

Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Harburg

Endbericht | Hamburg | 2023

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Fabian Maaß
Telefon	+49(0)40 – 69712-232
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
1. Hintergrund und Vorgehen	6
2. Situationsanalyse.....	7
2.1. Wohnungsnachfrage.....	7
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
2.3. Wohnungsangebot	22
3. Analyse des preisgünstigen Wohnraums	32
3.1. Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	32
3.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	34
4. Wohnungsbedarfsprognose bis 2030	37
4.1. Bevölkerungsprognose	37
4.2. Haushaltsprognose.....	42
4.3. Wohnungsneubaubedarf	46
5. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	51
6. Handlungsempfehlungen	54
6.1. Wohnungsneubau und Bauleitplanung	54
6.2. Bestands- und Quartiersentwicklung.....	59
6.3. Bezahlbarkeit	60
6.4. Zielgruppen	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2011-2022).....	8
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Harburg	9
Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)	10
Abbildung 4: Wanderungssaldo im Landkreis Harburg (2011-2021)	11
Abbildung 5: Wanderungssaldo der Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)	12
Abbildung 6: Wanderungssaldo gemessen an der Einwohnerzahl (Mittel 2011-2022).....	13
Abbildung 7: Wanderungssalden des Landkreis Harburg nach Ziel und Herkunft (2011-2021)	14
Abbildung 8: Wanderungssaldo der Gemeinden nach Altersgruppe (Mittelwert 2011-2022)	15
Abbildung 9: Altersstruktur in den Gemeinden des Landkreises Harburg (2022)	15
Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Harburg.....	17
Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 EW (2022).....	17
Abbildung 12: Kaufkraft pro Haushalt in Euro (2011-2022)	18
Abbildung 13: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden des Landkreises Harburg (im Mittel der Jahre 2011 bis 2022).....	19
Abbildung 14: Arbeitslose je 1.000 Personen der arbeitsfähigen Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren (2022)	20
Abbildung 15: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in den Gemeinden des Landkreises Harburg pro 1.000 EW (2021)	21
Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen (2022).....	22
Abbildung 17: Anteil der Wohnungen am Wohnungsbestand nach Zahl der Räume in % (2022) ...	23
Abbildung 18: Baugenehmigungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)	24
Abbildung 19: Baufertigstellungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)	25
Abbildung 20: Niveau der Angebotsmietpreise für Wohnungen in den Gemeinden des Landkreises (2022)	26
Abbildung 21: Entwicklung der Angebotsmietpreise in €/m ² für Wohnungen aus dem Bestand (2012-2022)	27
Abbildung 22: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2021)	28
Abbildung 23: Mittlere Baulandpreise im LK Harburg inkl. Erschließungskosten in €/m ²	29
Abbildung 24: Mittlere Baulandpreise in den Gemeinden des Landkreises in €/m ² (2023).....	30
Abbildung 25: Anzahl geförderter Wohnungen im Landkreis Harburg (2016-2023)	31
Abbildung 26: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung im Landkreis Harburg (2022 bis 2030)	39
Abbildung 27: Veränderung der Altersgruppen der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen in % (2022 bis 2030)	42
Abbildung 28: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte im Landkreis Harburg (2022 bis 2030)	43
Abbildung 29: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen nach Haushaltsgröße (2022 bis 2030).....	45
Abbildung 30: Neubaubedarfe in den Kommunen nach Bedarfstypen (2022 bis 2030)	49
Abbildung 31: Beispielfotos für Neubauvorhaben.....	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung	34
Tabelle 2: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres	35
Tabelle 3: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen (2022 bis 2030)	40
Tabelle 4: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung im Landkreis Harburg (2022 bis 2030).....	41
Tabelle 5: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen (2022 bis 2030)	44
Tabelle 6: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte nach Haushaltsgrößen (2022 bis 2030)	44
Tabelle 7: Neubaubedarfe in den Kommune untergliedert in Ersatz- sowie Nachhol- und Zusatzbedarfe (2022-2030)	48
Tabelle 8: Neubaubedarfe in den Kommunen nach Segmenten (2022 bis 2030)	50

1. Hintergrund und Vorgehen

Der Landkreis Harburg liegt im Norden des Landes Niedersachsen und grenzt im Norden an Hamburg und Schleswig-Holstein. Er ist in je sechs Einheits- und Samtgemeinden gegliedert. Der Verwaltungssitz ist die Stadt Winsen (Luhe), die größten Kommunen sind die Gemeinde Seevetal und die Stadt Buchholz mit jeweils über 40.000 Einwohnern. In den Randlagen zu Hamburg ist der Landkreis eher vorstädtisch geprägt, während sich tendenziell im südlichen Teil des Landkreises auch dörfliche Siedlungsstrukturen erhalten haben.

Lage und Gliederung des Landkreises Harburg

Der Landkreis ist Teil der Metropolregion Hamburg und profitiert wirtschaftlich und demografisch durch die gute Anbindung an die Hansestadt. Die Kaufkraft pro Haushalt ist mit 60.400 €/Jahr die höchste aller Stadt- und Landkreise in Niedersachsen (GfK Geomarketing, Stand: 2022). Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen und beträgt rund 261.890 Personen (Stand 31.12.2022).

Demografische und wirtschaftliche Situation

Der Wohnungsmarkt im Landkreis hat sich im Zuge dieser Entwicklungen stetig angespannt. Das führt zu steigenden Miet- und Kaufpreisen sowie Angebotsengpässen insbesondere für preissensible Haushalte. Auch andere Faktoren, wie etwa die Alterung im Zuge des demografischen Wandels oder der Zuzug Geflüchteter, verändern die die Wohnungsnachfrage. Auf der Angebotsseite haben gestiegene Baukosten und -zinsen sowie die Notwendigkeit alters- und klimagerechter Anpassungen den Wohnungsneubau und die Sanierung von Beständen vor Herausforderungen gestellt. Vor diesem Hintergrund soll die Wohnungsmarktsituation im Landkreis Harburg in diesem Gutachten untersucht und bewertet werden.

Wohnungsmarktsituation

Ein aktuelles Wohnraumversorgungskonzept ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für kommunale, wohnungswirtschaftliche und private Akteure in der Wohnungsmarktentwicklung. Zugleich ist es die Voraussetzung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch die Niedersächsische Investitions- und Förderbank (NBank). Die letzte Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Harburg wurde im Jahr 2020 mit Datenstand 2018 erstellt. Daher gibt der Landkreis Harburg die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für seine kreisangehörigen Städte, Einheits- und Samtgemeinden in Auftrag. Ziel ist es, eine fundierte Datenbasis zu erstellen, um den Wohnungsmarkt in den einzelnen Kommunen bedarfsgerecht zu steuern und sowohl an die ortsspezifischen Herausforderungen als auch die übergeordneten Entwicklungen anzupassen.

Konzept als Entscheidungsgrundlage

Das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Harburg wurde in einem mehrstufigen Prozess erstellt. Die Untersuchungsebene sind in allen Analyseschritten die 12 Einheits- und Samtgemeinden. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

4-stufiger Prozess

- die Situationsanalyse von Wohnungsnachfrage und -angebot
- die Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum

- die Wohnbedarfsprognose bis 2030
- die Gesamtbewertung

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse, der Vertiefungsanalyse zum bezahlbaren Wohnraum und der Wohnbedarfsprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

Datengrundlagen

- Landkreis Harburg
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten – Value-Datenbank
- Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Grundstücksmarktbericht – Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

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

2. Situationsanalyse

Im Rahmen der Situationsanalyse wird zunächst die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot im Landkreis Harburg in den Fokus genommen und differenziert dargestellt.

Wohnungsangebot und -nachfrage

2.1. Wohnungsnachfrage

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

Nachfrageindikatoren

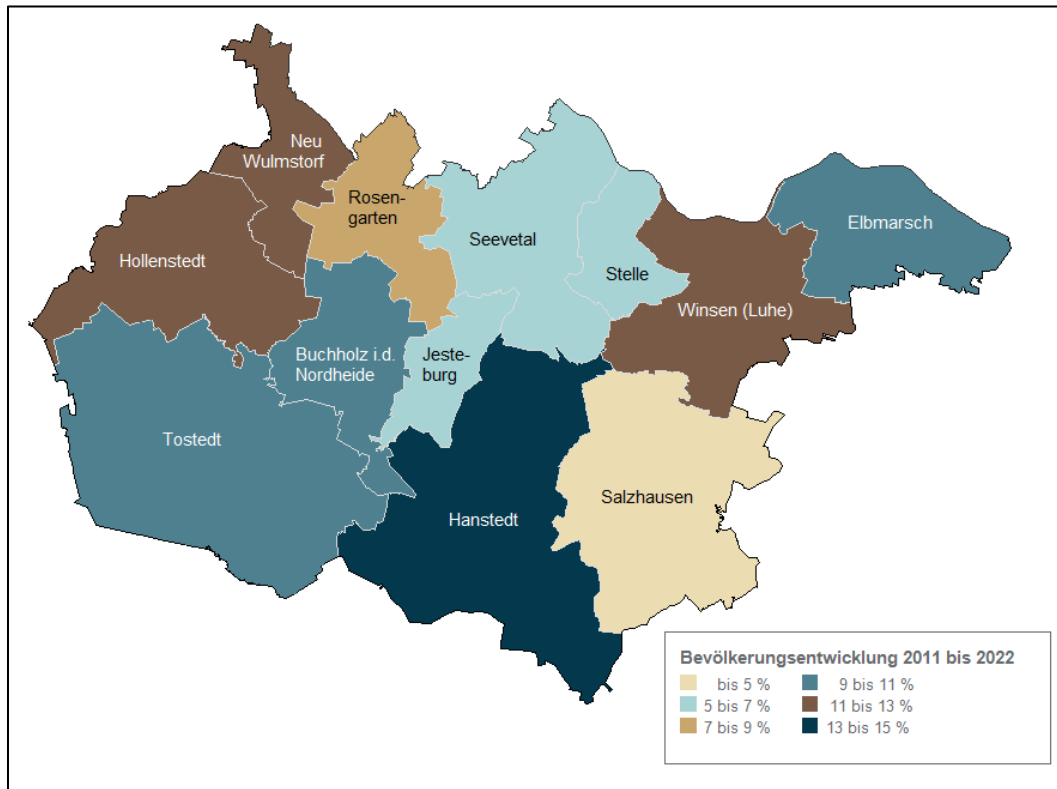
2.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 ist die Bevölkerung im Landkreis Harburg insgesamt um rund 9,5 % angestiegen. Von rund 239.270 Personen im Jahr 2011 stieg sie auf knapp 261.890 im Jahr 2022. Der Bevölkerungsanstieg verlief über den Betrachtungszeitraum hinweg gleichmäßig um durchschnittlich 0,8 % pro Jahr. Die höchsten Gewinne waren 2015 (+1,2 %) und 2022 (+1,7 %) im Zuge des

Deutlicher Bevölkerungsanstieg im Landkreis Harburg

erhöhten Zuzugs Schutzsuchender zu beobachten. Bei differenzierter Betrachtung zeigen sich für die einzelnen Gemeinden ähnliche Entwicklungstendenzen. Alle zwölf betrachtenden Gemeinden weisen gegenüber 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Die Einwohnerzahl der Kreisstadt Winsen (Luhe) stieg zwischen 2011 und 2022 um 11,2 % an. In nachfolgender Abbildung 1 ist die prozentuale Einwohnerentwicklung der Gemeinden für den Zeitraum zwischen 2011 und 2022 grafisch dargestellt.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden (2011-2022)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Wie aus der Karte ersichtlich, verläuft das Bevölkerungswachstum innerhalb des Landkreises Harburg nicht einheitlich. Die stärksten Bevölkerungsgewinne sind in der Samtgemeinde Hanstedt (+13,5 %) sowie in der Einheitsgemeinde Neu Wulmstorf (+12,6 %), der Samtgemeinde Hollenstedt (+12,4 %) und der Stadt Winsen (Luhe) (+11,2 %) zu verzeichnen. Ebenfalls starke Bevölkerungszuwächse zeigen die Stadt Buchholz in der Nordheide und die Samtgemeinde Tostedt mit jeweils +10,7 % sowie die Samtgemeinde Elbmarsch mit 10,1 %. Die Einheitsgemeinde Rosengarten verzeichnet ein Bevölkerungswachstum um 7,2 %. Jesteburg, Stelle und Seevetal zeigen Zuwächse zwischen 6,3 % und 6,5 %. Den niedrigsten Bevölkerungszuwachs verzeichnet die Samtgemeinde Salzhausen (+4,2 %).

Räumliche Entwicklungsunterschiede

Grund dafür sind unter anderem die unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandort, die Nähe zu Arbeitsplätzen, insbesondere zur Hansestadt Hamburg sowie das Wohnungsangebot. Zu den Faktoren, die die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen können, zählen etwa die Neubautätigkeit oder der schrittweise stattfindende Generationenwechsel, der vor allem in den Ortsteilen eine Rolle spielt, die durch alte Einfamilienhausgebiete geprägt sind.

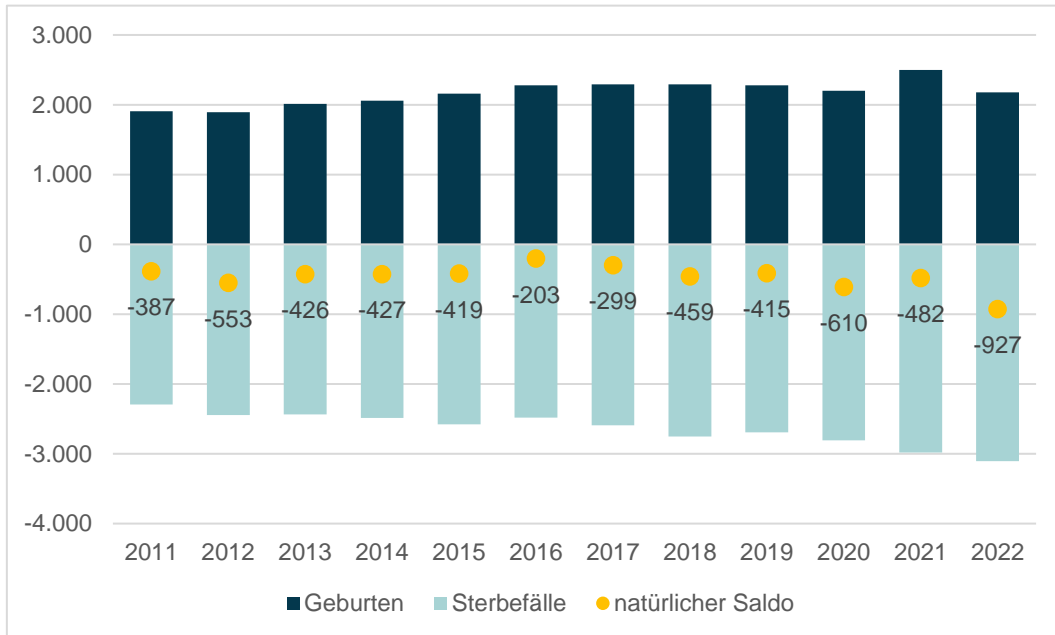
Einflussfaktoren

2.1.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Geburtenrate in Deutschland in den 1960er- und 1970er-Jahren stark gesunken und seitdem verhältnismäßig niedrig geblieben. Gleichzeitig steigt, aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die Zahl der Sterbefälle. In der Konsequenz ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1970er-Jahre rückläufig. Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo auch im Landkreis Harburg für den Zeitraum zwischen 2011 und 2022 durchweg negativ (vgl. Abbildung 2). Der geringste negative Saldo zeigte sich im Jahr 2016 mit rund 200 mehr Sterbefällen als Geburten. Am stärksten negativ war die Bilanz im Jahr 2022 mit fast 930 weniger Geburten als Sterbefällen.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung entspricht bundesweitem Trend

Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Harburg



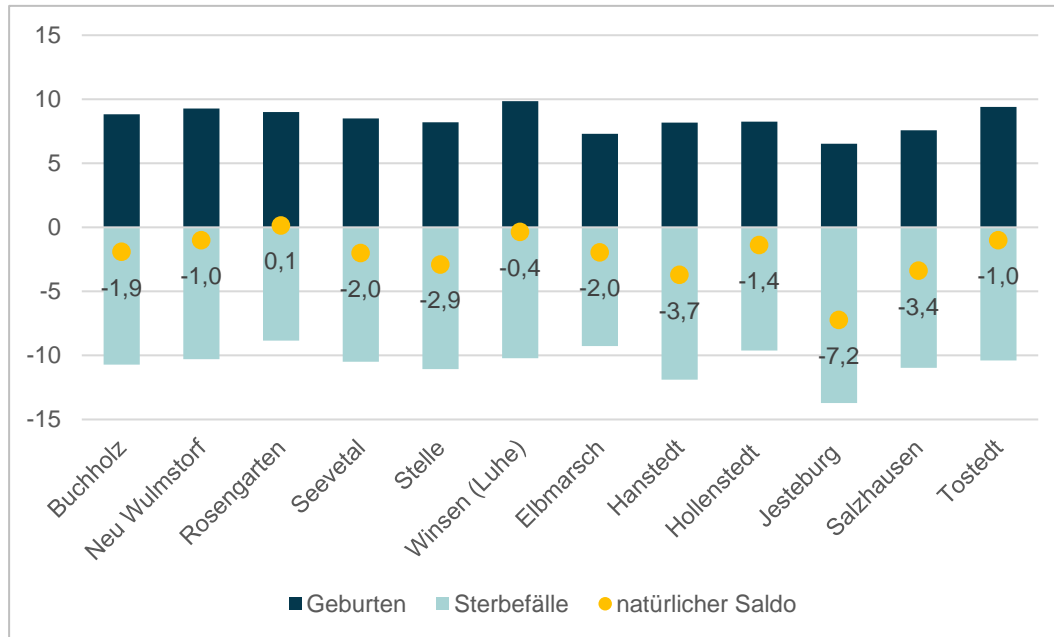
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Bei detaillierter Betrachtung zeigt sich im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 auch für fast alle Gemeinden eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz. Diese ist zur besseren Vergleichbarkeit jeweils bezogen auf 1.000 Einwohner abgebildet

Natürlicher Saldo annähernd gemeindeübergreifend negativ

(vgl. Abbildung 3). Einen leicht positiven Saldo weist die Einheitsgemeinde Rosengarten auf. Dort lag der Geburtensaldo pro 1.000 Einwohner im Mittel der Jahre 2011 bis 2022 bei +0,1. Den stärksten negativen natürlichen Saldo für den gleichen Zeitraum weist die Samtgemeinde Jesteburg auf, wo der Saldo pro 1.000 Einwohner bei -7,2 lag.

