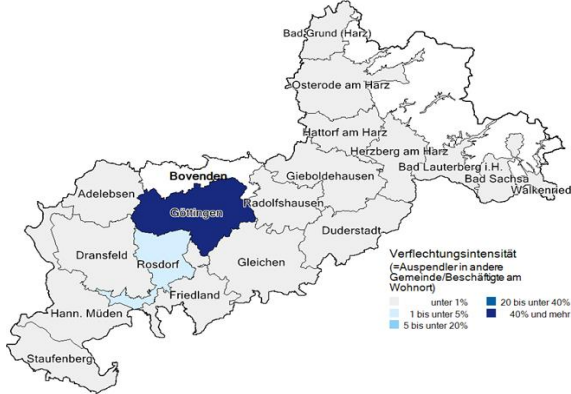
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

Bovenden, Flecken

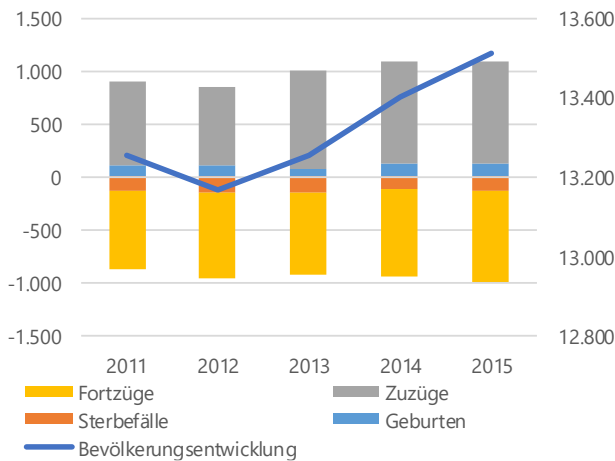
Lage & Verflechtungsintensität



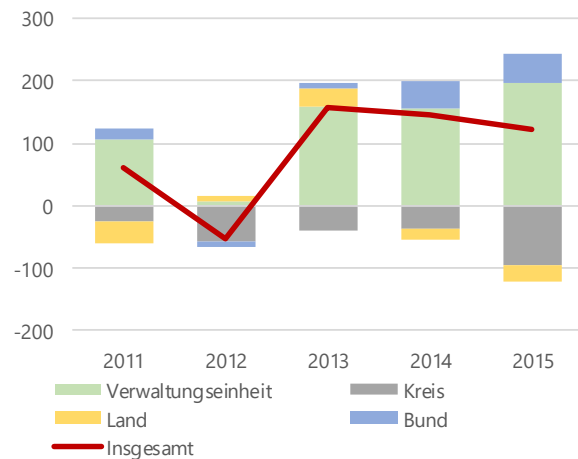
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	13.860	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	17,1%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	23,4%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	3,4%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	5.074/2.681	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	2.136/4.529	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	66	56
Haushalte	6.570	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,11	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	48.907	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

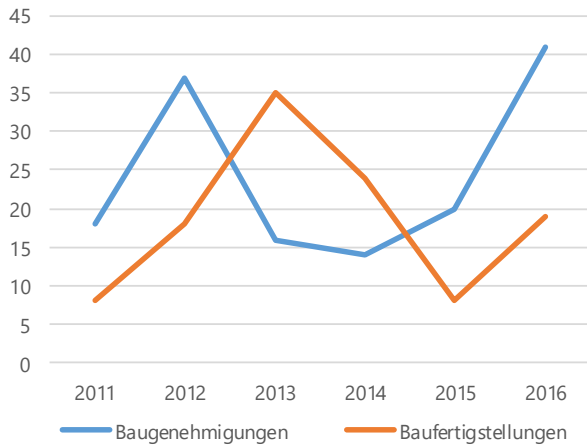
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	6.495	100.474
in MFH	2.144	30.837
Mietwohnungsquote	41,0%	41,2%
Eigentumsquote	59,0%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	12,3%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	55,0%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	18,1%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	51,8%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,7%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,36	0,34

Mieten & Kaufpreise

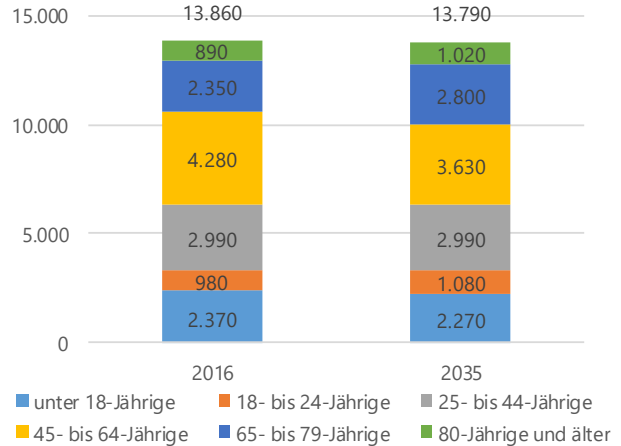
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	6,42	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,19	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	23,5%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	7,19	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	6,75	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	249.692	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	5,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	45,9%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	160	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	1.464	k.A.

Bovenden, Flecken

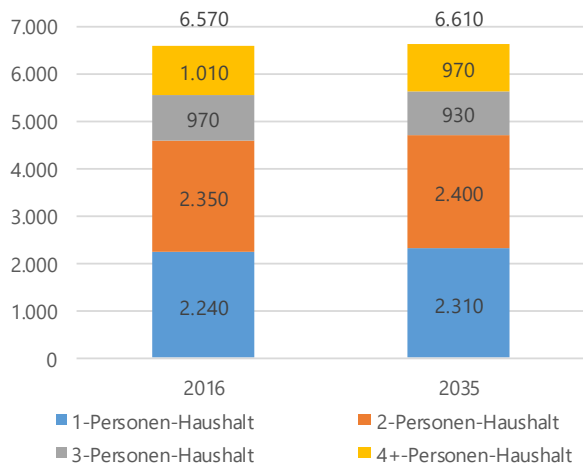
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	6.570	6.620	6.650	6.610
Familienhaushalte	2.210	2.200	2.230	2.110
Seniorenhaushalte	2.320	2.370	2.490	2.710
Singlehaushalte	2.240	2.260	2.290	2.310
Wohnungsbestand	6.630	6.570	6.490	6.340
Neubaubedarf	140	250	350	460
Neubaubedarf EZFH	90	160	230	290
Neubaubedarf MFH	50	90	120	170

Status quo & Ausblick

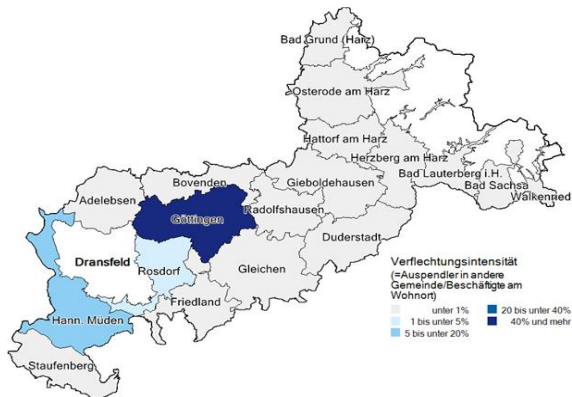
- Prägend sind die Nähe und gute Anbindung an das Arbeitsmarktzentrum Göttingen
- Gute infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung
- Ausstrahlen der Nachfrage aus dem angespannten Wohnungsmarkt Göttingen
- Nachfrage und Zuzug aus Göttingen
- Steigendes Miet- und Kaufpreisniveau
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Zukünftig zunächst Bevölkerungsanstieg, langfristig leichter Bevölkerungsrückgang bis 2035
- Altersstrukturelle Verschiebung zu erwarten
- Langfristig stabile Nachfrageentwicklung nach Wohnraum zu erwarten

Handlungsempfehlungen

- Neubaubedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment, aber auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Mehrfamilienhaussegment (preisgünstig): Wachsende Nachfrage insbesondere nach barrierearmen/-freien kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen
- Mehrfamilienhaussegment (freifinanziert/gefördert): Wachsende Nachfrage nach barrierearmen/-freien mittelgroßen Miet- und Eigentumswohnungen
- Schaffung von preiswertem/gefördertem Wohnraum. Insbesondere kleine (barriere-arme) Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie vereinzelt größere familiengerechte Wohnungen.
- Interkommunale Zusammenarbeit sollte verstärkt werden (Göttingen mit Rosdorf und Bovenden)
- Behutsame Flächenausweisung, möglichst in Abstimmung mit der Stadt Göttingen

Dransfeld

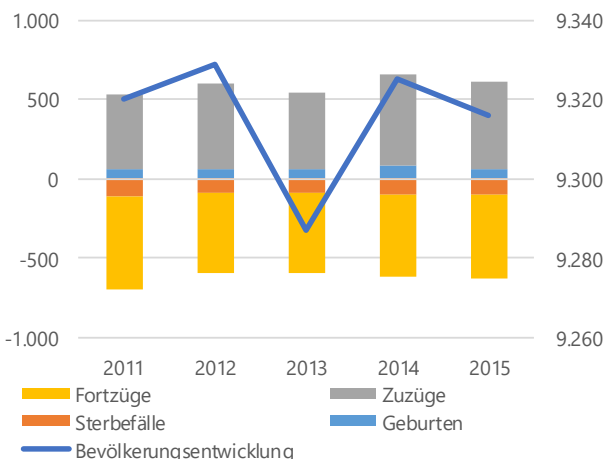
Lage & Verflechtungsintensität



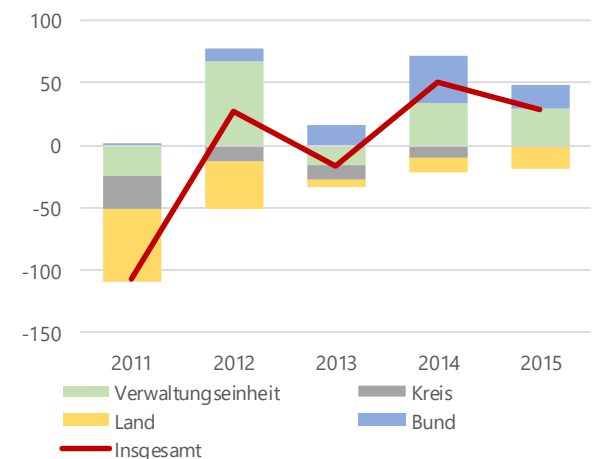
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	9.400	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	15,4%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	22,9%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	3,8%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	3.635/1.530	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	1.087/3.188	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	58	56
Haushalte	4.270	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,20	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	48.097	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

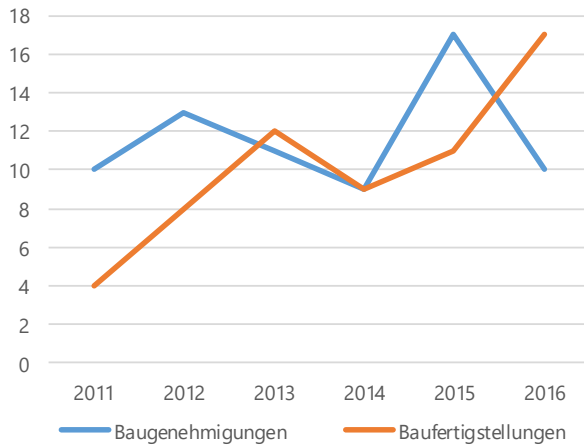
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	4.304	100.474
in MFH	908	30.837
Mietwohnungsquote	35,3%	41,2%
Eigentumsquote	64,7%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m²)	7,2%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m²)	59,5%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	32,4%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	33,8%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,4%	1,5%
Relation WE bis 59 m² / 1-PHH	0,26	0,34

Mieten & Kaufpreise

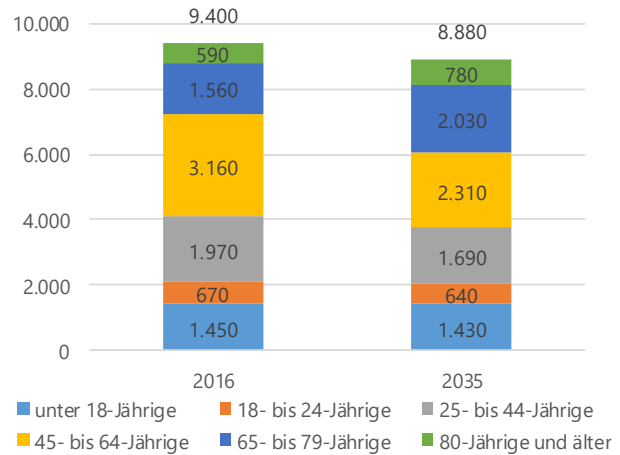
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m²	4,47*	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,15	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	5 bis 6 %*	9,3%
Miete WE bis 60 m² in Euro/m²	4,71	5,58
Miete WE ab 100 m² in Euro/m²	4,04	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	144.220*	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,2	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	10,6%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m²	64	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m²	k.A.	k.A.

Dransfeld

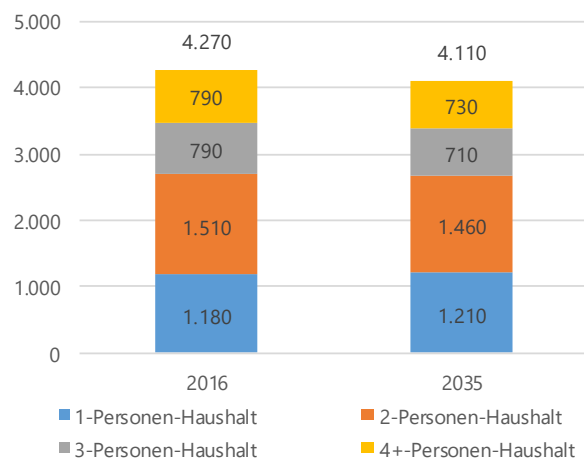
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	4.270	4.270	4.230	4.110
Familienhaushalte	1.580	1.570	1.640	1.540
Seniorenhaushalte	1.590	1.680	1.840	2.030
Singlehaushalte	1.180	1.180	1.190	1.210
Wohnungsbestand	4.440	4.400	4.350	4.250
Neubaubedarf	-40	0	10	-10
Neubaubedarf EZFH	-10	20	20	0
Neubaubedarf MFH	-30	-20	-10	-10

Status quo & Ausblick

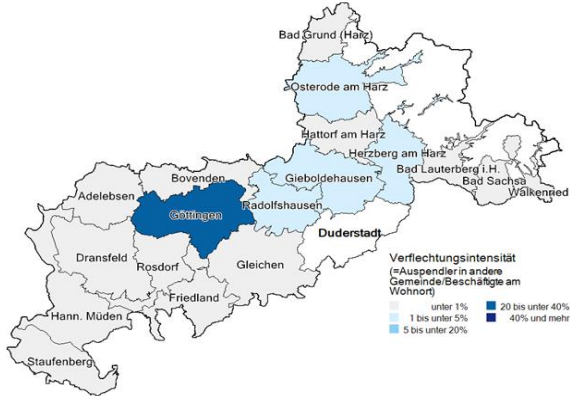
- Chance auf positive Entwicklung: Gute verkehrliche Anbindung sowie Lagevorteile aufgrund der Nähe zu Göttingen und zum Teil Kassel
- Vitales Mittelzentrum Hann. Münden.
- Weitgehend stabile bis steigende Nachfrage in den letzten Jahren
- Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Moderates Miet- und Kaufpreisniveau und geringe Dynamik
- Relativ stabile Entwicklung der Einwohnerzahl und der Nachfrage bis 2035 zu erwarten
- Weniger Kinder und Jugendliche/Steigende Zahl von Senioren und Hochbetagten
- Kaum seniorenrechtliches Wohnungsangebot

Handlungsempfehlungen

- Geringer quantitativer Neubaubedarf im Ein- und Mehrfamilienhaussegment
- Geringer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
- Vergleichsweise hoher Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- Weitere Konzentration auf die Innenentwicklung
- Zum Teil Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum

Duderstadt, Stadt

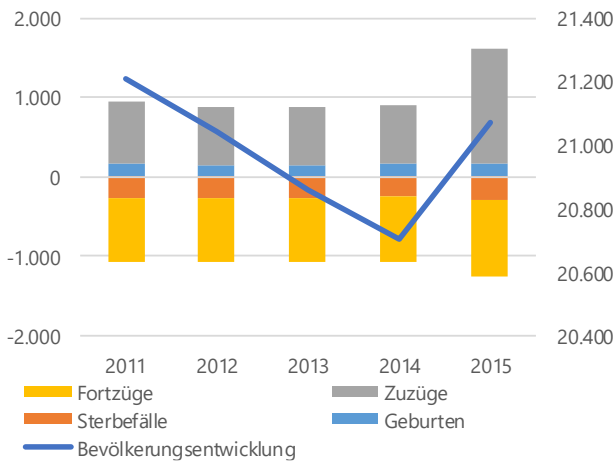
Lage & Verflechtungsintensität



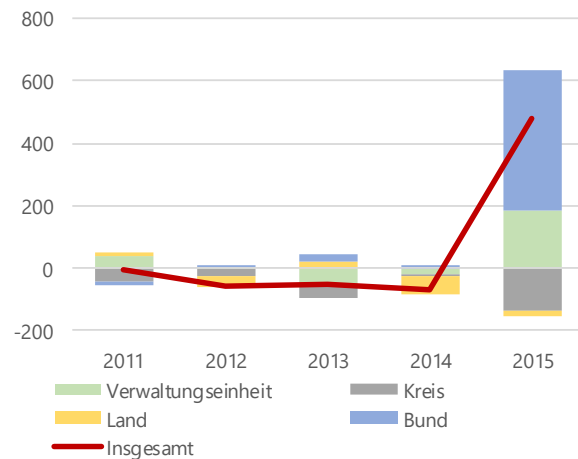
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	21.160	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	16,3%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	23,4%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	4,7%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	7.758/7.388	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	4.017/4.390	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	57	56
Haushalte	9.530	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,22	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	40.178	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

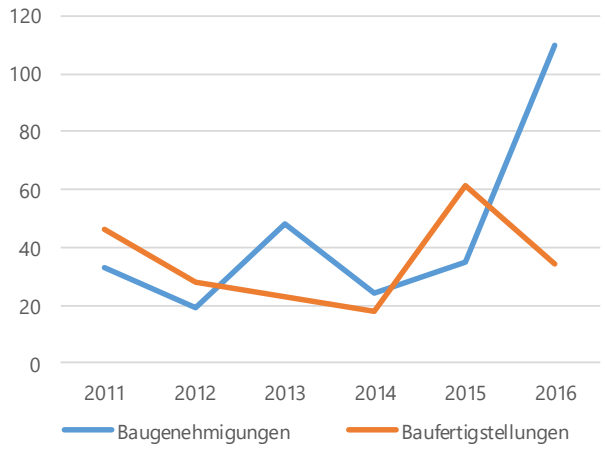
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	9.554	100.474
in MFH	2.635	30.837
Mietwohnungsquote	39,4%	41,2%
Eigentumsquote	60,6%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	8,8%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	55,6%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	30,0%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	43,3%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	2,0%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,28	0,34

Mieten & Kaufpreise

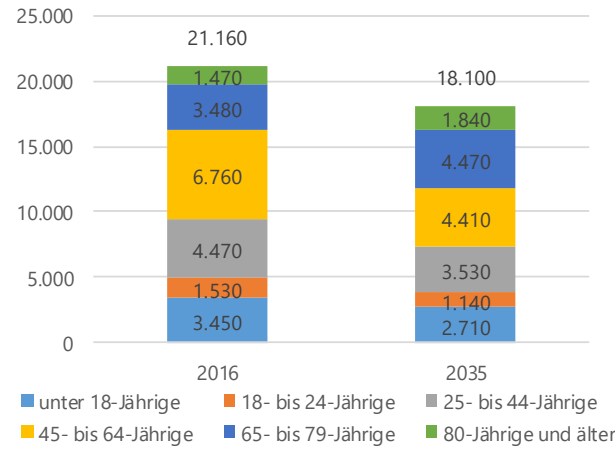
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,81	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,19	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	8,4%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	6,11	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	5,05	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	155.704	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	4,1	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	18,7%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	78	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	1.262	k.A.