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)



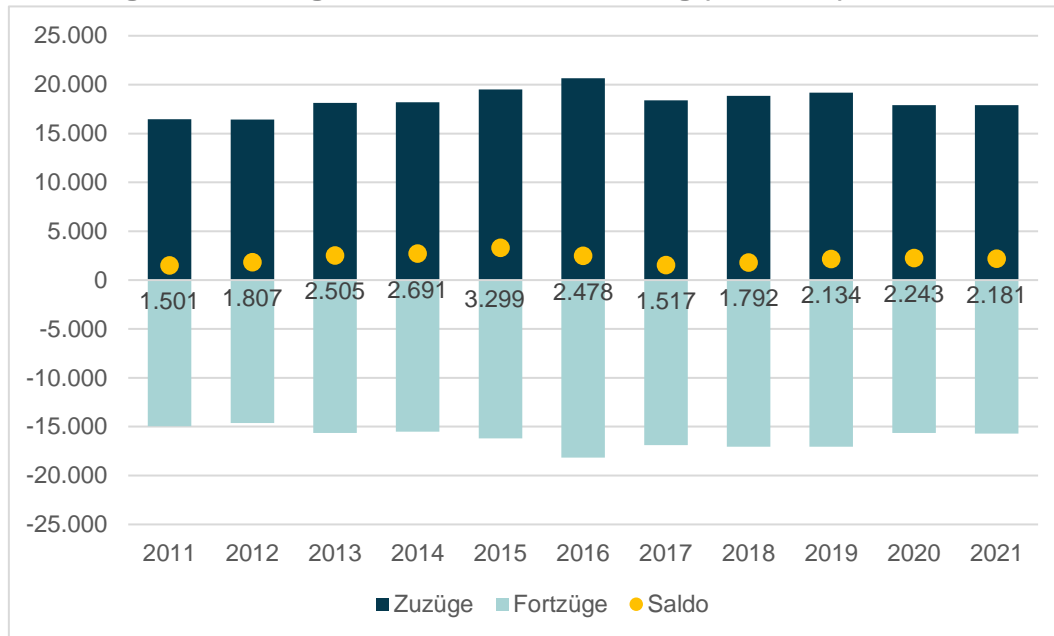
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

2.1.3. Wanderungen

Bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen für den Landkreis Harburg zeigt sich in allen Jahren des Betrachtungszeitraumes ein Überschuss der Zuzüge gegenüber den Fortzügen. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 verzeichnete der Landkreis Harburg rund 2.200 mehr Zu- als Fortzüge. Somit kann der positive Wanderungssaldo den negativen natürlichen Saldo ausgleichen und ist ursächlich für den Bevölkerungsanstieg im Landkreis. Die höchsten Wanderungsgewinne entfielen auf das Jahr 2015, das vom erhöhten Zuzug Schutzsuchender geprägt war. Danach gingen die jährlichen Wanderungssalden wieder auf ein niedrigeres Niveau zurück, blieben jedoch im positiven Bereich (vgl. Abbildung 4).

Positiver Wanderungssaldo sorgt für Bevölkerungsanstieg

Abbildung 4: Wanderungssaldo im Landkreis Harburg (2011-2021)

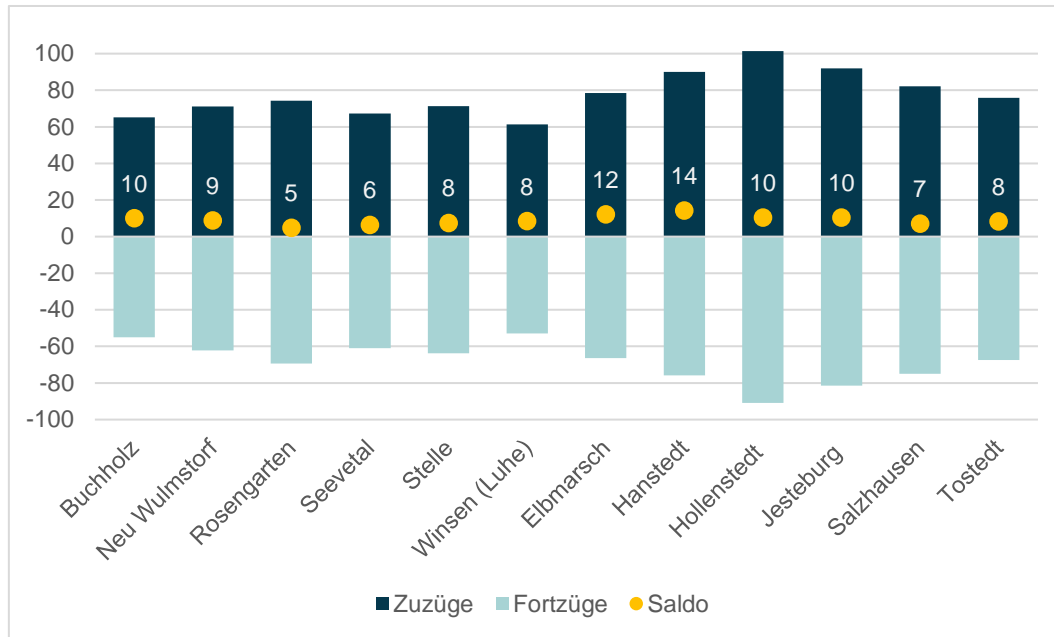


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Auch auf kommunaler Ebene zeigen sich die Wanderungsgewinne deutlich, allerdings unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. Abbildung 5). Alle Gemeinden verzeichneten im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 Wanderungsgewinne. Die stärksten Wanderungsgewinne ergibt sich in der Samtgemeinde Hanstedt mit durchschnittlich je 14 mehr Zu- als Fortzügen pro 1.000 Einwohner und Elbmarsch mit durchschnittlich je 12 mehr Zu- als Fortzügen pro 1.000 Einwohner, gefolgt von Hollenstedt, Jesteburg und Buchholz (jeweils +7).

Wanderungen auf kommunaler Ebene durchgehend positiv

Abbildung 5: Wanderungssaldo der Gemeinden pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)

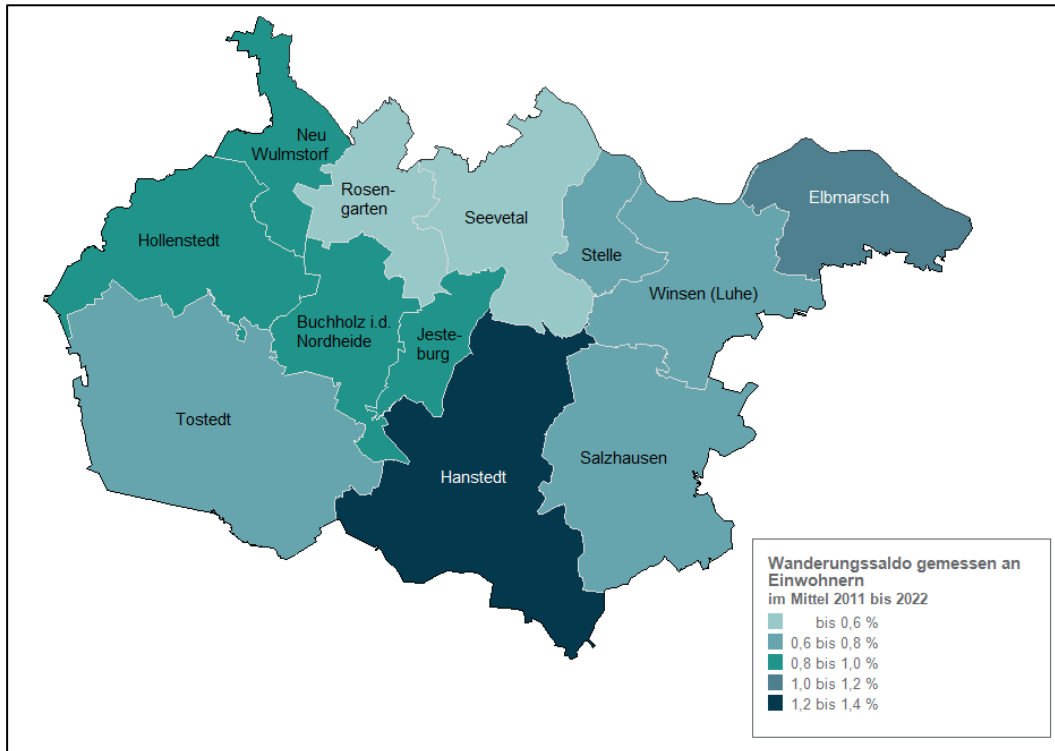


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Um die Wanderungsmuster zu verbildlichen, sind diese in nachfolgender Abbildung 6 noch einmal kartografisch dargestellt. Wie auch im Diagramm werden die Wanderungssalden im Mittel der Jahre 2011 bis 2020 herangezogen und mit der mittleren Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt. Daraus ergeben sich die Wanderungsgewinne als Prozentwerte. Anhand der Karte zeigen sich räumliche Verteilungsmuster bei den Wanderungen, die sich zwischen 0,6 % und 1,4 % bewegen. Die stärksten Wanderungsgewinne entfallen auf die Samtgemeinden Hanstedt und Elbmarsch, die schwächsten auf die Einheitsgemeinden Seevetal und Rosengarten.

Durchgehende Wanderungsgewinne im Landkreis

Abbildung 6: Wanderungssaldo gemessen an der Einwohnerzahl (Mittel 2011-2022)



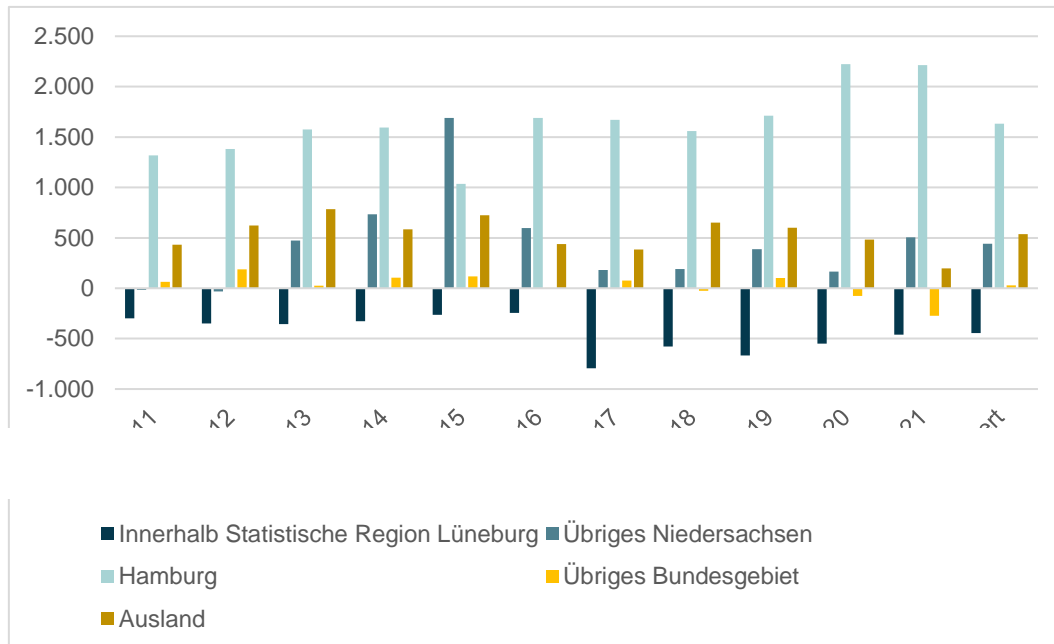
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Die Wanderungsbewegungen, differenziert nach Ziel- und Herkunftsregionen, sind in Abbildung 7 als Saldo in den einzelnen Jahren 2011 bis 2021 dargestellt. Maßgeblich für den Wanderungsüberschuss verantwortlich sind die Wanderungsbeziehungen mit der Hansestadt Hamburg. Hier beträgt der Saldo im Schnitt der Jahre +1.633 Wanderungen, wobei die Jahre 2020 und 2021 deutlich über diesem Mittelwert lagen. Durchgängig negative Wanderungssalden ergeben sich für den Landkreis Harburg innerhalb der statistischen Region Lüneburg. Diese umfasst neben dem Landkreis Harburg zehn weitere Landkreise im Nordosten Niedersachsens. Insgesamt verlor der Landkreis Harburg rechnerisch jährlich 445 Personen durch Wanderungen an diese übrigen 10 Landkreise der Region. Dies weist darauf hin, dass Fortzügler tendenziell trotz Umzug in der umliegenden Region verbleiben. Ähnlich relevant sind die Wanderungsbeziehungen mit dem übrigen Niedersachsen, das heißt mit den Landkreisen außerhalb der Statistischen Region Lüneburg (im Mittel der Jahre rund +443 Wanderungen). Hier fällt vor allem das Jahr 2015 mit einem Wanderungsüberschuss von rund +1.690 auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass viele Geflüchtete nicht direkt aus dem Ausland, sondern über eine Erstaufnahmeeinrichtung in Niedersachsen in den Landkreis zuziehen und daher statistisch als Binnenwanderer geführt werden. Die Zuwanderung aus dem Ausland blieb daher auch in den Jahren mit hoher Zuwanderung Geflüchteter relativ niedrig. Im Mittel der betrachteten Jahre zogen 536 Personen mehr von dort zu als nach dort fort. Ein leichter Wanderungsüberschuss ist aus dem übrigen Bundesgebiet (alle Bundesländer außerhalb Niedersachsens und Hamburgs) zu ver-

Zuzug vor allem aus Hamburg

zeichnen, wobei dieser zuletzt ein leicht negativer Wanderungssaldo aufweist. Insgesamt ist der Landkreis Harburg ein beliebter Wohnstandort, denn Zuzug wird maßgeblich über die Kreisgrenzen heraus generiert.

Abbildung 7: Wanderungssalden des Landkreis Harburg nach Ziel und Herkunft (2011-2021)

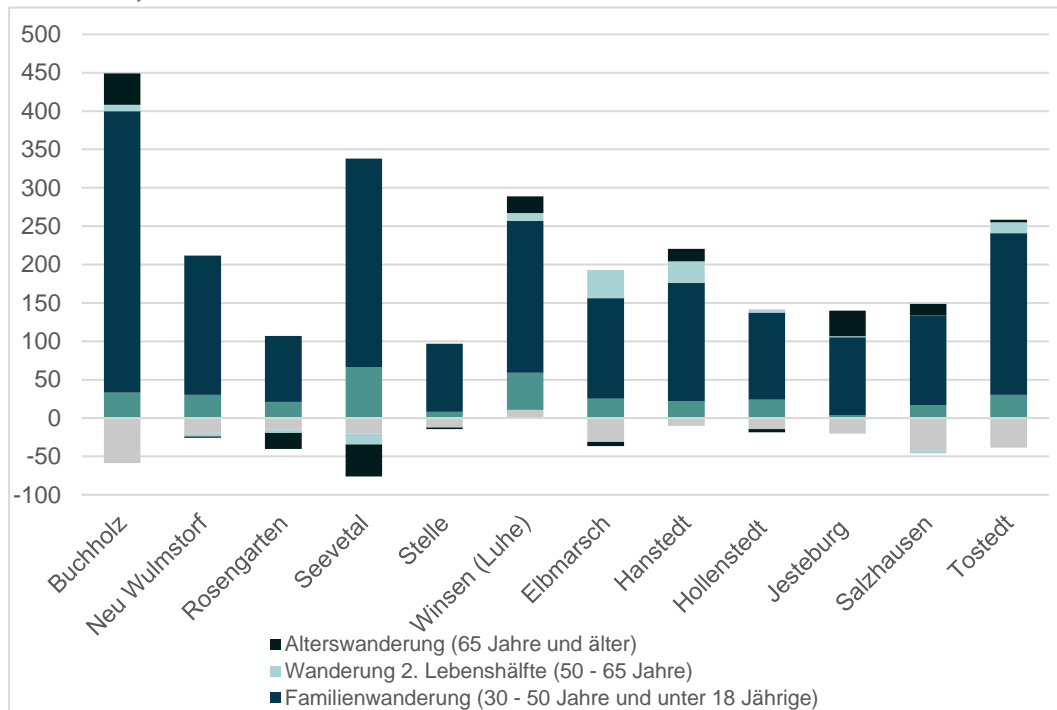


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Wanderungen stehen häufig in Verbindung mit bestimmten Lebensphasen, weshalb es sinnvoll ist, die Salden, wie in nachfolgender Abbildung 8, differenziert nach Altersgruppen zu betrachten. Im Landkreis Harburg werden die Wanderungsbewegungen im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 von den Familienwanderungen (30- bis unter 50-Jährige sowie unter 18-Jährige) dominiert. In dieser Gruppe ziehen deutlich mehr Personen in die Gemeinden des Landkreises Harburg als von dort fort. Insbesondere die Stadt Buchholz gewinnt durch diese Altersgruppe deutlich. Die Wanderungen in der zweiten Lebenshälfte – das heißt der Personen zwischen 50 und 65 Jahren – und im Bereich der Alterswanderungen (ab 65 Jahren) weisen eine nahezu ausgeglichene Bilanz auf, in einigen Gemeinden überwiegen die Zuzüge leicht, in anderen die Fortzüge. Die Bildungswanderungen (18- bis 25-Jährige) liegen währenddessen - bis auf Winsen (Luhe) - für alle Gemeinden - im negativen Bereich. In diesem Alter ziehen viele Menschen aus dem elterlichen Haushalt in Groß- und Universitätsstädte. Bereits die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen verzeichnet in allen Kommunen Wanderungsgewinne. Das kann auf ein attraktives Arbeitsplatzangebot für Berufsanfänger hinweisen, auch erste Haushalte in der Familiengründungsphase können darunterfallen. Zudem waren viele der zugewanderten Geflüchteten in den 2010er Jahren Menschen unter 30 Jahren, so dass die Netto-Abwanderung der Bildungswanderer niedriger und die Netto-Zuwanderung der Berufsanfänger und Familiengründer in diesem Zeitraum höher ausgefallen ist.

Familienzuzug dominiert

Abbildung 8: Wanderungssaldo der Gemeinden nach Altersgruppe (Mittelwert 2011-2022)



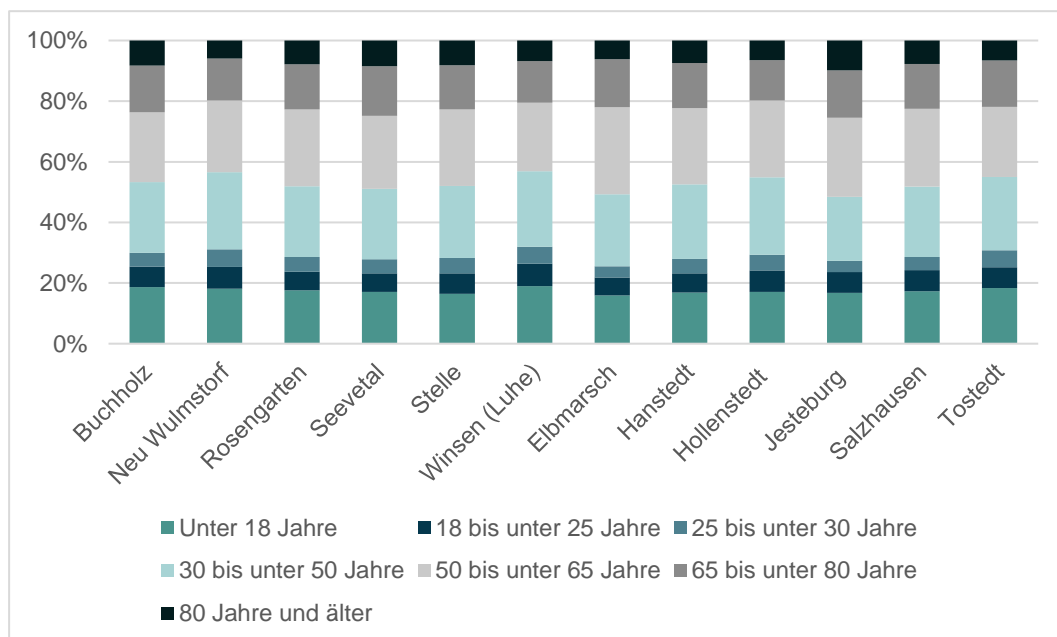
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

2.1.4. Bevölkerungsstruktur

Die folgende Abbildung 9 stellt die Altersstruktur der Bevölkerung in den einzelnen Gemeinden des Landkreises für das Jahr 2022 dar.

Altersstruktur im Jahr 2022

Abbildung 9: Altersstruktur in den Gemeinden des Landkreises Harburg (2022)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Darstellung: GEWOS.

Insgesamt ist im Landkreis die Altersgruppe der Personen zwischen 30 bis unter 50 Jahren und der 50 bis unter 65-Jährigen am stärksten vertreten. Diese machen jeweils nahezu ein Viertel (24 %) der Gesamtbevölkerung aus was auf eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur hinweist. Die Altersgruppe der 50 bis unter 65-Jährigen werden in den kommenden Jahren nach und nach in das Rentenalter eintreten, was sich maßgeblich auf den Wohnungsmarkt - und die Anforderungen an diesen - auswirken wird. Die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren machen in den Gemeinden im Durchschnitt 22 % der Bevölkerung aus. Das entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt, wobei sich in den einzelnen Gemeinden der Anteil zwischen ca. 20 % (Hollenstedt) und ca. 26 % (Jesteburg) bewegt.

Familien und Personen in der 2. Lebenshälfte stellen die größte Altersgruppe im Landkreis

Geringe Anteile machen im Landkreis Harburg die jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 Jahren (7 %) sowie von 25 bis unter 30 Jahren (5 %) aus. Diese Altersgruppe befindet sich klassischerweise in der Ausbildung bzw. Berufseinstiegsphase und verlässt oftmals ihren vorherigen Wohnort, insbesondere wenn es sich bei diesem um ländlichere Gebiete oder Umlandregionen handelt. Kinder- und Jugendliche kommen im Landkreis insgesamt für rund 18 % der Gesamtbevölkerung auf, in den einzelnen Gemeinden bewegt sich ihr Anteil zwischen 16 % in Elbmarsch und 19 % in Winsen (Luhe) und Buchholz.

Anteil von Kindern und Jugendlichen in den Städten besonders hoch

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung

2.2.1. Beschäftigungsentwicklung

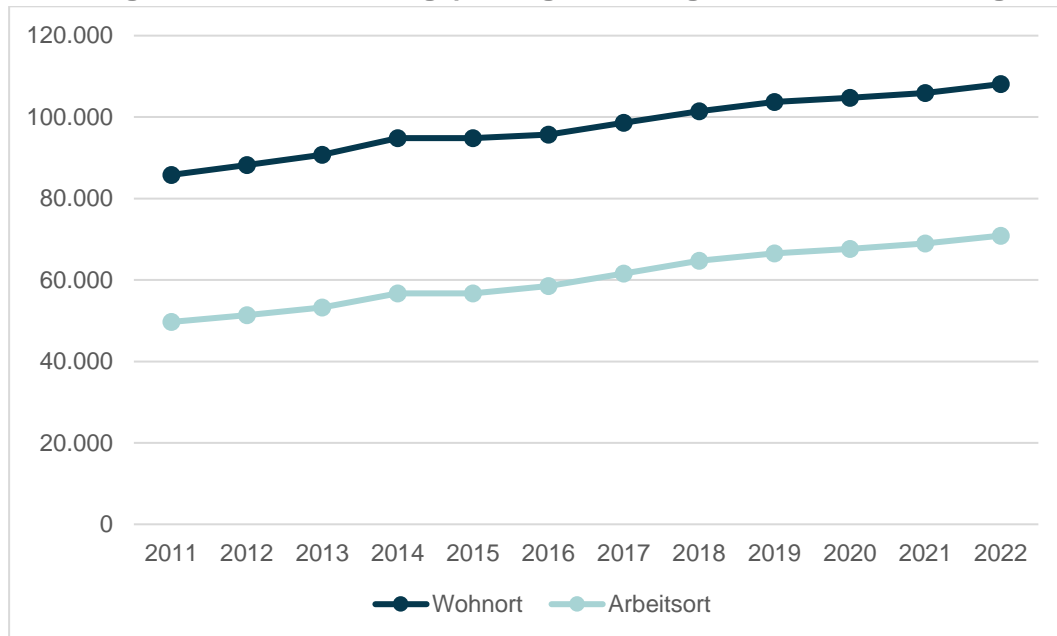
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Harburg ist in nachfolgender Abbildung 10 differenziert in Beschäftigte am Wohnort sowie Beschäftigte am Arbeitsort im Zeitverlauf dargestellt. Unter den Beschäftigten am Arbeitsort sind all diejenigen Personen zu verstehen, die im Landkreis arbeiten, aber nicht dort wohnen. Bei Beschäftigten am Wohnort handelt es sich um alle Berufstätigen, die im Landkreis Harburg wohnhaft sind, unabhängig vom Ort der Beschäftigung. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 stieg die Zahl der Beschäftigten am Wohnort insgesamt um 26 %, die der Beschäftigten am Arbeitsort mit +43 % fällt deutlich dynamischer aus. Betrachtet man die absoluten Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, wird deutlich, dass es rund 70.900 Beschäftigte am Arbeitsort und rund 108.100 Beschäftigte am Wohnort gibt.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen

Deutschlandweit nahm die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort im Betrachtungszeitraum um rund 21 % zu, im Bundesland Niedersachsen um 23 %. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg in Niedersachsen ebenfalls um 23 % an, in Deutschland um 21 %. Damit zeigt der Landkreis Harburg eine leicht überdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigung am Wohnort und eine deutlich überdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort.

Überdurchschnittlicher Anstieg der Beschäftigung

Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Harburg

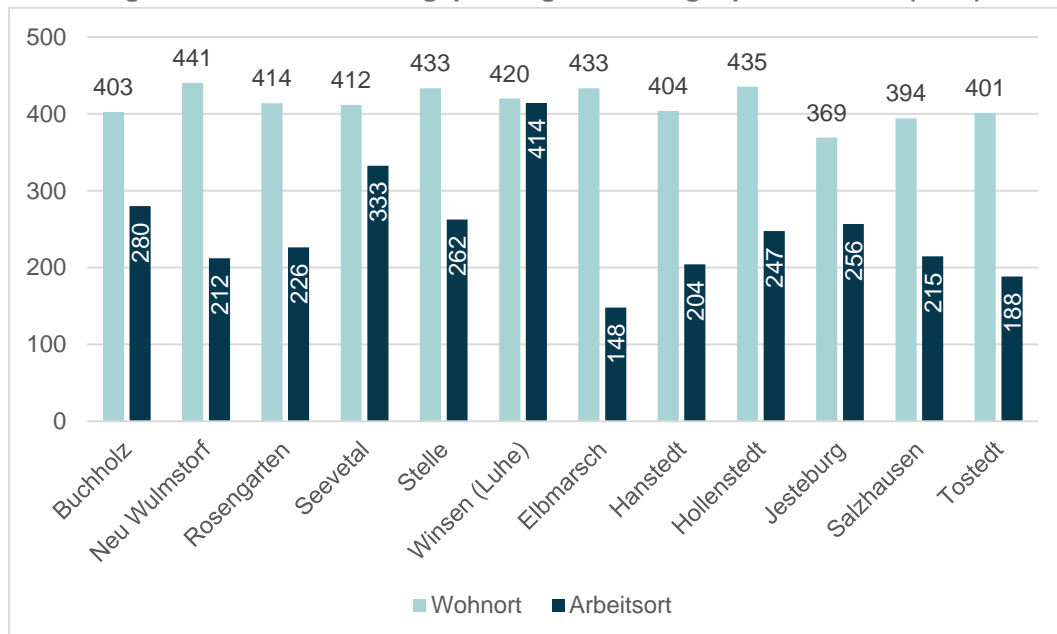


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Darstellung: GEWOS.

Im Folgenden sind die Beschäftigtenzahlen für die einzelnen Gemeinden bzw. Samtgemeinden des Landkreises Harburg im Jahr 2022 dargestellt. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, zeigt die Abbildung 11 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort jeweils auf 1.000 Einwohner gerechnet.

Beschäftigte differenziert nach Gemeinden

Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 EW (2022)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Darstellung: GEWOS.

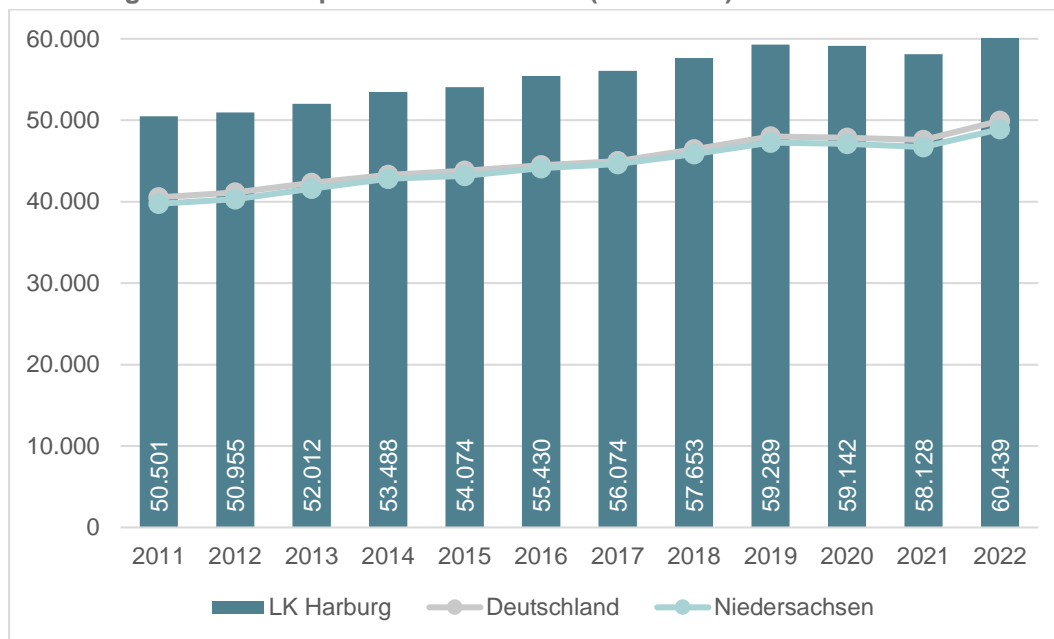
Die höchsten Beschäftigtenzahlen entfallen auf die Stadt Winsen (Luhe), die als Kreisstadt eine wichtige Rolle als Arbeitsort in der Region übernimmt. Die überwiegende Zahl der Gemeinden fungiert primär als Wohnort für die Beschäftigten, bei der Stadt Winsen (Luhe) ist es annähernd ausgeglichen.

Zumeist überwiegt die Wohnortfunktion

Die Kaufkraft im Landkreis Harburg lag im Jahr 2022 bei 60.439 Euro pro Haushalt (vgl. Abbildung 12). Damit liegt der Wert rund 21 % über dem Bundesdurchschnitt und 24 % über der durchschnittlichen Kaufkraft des Bundeslandes Niedersachsen. Insgesamt hat sich die Kaufkraft im Landkreis Harburg gegenüber dem Vergleichsjahr 2011 äußerst positiv entwickelt (+20 %).