Duderstadt, Stadt

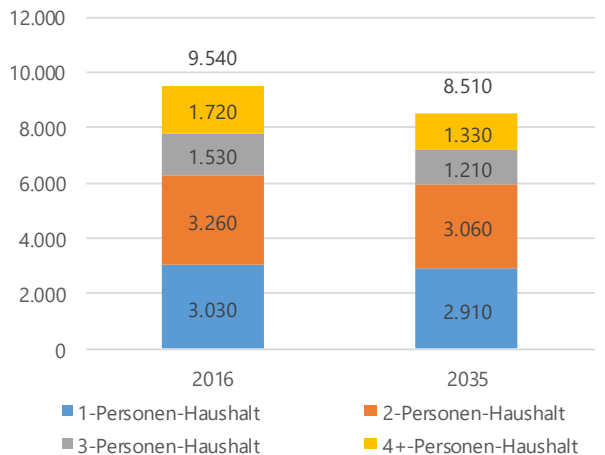
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	9.530	9.430	9.180	8.510
Familienhaushalte	3.300	3.120	2.910	2.610
Seniorenhaushalte	3.580	3.760	4.030	4.510
Singlehaushalte	3.030	3.020	3.000	2.910
Wohnungsbestand	10.030	9.940	9.820	9.590
Neubaubedarf	-200	-210	-350	-790
Neubaubedarf EZFH	-30	-60	-170	-530
Neubaubedarf MFH	-170	-150	-180	-260

Status quo & Ausblick

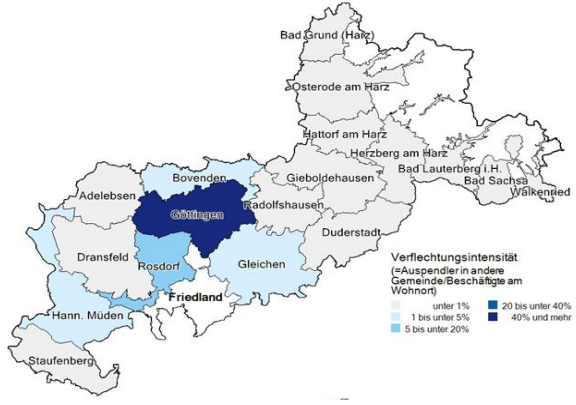
- ❑ Ungünstige Anbindung; Maßnahmen zu deren Verbesserung wurden eingeleitet
- ❑ Weitergehend kontinuierlicher Einwohnerrückgang
- ❑ Moderates Miet- und Kaufpreisniveau
- ❑ Geringe Neubautätigkeit in den Gemeinden; Duderstadt: Derzeit reges Interesse von Investoren
- ❑ Sinkende Nachfrage nach Wohnraum
- ❑ Erhebliche Angebotsüberhänge und wachsendes Leerstandsrisiko
- ❑ Erheblicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- ❑ Großes Freisetzungspotenzial, insbesondere im Einfamilienhaussegment
- ❑ Kaum barrierearme Wohnungen im Bestand bei steigender Nachfrage; Duderstadt: Aktuelle Neubautätigkeit trägt dazu bei, Lücken zu schließen
- ❑ Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Strukturelle Defizite bei kleinen WE

Handlungsempfehlungen

- ❑ Kaum quantitativer Neubaubedarf; Qualitative Bedarfe, die im Bestand nicht gedeckt werden (höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen, seniorengerechte Wohnungen)
- ❑ Risiken für die Auslastung bestehender Infrastrukturen
- ❑ Nur geringer Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen, jedoch Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- ❑ Rückbau von nicht-marktfähigen Beständen oder ggf. Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- ❑ Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- ❑ Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- ❑ Unterstützung/-beratungsangebote für selbstnutzende Eigentümer und kleinere Vermieter

Friedland

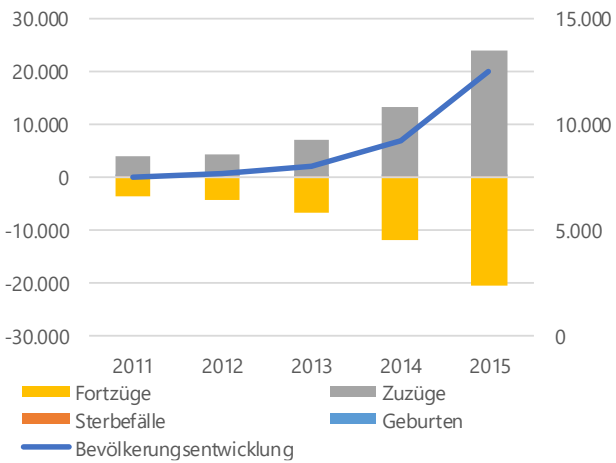
Lage & Verflechtungsintensität



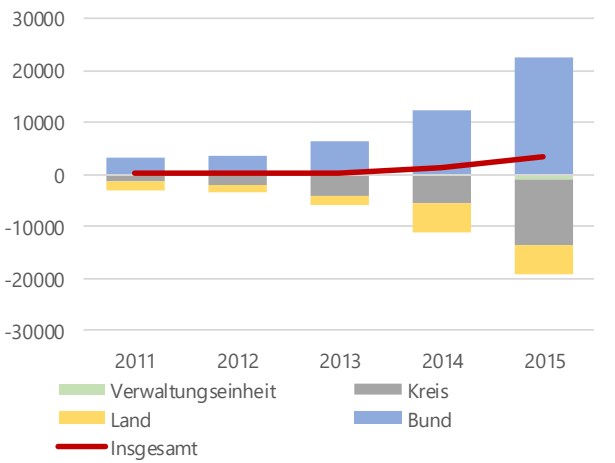
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	7.000	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	17,9%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	21,8%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	2,7%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	2.746/1.130	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	788/2.404	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	3141	56
Haushalte	3.080	97.210
Ø Haushaltsgröße	-	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	33.709	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

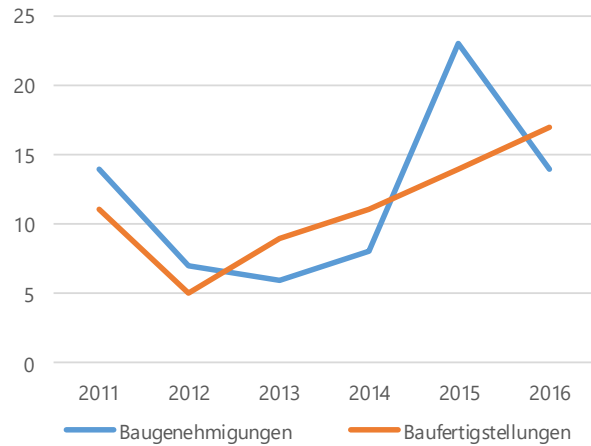
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	3.118	100.474
in MFH	495	30.837
Mietwohnungsquote	35,1%	41,2%
Eigentumsquote	64,9%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m²)	6,4%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m²)	61,6%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	32,6%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	36,5%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,3%	1,5%
Relation WE bis 59 m² / 1-PHH	0,22	0,34

Mieten & Kaufpreise

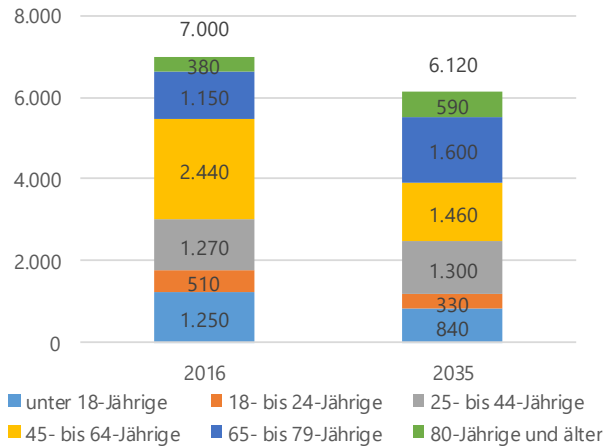
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m²	5,59	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,25	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	13,8%	9,3%
Miete WE bis 60 m² in Euro/m²	7,36	5,58
Miete WE ab 100 m² in Euro/m²	5,44	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	178.364	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	5,6	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	26,7%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m²	71	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m²	870	k.A.

Friedland

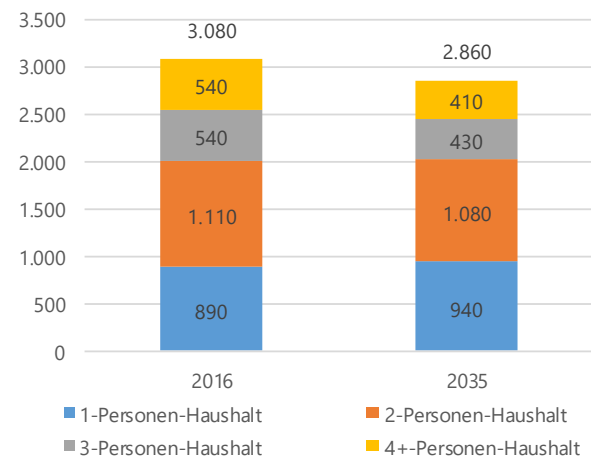
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	3.080	3.090	3.040	2.870
Familienhaushalte	1.170	1.000	860	820
Seniorenhaushalte	1.130	1.210	1.340	1.600
Singlehaushalte	890	930	940	940
Wohnungsbestand	3.210	3.180	3.150	3.080
Neubaubedarf	-30	10	-20	-120
Neubaubedarf EZFH	-20	10	0	-90
Neubaubedarf MFH	-10	0	-20	-30

Status quo & Ausblick

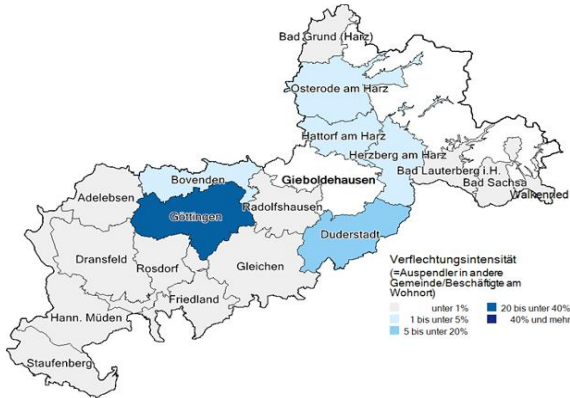
- Chance auf positive Entwicklung: Gute verkehrliche Anbindung sowie Lagevorteile aufgrund der Nähe zu Göttingen und zum Teil Kassel
- Vitales Mittelzentrum Hann. Münden.
- Weitgehend stabile bis steigende Nachfrage in den letzten Jahren
- Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Moderates Miet- und Kaufpreisniveau und geringe Dynamik
- Relativ stabile Entwicklung der Einwohnerzahl und der Nachfrage bis 2035 zu erwarten
- Weniger Kinder und Jugendliche/Steigende Zahl von Senioren und Hochbetagten
- Kaum seniorengerechtes Wohnungsangebot

Handlungsempfehlungen

- Geringer quantitativer Neubaubedarf im Ein- und Mehrfamilienhaussegment
- Geringer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
- Vergleichsweise hoher Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- Weitere Konzentration auf die Innenentwicklung
- Zum Teil Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum

Gieboldehausen

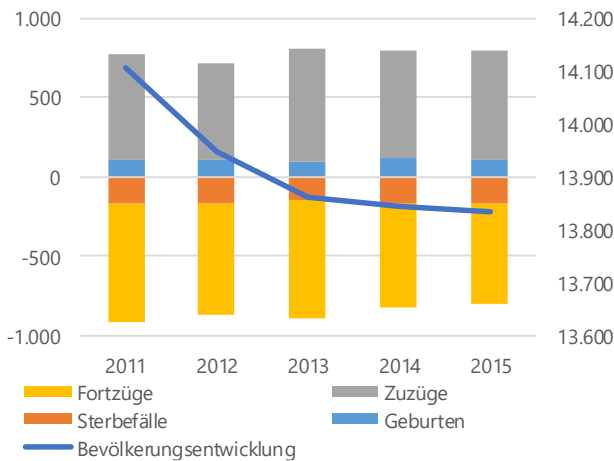
Lage & Verflechtungsintensität



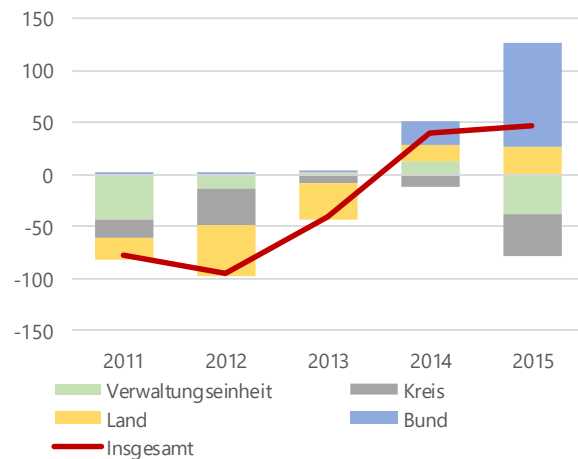
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	13.930	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	17,1%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	21,8%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	3,5%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	5.305/2.257	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	1.693/4.742	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	48	56
Haushalte	5.850	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,38	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	41.681	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

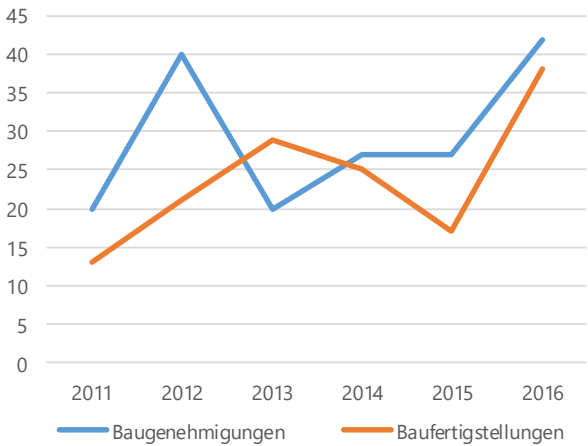
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	6.057	100.474
in MFH	861	30.837
Mietwohnungsquote	28,5%	41,2%
Eigentumsquote	71,5%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	5,4%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	64,3%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	27,4%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	38,3%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,3%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,22	0,34

Mieten & Kaufpreise

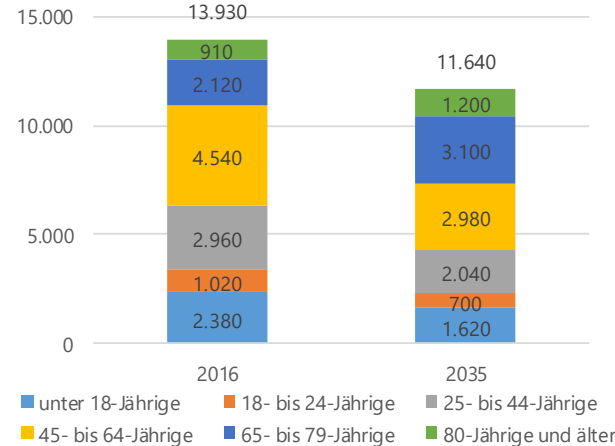
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,49*	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,18	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	ca. 10 %*	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	4,89	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	4,40	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	142.000*	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,6	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	11,6%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	38	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	k.A.	k.A.

Gieboldehausen

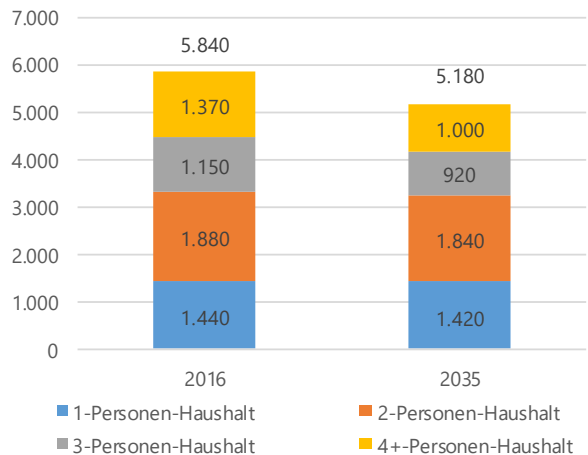
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	5.850	5.800	5.620	5.170
Familienhaushalte	2.440	2.190	1.990	1.650
Seniorenhaushalte	2.200	2.360	2.670	3.050
Singlehaushalte	1.440	1.440	1.430	1.420
Wohnungsbestand	6.270	6.210	6.140	6.010
Neubaubedarf	-230	-220	-340	-660
Neubaubedarf EZFH	-140	-140	-230	-490
Neubaubedarf MFH	-90	-80	-110	-170

Status quo & Ausblick

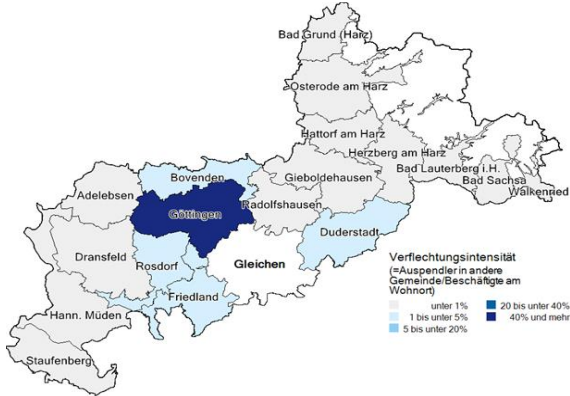
- ❑ Ungünstige Anbindung; Maßnahmen zu deren Verbesserung wurden eingeleitet
- ❑ Weitergehend kontinuierlicher Einwohnerrückgang
- ❑ Moderates Miet- und Kaufpreinsniveau
- ❑ Geringe Neubautätigkeit in den Gemeinden; Duderstadt: Derzeit reges Interesse von Investoren
- ❑ Sinkende Nachfrage nach Wohnraum
- ❑ Erhebliche Angebotsüberhänge und wachsendes Leerstandsrisiko
- ❑ Erheblicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- ❑ Großes Freisetzungspotenzial, insbesondere im Einfamilienhaussegment
- ❑ Kaum barrierearme Wohnungen im Bestand bei steigender Nachfrage; Duderstadt: Aktuelle Neubautätigkeit trägt dazu bei, Lücken zu schließen
- ❑ Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Strukturelle Defizite bei kleinen WE

Handlungsempfehlungen

- ❑ Kaum quantitativer Neubaubedarf; Qualitative Bedarfe, die im Bestand nicht gedeckt werden (höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen, seniorengerechte Wohnungen)
- ❑ Risiken für die Auslastung bestehender Infrastrukturen
- ❑ Nur geringer Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen, jedoch Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- ❑ Rückbau von nicht-marktfähigen Beständen oder ggf. Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- ❑ Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- ❑ Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- ❑ Unterstützung/-beratungsangebote für selbstnutzende Eigentümer und kleinere Vermieter