Kaufkraft pro Haushalt über dem Bundesdurchschnitt

Abbildung 12: Kaufkraft pro Haushalt in Euro (2011-2022)

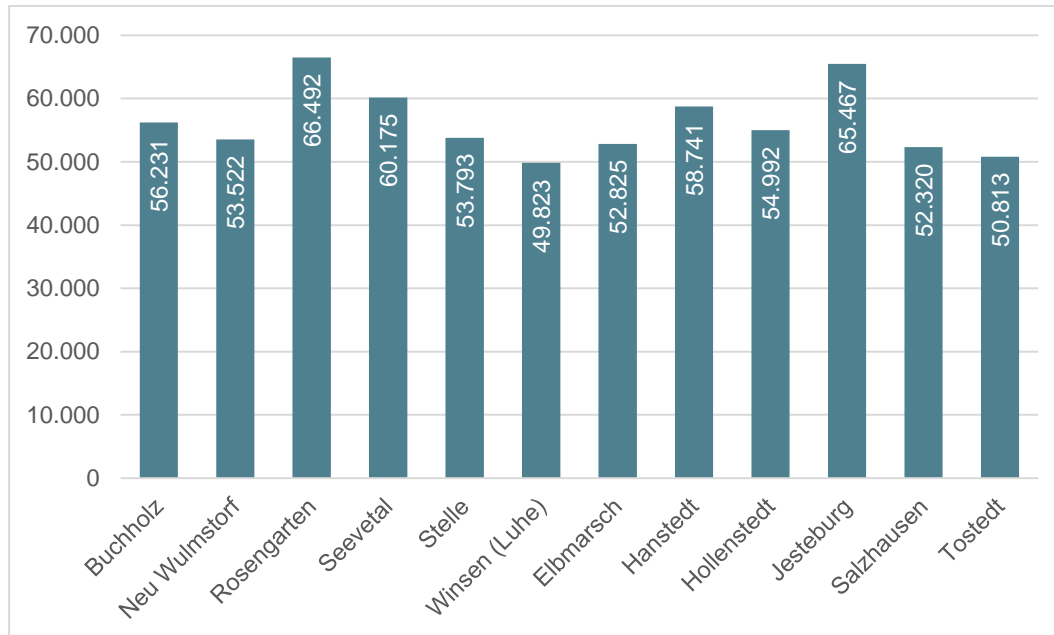


Quelle: GfK, Darstellung: GEWOS.

In untenstehender Abbildung 13 ist die Kaufkraft pro Haushalt im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 für die einzelnen Kommunen dargestellt. Daraus geht hervor, dass alle Gemeinden ein Kaufkraftniveau über dem Bundesdurchschnitt aufweisen. Die niedrigste Kaufkraft ist für die Kreisstadt Winsen (Luhe) zu verzeichnen, gefolgt von der Samtgemeinde Tostedt und Salzhausen. Die stärkste Kaufkraft weist die Einheitsgemeinde Rosengarten auf, gefolgt von Jesteburg und Seevetal.

Kaufkraft auf Gemeindeebene

Abbildung 13: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden des Landkreises Harburg (im Mittel der Jahre 2011 bis 2022)

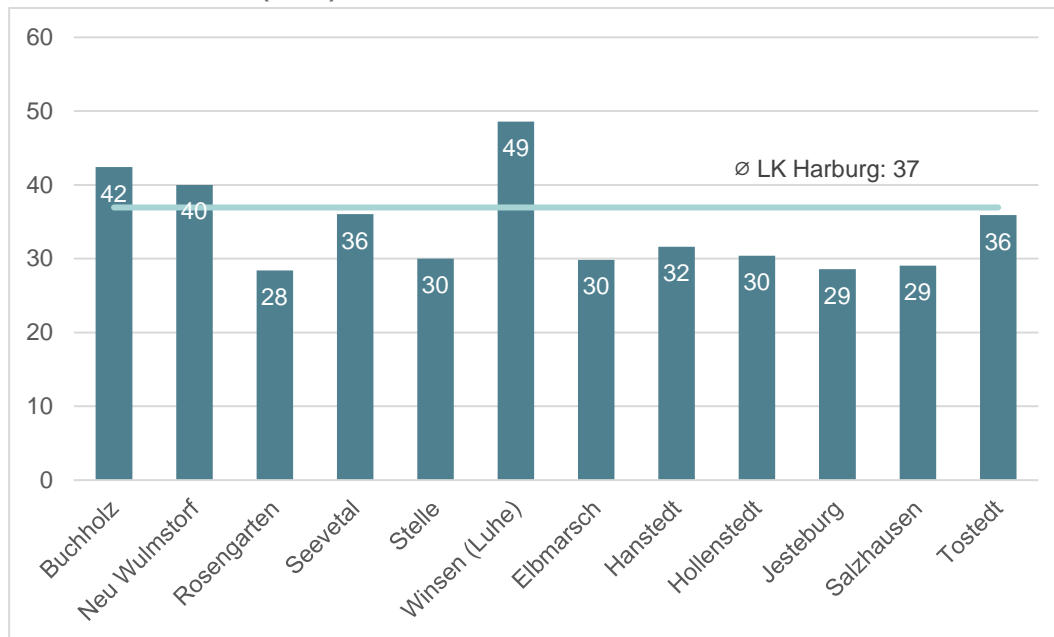


Quelle: GfK, Darstellung: GEWOS.

2.2.2. Arbeitslose und Transferleistungsempfänger

Eine weitere sozioökonomische Kennziffer bildet die Zahl der Arbeitslosen. Darunter sind Personen mit einem Leistungsbezug nach SGB II und SGB III zu verstehen. Diese Zahl liegt 2022 im Landkreis Harburg bei 6.065 Personen und ist somit im Vergleich zum Jahr 2011 um insgesamt 4 % gesunken. Die Anteile an Arbeitslosen an der arbeitenden Bevölkerung zwischen 15 Jahren und unter 65 Jahren innerhalb der einzelnen Gemeinden liegen im Jahr 2022 zwischen 3 und 5 %. Die folgende Abbildung 14 stellt die Zahlen der Arbeitslosen je 1.000 Personen der arbeitsfähigen Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren dar. Die geringsten Arbeitslosenzahlen weist mit 28 die Einheitsgemeinde Rosengarten auf, die höchste Arbeitslosenzahl im Jahr 2022 weist die Kreisstadt Winsen (Luhe) auf (49 Personen pro 1.000 arbeitende Bevölkerung). Der Durchschnitt des Landkreises Harburg liegt bei 37 Personen pro 1.000 arbeitende Bevölkerung.

Abbildung 14: Arbeitslose je 1.000 Personen der arbeitsfähigen Bevölkerung von 15 bis unter 65 Jahren (2022)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Darstellung: GEWOS.

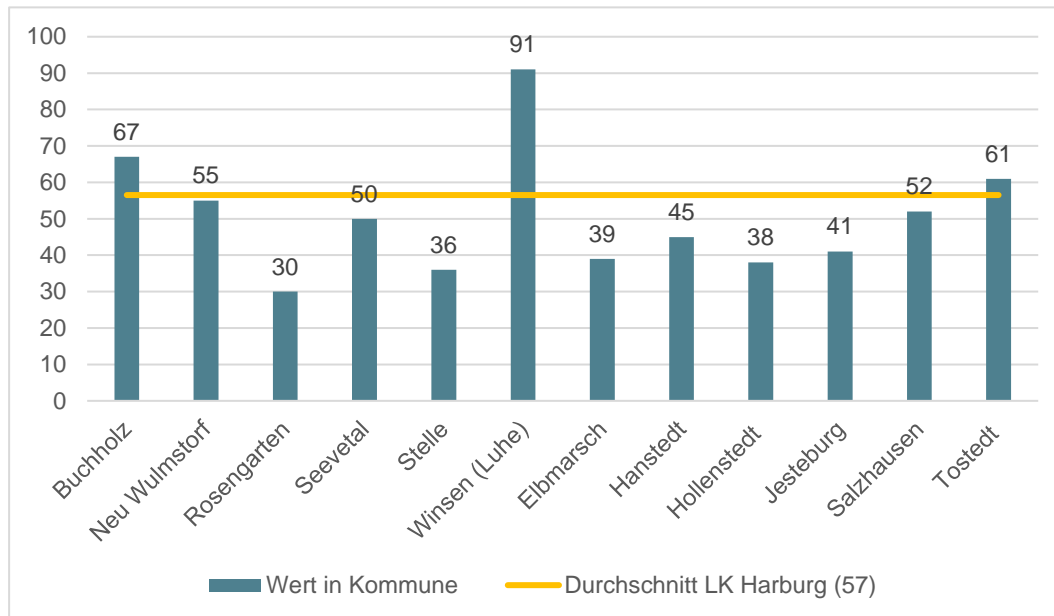
Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II/Sozialgeld), SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sowie AsylbLG im Landkreis Harburg lag zusammengenommen im Jahr 2021 mit 14.576 leicht niedriger als im Jahr 2014 mit 14.982 (LSN). Der Höchstwert der vergangenen Jahre wurde im Jahr 2015 mit 16.705 im Zuge der Flüchtlingszuwanderung erreicht. Daten für das abgeschlossene Jahr 2022 liegen zur Berichtserstellung durch das LSN noch nicht vor, durch die Zuwanderung Schutzsuchender aus der Ukraine dürfte der Wert im Vergleich zu den Vorjahren wieder ansteigen.

Stabiles Niveau an Transferleistungsbeziehern (ohne Sonderreflekt Geflüchtete)

Die Leistungsempfänger verteilen sich relativ ungleich über die einzelnen Kommunen, wie die folgende Abbildung 15 zeigt. Dargestellt ist die Zahl der Leistungsempfänger in Relation zur Einwohnerzahl. Lediglich die drei Kommunen Winsen (Luhe), Buchholz und Tostedt liegen über dem Mittelwert im Landkreis von 57 Leistungsempfängern je 1.000 Einwohnern. Vor allem Winsen (Luhe) mit 91 Personen ragt dabei heraus. Andere Kommunen, wie etwa Rosengarten (30), Stelle (36) und Hollenstedt (38), weisen deutlich unterdurchschnittliche Zahlen auf. Das vor allem die größeren Zentren höhere Anzahlen von Transferleistungsbeziehern erreichen, ist der Regelfall. Hier befinden sich soziale Einrichtungen, auf die bestimmte Leistungsempfänger angewiesen sind, und auch Wohnungsangebote, wie (geförderter) Mietwohnraum, wird hier in höherer Zahl zur Verfügung gestellt. Zudem können Einrichtungen zur Unterbringung von Geflüchteten die Werte deutlich verzerren, so dass an einigen wenigen Orten deutlich höhere Zahlen erreicht werden als im Mittelwert.

Winsen (Luhe) und Buchholz mit höchster Zahl von Leistungsempfängern

Abbildung 15: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in den Gemeinden des Landkreises Harburg pro 1.000 EW (2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Auch die Anzahl an Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, liefern wichtige Erkenntnisse für zukünftige Wohnraumbedarfe. Gemeinschaftsunterkünfte werden genutzt, um Personen unterzubringen, die vorübergehend keine eigene Wohnung finden können, wie beispielsweise Asylsuchende oder Menschen in sozial schwierigen Lebenssituationen.

In den letzten drei Jahren verzeichnete der gesamte Landkreis Harburg einen deutlichen Anstieg der Bewohner in Gemeinschaftsunterkünften. Zwischen 2019 und 2022 stieg die Zahl um 30 %, von etwa 2.120 auf 2.760 Personen an. Dies ist vor allem auf den verstärkten Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen. Im Jahr 2022 ergibt sich daraus eine Durchschnittszahl von 11 Bewohnern in Gemeinschaftsunterkünften pro 1.000 Einwohnern im Landkreis Harburg. Dabei ragten Winsen (Luhe) und Tostedt mit einer überdurchschnittlichen Rate von jeweils 15 Bewohnern pro 1.000 Einwohnern heraus, während Seevetal die niedrigste Quote verzeichnete, mit 5 Bewohnern pro 1.000 Einwohnern. Die Frage, inwieweit Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind, zukünftig zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt werden, und wie sich dies auf die Gesamtnachfrage auswirken wird, ist derzeit schwer abzusehen.

2.3. Wohnungsangebot

In diesem Kapitel wird das bestehende Wohnungsangebot im Landkreis Harburg analysiert und abgebildet. Betrachtet wird der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern nach Baualterklassen und Wohnungsgrößen. Außerdem wird die Neubautätigkeit über Baugenehmigungen und Baufertigstellungen analysiert. Eine Betrachtung des Miet- und Kaufpreisniveaus und der Entwicklung der Baulandpreise in den Einheits- und Samtgemeinden gibt Aufschluss über Bau- und Wohnkosten in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises. Abschließend wird zur Einschätzung des preisgünstigen Segmentes eine Analyse des geförderten Wohnraums vorgenommen.

Angebotsindikatoren

2.3.1. Wohnungsbestand

Im Landkreis Harburg umfasste der Wohnungsbestand im Jahr 2022 insgesamt knapp 128.880 Wohnungen. Rund 65 % davon befanden sich in den Einheitsgemeinden. Die dominante Wohntypologie im Landkreis ist das Eigenheim. Rund 68 % (rund 85.510 Wohneinheiten) aller Wohnungen entfielen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, rund 29 % (rund 36.610 Wohneinheiten) auf Mehrfamilien- und rund 3 % (rund 3.382 Wohneinheiten) auf Nichtwohngebäude.

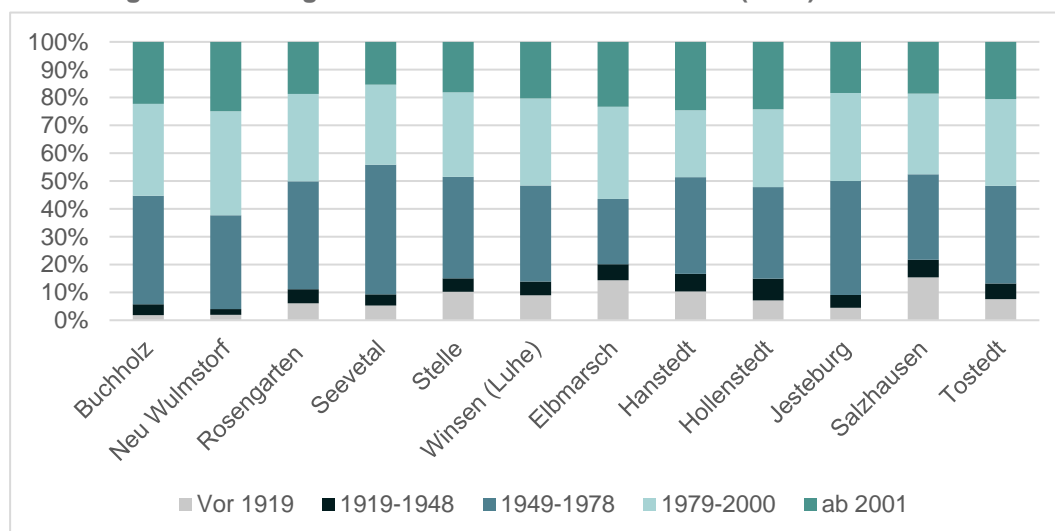
Großteil der Wohnungen in EZFH

Der Großteil des Wohnungsbestands im Landkreis Harburg entstammt der Nachkriegszeit (vgl. Abbildung 16). So wurden seit 1949 rund 88 % aller Wohnungen Landkreis errichtet, rund 20 % nach der Jahrtausendwende. Zwischen den einzelnen Gemeinden des Landkreises variiert dieser Anteil. Während in Samtgemeinden wie Salzhausen (21 %) und Elbmarsch (20 %) rund jede fünfte Wohnung vor 1948 errichtet wurde, war es in Neu Wulmstorf (4 %) nicht einmal jede zwanzigste.

Wohnungsbestand ist zu großen Teilen aus der Nachkriegszeit

Neu Wulmstorf und Hanstedt verzeichnen mit jeweils rund 25 % den höchsten Anteil junger Wohnungen, die nach 2001 errichtet wurden. Die geringsten Anteile entfallen auf die Gemeinden Seevetal (15 %) und Stelle (18 %).