Gleichen

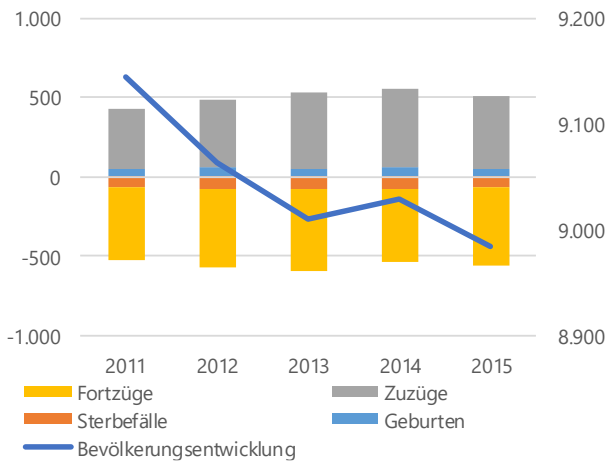
Lage & Verflechtungsintensität



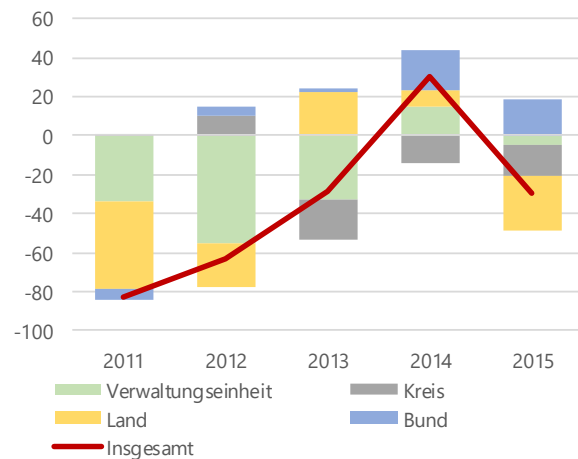
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	8.950	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	17,6%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	22,2%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	2,9%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	3.322/1.196	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	821/2.948	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	53	56
Haushalte	3.900	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,29	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	49.037	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

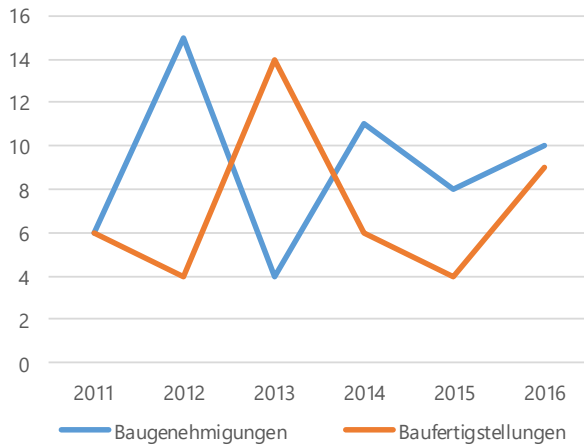
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	4.025	100.474
in MFH	640	30.837
Mietwohnungsquote	32,4%	41,2%
Eigentumsquote	67,6%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m²)	4,9%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m²)	66,5%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	34,7%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	31,8%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,7%	1,5%
Relation WE bis 59 m² / 1-PHH	0,19	0,34

Mieten & Kaufpreise

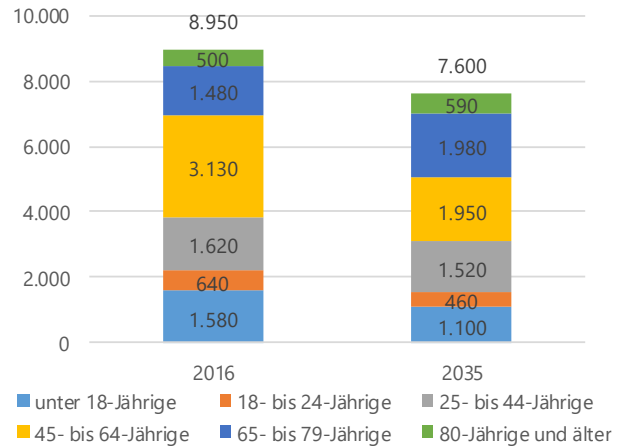
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m²	4,74*	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,16	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	ca. 10 %*	9,3%
Miete WE bis 60 m² in Euro/m²	5,21	5,58
Miete WE ab 100 m² in Euro/m²	5,49	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	171.521	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,7	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	26,2%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m²	67	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m²	k.A.	k.A.

Gleichen

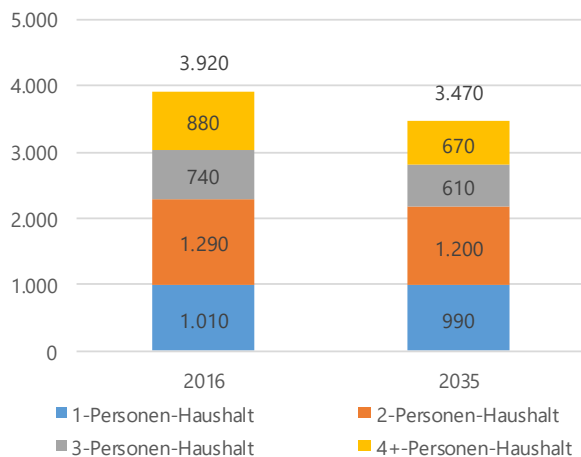
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	3.900	3.850	3.730	3.460
Familienhaushalte	1.470	1.280	1.150	1.050
Seniorenhaushalte	1.480	1.520	1.650	1.900
Singlehaushalte	1.010	1.010	1.010	990
Wohnungsbestand	4.060	4.030	3.980	3.900
Neubaubedarf	-40	-60	-130	-320
Neubaubedarf EZFH	-20	-40	-100	-260
Neubaubedarf MFH	-20	-20	-30	-60

Status quo & Ausblick

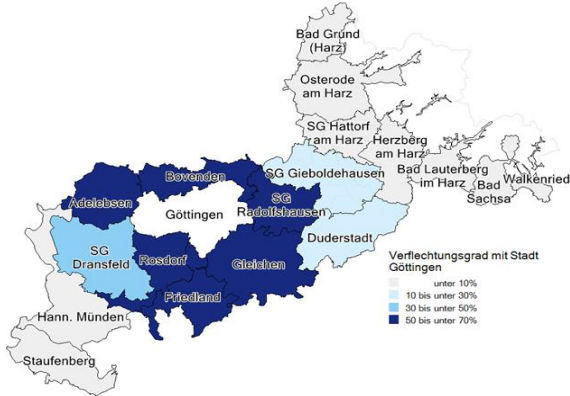
- ❑ Ungünstige Anbindung; Maßnahmen zu deren Verbesserung wurden eingeleitet
- ❑ Weitergehend kontinuierlicher Einwohnerrückgang
- ❑ Moderates Miet- und Kaufpreinsniveau
- ❑ Geringe Neubautätigkeit in den Gemeinden; Duderstadt: Derzeit reges Interesse von Investoren
- ❑ Sinkende Nachfrage nach Wohnraum
- ❑ Erhebliche Angebotsüberhänge und wachsendes Leerstandsrisiko
- ❑ Erheblicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- ❑ Großes Freisetzungspotenzial, insbesondere im Einfamilienhaussegment
- ❑ Kaum barrierearme Wohnungen im Bestand bei steigender Nachfrage; Duderstadt: Aktuelle Neubautätigkeit trägt dazu bei, Lücken zu schließen
- ❑ Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Strukturelle Defizite bei kleinen WE

Handlungsempfehlungen

- ❑ Kaum quantitativer Neubaubedarf; Qualitative Bedarfe, die im Bestand nicht gedeckt werden (höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen, seniorengerechte Wohnungen)
- ❑ Risiken für die Auslastung bestehender Infrastrukturen
- ❑ Nur geringer Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen, jedoch Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- ❑ Rückbau von nicht-marktfähigen Beständen oder ggf. Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- ❑ Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- ❑ Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- ❑ Unterstützung/-beratungsangebote für selbstnutzende Eigentümer und kleinere Vermieter

Göttingen, Stadt

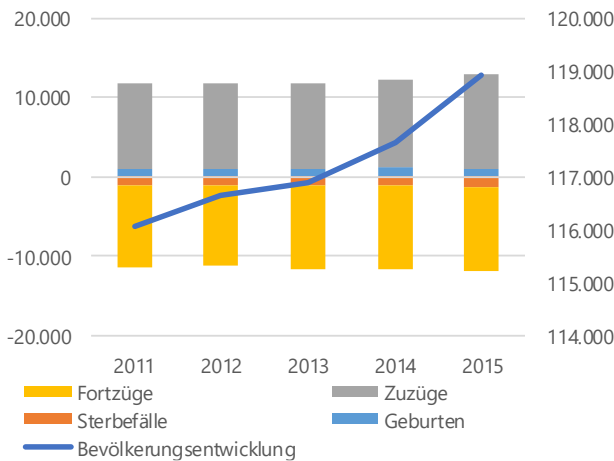
Lage & Verflechtungsintensität



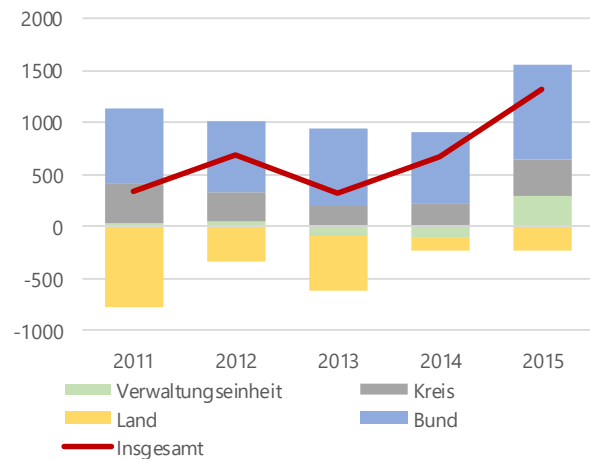
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	121.480	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	13,8%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	18,4%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,6%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	41.616/67.818	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	37.712/11.540	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	93	56
Haushalte	69.970	97.210
Ø Haushaltsgröße	1,74	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	35.124	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

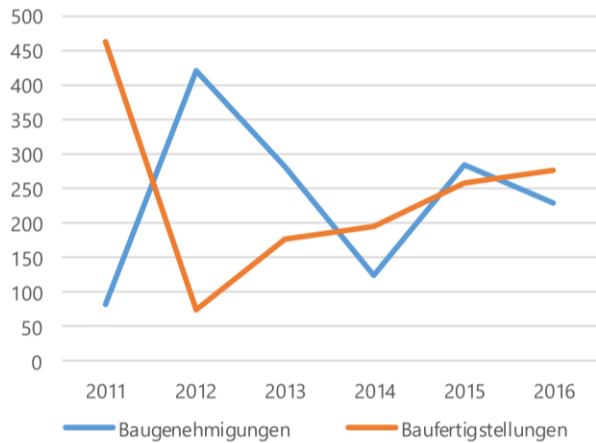
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	68.097	100.474
in MFH	49.243	30.837
Mietwohnungsquote	74,2%	41,2%
Eigentumsquote	25,8%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	38,5%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	22,1%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	23,5%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	53,6%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	2,2%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,75	0,34

Mieten & Kaufpreise

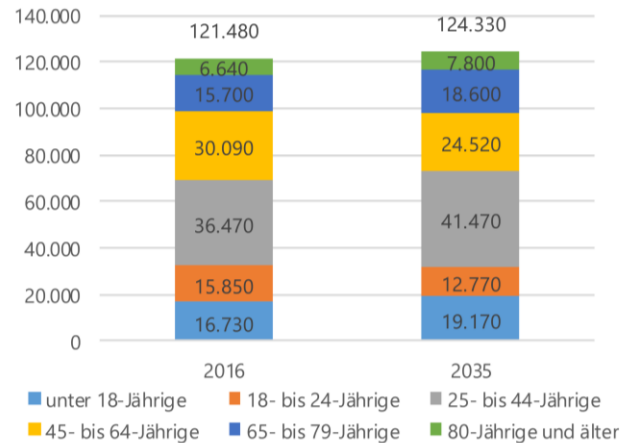
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	7,86	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,30	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	30,0%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	9,75	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	7,41	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	372.623	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	11,3	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	73,4%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	263	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	2.034	k.A.

Göttingen, Stadt

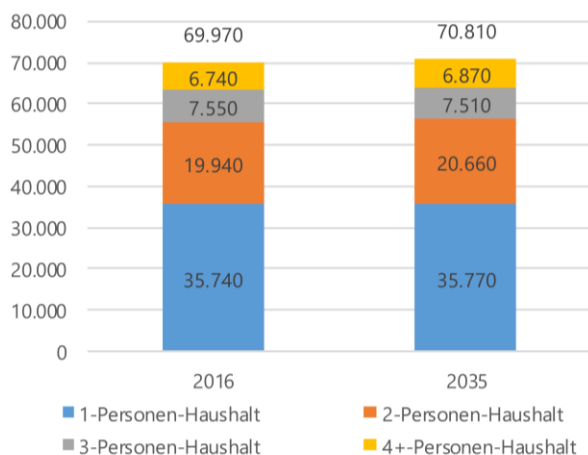
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	69.970	70.370	70.370	70.800
Familienhaushalte	14.590	15.150	15.910	16.750
Seniorenhaushalte	16.820	17.520	18.550	19.730
Singlehaushalte	35.740	35.810	35.560	35.770
Wohnungsbestand	70.550	69.760	68.770	66.810
Neubaubedarf	1.540	2.700	3.660	5.990
Neubaubedarf EZFH	350	550	840	1.420
Neubaubedarf MFH	1.190	2.150	2.820	4.570

Status quo & Ausblick

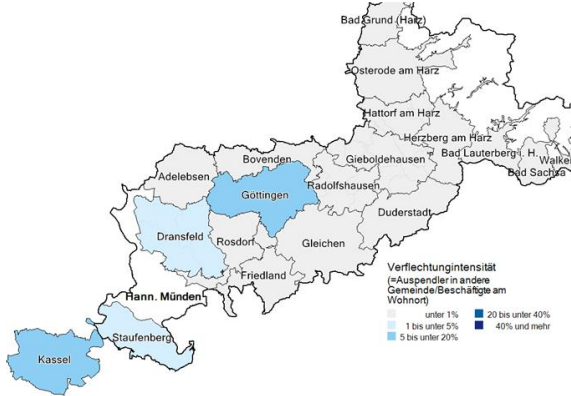
- ▣ Prägend sind die Nähe und gute Anbindung an das Arbeitsmarktzentrum Göttingen
- ▣ Gute infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung
- ▣ Ausstrahlen der Nachfrage aus dem angespannten Wohnungsmarkt Göttingen
- ▣ Nachfrage und Zuzug aus Göttingen
- ▣ Steigendes Miet- und Kaufpreisniveau
- ▣ Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- ▣ Zukünftig zunächst Bevölkerungsanstieg, langfristig leichter Bevölkerungsrückgang bis 2035
- ▣ Altersstrukturelle Verschiebung zu erwarten
- ▣ Langfristig stabile Nachfrageentwicklung nach Wohnraum zu erwarten

Handlungsempfehlungen

- ▣ Neubaubedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment, aber auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- ▣ Mehrfamilienhaussegment (preisgünstig): Wachsende Nachfrage insbesondere nach barrierearmen/-freien kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen
- ▣ Mehrfamilienhaussegment (freifinanziert/gefördert): Wachsende Nachfrage nach barrierearmen/-freien mittelgroßen Miet- und Eigentumswohnungen
- ▣ Schaffung von preiswertem/gefördertem Wohnraum. Insbesondere kleine (barriere-arme) Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie vereinzelt größere familiengerechte Wohnungen.
- ▣ Interkommunale Zusammenarbeit sollte verstärkt werden (Göttingen mit Rosdorf und Bovenden)
- ▣ Behutsame Flächenausweisung, möglichst in Abstimmung mit der Stadt Göttingen

Hann. Münden, Stadt

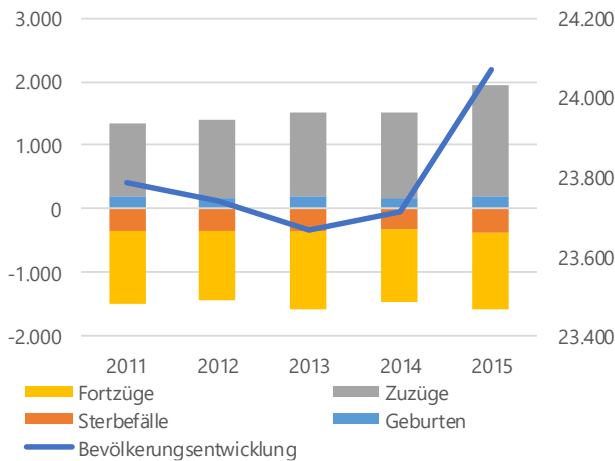
Lage & Verflechtungsintensität



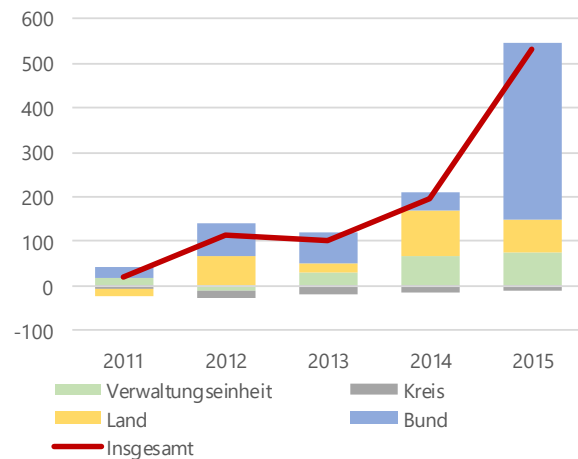
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	24.250	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	14,9%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	24,5%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,4%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	8.632/9.503	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	4.632/3.763	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	61	56
Haushalte	11.970	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,03	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	40.649	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

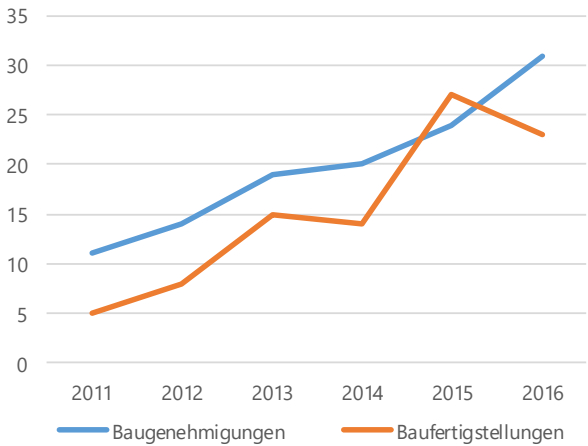
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	11.782	100.474
in MFH	5.057	30.837
Mietwohnungsquote	49,2%	41,2%
Eigentumsquote	50,8%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	15,5%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	41,4%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	37,1%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	45,5%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,2%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,41	0,34

Mieten & Kaufpreise

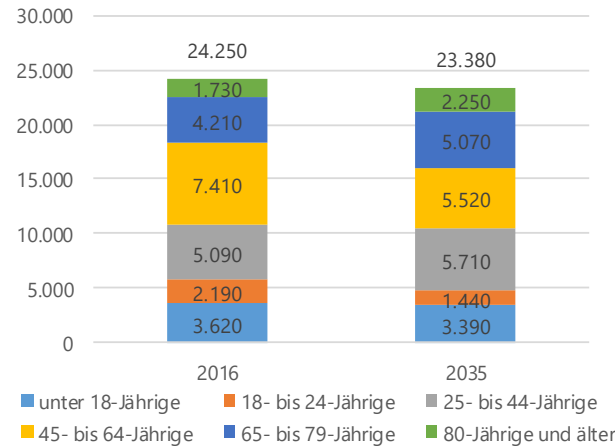
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	5,07	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,20	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	12,2%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	6,01	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	5,20	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	167.951	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	4,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	18,2%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	65	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	993	k.A.