Abbildung 16: Wohnungsbestand nach Baualterklassen (2022)

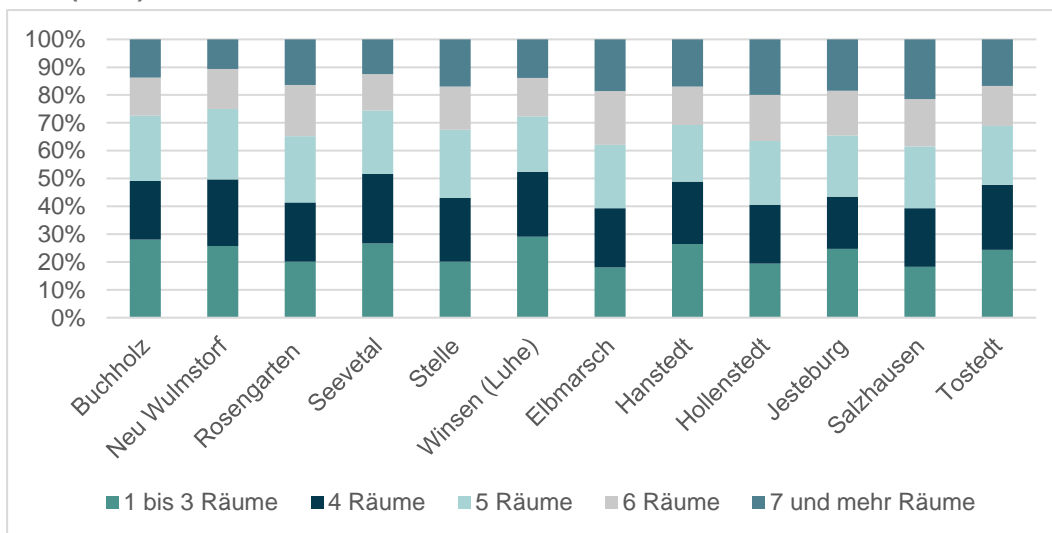


Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei Betrachtung des Wohnungsbestands im Landkreis Harburg nach Wohnungsgrößen zeigt sich die überwiegende Eigenheimstruktur. Bis auf Seevetal und Winsen weisen in allen Einheits- bzw. Samtgemeinden mehr als die Hälfte der Wohnungen fünf oder mehr Räume auf (vgl. Abbildung 17). Die Samtgemeinden Elbmarsch und Salzhausen besitzen in diesem Segment mit jeweils rund 61 % die höchsten Anteile. Die höchsten Anteile an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Räumen besitzen Winsen (Luhe) (rund 29 %), gefolgt von Buchholz (rund 28 %) und Seevetal (rund 27 %). Damit liegen sie jeweils knapp über dem Durchschnitt des Landkreises (rund 25 %).

Großteil der Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen

Abbildung 17: Anteil der Wohnungen am Wohnungsbestand nach Zahl der Räume in % (2022)



Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.3.2. Wohnungsbautätigkeit

Die Bautätigkeit ist ein wichtiger Indikator in der Wohnungsmarktentwicklung und setzt sich zusammen aus der Zahl der Baugenehmigungen sowie -fertigstellungen. Während Baugenehmigungen die potenzielle zukünftige bauliche Entwicklung einer Gemeinde abbilden, geben die Baufertigstellungen Aufschluss über die tatsächliche bauliche Entwicklung in einer Gemeinde. Zur besseren Vergleichbarkeit für die unterschiedlich großen Betrachtungsräume werden beide im Folgenden jeweils pro 1.000 Einwohner dargestellt. Im Mittel der Jahre 2011 bis 2023 wurden im Landkreis Harburg insgesamt 3,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner genehmigt und 2,6 Wohnungen fertiggestellt.

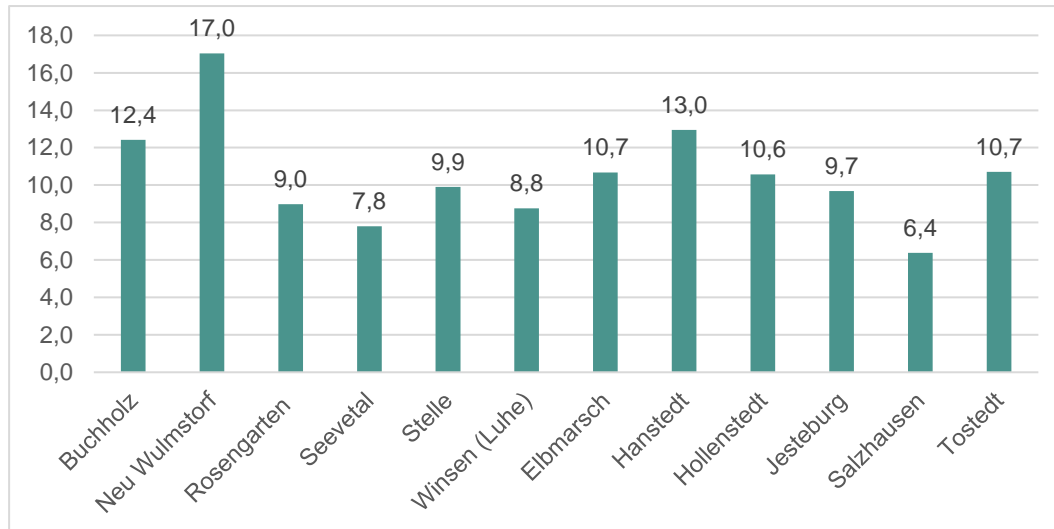
Analyse der Baugenehmigungen und -fertigstellungen

In nachfolgender Abbildung 18 sind die Baugenehmigungen pro 1.000 Einwohner im Mittel der Jahre differenziert nach Gemeinden abgebildet. Die höchsten Genehmigungszahlen pro 1.000 Einwohner verzeichneten Neu Wulmstorf (17 Wohnungen), Hanstedt (13 Wohnungen) und Buchholz (12,4 Wohnungen). Die niedrigsten

Durchschnittliche Genehmigungen zwischen 1,3 und 6,1 WE je 1.000 Einwohner jährlich

Genehmigungszahlen pro 1.000 Einwohner entfallen auf Salzhausen mit 6,4 Wohnungen, gefolgt von Seevetal (7,8 Wohnungen) und Winsen (8,8 Wohnungen) (vgl. Abbildung 18). Insgesamt zeigen sich höhere Genehmigungszahlen in Gemeinden mit einer höheren Zahl an Einwohnern. In den Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern wurden im Durchschnitt pro 1.000 Einwohner 11,5 Wohnungen genehmigt. In den Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern 10 Wohnungen pro 1.000 Einwohner.

Abbildung 18: Baugenehmigungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)

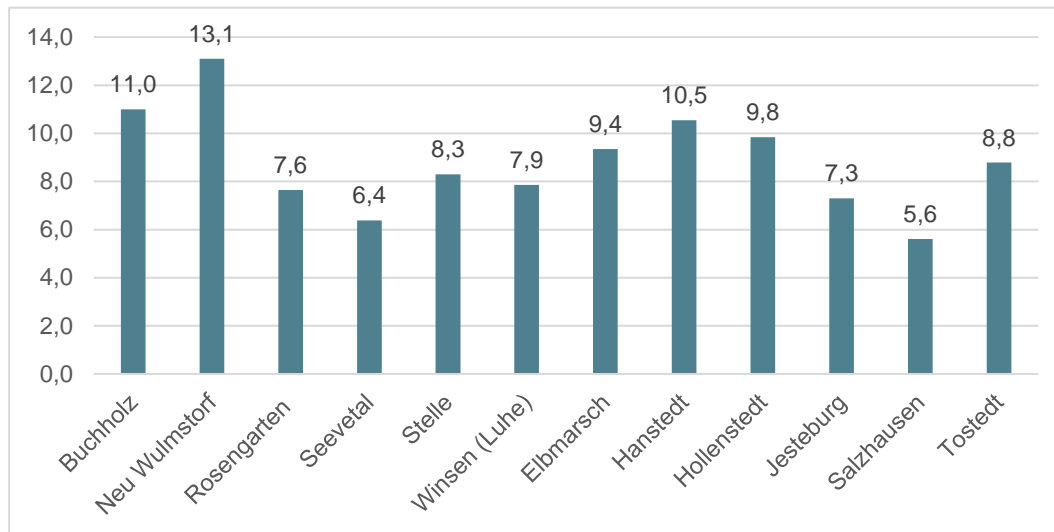


Quelle: eigene Darstellung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die tatsächlichen Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner in den Gemeinden des Landkreises liegen etwas unter dem Niveau der Genehmigungen. In der Verteilung verhalten sie sich ähnlich zu den Genehmigungen. Auch hier weist Neu Wulmstorf den höchsten Wert auf (17 Wohnungen), gefolgt von Hanstedt (10,6 Wohnungen) und Buchholz (12,4 Wohnungen). Der niedrigste Wert bei den Fertigstellungen fällt auf die Samtgemeinde Salzhausen mit 6,4 Wohnungen pro 1000 Einwohnern (vgl. Abbildung 19).

Durchschnittliche Fertigstellungen zwischen 1,0 und 5,7 WE je 1.000 Einwohner jährlich

Abbildung 19: Baufertigstellungen in den Gemeinden des Landkreises pro 1.000 Einwohner (Mittel 2011-2022)



Quelle: eigene Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei einem Großteil der fertiggestellten Wohnungen im Landkreis Harburg handelt es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von rund 8100 fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum von 2011 bis 2022 entfielen rund 92 % auf dieses Segment. Die höchste Eigenheimquote wiesen in diesem Zeitraum die Gemeinden Elbmarsch und Hollenstedt mit je rund 83 % auf. Der höchste Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau entfällt mit rund 42 % auf Winsen (Luhe).

Großteil der Fertigstellungen sind EZFH

2.3.3. Miet- und Kaufpreise

Wichtige Indikatoren für die Bewertung der Situation auf dem Wohnungsmarkt sind Miet- und das Kaufpreisniveau. Um eine Orientierung über das derzeitige Miet- und Kaufpreisniveau im Landkreis Harburg zu erhalten, hat GEWOS die Angebotsdaten der Value-Datenbank analysiert, die auf der Erfassung von Wohnungsangeboten im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Ebay- Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen, basieren.¹

Analyse der Miet- und Kaufpreise

Das Mietpreisniveau im Landkreis Harburg lag im Jahr 2022 bei durchschnittlich 10,04 €/m² für Bestandswohnungen und bei 12,21 €/m² für Neubauwohnungen². Die Mietpreise variierten zwischen den einzelnen Gemeinden deutlich, wie in Abbildung 20 dargestellt. Demnach entfielen die höchsten Mieten sowohl im Bestand als auch im Neubau auf die Gemeinde Seevetal mit durchschnittlich 10,66 €/m²

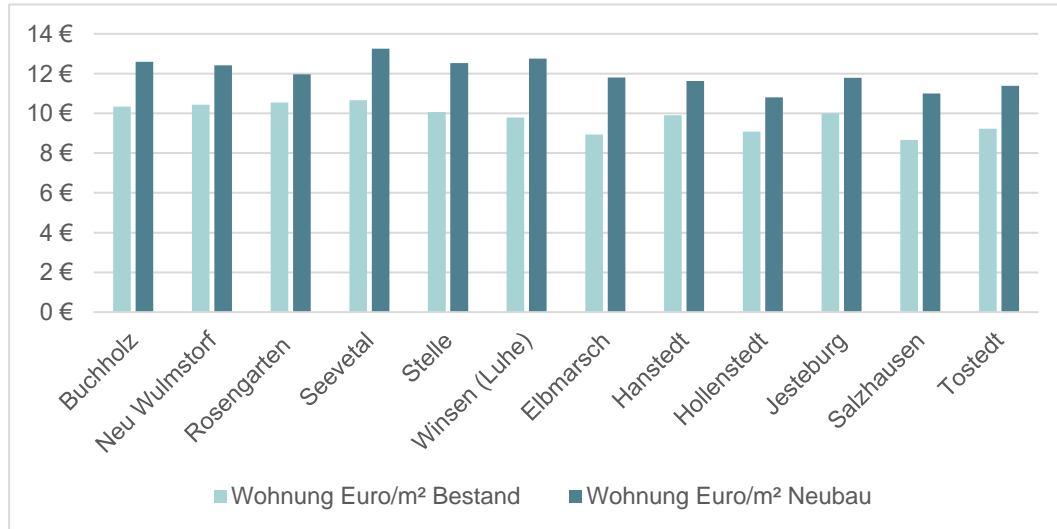
Große Unterschiede der Mietpreise in den Gemeinden

¹ Für die Analyse des Preisniveaus im LK Harburg wurde auf das arithmetische Mittel zurückgegriffen. Aufgrund seiner Anfälligkeit gegenüber Ausreißern wurde in Ausnahmefällen auf den Median Wert zurückgegriffen.

² Hierbei handelt es sich um Neubauobjekte mit einem Baujahr von maximal drei Jahren vor dem Vermarktungsjahr.

bzw. 13,25 €/m². Die niedrigsten Mieten im Bestandssegment wurden in Salzhau-
sen (8,67 €/m²) und im Neubausegment in Hollenstedt (10,81 €/m²) veranschlagt
(vgl. Abbildung 20).

**Abbildung 20: Niveau der Angebotsmietpreise für Wohnungen in den Gemeinden
des Landkreises (2022)**



Quelle: eigene Darstellung, Value AG

Dieses hohe Mietniveau ergibt sich aus der hohen Nachfrage in Zusammenhang mit der attraktiven Lage des Landkreises mit der Nähe zu Hamburg. Diese Nachfrage trifft auf ein eher geringes Angebot an Mietwohnungen, das nach Ergebnissen des Zensus in 2011 37,4 % des Wohnungsbestands ausgemacht hat. Wie für ländliche und Umlandregionen typisch, gibt es im Landkreis nur wenige Mietwohnungen von nicht gewinnorientierten Wohnungsunternehmen (z. B. kommunale oder genossenschaftliche Träger). Diese halten die Mietpreise in ihren Beständen auch auf angespannten Wohnungsmärkten stabil. Ihr Anteil am Mietwohnungsmarkt betrug laut Zensus in 2011 knapp 4 %. Im benachbarten Hamburg liegt dieser Anteil bei rund 40 %. Im Landkreis wurde bereits in 2017 mit der Gründung der Kreissiedlungsgesellschaft (KWG) auf diese Situation reagiert. Nach Auswertung einer Datenabfrage bei großen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Landkreis zeigt sich hier, dass die Bestandsmiete bei diesen Unternehmen mit unter 8 €/m² niedriger ist als die 10 €/m² im gesamten Mietwohnungsbestand.

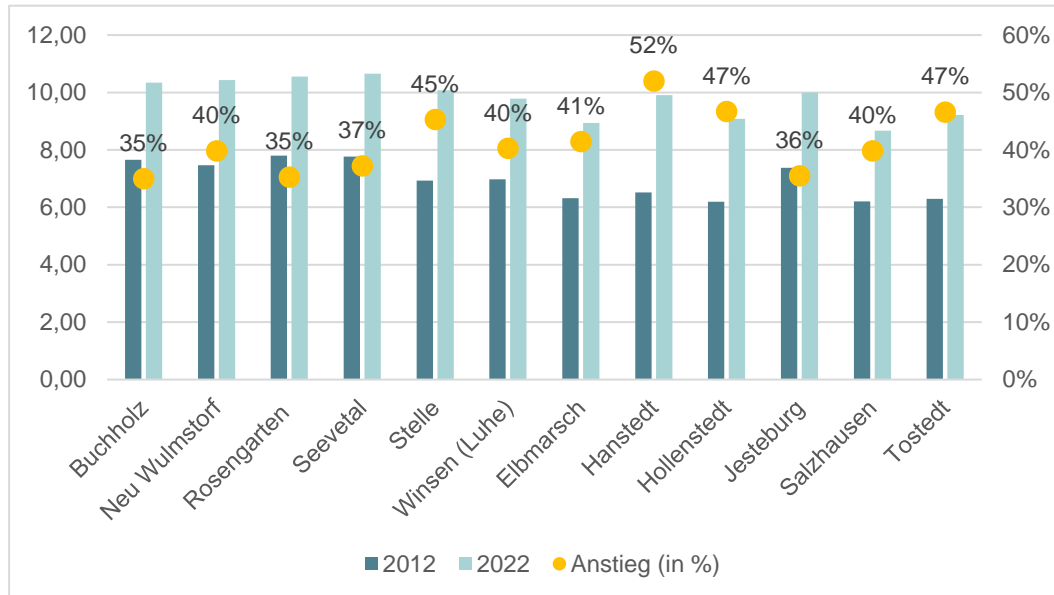
Geringer Marktanteil nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen

Die nachfolgende Abbildung 21 zeigt die Entwicklung der Mietpreise von 2012 bis 2022. Darin zeigt sich, dass in 2012 vor allem die Kommunen im Norden des Landkreises (Buchholz, Neu Wulmstorf, Rosengarten, Seevetal und Jesteburg) mit deutlich über 7 €/m² ein wesentlich höheres Mietpreisniveau aufwiesen als die übrigen Kommunen, die weitestgehend Mietpreise zwischen 6 €/m² und 7 €/m² zeigten. Bis 2022 haben sich in den Kommunen mit den niedrigeren Mietpreisen jedoch die höheren Wachstumsraten ergeben, etwa in Hanstedt mit 52 % sowie Hollenstedt und Tostedt mit 47 %. Das niedrigste Wachstum war hingegen in Buchholz und Rosengarten mit jeweils 35 % zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich in der

Bislang weniger angespannte Kommunen mit Nachholeffekten

Entwicklung ein Nachholeffekt in den vormals weniger angespannten Mietwohnungsmärkten im Landkreis. In 2022 ist das Gefälle zwischen den Mietpreisen in den einzelnen Gemeinden somit geringer als in 2012.

Abbildung 21: Entwicklung der Angebotsmietpreise in €/m² für Wohnungen aus dem Bestand (2012-2022)



Quelle: eigene Darstellung, Value AG

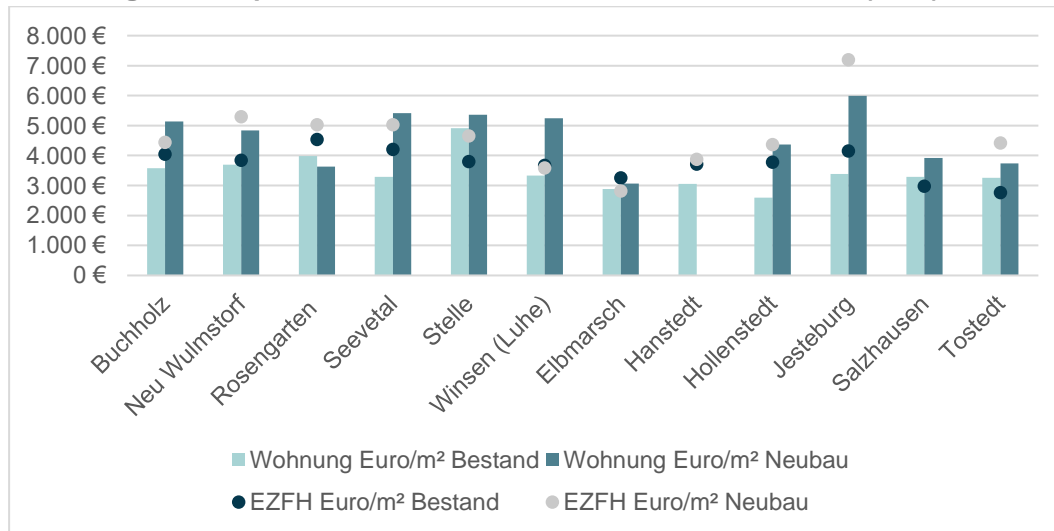
Bei Betrachtung der Kaufpreise zeigt sich, dass die Preise für Wohnungen im Landkreis Harburg stark variieren. So kostete eine Bestandswohnung 2022 3389,15 €/m², eine Neubauwohnung 5243,21 €/m². Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser unterschieden sich hingegen moderater. Ein Eigenheim im Bestand veranschlagte Kosten von 3825,09 €/m², im Neubau 4271,76 €/m².

Kaufpreise für Wohnungen variieren stark

Es sei zudem darauf hingewiesen, dass in den Gemeinden 2021 und 2022 vergleichsweise geringe Zahl an Kauffällen verzeichnet wurden (vgl. Abbildung 22). Dies lässt sich unmittelbar auf pandemie- und kriegsbedingte Verteuerung des Eigentumserwerbs schließen. Die steigenden Bau- und Zinspreise machen sowohl den Neubau, als auch den Bestand weniger erschwinglich. Die Folgen zeigen sich auch im Landkreis Harburg. In acht der zwölf Einheits- bzw. Samtgemeinden stieg der Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand zwischen 2019 und 2022 stärker an, als zwischen 2012 und 2019. In den Eigenheimen im Bestand galt selbiges in fünf der Einheits- und Samtgemeinden.

Rückgang des Marktgeschehens seit 2021

Abbildung 22: Kaufpreisniveau in den Gemeinden des Landkreises (2021)



Quelle: eigene Darstellung, Value AG

Sowohl im Mietsegment als auch bei den zum Verkauf stehenden Wohnungen und Häusern sind deutliche regionale Unterschiede erkennbar. Es zeigen sich im Durchschnitt höhere Miet- und Kaufpreise in den Einheitsgemeinden verglichen mit den Samtgemeinden. Einerseits ist dies bedingt durch die räumliche Nähe zu Hamburg. Mit Ausnahme von Buchholz grenzen alle Einheitsgemeinden an die Stadt Hamburg, während die Samtgemeinden mit Ausnahme von Elbmarsch weiter südlich verortet sind. Andererseits spielt auch die verkehrliche Anbindung eine Rolle. Alle Einheitsgemeinden verfügen über Regionalbahnanschlüsse, die direkt an Hamburg anbinden bzw. im Falle Neu Wulmstorfs über eine direkte S-Bahn Verbindung nach Hamburg. Die sechs Samtgemeinden sind nur über Busverkehr nach Hamburg angebunden.

Deutliche regionale Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

2.3.4. Baulandpreise

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

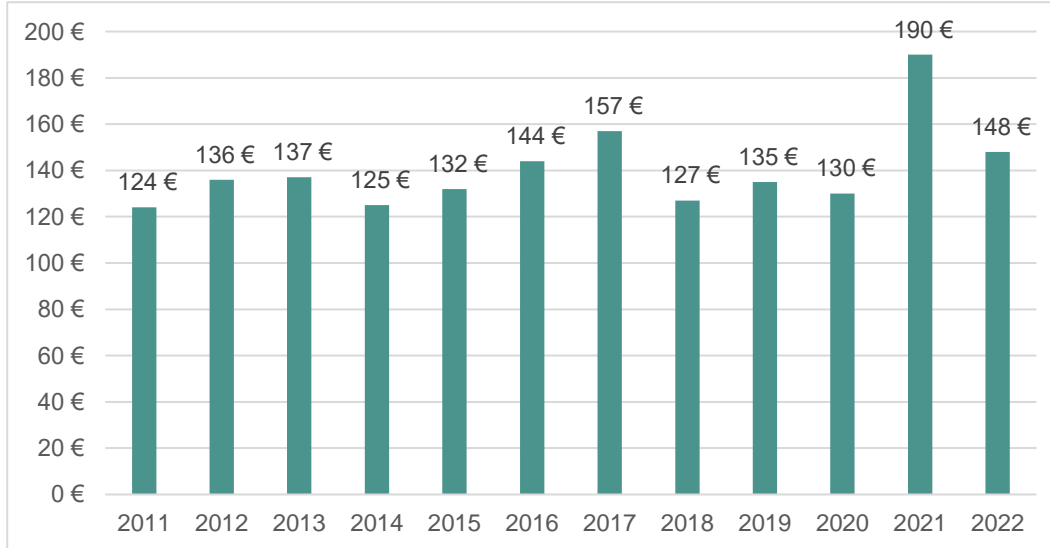
Preise für Wohnbauland als wichtiger Faktor auf Wohnungsmärkten

Die Preise für Wohnbauland im Landkreis Harburg wurden anhand der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg für den Zeitraum von 2011 bis 2022 ausgewertet (vgl. Abbildung 23). Im Folgenden sind die Preise für selbstständig bebaubare Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus inkl. Erschließungskosten im Mittel des Landkreises Harburg abgebildet. Es zeigt sich ein stetiges Ansteigen und wieder Abfallen zurück auf nahezu den Wert von 2011. Beim erneuten Anstieg wird jedoch jedes Mal ein höherer Maximalwert erreicht. Besonders auffallend ist der sprunghafte Anstieg um 46 % von 130 € im Jahr 2020 auf 190 € im Jahr 2021. Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis im

Im Mittel steigende Grundstückspreise im Landkreis Harburg

Landkreis bei 148 €. Im Verhältnis zum Wert von 124 € aus dem Jahre 2011 entspricht dies einem Anstieg um 19 %.

Abbildung 23: Mittlere Baulandpreise im LK Harburg inkl. Erschließungskosten in €/m²

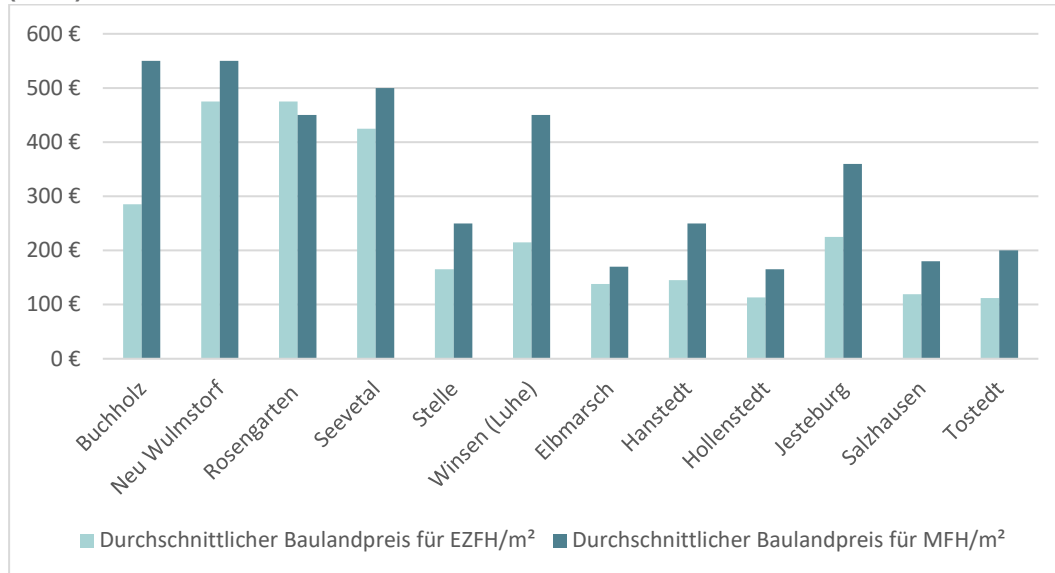


Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Die deutlichen Unterschiede in den Grundstückspreisen der einzelnen Gemeinden zeigt sich in nachfolgender Abbildung 24 für das Jahr 2023.

Grundstückspreise in den Gemeinden

Abbildung 24: Mittlere Baulandpreise in den Gemeinden des Landkreises in €/m² (2023)



Quelle: eigene Darstellung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Es zeigt sich, dass die höchsten Preise in Neu Wulmstorf erzielt werden können (512,5 €/m²). Bei Betrachtung der Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser (MFH), befindet sich Buchholz mit 550 €/m² auf demselben Niveau wie Neu Wulmstorf. Doch auch die Einheitsgemeinden Rosengarten und Seevetal weisen ein hohes Preisniveau auf. Am niedrigsten sind die durchschnittlichen Baulandpreise in Hollenstedt mit rund 140 €/m². Darauf folgt bei gemeinsamer Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern Salzhausen mit rund 150 €/m². Die niedrigsten Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen hingegen in Tostedt vor (112 €/m²), die niedrigsten Preise für Mehrfamilienhäuser, wie Hollenstedt auf (165 €/m²). Tendenziell weisen vor allem die nördlichen, nah bei Hamburg liegenden Gemeinden ein höheres Preisniveau auf.

Höchste Preisniveaus in Buchholz und Neu Wulmstorf

2.3.5. Geförderte Wohnungen im Landkreis Harburg

Die Wohnungsmarktsituation hat sich im Landkreis Harburg in den vergangenen Jahren angespannt. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur unter Schwierigkeiten Wohnungen erhalten können, ein zentrales Element einer ausgewogenen Wohnungsmarktsteuerung. Dem Segment der öffentlich geförderten Wohnungen kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Die Kommunen im Landkreis Harburg werden in der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen mindestens der Mietstufe III zugeordnet, die Stadt Buchholz und die Gemeinde Neu Wulmstorf sind sogar in die Mietstufe VI und damit als besonders angespannte Wohnungsmärkte eingestuft.

Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums

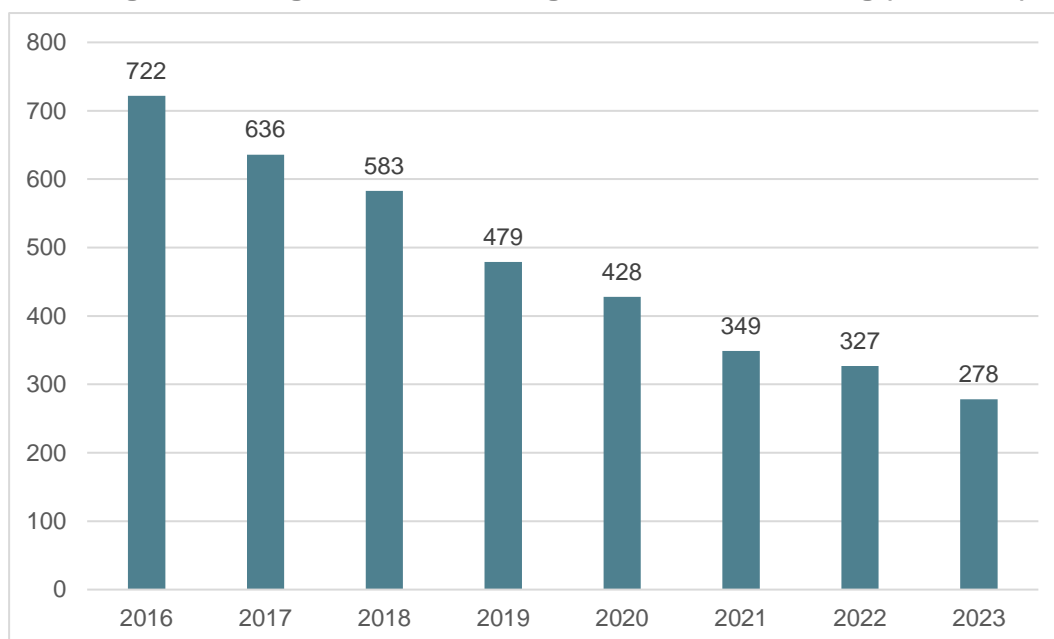
Deutschlandweit hat der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum in der Vergangenheit deutlich abgenommen. Zum einen werden die hohen Fertigstellungszahlen von vor der Jahrtausendwende in diesem Segment nicht mehr erreicht und zum anderen fallen viele öffentlich geförderte Wohnungen nach und nach aus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

Deutschlandweite Herausforderung

Das Angebot an geförderten Wohnungen ist auch im Landkreis Harburg deutlich zurückgegangen (vgl. Abbildung 25). Von 722 Wohnungen mit Sozialbindungen im Jahr 2016 ist der Bestand um 61,5 % auf 278 im ersten Halbjahr 2023 zurückgegangen. In einigen Kommunen werden gegenwärtig somit keine geförderten Mietwohnungen mehr vorgehalten. Diese Entwicklung wird auch in den Kommunen selbst teilweise als Problem erkannt. So setzt etwa die Stadt Buchholz seit dem Jahr 2016 eine Wohnungsrichtlinie um, die eine Quote von 25 bis 30 % geförderter Mietwohnungen bei größeren Neubauvorhaben vorsieht.

Deutlicher Rückgang der Zahl geförderter Wohnungen seit 2016

Abbildung 25: Anzahl geförderter Wohnungen im Landkreis Harburg (2016-2023)



Quelle: eigene Darstellung, Wohnraumförderstellen im Landkreis Harburg

3. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

3.1. Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Anspannung auf Wohnungsmärkten stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung ausgewogener Wohnungsmärkte in den Kommunen. Hierzu wird in diesem Gutachten eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Ziel der in diesem Kapitel vorgestellten Untersuchung ist es, das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Harburg zu ermitteln und dabei nicht nur bestimmte Gruppen von Transferleistungsbeziehern, sondern alle preissensiblen Haushalte auf der Nachfrageseite zu erfassen. Auf der Angebotsseite wiederum werden nicht nur die geförderten Wohnungsbestände, sondern alle für Haushalte mit niedrigen Einkommen leistbare Wohnungen erfasst. So werden in der Bilanz Angebotsdefizite in diesem Segment rechnerisch identifiziert. Damit wird eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die relevanten Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Landkreis zu erstellt.