Hann. Münden, Stadt

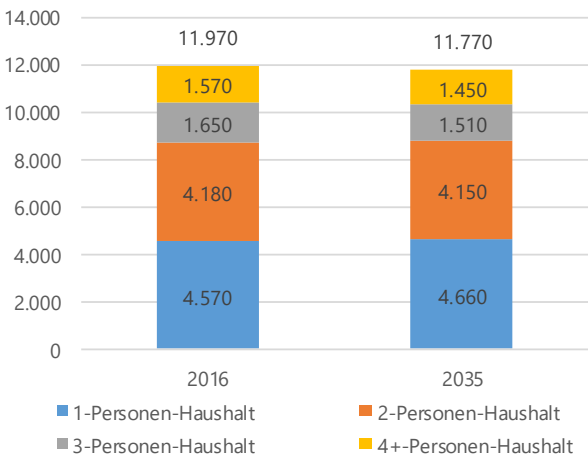
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	11.970	12.130	12.100	11.770
Familienhaushalte	3.210	3.140	3.130	3.050
Seniorenhaushalte	4.350	4.550	4.870	5.290
Singlehaushalte	4.570	4.680	4.720	4.660
Wohnungsbestand	12.340	12.210	12.060	11.760
Neubaubedarf	0	290	400	360
Neubaubedarf EZFH	50	160	190	190
Neubaubedarf MFH	-50	130	210	170

Status quo & Ausblick

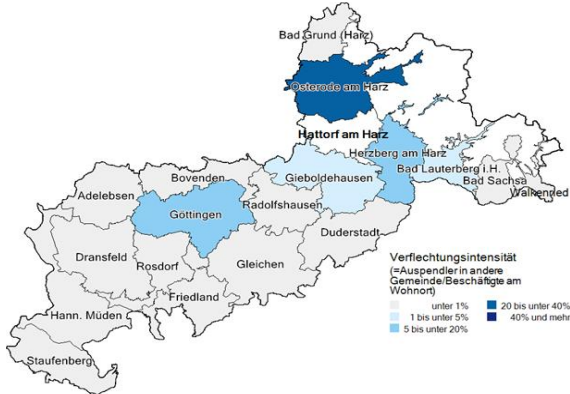
- Chance auf positive Entwicklung: Gute verkehrliche Anbindung sowie Lagevorteile aufgrund der Nähe zu Göttingen und zum Teil Kassel
- Vitales Mittelzentrum Hann. Münden.
- Weitgehend stabile bis steigende Nachfrage in den letzten Jahren
- Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Moderates Miet- und Kaufpreisniveau und geringe Dynamik
- Relativ stabile Entwicklung der Einwohnerzahl und der Nachfrage bis 2035 zu erwarten
- Weniger Kinder und Jugendliche/Steigende Zahl von Senioren und Hochbetagten
- Kaum seniorenrechtliches Wohnungsangebot

Handlungsempfehlungen

- Geringer quantitativer Neubaubedarf im Ein- und Mehrfamilienhaussegment
- Geringer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
- Vergleichsweise hoher Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- Weitere Konzentration auf die Innenentwicklung
- Zum Teil Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum

Hattorf am Harz

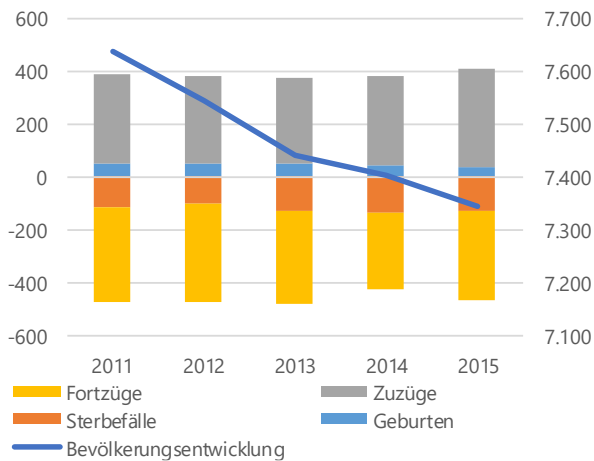
Lage & Verflechtungsintensität



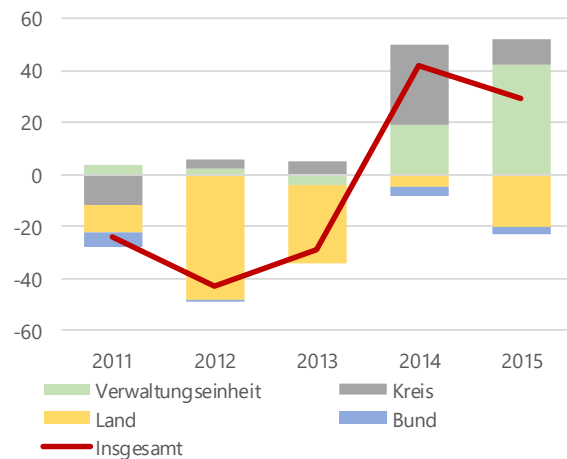
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	7.430	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	15,7%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	26,7%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	3,5%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	2.651/1.167	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	834/2.284	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	48	56
Haushalte	3.260	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,28	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	43.850	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

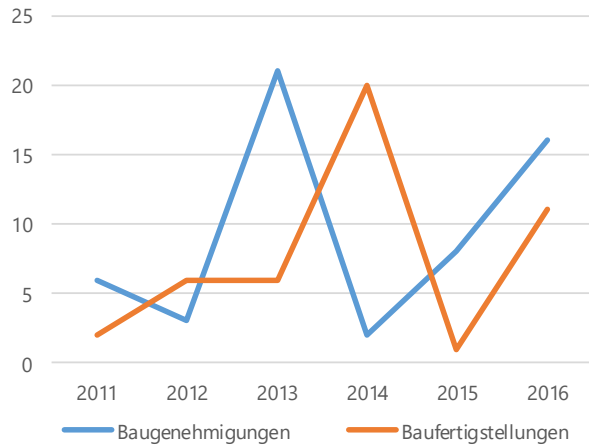
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	3.349	100.474
in MFH	520	30.837
Mietwohnungsquote	30,7%	41,2%
Eigentumsquote	69,3%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	5,4%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	63,5%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	32,1%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	38,8%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,9%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,19	0,34

Mieten & Kaufpreise

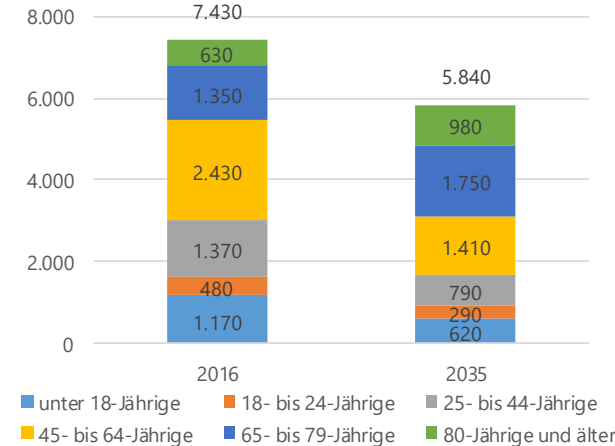
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,69*	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,17	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	5 bis 6 %*	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	5,43	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	4,50	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	124.840*	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,0	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	13,6%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	41	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	k.A.	k.A.

Hattorf am Harz

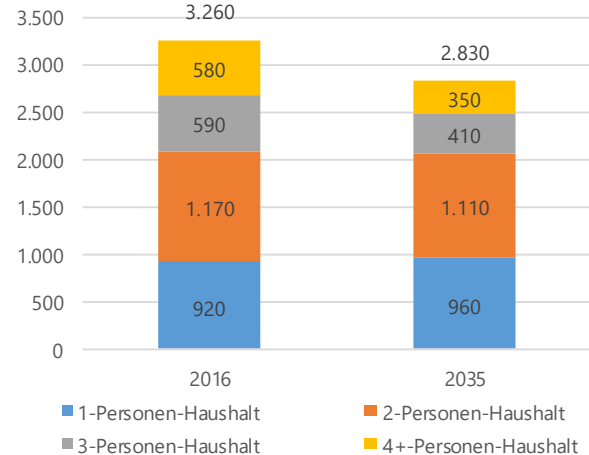
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

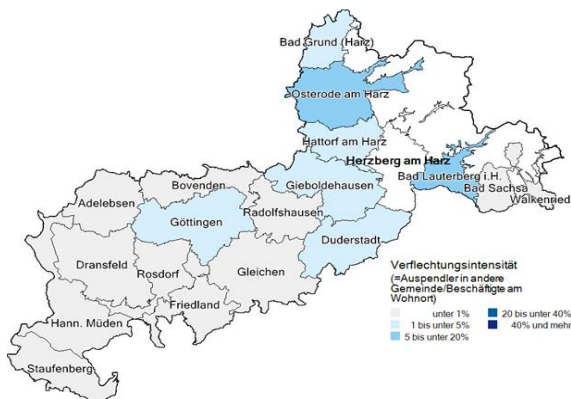
	2016	2020	2025	2030
Haushalte	3.260	3.220	3.120	2.820
Familienhaushalte	1.120	960	820	610
Seniorenhaushalte	1.450	1.590	1.720	1.950
Singlehaushalte	920	940	960	960
Wohnungsbestand	3.450	3.420	3.380	3.310
Neubaubedarf	-90	-100	-160	-390
Neubaubedarf EZFH	-30	-40	-100	-290
Neubaubedarf MFH	-60	-60	-60	-100

Status quo & Ausblick

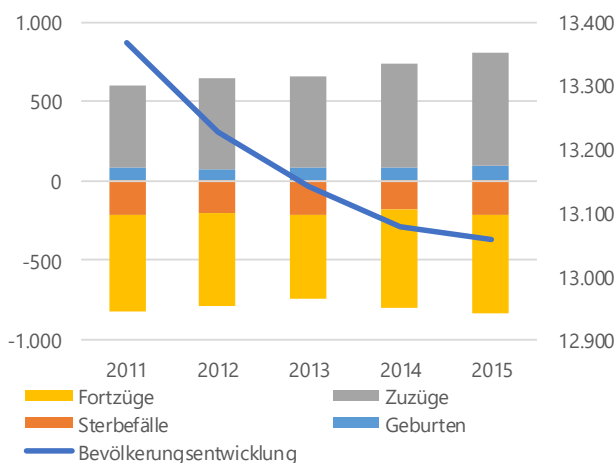
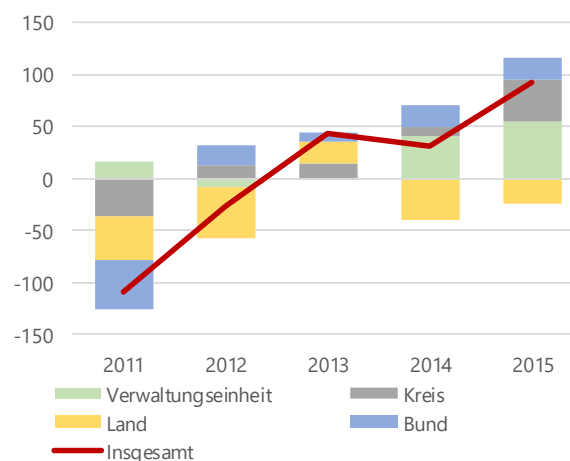
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

Herzberg am Harz, Stadt
Lage & Verflechtungsintensität

Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	13.320	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	15,3%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	27,2%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,9%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	4.457/4.795	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	3.008/2.672	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	50	56
Haushalte	6.450	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,07	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	38.570	42.153

Bevölkerungsentwicklung

Wanderungssaldo

Wohnungsbestandsstruktur

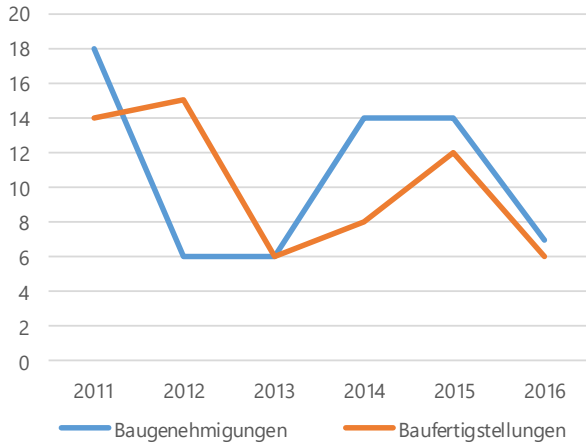
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	6.707	100.474
in MFH	2.190	30.837
Mietwohnungsquote	41,3%	41,2%
Eigentumsquote	58,7%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	11,3%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	46,7%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	32,6%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	52,4%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,2%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,31	0,34

Mieten & Kaufpreise

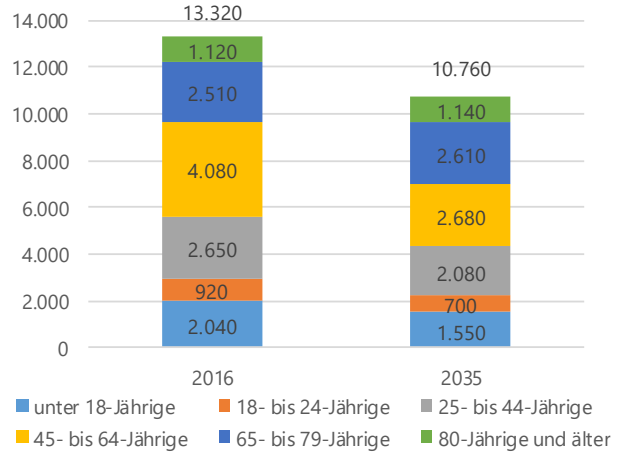
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,85	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,20	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	5,4%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	5,84	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	4,79	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	135.232	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,7	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	18,9%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	37	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	790	k.A.

Herzberg am Harz, Stadt

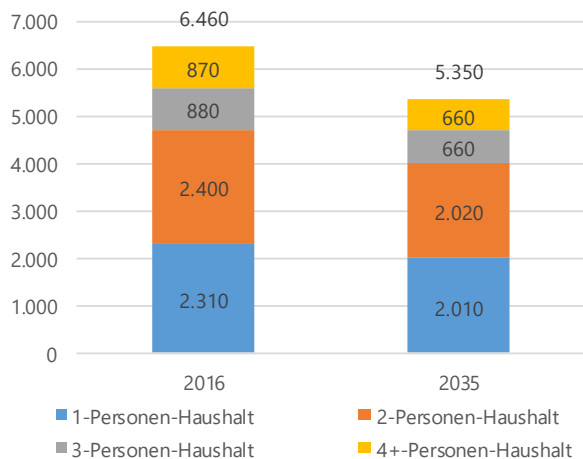
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	6.450	6.300	6.010	5.360
Familienhaushalte	1.850	1.750	1.660	1.400
Seniorenhaushalte	2.660	2.630	2.670	2.720
Singlehaushalte	2.310	2.270	2.190	2.010
Wohnungsbestand	6.880	6.820	6.740	6.580
Neubaubedarf	-220	-320	-530	-1.020
Neubaubedarf EZFH	-80	-150	-310	-670
Neubaubedarf MFH	-140	-170	-220	-350

Status quo & Ausblick

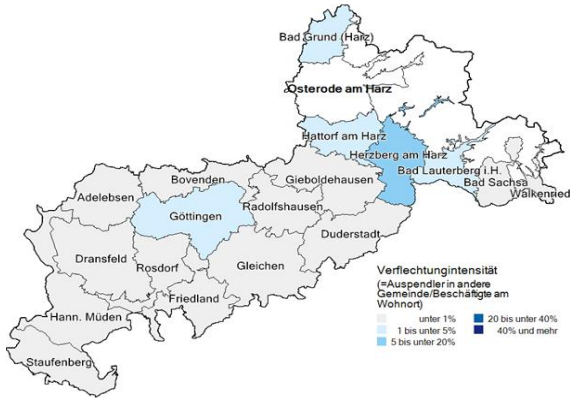
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

Osterode am Harz, Stadt

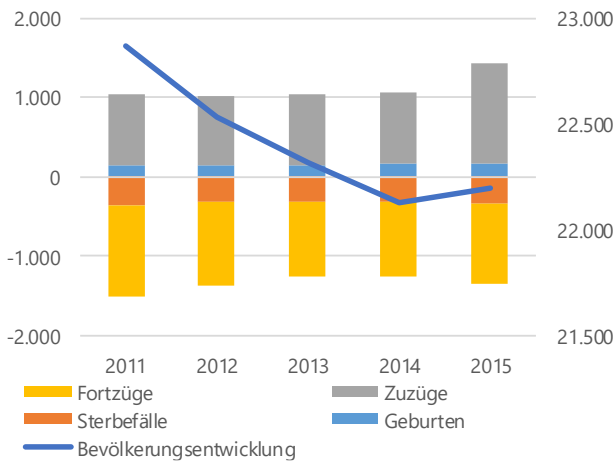
Lage & Verflechtungsintensität



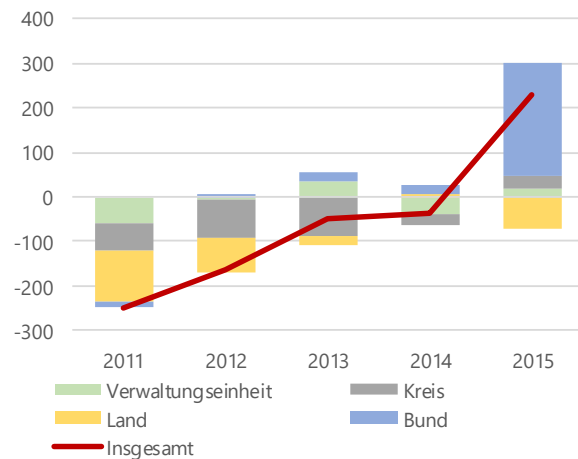
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	22.740	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	14,8%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	26,5%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,6%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	8.059/11.353	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	6.885/3.597	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	50	56
Haushalte	11.280	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,02	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	40.677	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

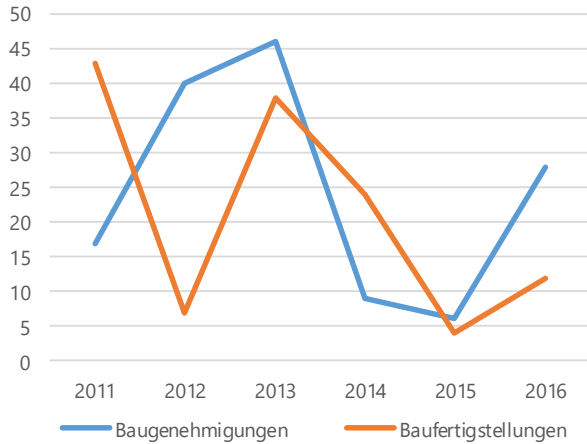
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	11.638	100.474
in MFH	4.326	30.837
Mietwohnungsquote	47,2%	41,2%
Eigentumsquote	52,8%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	14,3%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	44,8%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	38,3%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	47,4%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	1,6%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,38	0,34

Mieten & Kaufpreise

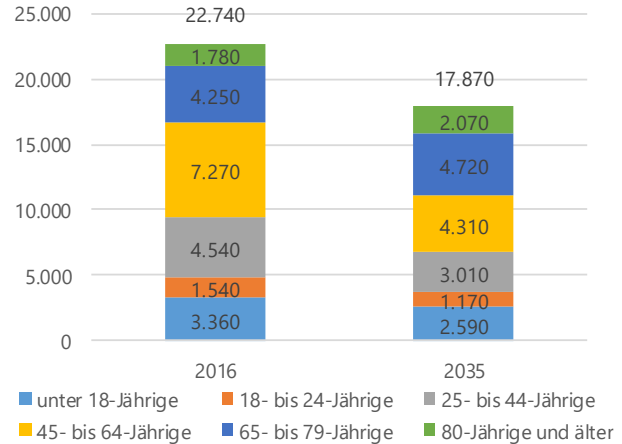
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,69	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,19	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	6,7%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	5,33	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	4,75	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	130.625	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	15,1%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	65	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	815	k.A.

Osterode am Harz, Stadt

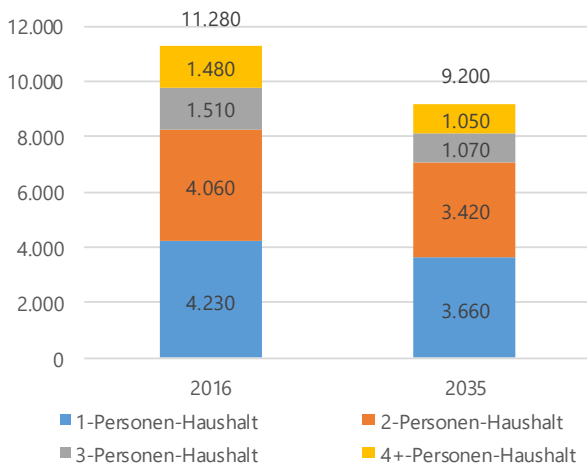
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	11.280	10.940	10.420	9.210
Familienhaushalte	3.280	3.150	3.030	2.500
Seniorenhaushalte	4.380	4.530	4.740	4.860
Singlehaushalte	4.230	4.120	3.970	3.660
Wohnungsbestand	12.120	12.010	11.860	11.570
Neubaubedarf	-480	-710	-1.080	-2.010
Neubaubedarf EZFH	-120	-270	-540	-1.200
Neubaubedarf MFH	-360	-440	-540	-810

Status quo & Ausblick

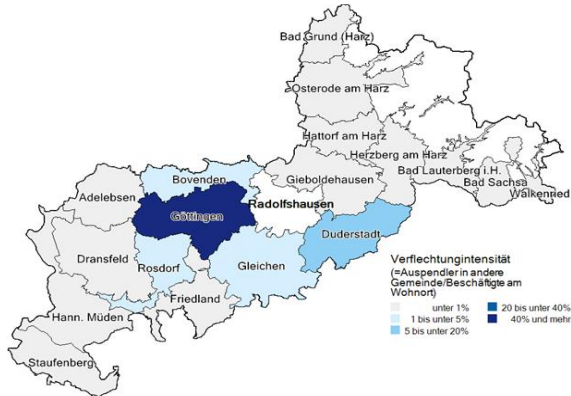
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

Radolfshausen

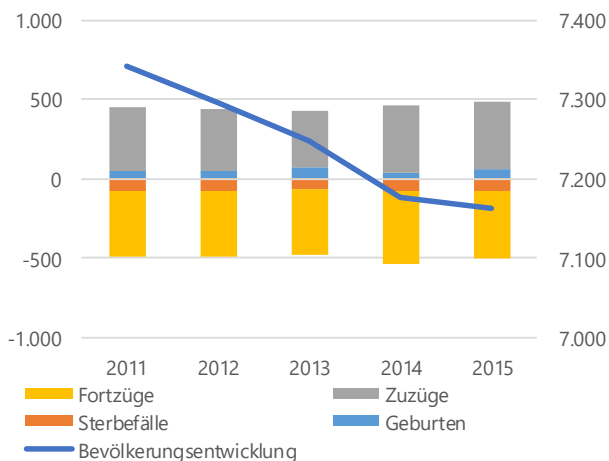
Lage & Verflechtungsintensität



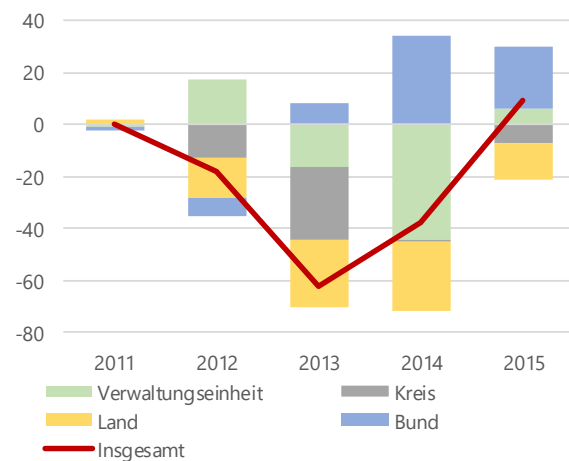
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	7.210	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	16,0%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	21,8%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	2,6%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	2.863/970	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	740/2.633	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	59	56
Haushalte	3.080	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,34	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	49.548	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

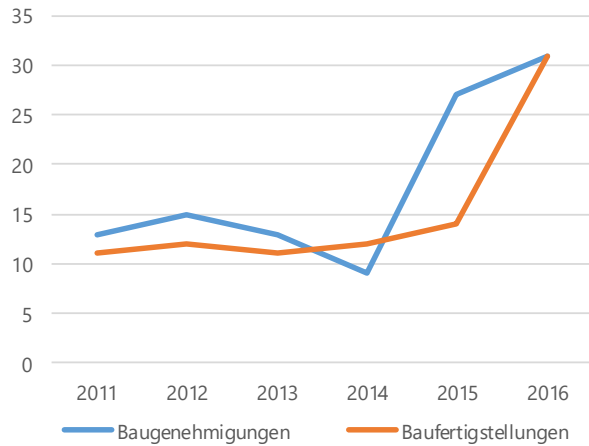
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	3.217	100.474
in MFH	510	30.837
Mietwohnungsquote	30,9%	41,2%
Eigentumsquote	69,1%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	4,3%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	67,4%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	29,4%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	31,7%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	2,7%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,18	0,34

Mieten & Kaufpreise

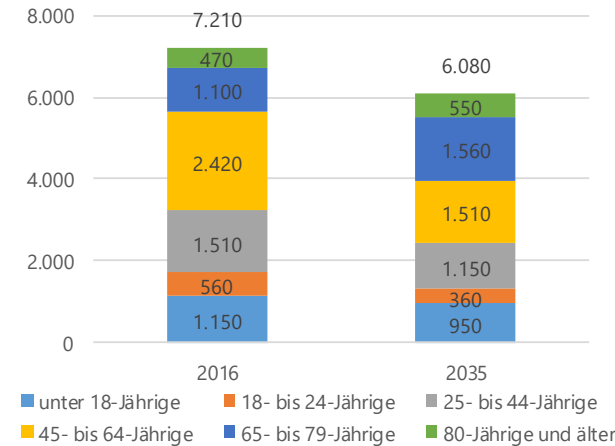
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	4,91*	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,16	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	5 bis 6 %*	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	6,06	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	5,68	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	153.460*	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,3	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	18,2%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	60	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	k.A.	k.A.

Radolfshausen

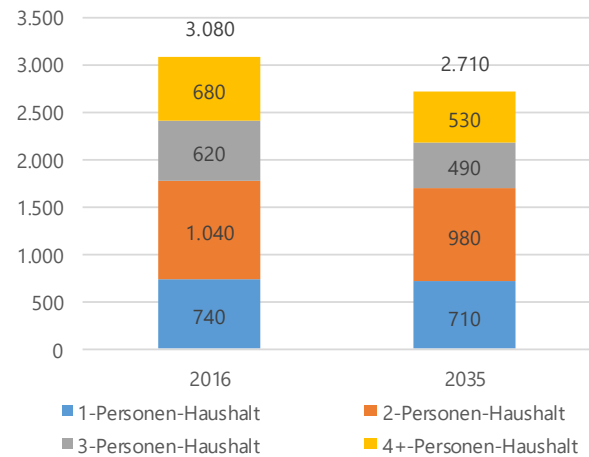
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	3.080	3.030	2.930	2.700
Familienhaushalte	1.170	1.110	1.080	960
Seniorenhaushalte	1.150	1.230	1.370	1.510
Singlehaushalte	740	730	710	710
Wohnungsbestand	3.270	3.240	3.200	3.130
Neubaubedarf	-90	-110	-170	-340
Neubaubedarf EZFH	-60	-80	-130	-270
Neubaubedarf MFH	-30	-30	-40	-70

Status quo & Ausblick

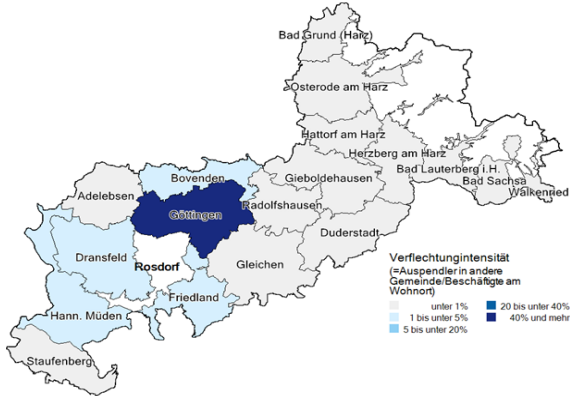
- ❑ Ungünstige Anbindung; Maßnahmen zu deren Verbesserung wurden eingeleitet
- ❑ Weitergehend kontinuierlicher Einwohnerrückgang
- ❑ Moderates Miet- und Kaufpreisniveau
- ❑ Geringe Neubautätigkeit in den Gemeinden; Duderstadt: Derzeit reges Interesse von Investoren
- ❑ Sinkende Nachfrage nach Wohnraum
- ❑ Erhebliche Angebotsüberhänge und wachsendes Leerstandsrisiko
- ❑ Erheblicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- ❑ Großes Freisetzungspotenzial, insbesondere im Einfamilienhaussegment
- ❑ Kaum barrierearme Wohnungen im Bestand bei steigender Nachfrage; Duderstadt: Aktuelle Neubautätigkeit trägt dazu bei, Lücken zu schließen
- ❑ Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Strukturelle Defizite bei kleinen WE

Handlungsempfehlungen

- ❑ Kaum quantitativer Neubaubedarf; Qualitative Bedarfe, die im Bestand nicht gedeckt werden (höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen, seniorengerechte Wohnungen)
- ❑ Risiken für die Auslastung bestehender Infrastrukturen
- ❑ Nur geringer Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen, jedoch Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- ❑ Rückbau von nicht-marktfähigen Beständen oder ggf. Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- ❑ Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- ❑ Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- ❑ Unterstützung/-beratungsangebote für selbstnutzende Eigentümer und kleinere Vermieter

Rosdorf

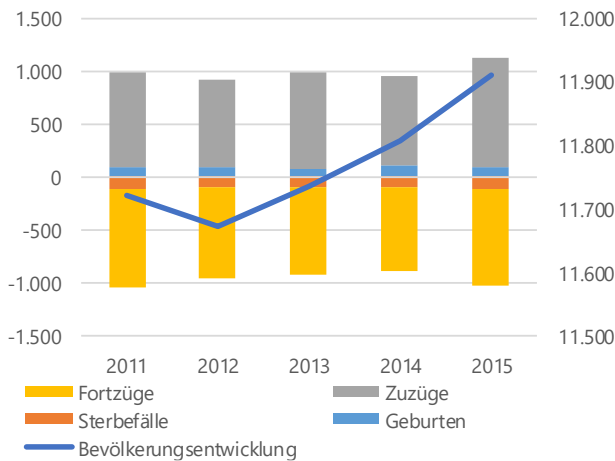
Lage & Verflechtungsintensität



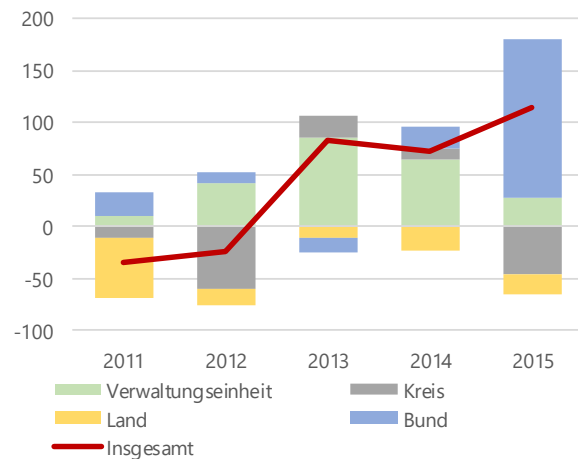
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	11.900	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	16,3%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	20,3%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	4,2%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	4.667/3.190	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	2.597/4.075	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	81	56
Haushalte	5.570	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,14	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	44.213	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

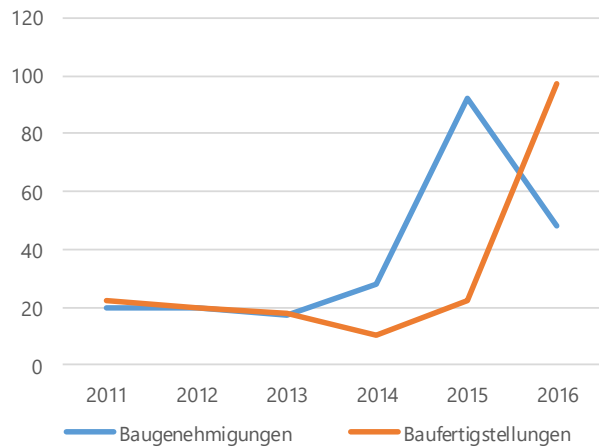
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	5.602	100.474
in MFH	2.498	30.837
Mietwohnungsquote	51,3%	41,2%
Eigentumsquote	48,7%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	13,7%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	46,9%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	21,1%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	40,5%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	2,7%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,41	0,34

Mieten & Kaufpreise

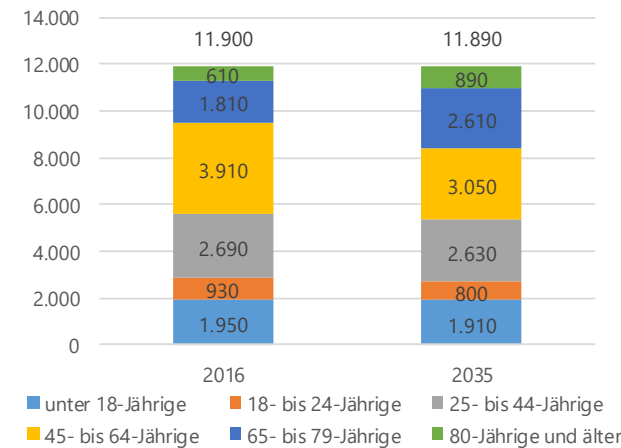
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	5,94	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,20	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	21,8%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	7,03	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	7,60	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	212.057	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	5,1	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	41,4%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	135	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	1.509	k.A.

Rosdorf

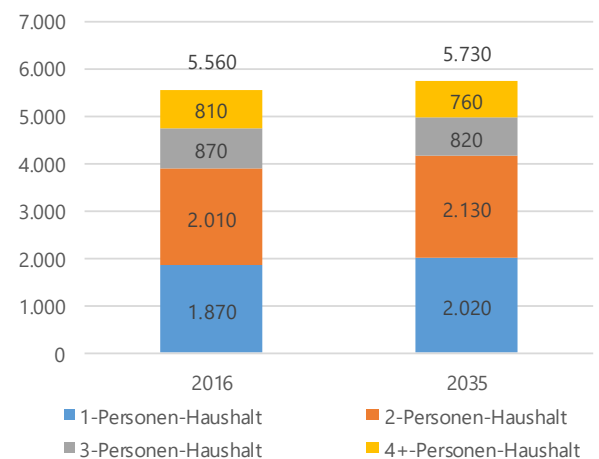
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	5.570	5.650	5.710	5.720
Familienhaushalte	1.730	1.720	1.690	1.700
Seniorenhaushalte	1.770	1.900	2.140	2.520
Singlehaushalte	1.870	1.910	1.950	2.020
Wohnungsbestand	5.710	5.650	5.580	5.440
Neubaubedarf	30	170	300	440
Neubaubedarf EZFH	40	120	190	260
Neubaubedarf MFH	-10	50	110	180

Status quo & Ausblick

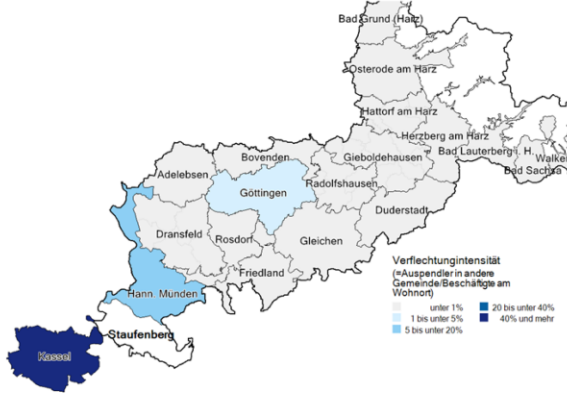
- Prägend sind die Nähe und gute Anbindung an das Arbeitsmarktzentrum Göttingen
- Gute infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung
- Ausstrahlen der Nachfrage aus dem angespannten Wohnungsmarkt Göttingen
- Nachfrage und Zuzug aus Göttingen
- Steigendes Miet- und Kaufpreisniveau
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Zukünftig zunächst Bevölkerungsanstieg, langfristig leichter Bevölkerungsrückgang bis 2035
- Altersstrukturelle Verschiebung zu erwarten
- Langfristig stabile Nachfrageentwicklung nach Wohnraum zu erwarten

Handlungsempfehlungen

- Neubaubedarfe im Ein- und Zweifamilienhaussegment, aber auch an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Mehrfamilienhaussegment (preisgünstig): Wachsende Nachfrage insbesondere nach barrierearmen/-freien kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen
- Mehrfamilienhaussegment (freifinanziert/gefördert): Wachsende Nachfrage nach barrierearmen/-freien mittelgroßen Miet- und Eigentumswohnungen
- Schaffung von preiswertem/gefördertem Wohnraum. Insbesondere kleine (barriere-arme) Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie vereinzelt größere familiengerechte Wohnungen.
- Interkommunale Zusammenarbeit sollte verstärkt werden (Göttingen mit Rosdorf und Bovenden)
- Behutsame Flächenausweisung, möglichst in Abstimmung mit der Stadt Göttingen