Ziel der Untersuchung

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, dass für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Für alle zwölf Kommunen wird die Untersuchung einzeln durchgeführt. Dabei wird die im Rahmen dieser Analyse ermittelte Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

Vorgehensweise

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen

Definition Nachfrage nach NWoFG

Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG)³ herangezogen (vgl. Tabelle 1). Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die nicht z. B. als Transferleistungsbezieher statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und anhand der Kaufkraft im Landkreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt gewichtet. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die lokale Haushaltsgrößenstruktur in der jeweiligen Kommune angelegt.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

Definition Angebot nach NWoFG

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 1)

herangezogen. Die Fördermiete liegt gegenwärtig bei 6,10 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen in der Mietstufe IV bis VI (Buchholz, Neu Wulmstorf, Rosengarten, Seevetal, Stelle und Winsen (Luhe)) und 5,80 €/m² in der Mietstufe III (Elbmarsch, Hanstedt, Hollenstedt, Salzhausen und Tostedt).

Zur Ermittlung des Angebotes wird die Zahl der Mietwohnungen in den zwölf Kommunen im Landkreis Harburg ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wird durch eine Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2021 und 2022 auf der Immobiliendatenbank der Value AG und eine ergänzende Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft erfasst. Die Ergebnisse werden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden kann. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wird anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes werden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Ermittlung des Angebots

³ Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

Tabelle 1: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m ²		Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze	
		Mietstufe III	Mietstufe IV-VI		Mietstufe III	Mietstufe IV-VI
1 PHH	17.000 €	5,80 €	6,10 €	bis 50 m ²	290 €	305 €
2 PHH	23.000 €	5,80 €	6,10 €	bis 60 m ²	348 €	366 €
3 PHH	29.000 €	5,80 €	6,10 €	bis 75 m ²	435 €	458 €
4+ PHH	38.000 €	5,80 €	6,10 €	über 75 m ²	522 €	549 €

Quelle: Land Niedersachsen

3.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im Ergebnis ergibt sich für den Landkreis Harburg eine jährliche Nachfrage nach 1.870 preisgünstigen Mietwohnungen. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf lediglich 260 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Das entspricht einem Anteil von 5 % an allen jährlich angebotenen Mietwohnungen. Daraus resultiert ein rechnerisches Angebotsdefizit von 1.620 bezahlbaren Wohnungen.

Angebotsdefizit von 1.790 preisgünstigen Wohnungen im Landkreis

Auch in allen einzelnen Kommunen ergeben sich jeweils hohe Angebotsdefizite in der sozialen Wohnraumversorgung. Das liegt vor allem am sehr geringen Angebot an preisgünstigen Wohnungen. In den ländlich geprägten Kommunen ist dies auf das insgesamt geringe Mietwohnungsangebot zurückzuführen, während in den städtisch geprägten Kommunen bzw. den an Hamburg angrenzenden Kommunen das Preisniveau sehr hoch ist. Verstärkt wird dieses Angebotsdefizit durch die relativ geringe Bedeutung nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen (z. B. genossenschaftliche, kirchliche oder kommunale Wohnungsunternehmen), die in vielen sonstigen Städten auch auf angespannten Wohnungsmärkten für ein stabiles Angebot an preisgünstigen Wohnungen sorgen.

Nachholeffekte in vielen Kommunen

Tabelle 2: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres

Kommune	Jährliche Nachfrage durch preissensible Haushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen	Jährliche Bilanz
Buchholz	300	20	-280
Elbmarsch	70	10	-60
Hanstedt	110	0	-110
Hollenstedt	70	0	-70
Jesteburg	70	0	-70
Neu Wulmstorf	160	10	-150
Rosengarten	110	50	-60
Salzhausen	100	0	-100
Seevetal	330	70	-260
Stelle	70	0	-70
Tostedt	180	20	-160
Winsen (Luhe)	300	80	-220
LK Harburg	1.870	260	-1.620

Quelle: GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein ähnliches Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen. Zudem ist der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 m² am gesamten Mietwohnungsbestand sehr niedrig. Dies trifft auch auf die Gemeinden im Landkreis Harburg zu. Aufgrund des insgesamt geringen Angebots ergeben sich Angebotsdefizite letztlich für alle Wohnungsgrößen in allen kreisangehörigen Kommunen.

Angebotsdefizit vor allem bei Wohnungsgrößen unter 60 m²

Insgesamt führen die hohen Mietpreise im freifinanzierten Bestand sowie das geringe Angebot von Wohnungen nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen sowie geförderter Wohnungen zu einem deutlichen Angebotsdefizit im preisgünstigen Mietsegment. Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren, oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert. Diese Ergebnisse werden auch durch die Ergebnisse der Befragung der Kommunen untermauert. Die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum wird in vielen Kommunen als zentrales Handlungsfeld für die zukünftige Wohnungsmarktsituation angesehen.

Ergebnis: Große Herausforderungen für preissensible Haushalte

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barriere-reduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch die kräftig gestiegenen Energiekosten in 2022 können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnungen leben.

Qualitative Effekte

Haushalte mit einem höheren Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen belegen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Auch die Situation der Geflüchteten aus der Ukraine kann zusätzlichen Druck in diesem Segment erzeugen, sollte diese in größerer Zahl im Landkreis verbleiben.

Konkurrenzsituationen

4. Wohnungsbedarfsprognose bis 2030

Um verlässliche Aussagen über die zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Harburg zu ermitteln, wird eine Wohnungsbedarfsprognose für die zwölf Städte, Einheits- und Samtgemeinden bis zum Jahr 2030 erstellt. Eine Bevölkerungsprognose sowie eine darauf aufbauende Haushaltsprognose bilden die zukünftige Wohnungsnachfrage ab. In einem weiteren Schritt wird der Nachfrage das Angebot, also der Wohnungsbestand, gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung wird der Neubaubedarf abgeleitet.

Prognose bis 2030

Demografische Prognosen schreiben unter Verwendung verschiedener Annahmen bestimmte beobachtete Entwicklungsfaktoren aus der Vergangenheit in die Zukunft fort. Sie dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen frühzeitig zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten.

Prognose als Wenn-Dann-Betrachtung

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

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

4.1. Bevölkerungsprognose

Das Basisjahr der Prognose ist das Jahr 2022. Die Zahl der Hauptwohnsitze – unterteilt nach Altersgruppen und Geschlecht – wurde aus den Daten des Landesamtes für Statistik in Niedersachsen entnommen. Ausgehend von dieser Datenbasis wurde die Bevölkerungsentwicklung durch GEWOS mit der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben.

Bevölkerungsstruktur für das Basisjahr 2020

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

Konstante Geburtenziffer

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

Aktuelle Sterbetafel

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf einem Stützzeitraum, der sich

Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens

auf die Wanderungsdaten der Jahre 2011 bis 2021 vom Statistischen Landesamt Niedersachsen bezieht.

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

*Wohnungsmarktrelevante
Bevölkerung*

Auf der Grundlage der genannten Vorgehensweise und Annahmen hat GEWOS die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis zum Jahr 2030 vorausberechnet.⁴ Für den Landkreis Harburg geht GEWOS im Zeitraum von 2022 (266.930 wohnungsmarktrelevante Einwohner) bis 2030 (275.320 wohnungsmarktrelevante Einwohner) von einem Bevölkerungsanstieg in Höhe von ca. 8.400 Personen aus. Dies entspricht einem Wachstum um rund 3,1 %.

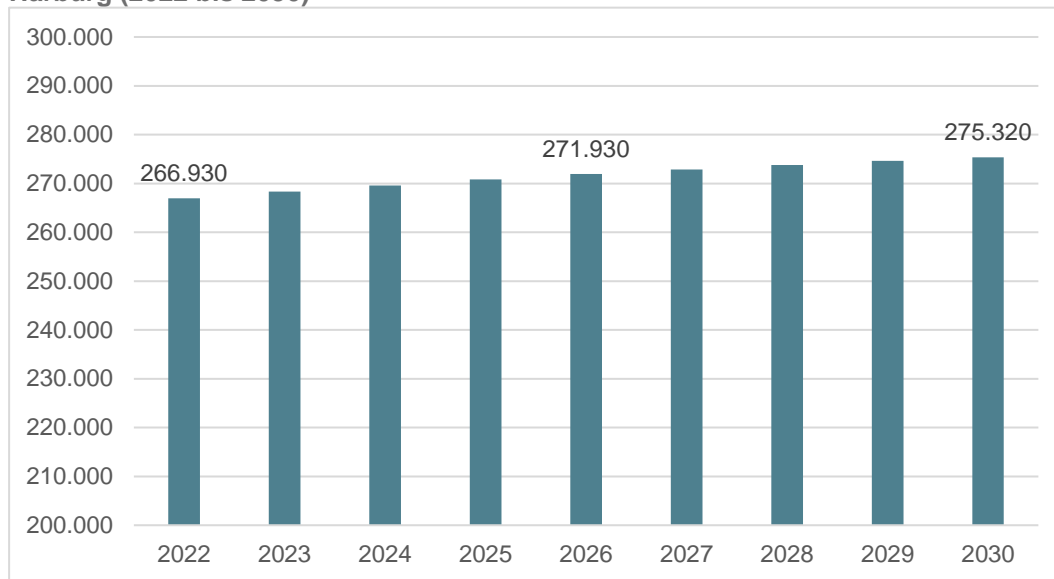
Bis 2030 Anstieg um 3,1 %

Zu Beginn des Prognosezeitraums ist das Bevölkerungswachstum im Landkreis Harburg von einer höheren Wachstumsdynamik geprägt als am Ende. Bis zum Jahr 2030 wächst die Bevölkerungszahl jährlich im Mittel um rund 1.050 Personen. In der ersten Hälfte des Zeitraums bis 2026 steigt die Zahl durchschnittlich um 1.250 Personen an, in den vier folgenden Jahren bis 2030 beläuft sich der mittlere Anstieg auf rund 850 Personen (vgl. Abbildung 26).

*Zunächst hoher Anstieg, da-
nach moderates Wachstum*

⁴ Für die Stadt Winsen (Luhe) liegt eine aktuelle Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose aus dem Gutachten „Integriertes Wohnflächenbedarfsgutachten für die Stadt Winsen (Luhe)“ vor (GEWOS 2022). Diese Prognose wurde in der dort ermittelten Basisvariante für den Zeitraum von 2022 bis 2030 für dieses Wohnraumversorgungskonzept übernommen.

Abbildung 26: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung im Landkreis Harburg (2022 bis 2030)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

Auf kommunaler Ebene zeigen sich unterschiedliche Wachstumspfade in den jeweiligen Städten, Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Harburg (vgl. Tabelle 3). Die kräftigste Wachstumsdynamik zeigt sich prozentual in Hanstedt (5,7 %), Elbmarsch (4,8 %) und Neu Wulmstorf (4,7 %). Geringe Wachstumsraten weisen hingegen Rosengarten (0,7 %), Seevetal (0,8 %) und Salzhausen (1,6 %) auf. Die übrigen Kommunen liegen bei einem Bevölkerungsanstieg von 2,2 % bis 4,1 %. Die Kommunen mit besonders hohem oder niedrigem Wachstum verteilen sich breit über alle strukturellen Merkmale der Kommunen. Es ist somit nicht pauschal möglich, Kommunen etwa aufgrund der Nähe zu Hamburg, einer eher ländlichen oder verdichteten Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Einwohnerzahl einer Wachstumsdynamik zuzuordnen. Grundsätzlich ist überall im Landkreis ein Wachstumspotenzial vorhanden. Das wurde teilweise bereits ausgeschöpft (etwa in Rosengarten und Seevetal) und auch der demografische Wandel kann dazu führen, dass einige Kommunen trotz stetig hohen Zuzugs weniger deutlich wachsen als in der Vergangenheit. In anderen Teilen des Landkreises (z. B. in Hanstedt) ist dieses Wachstumspotenzial weiterhin verfügbar, so dass sich hier Aufholeffekte zeigen.

Bevölkerungsentwicklung in allen Kommunen positiv

Tabelle 3: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen (2022 bis 2030)

Kommune	2022	2030	Veränderung (absolut)	Veränderung (in %)
Buchholz	41.260	42.670	1.410	3,4%
Elbmarsch	13.320	13.960	640	4,8%
Hanstedt	15.870	16.770	900	5,7%
Hollenstedt	12.360	12.860	500	4,0%
Jesteburg	12.160	12.510	350	2,9%
Neu Wulmstorf	22.730	23.800	1.070	4,7%
Rosengarten	13.950	14.050	100	0,7%
Salzhausen	14.890	15.130	240	1,6%
Seevetal	43.060	43.420	360	0,8%
Stelle	11.580	11.830	250	2,2%
Tostedt	28.250	29.400	1.150	4,1%
Winsen (Luhe)	37.490	38.920	1.430	3,8%
LK Harburg	266.930	275.320	8.400	3,1%

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen
Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl insgesamt im Landkreis schlägt sich sehr unterschiedlich in den einzelnen Altersgruppen nieder (vgl. Tabelle 4). Wie überall in Deutschland wird sich im Landkreis Harburg die Zahl der ab 65-Jährigen deutlich erhöhen von derzeit 60.540 Personen auf 71.540 Personen in 2030. Das entspricht einem Zuwachs um 18,2 %, wobei die Zahl der jungen Senioren (unter 80 Jahren) mit 20,8 % deutlich stärker wächst als die Zahl der Menschen ab 80 Jahren (13,0 %). Das liegt auch daran, dass diese Altersgruppe durch den Zulauf aus der Generation der sogenannten Babyboomer profitiert, die im Prognosezeitraum verstärkt in das Alter ab 65 Jahren hineinwachsen. Zugleich verliert aus diesem Grund die nächstjüngere Altersgruppe (50 bis unter 65 Jahre) im Prognosezeitraum 6.880 Personen (10,7 %), da hier die Mitglieder dieser geburtenstarken Jahrgänge durch weniger geburtenstarke Jahrgänge ersetzt werden.

Deutliche Zuwächse bei den Senioren

Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen ist bereits in 2022 die größte erfasste Gruppe mit 64.250 Personen. Bis 2030 wächst die Gruppe um weitere 3.660 Personen (5,8 %) an. Anders als bei den ab 65-Jährigen steigt die Personenzahl hier nicht aufgrund von Veränderungen in der Altersstruktur der Bestandsbevölkerung, sondern durch den Zuzug von außen. Dabei handelt es sich beispielsweise um in die Region zuziehende Arbeitskräfte sowie die Elterngeneration von Familienhaushalten, die zur Eigentumsbildung aus Hamburg ins Umland ziehen. Auch die Kindergeneration dieser Familienhaushalte, die Altersgruppe der unter 18-Jährigen, verzeichnet aus diesem Grund ein moderates Wachstum von 560 Personen (1,2 %).

Anstieg bei den Erwachsenen von 30 bis unter 50 Jahren

Die Zahl der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 30 Jahren stagniert über den Prognosezeitraum nahezu. Dabei zeigt sich, dass die jüngere Gruppe unter 25 Jahren, v. a. Studierende und Auszubildende, bis 2030 leichte Zugewinne aufweist (1,5 %), während die Gruppe ab 25 Jahren, v. a. Berufsanfänger und Familiengründer, Rückgänge zu verzeichnen hat (-2,2 %). Da diese beiden Altersgruppen jeweils nur wenige Jahrgänge umfassen und zugleich eine hohe Dynamik aufweisen, sind sie besonders stark durch Sondereffekte beeinflussbar. So haben sich durch die Flüchtlingszuwanderung um das Jahr 2015 herum deutliche Zugewinne in diesen Altersgruppen für ganz Deutschland ergeben. Während der Corona-Pandemie haben viele Studierende ihren Wohnsitz, aufgrund fehlender Präsenzangebote der Universitäten, nicht an den Studienort verlegt, sondern sind am Wohnsitz der Eltern verblieben.

Leichte Zuwächse bei den Einwohnern unter 25 Jahren

Tabelle 4: Veränderung der Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung im Landkreis Harburg (2022 bis 2030)

Altersgruppe	2022	2030	Veränderung (absolut)	Veränderung (in %)
unter 18	46.970	47.520	560	1,2%
18 bis unter 25	18.260	18.540	280	1,5%
25 bis unter 30	13.410	13.110	-290	-2,2%
30 bis unter 50	64.250	67.950	3.660	5,8%
50 bis unter 65	63.950	57.090	-6.880	-10,7%
65 bis unter 80	40.190	48.550	8.380	20,8%
80 und älter	20.350	22.990	2.640	13,0%
LK Harburg	266.930	275.320	8.400	3,1%

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen
Die Berechnung erfolgte mit ungerundeten Werten, daher kann es zu Abweichungen in der Summenbildung kommen.