Staufenberg

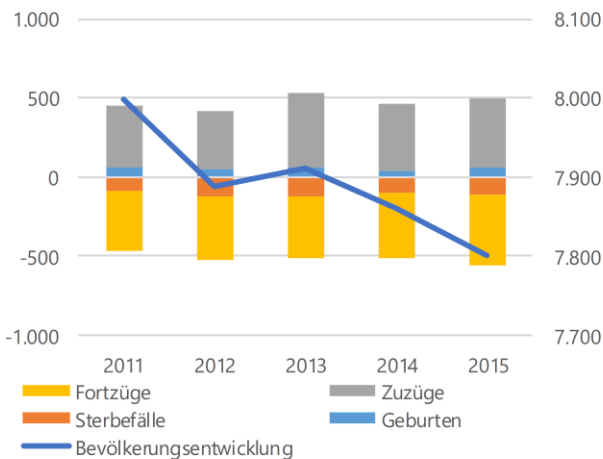
Lage & Verflechtungsintensität



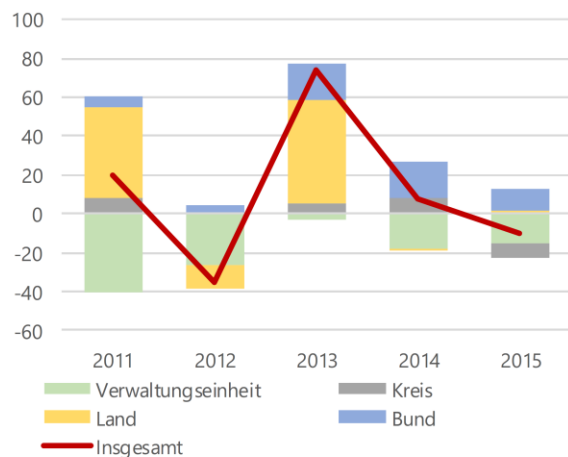
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	7.930	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	14,8%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	24,7%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	2,9%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	3.063/1.786	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	1.381/2.659	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	55	56
Haushalte	3.640	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,18	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	46.600	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

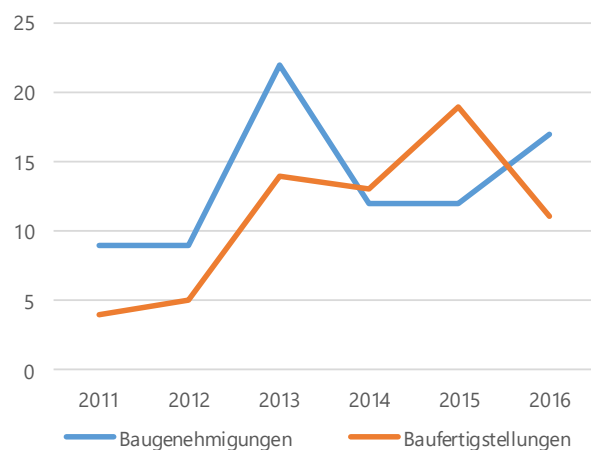
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	3.922	100.474
in MFH	732	30.837
Mietwohnungsquote	33,2%	41,2%
Eigentumsquote	66,8%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m ²)	7,1%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m ²)	58,3%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	30,5%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	46,3%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	0,7%	1,5%
Relation WE bis 59 m ² / 1-PHH	0,26	0,34

Mieten & Kaufpreise

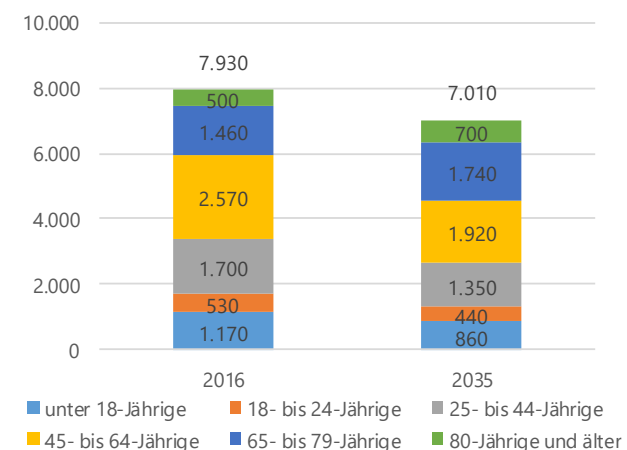
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m ²	5,22	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,17	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	9,7%	9,3%
Miete WE bis 60 m ² in Euro/m ²	k.A.	5,58
Miete WE ab 100 m ² in Euro/m ²	4,77	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	158.691	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,6	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	21,5%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m ²	62	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m ²	k.A.	k.A.

Staufenberg

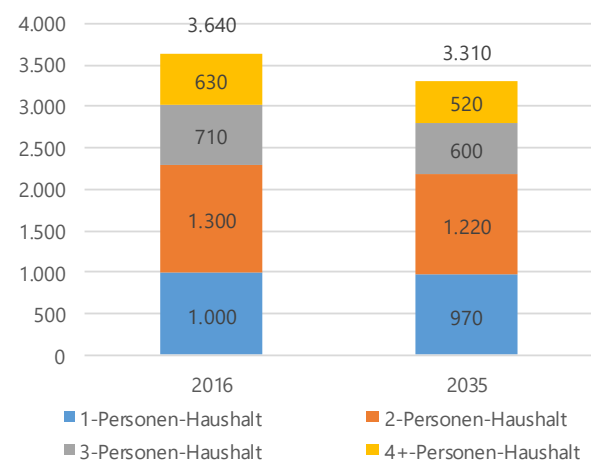
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	3.640	3.660	3.580	3.310
Familienhaushalte	1.420	1.370	1.300	1.050
Seniorenhaushalte	1.400	1.470	1.560	1.730
Singlehaushalte	1.000	1.010	1.010	970
Wohnungsbestand	3.940	3.910	3.870	3.780
Neubaubedarf	-180	-130	-170	-360
Neubaubedarf EZFH	-100	-50	-70	-180
Neubaubedarf MFH	-80	-80	-100	-180

Status quo & Ausblick

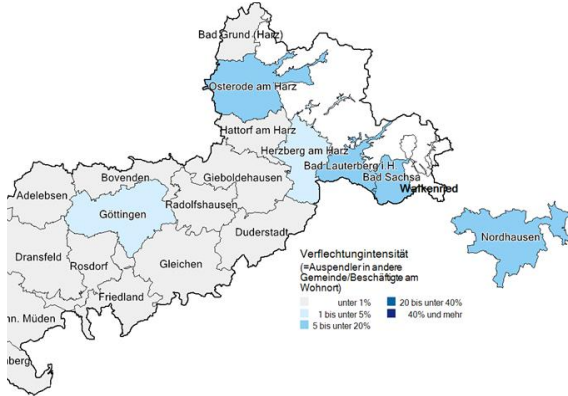
- Chance auf positive Entwicklung: Gute verkehrliche Anbindung sowie Lagevorteile aufgrund der Nähe zu Göttingen und zum Teil Kassel
- Vitales Mittelzentrum Hann. Münden.
- Weitgehend stabile bis steigende Nachfrage in den letzten Jahren
- Nachfrage im Einfamilienhaussegment
- Vergleichsweise geringe Neubautätigkeit
- Moderates Miet- und Kaufpreisniveau und geringe Dynamik
- Relativ stabile Entwicklung der Einwohnerzahl und der Nachfrage bis 2035 zu erwarten
- Weniger Kinder und Jugendliche/Steigende Zahl von Senioren und Hochbetagten
- Kaum seniorenrechtliches Wohnungsangebot

Handlungsempfehlungen

- Geringer quantitativer Neubaubedarf im Ein- und Mehrfamilienhaussegment
- Geringer Bedarf an preisgünstigen Wohnungen
- Vergleichsweise hoher Bedarf an barrierearmen/preisgünstigen Wohnungen
- Generationenwechsel unterstützen –alternativ Angebote zum Einfamilienhaus in zentralen Lagen schaffen (barrierearm)
- Forcierung der Bestandsmodernisierung –Aufwertung der Wohnquartiere
- Weitere Konzentration auf die Innenentwicklung
- Zum Teil Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum

Walkenried

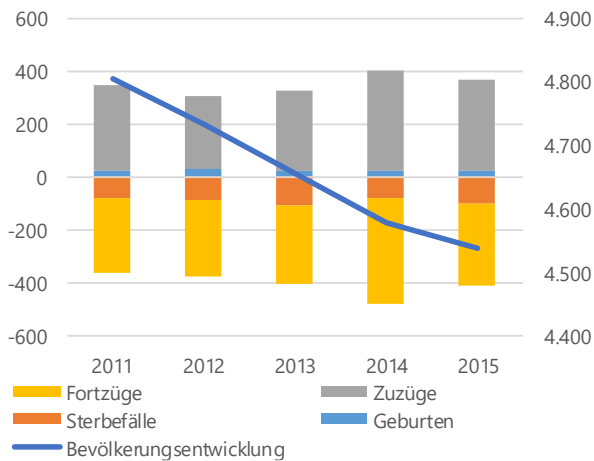
Lage & Verflechtungsintensität



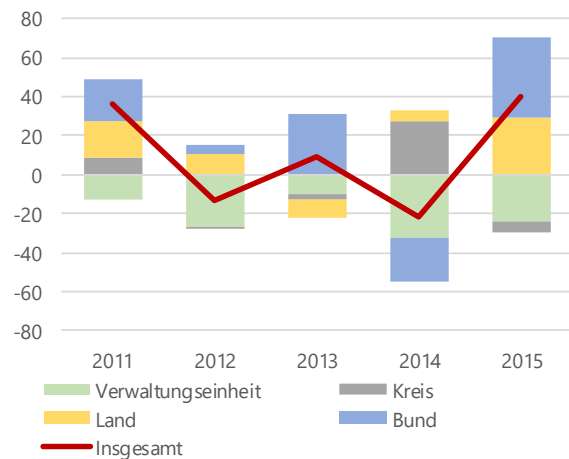
Rahmendaten

	Kommune	Landkreis
Einwohner 2016	4.550	207.130
Anteil unter 18-Jähriger	12,8%	15,5%
Anteil über 65-Jähriger	31,7%	24,7%
Arbeitslose (Anteil an 18 bis 65 J.)	5,2%	4,5%
Beschäftigte Wohn-/Arbeitsort	1.460/1.419	75.268/57.744
Einpendler/Auspendler	444/643	-
Fluktuation je 1.000 Einwohner	65	56
Haushalte	2.210	97.210
Ø Haushaltsgröße	2,06	2,13
Kaufkraft pro Haushalt in Euro	39.058	42.153

Bevölkerungsentwicklung



Wanderungssaldo



Wohnungsbestandsstruktur

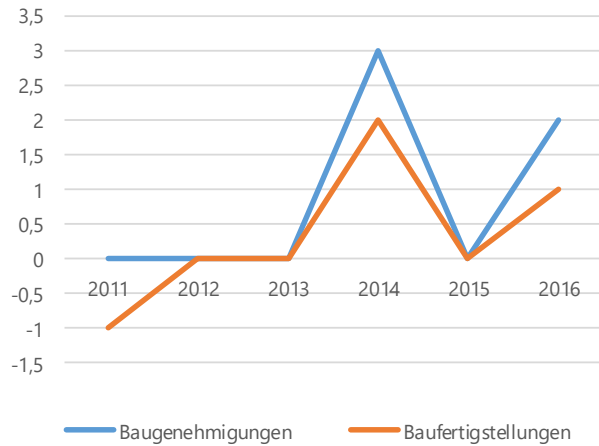
	Kommune	Landkreis
Wohnungen	2.698	100.474
in MFH	804	30.837
Mietwohnungsquote	37,3%	41,2%
Eigentumsquote	62,7%	58,8%
Anteil kleiner WE (bis 59 m²)	11,8%	11,3%
Anteil großer WE (ab 100 m²)	47,2%	51,3%
Anteil Baujahr bis 1948	35,1%	32,5%
Anteil Baujahr 1949 bis 1978	53,7%	43,9%
Anteil Neubestand (seit 2010)	#WERT!	1,5%
Relation WE bis 59 m² / 1-PHH	0,35	0,34

Mieten & Kaufpreise

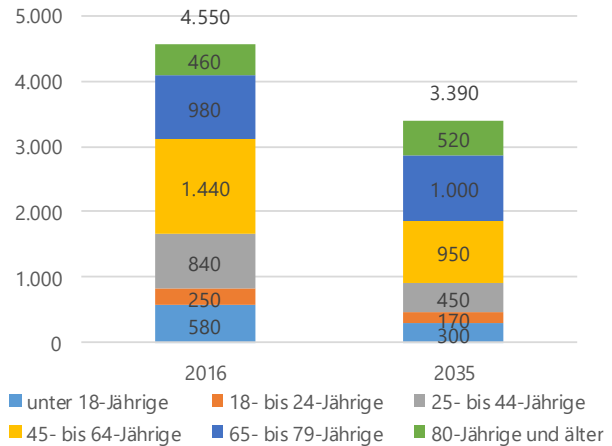
	Kommune	Landkreis
Miete WE in Euro/m²	4,10	4,94
Miete-Kaufkraft-Relation	0,18	0,19
Mietenentwicklung seit 2010	1,9%	9,3%
Miete WE bis 60 m² in Euro/m²	3,53	5,58
Miete WE ab 100 m² in Euro/m²	3,68	5,11
Kaufpreis EFH in Euro	125.404	154.858
Kaufpreis-Kaufkraft-Relation EFH	3,4	3,9
Kaufpreisentwicklung seit 2010	18,3%	19,8%
Bauland EFH in Euro/m²	30	k.A.
Kaufpreis ETW in Euro/m²	k.A.	k.A.

Walkenried

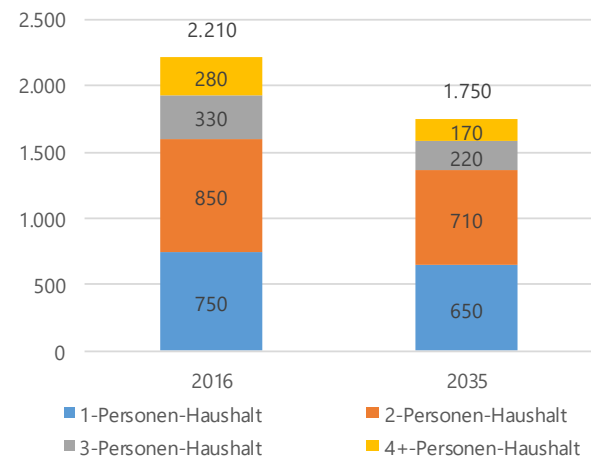
Bautätigkeit



Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen



Wohnungsmarktbilanz

	2016	2020	2025	2030
Haushalte	2.210	2.140	2.020	1.760
Familienhaushalte	640	570	490	330
Seniorenhaushalte	1.100	1.120	1.140	1.140
Singlehaushalte	750	740	710	650
Wohnungsbestand	2.530	2.500	2.470	2.420
Neubaubedarf	-240	-290	-380	-590
Neubaubedarf EZFH	-90	-120	-200	-360
Neubaubedarf MFH	-150	-170	-180	-230

Status quo & Ausblick

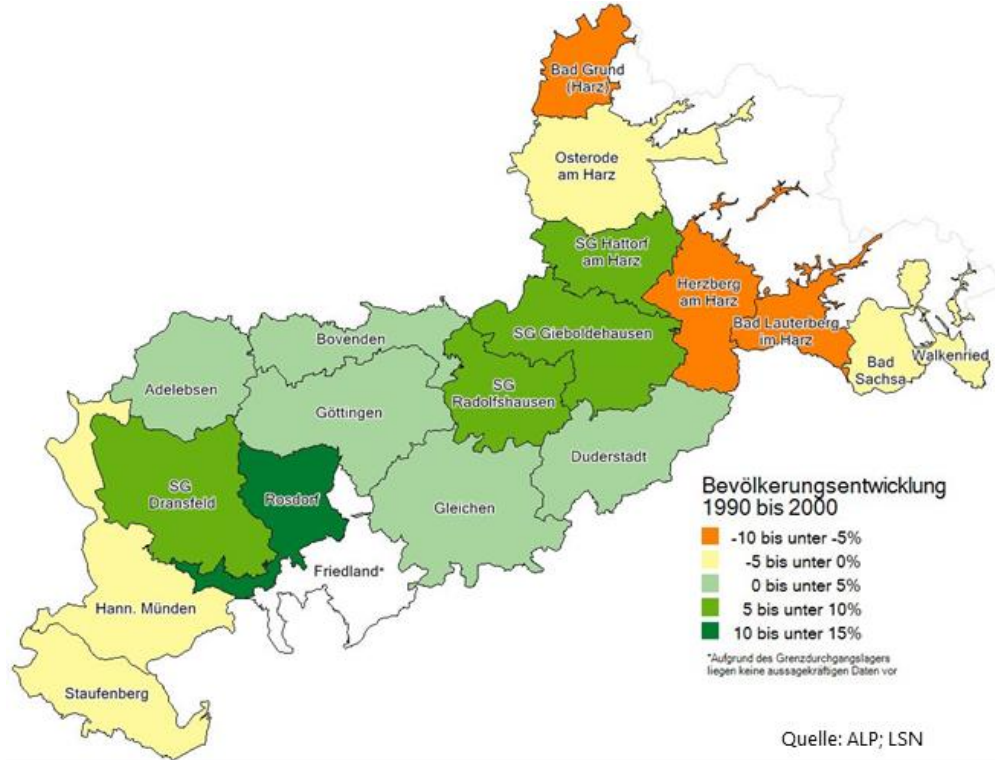
- Kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen
- Geringe Nachfrage in ländlichen Räumen. Relativ stabile Nachfrage in den Kernstädten
- Sinkende Nachfrage nach Wohnraum; hohes Leerstandsniveau
- Hoher Sanierungsbedarf und Leerstand bei historischer Bausubstanz in den Orts- bzw. Stadtkernen
- Geringe Neubautätigkeit; Kaum Nachfrage von Investoren
- Niedriges Miet- und Kaufpreisniveau
- Deutlicher Bevölkerungsrückgang bis 2035 zu erwarten
- Weniger Jüngere; Zuwachs bei Senioren
- Wachsendes Leerstandsrisiko; Risiko des Preisverfalls
- Fehlendes barrierearmes Wohnungsangebot
- Ausreichend großes Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Zum Teil strukturelle Defizite

Handlungsempfehlungen

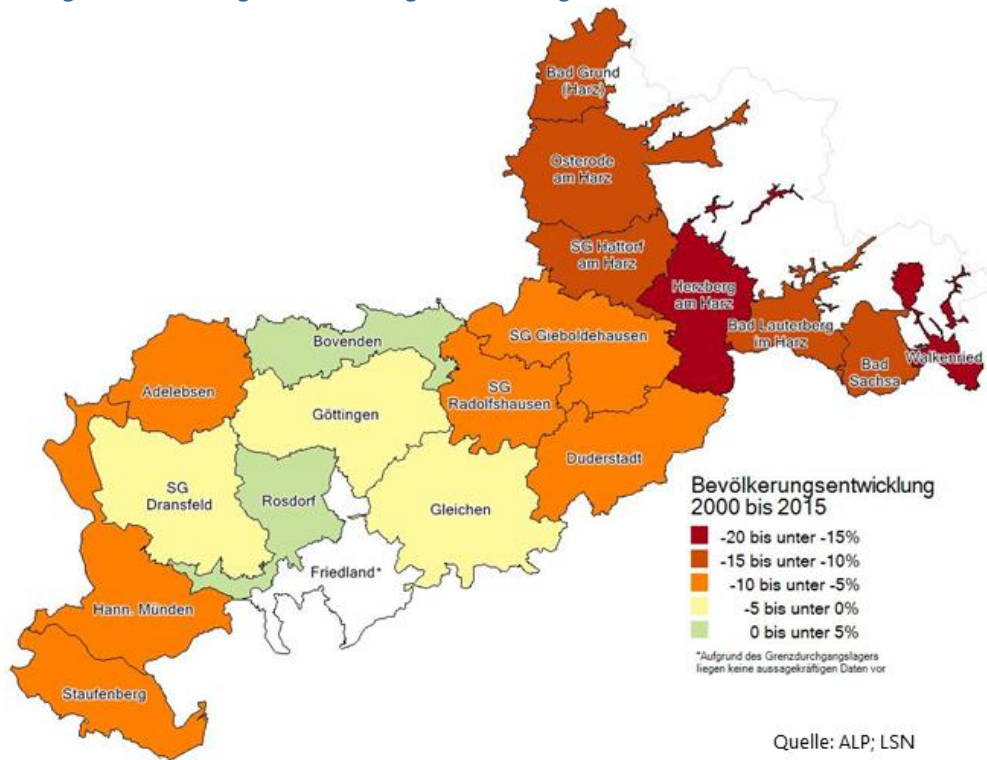
- Kein qualitativer Neubaubedarf - Neuausweisung für den Wohnungsbau vermeiden
- Lenkung der Neubautätigkeit auf Standorte mit einer Grundversorgung an Infrastruktur
- Risiken für Auslastung von Infrastrukturen und Wandel der Bedarfe
- Fortsetzung der Erneuerung des baulichen Bestandes
- Ersatzneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment ermöglichen
- Rückbau nicht-marktfähiger Bestände oder Ersatzneubau in geringerer Dichte und höherer Qualität
- Rückbau und Umbau baulicher und infrastruktureller Überhänge - Entwicklung einer Gesamtstrategie
- Interkommunale Zusammenarbeit erforderlich - Identifikation von Stabilisierungsstandorten
- Schaffung bezahlbarer seniorengerechter Wohnungen in zentralen Lagen - Fokus: Kleine Wohnungen

9 Anhang

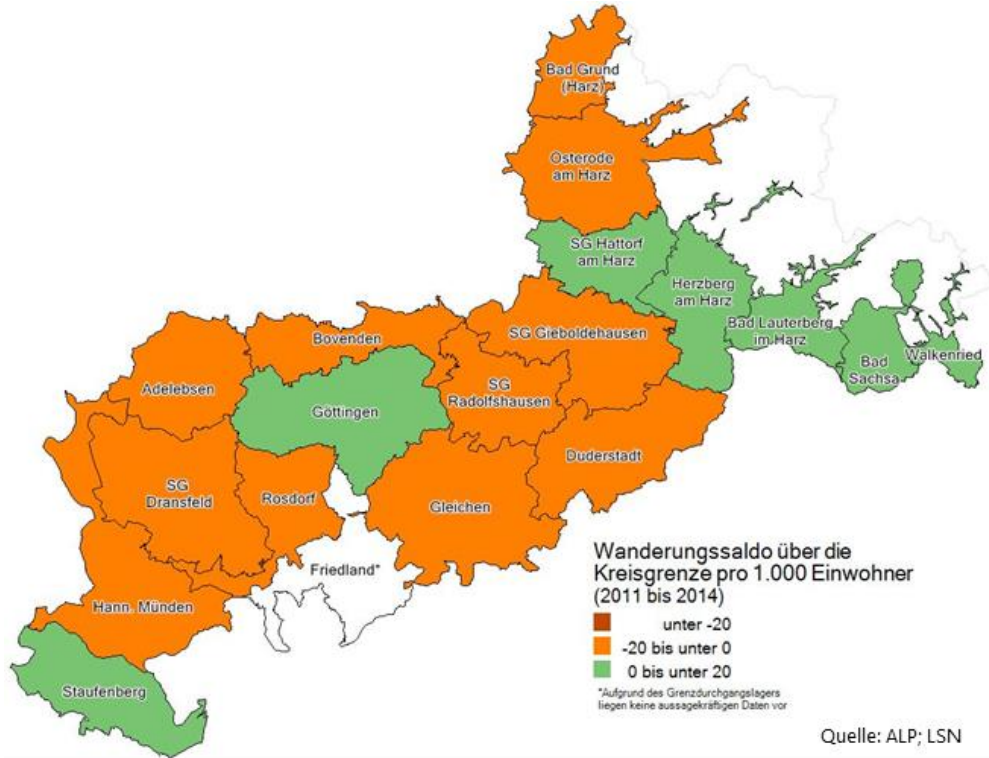
Anhang 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2000



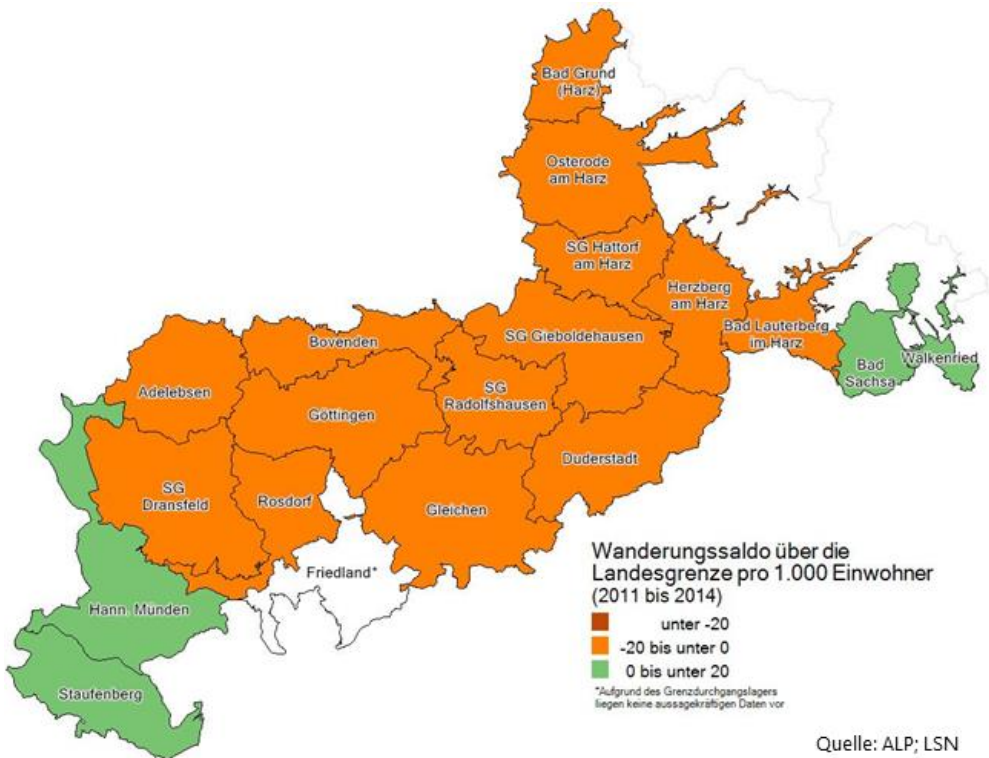
Anhang 2: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015



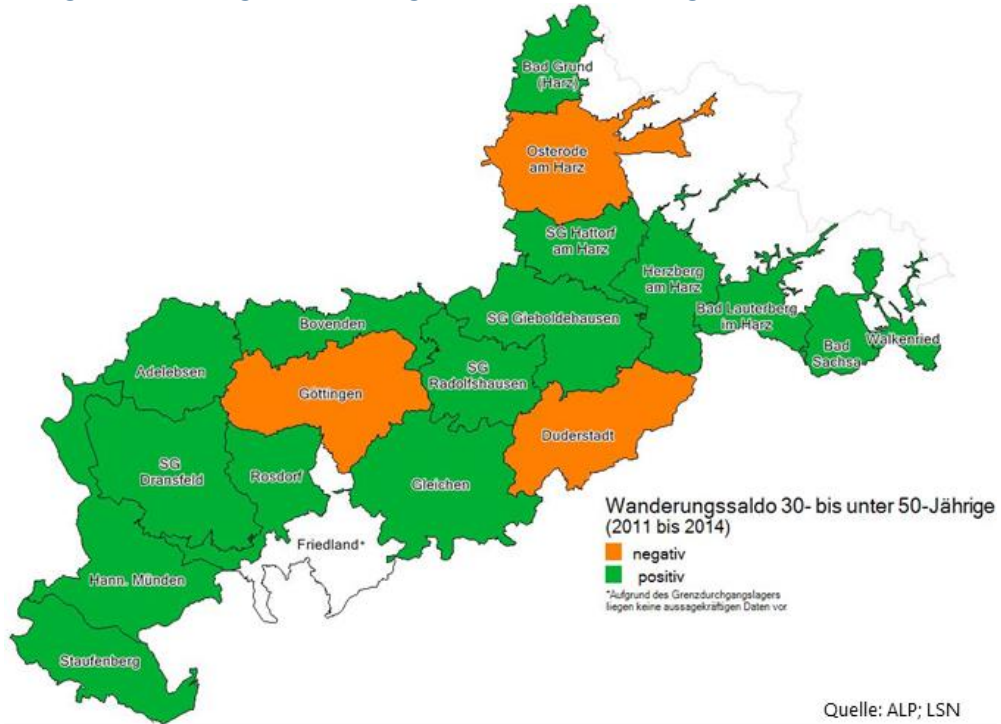
Anhang 3: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Kreisgrenze 2011 bis 2014



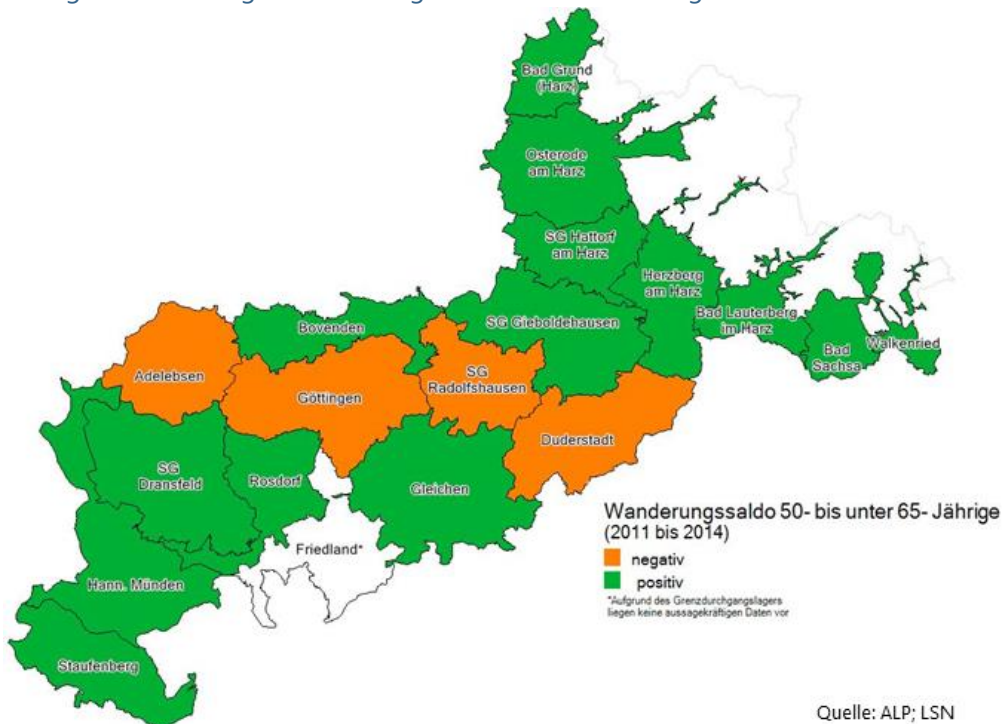
Anhang 4: Kleinräumiger Wanderungssaldo über Landesgrenze 2011 bis 2014



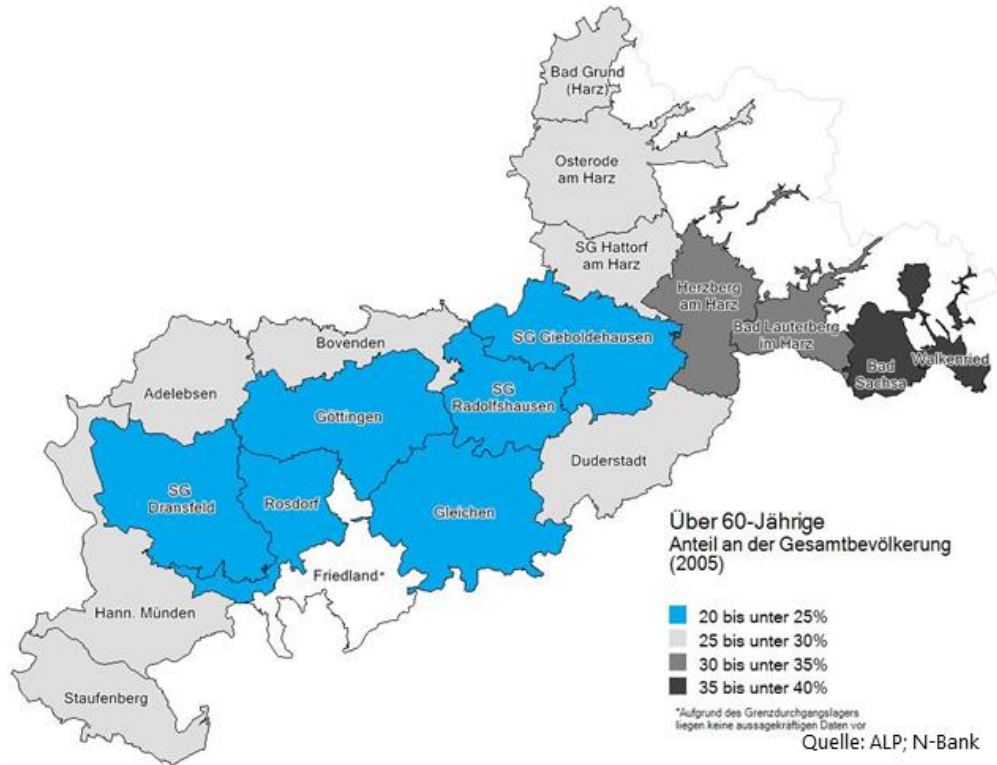
Anhang 5: Kleinräumiger Wanderungssaldo 30- bis 50-Jähriger 2011 bis 2014



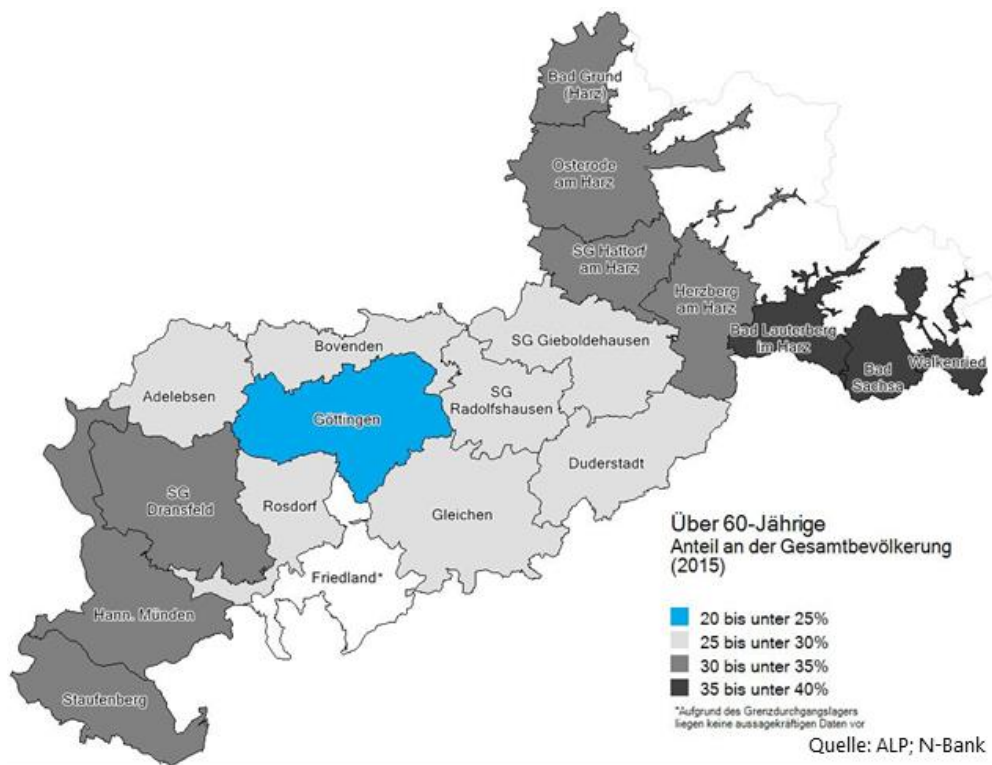
Anhang 6: Kleinräumiger Wanderungssaldo 50- bis 65-Jähriger 2011 bis 2014



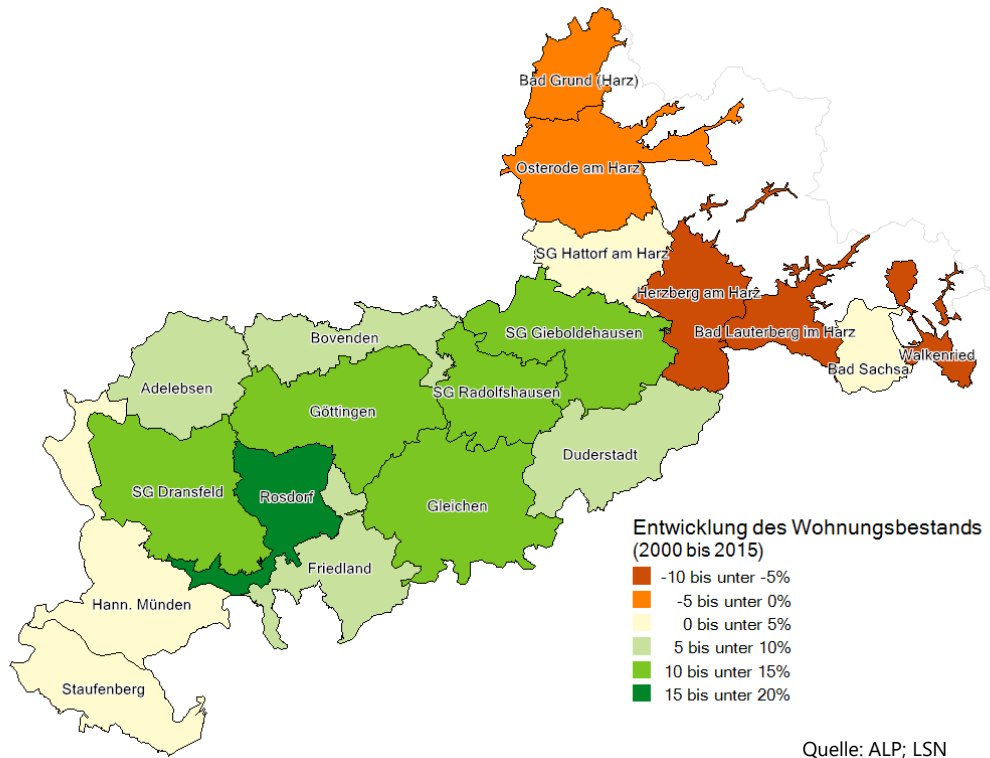
Anhang 7: Kleinräumiger Anteil über 60-Jähriger 2005



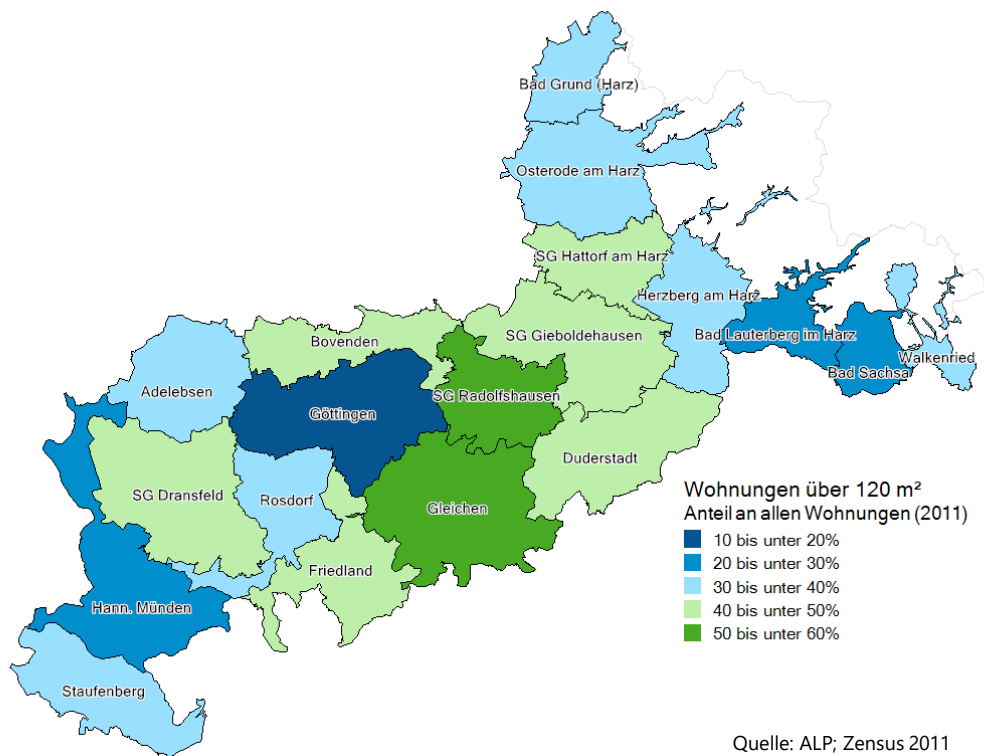
Anhang 8: Kleinräumiger Anteil über 60-Jähriger 2015



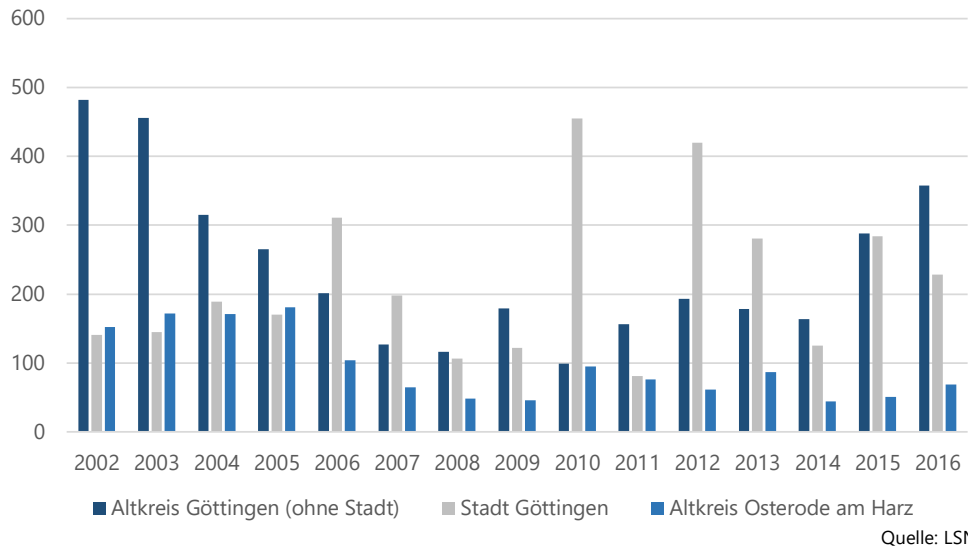
Anhang 9: Kleinräumige Entwicklung des Wohnungsbestandes 2000 bis 2015



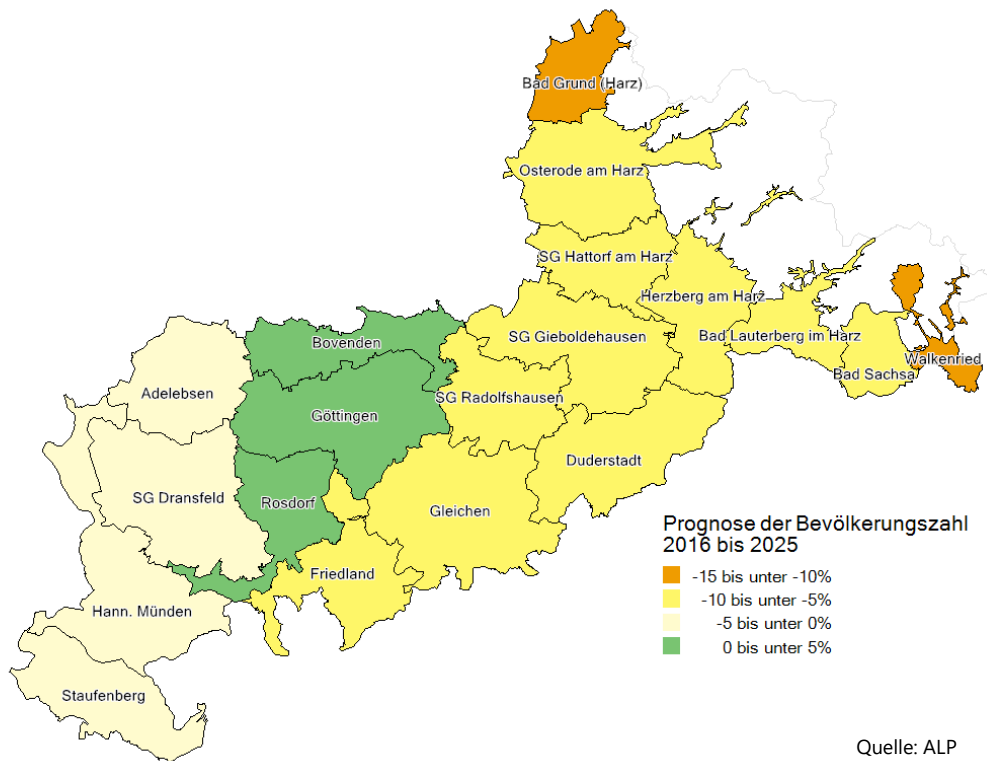
Anhang 10: Kleinräumiger Anteil großer Wohnungen



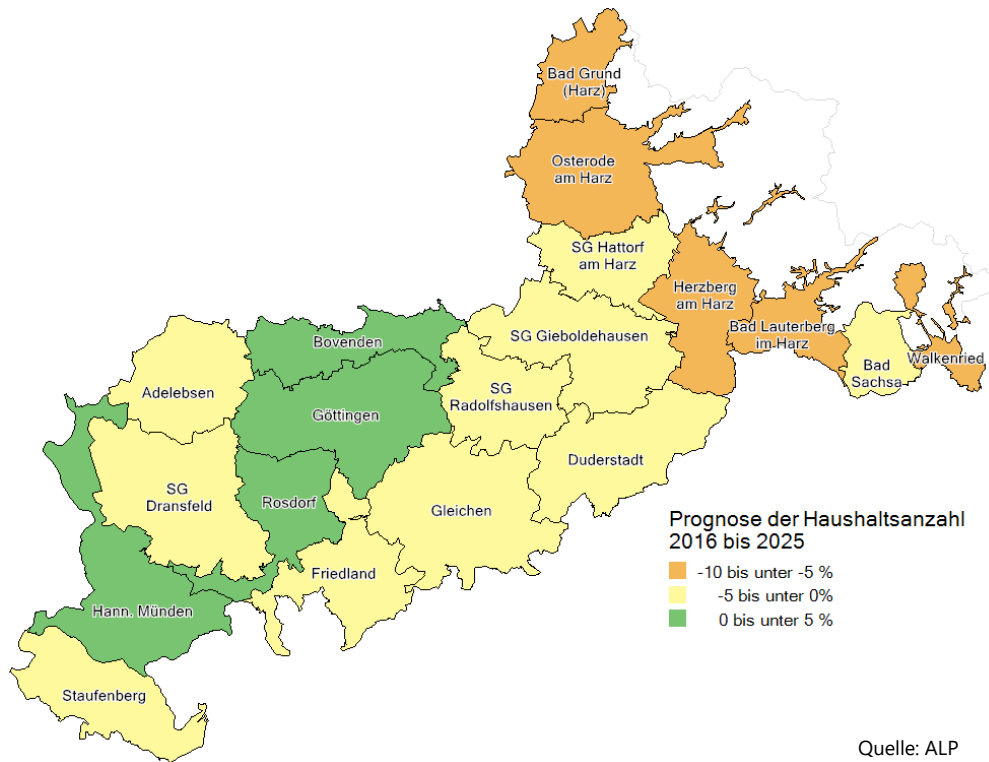
Anhang 11: Baugenehmigungen von Wohnungen 2002 bis 2016



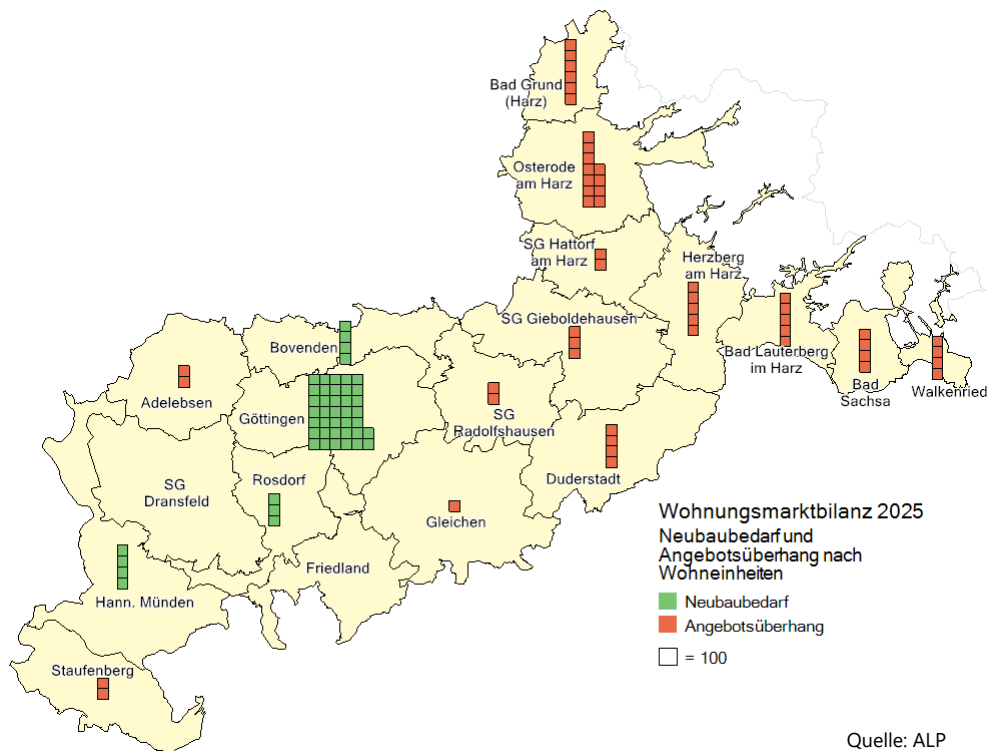
Anhang 12: Kleinräumige Prognose der Einwohner 2016 bis 2025



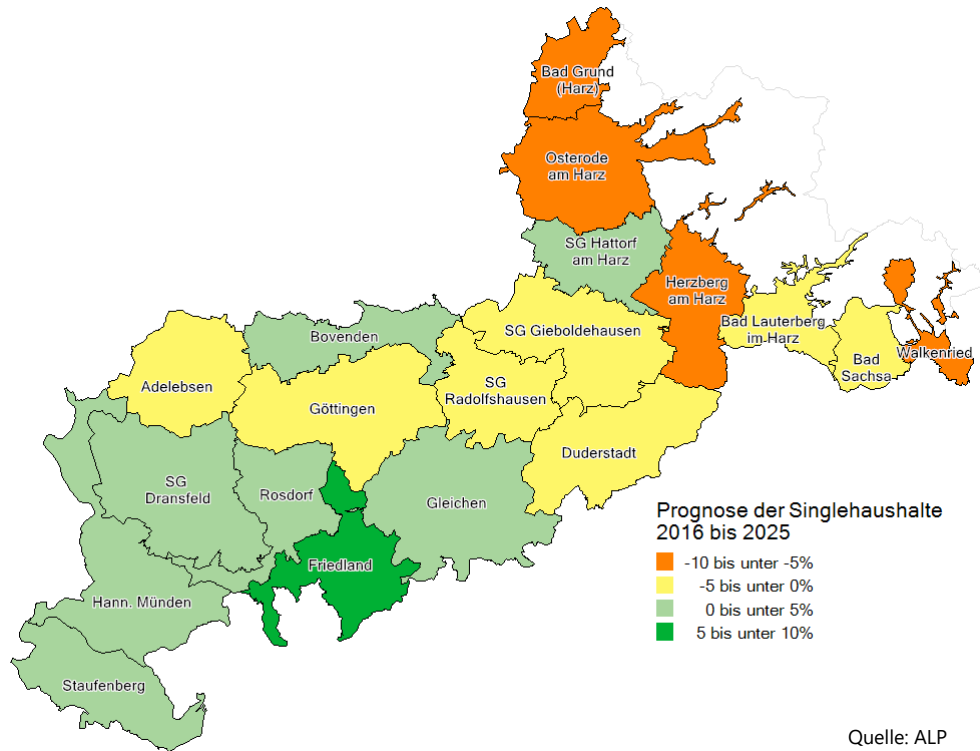
Anhang 13: Kleinräumige Prognose der Haushalte 2016 bis 2025



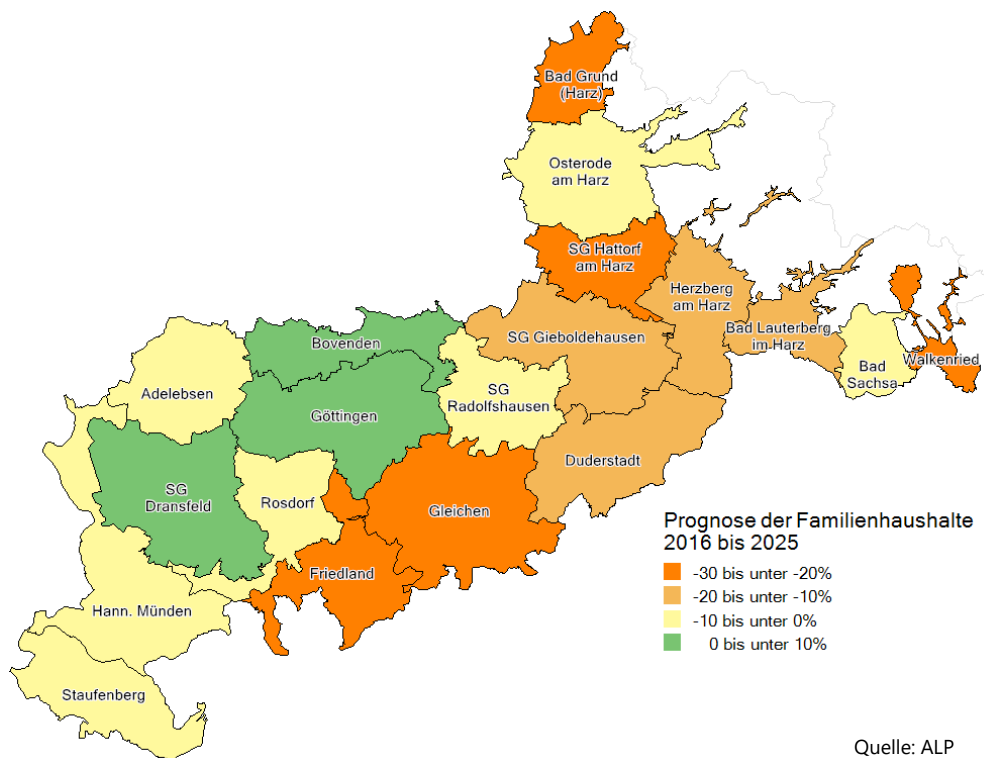
Anhang 14: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2025



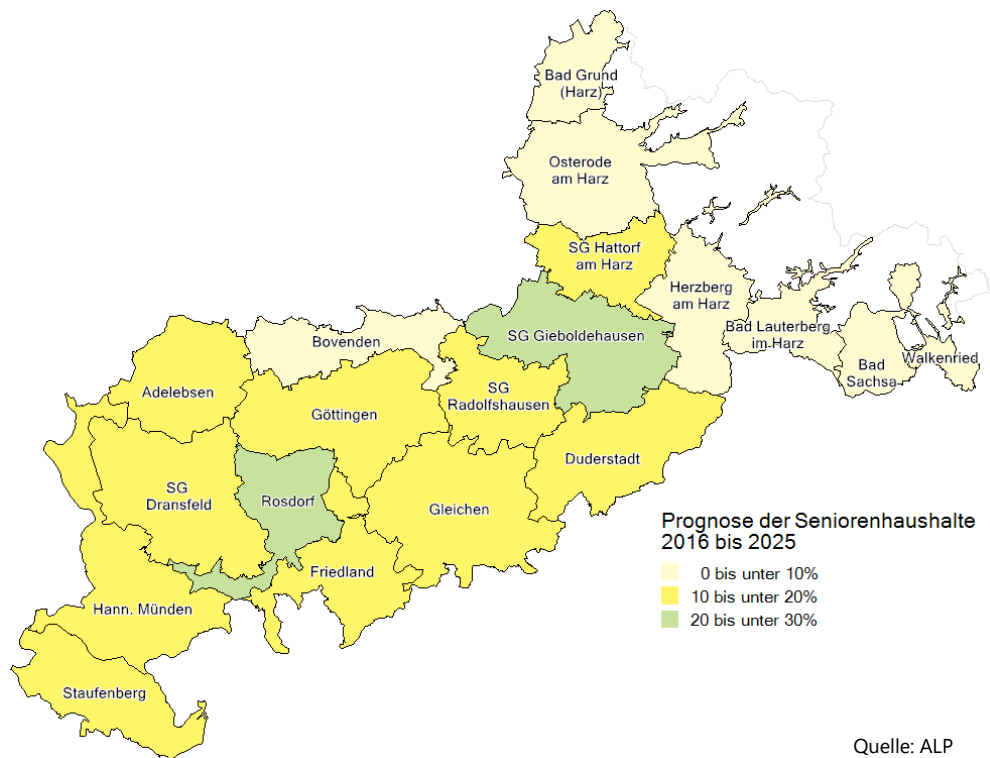
Anhang 15: Kleinräumige Prognose der Singlehaushalte 2016 bis 2025



Anhang 16: Kleinräumige Prognose der Familienhaushalte 2016 bis 2025



Anhang 17: Kleinräumige Prognose der Seniorenhaushalte 2016 bis 2025



**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 – 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de