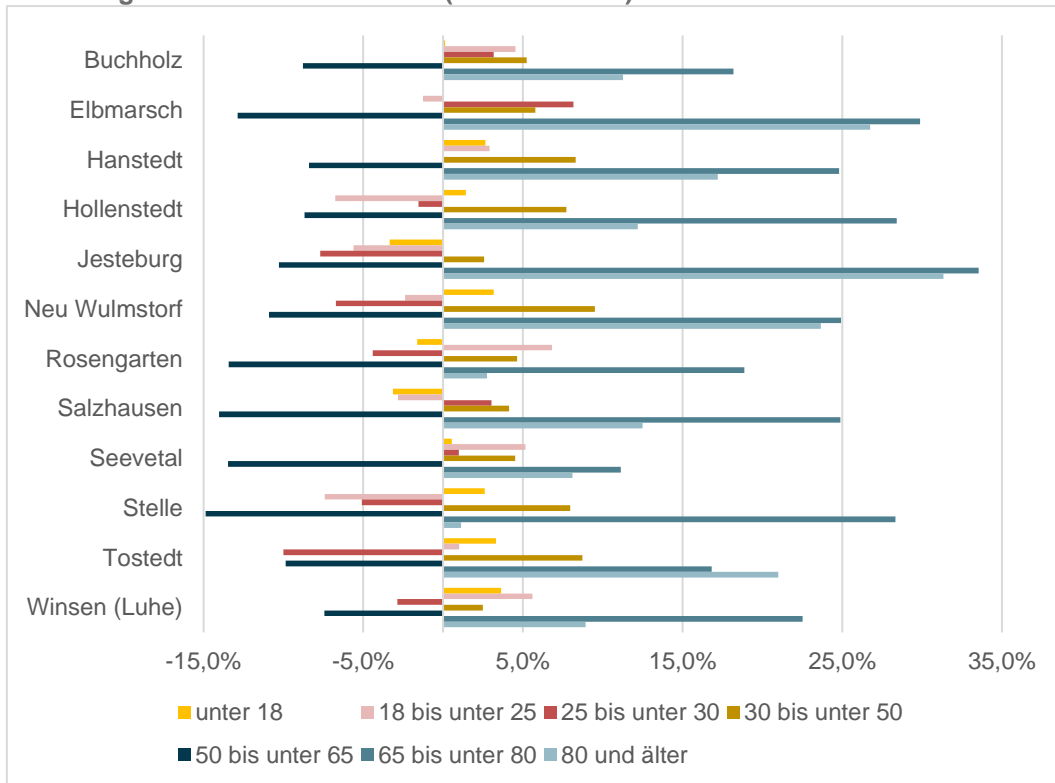
In den einzelnen Kommunen zeigt sich ein ähnliches Bild bei der Entwicklung der Altersgruppen bis 2030 wie im Landkreis Harburg insgesamt (siehe Abbildung 27). Die durch die Alterung der Bestandsbevölkerung, vor allem in Bezug auf die Babyboomer-Generation, zu beobachtende Erhöhung der Zahl der Senioren ab 65 Jahren sowie die entsprechende Verringerung der Personen von 50 bis unter 65 Jahren, ist in allen Kommunen der prägende Faktor zur Veränderung der Altersstruktur. Auch die Zahl der Erwachsenen von 30 bis 50 Jahren nimmt in allen Kommunen prozentual zu, wenn auch weniger kräftig als die der Senioren.

Alterungsprozesse in allen Kommunen des Landkreises

Unterschiede zwischen den Kommunen ergeben sich teilweise in den Altersgruppen unter 30 Jahren. So geht in Jesteburg, Rosengarten und Salzhausen die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren moderat zurück, während sie in den übrigen Kommunen moderat ansteigt. Auch bei den jungen Erwachsenen unter 25 Jahren bzw. von 25 bis unter 30 Jahren ergeben sich gegenläufige Entwicklungen in den Kommunen des Landkreises.

Kein einheitliches Bild in den Kommunen bei jungen Altersgruppen

Abbildung 27: Veränderung der Altersgruppen der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in den Kommunen in % (2022 bis 2030)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

4.2. Haushaltsprognose

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

Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

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

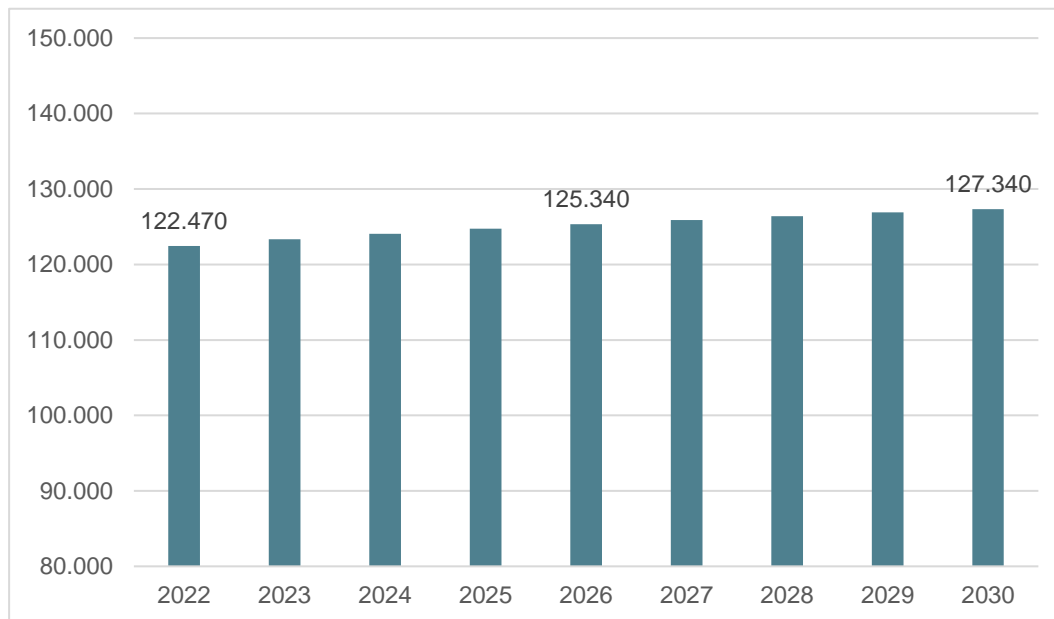
Verfahren: Haushaltsvorstandsmethode

Für den Landkreis Harburg zeigt die Prognose von 2022 bis 2030 einen Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 122.470 um 4.870 (4,0 %) auf 127.340. Damit fällt die Entwicklung der Haushaltszahl positiver aus als die Bevöl-

Anstieg der Haushaltszahl um 4,0 %

kerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Singularisierung). Dieser Prozess findet jedoch nur sehr einem niedrigen Umfang statt, so dass die durchschnittliche Haushaltsgröße über den gesamten Prognosezeitraum konstant bei 2,2 Personen liegt (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 28: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte im Landkreis Harburg (2022 bis 2030)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

In allen Kommunen des Landkreises ergibt sich eine Erhöhung der Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum. Zwar ist die Entwicklung der Haushalte nicht allein von der Entwicklung der Zahl der Einwohner abhängig, aber dennoch zeigt sich ein ähnliches Muster in Kommunen (vgl. Tabelle 5). Die Kommunen mit dem höchsten prozentualen Anstieg der Haushaltszahl bis 2030 sind Hanstedt (7,1 %), Elbmarsch (6,5 %) und Neu Wulmstorf (6,1 %). Die geringsten Zuwächse zeigen sich in Rosengarten (0,8 %) und Seevetal (1,0 %). Die übrigen Kommunen liegen in einem Entwicklungskorridor zwischen 2,7 % und 5,6 %.

Kommunale Entwicklung der Haushaltszahl

Tabelle 5: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen (2022 bis 2030)

Kommune	2022	2030	Veränderung (absolut)	Veränderung (in %)
Buchholz	19.970	20.860	890	4,5%
Elbmarsch	5.580	5.940	360	6,5%
Hanstedt	7.320	7.840	520	7,1%
Hollenstedt	5.390	5.690	300	5,6%
Jesteburg	4.980	5.250	270	5,4%
Neu Wulmstorf	10.570	11.210	640	6,1%
Rosengarten	6.500	6.550	50	0,8%
Salzhausen	6.470	6.680	210	3,2%
Seevetal	21.260	21.470	210	1,0%
Stelle	5.120	5.260	140	2,7%
Tostedt	12.570	13.210	640	5,1%
Winsen (Luhe)	16.750	17.390	640	3,8%
LK Harburg	122.480	127.350	4.870	4,0%

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

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

Mit der Veränderung der Altersstruktur geht auch eine Veränderung der Haushaltsgrößen einher (vgl. Tabelle 6). Da ältere Haushalte tendenziell weniger Personen umfassen als jüngere Haushalte (mit Kindern), führt die Alterung der Bevölkerung auch zu einer Zunahme an kleinen Haushalten. Diese Entwicklung wird durch eine Veränderung von Lebensstilen – etwa die, wenn überhaupt, späte Familiengründung junger Erwachsener, verstärkt. Die ohnehin dominanten Ein- und Zweipersonenhaushalte nehmen prozentual mit 6,4 % bzw. 4,2 % deutlich stärker zu als die Zahl großer (Familien-)Haushalte mit vier und mehr Personen (1,9 %). Für Dreipersonenhaushalte ergibt sich eine Stagnation im prognosezeitraum (-0,1 %).

Kräftiger Anstieg der Haushalte mit einer und zwei Personen

Tabelle 6: Veränderung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte nach Haushaltsgrößen (2022 bis 2030)

Haushaltsgröße	2022	2030	Veränderung (absolut)	Veränderung (in %)
1-Personenhaushalt	42.130	44.830	2.700	6,4%
2-Personenhaushalt	44.480	46.330	1.850	4,2%
3-Personenhaushalt	17.740	17.730	-10	-0,1%
Haushalt mit mind. 4 Personen	18.120	18.460	340	1,9%
LK Harburg	122.470	127.340	4.870	4,0%

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

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

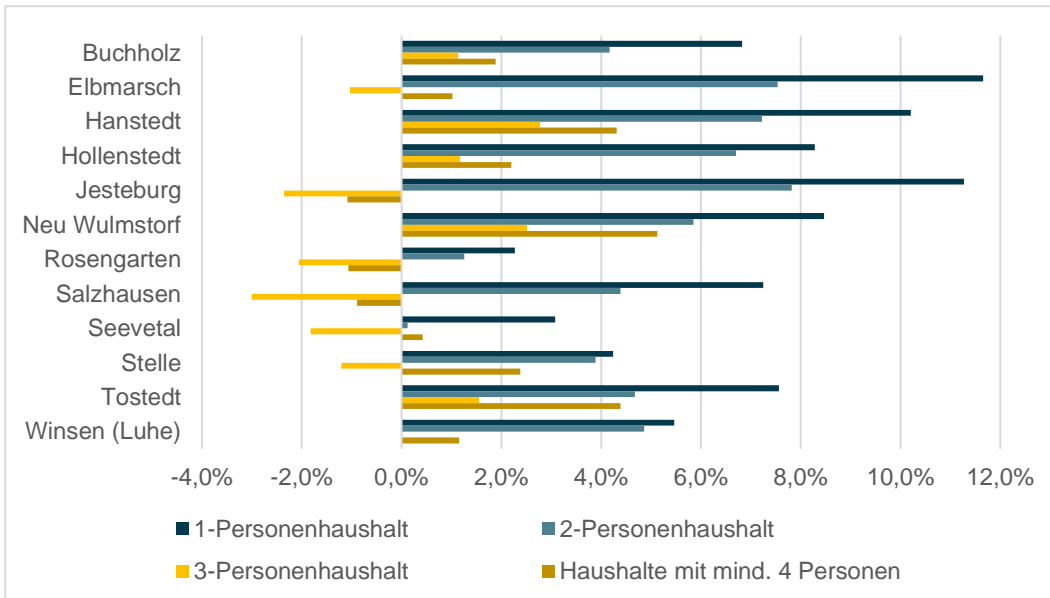
Die detaillierte Betrachtung der Entwicklung der Haushaltsgrößen auf kommunaler Ebene bis 2030 zeigt ein relativ ähnliches Bild in allen zwölf Kommunen des Landkreises (vgl. Abbildung 29). In allen Kommunen steigt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte stärker an als die Zahl größerer Haushalte. Besonders hohe Wachstumsraten von über 10 % für Einpersonenhaushalte werden in Elbmarsch, Hanstedt und Jesteburg erwartet. Auch bei Haushalten mit zwei Personen erreichen diese drei Kommunen als einzige Wachstumsraten von über 7 %. Bei Haushalten mit vier und mehr Personen sind in Hanstedt, Neu Wulmstorf und Tostedt die höchsten prozentualen Anstiege von mindestens 4 % zu beobachten.

Anstieg der Zahl kleiner Haushalte in allen Kommunen

Auch bei den 3-Personenhaushalten ergibt sich in diesen drei Kommunen der kräftigste Anstieg. Deutliche Rückgänge bei 3-Personenhaushalten von über 2 % zeigen sich in Salzhausen, Jesteburg und Rosengarten. Diese drei Kommunen sind zudem die einzigen mit Rückgängen bei Haushalten mit vier und mehr Personen. Insgesamt sind die Veränderungen in den einzelnen Haushaltsgrößen vor allem auf Veränderungen in bestehenden Haushalten zurückzuführen. So sind Anstiege bei kleinen und Rückgänge bei größeren Haushalten, wie etwa in Jesteburg, Rosengarten oder Salzhausen, meist darauf zurückzuführen, dass zugezogene Familienhaushalte altern und sich durch den Auszug der Kinder verkleinern.

Gemischtes Bild bei großen Haushalte

Abbildung 29: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen nach Haushaltsgröße (2022 bis 2030)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

4.3. Wohnungsneubaubedarf

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 wird der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den beiden Werten ergibt den zukünftigen Neubaubedarf.

Neubaubedarf

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

Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich

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

Fluktuationsreserve in Höhe von 2 %

Durch die Bilanzierung von Nachfrage (Haushaltszahl und Fluktuationsreserve) mit dem Wohnungsangebot wird der Neubaubedarf ermittelt. Dabei werden drei Bedarfstypen unterschieden:

Unterscheidung von drei Bedarfstypen

- ▶ **Nachholbedarf:** Dieser ergibt sich aus der Differenz des Angebots an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten (inkl. Fluktuationsreserve) im Basisjahr der Prognose (2022). Da dieser Bedarf bereits zu Beginn der Prognose besteht, sollte er möglichst früh im Prognosezeitraum gedeckt werden.
- ▶ **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf beschreibt rechnerisch die Zahl der zukünftigen Wohnungsabgänge und ist damit direkt abhängig von der jährlichen Abgangsquote im Wohnungsbestand. Der Ersatzbedarf fällt auch in nicht wachsenden Kommunen stetig über den Prognosezeitraum an. Ein gewisser Anteil des Ersatzbedarfs kann zudem häufig durch Ersatzneubau an gleicher Stelle gedeckt werden, so dass nicht in vollem Umfang neue Wohnbauflächen für diesen Bedarf genutzt werden müssen.
- ▶ **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus der zukünftigen Entwicklung der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.

Im Ausgangsjahr der Prognose 2022 ist der Wohnungsmarkt im Landkreis Harburg bereits angespannt: Es ergibt sich über alle Kommunen hinweg betrachtet ein Angebotsdefizit von rund 1.050 Wohneinheiten. Damit ergeben sich 13 % des gesamten Neubaubedarfs bis 2030 bereits zu Beginn des Prognosezeitraums.

Angebotsdefizit von 1.050 Wohneinheiten in 2022

Der Ersatzbedarf für Wohnungen, die abgerissen, zusammengelegt oder umgenutzt werden, beträgt über den gesamten Prognosezeitraum etwa 1.880 Wohneinheiten. Diese Anzahl an Wohnungen muss bis 2030 im Landkreis Harburg errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Das entspricht knapp einem Viertel (24 %) des gesamten Neubaubedarfs bis 2030.

Ersatzbedarf: 1.880 Wohnungen

Durch den Anstieg der Haushaltszahl inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich im Landkreis Harburg insgesamt ein Zusatzbedarf von 4.960 Wohneinheiten. Der Zuwachs der Zahl der Haushalte ist damit der wichtigste Faktor des Neubaubedarfs im Landkreis Harburg. 63 % des Neubaubedarfs entfällt auf diesen Bedarfstyp.

Zusatzbedarf: 4.960 Wohnungen

Insgesamt ergibt sich daraus für den Landkreis Harburg über den Prognosezeitraum von 2022 bis 2030 ein Neubaubedarf von 7.890 Wohneinheiten (990 Wohneinheiten pro Jahr). Bereits zur Hälfte des Prognosezeitraums bis 2026 fällt ein Bedarf an 4.900 Wohnungen (pro Jahr: 1.230) an, da hier auch der Nachholbedarf anfällt und die Nachfrage zunächst stärker ansteigt. In der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums reduziert sich der Neubaubedarf auf 2.990 Wohnungen insgesamt bzw. 750 pro Jahr. Zum Vergleich: In den vergangenen acht Jahren (2015-2022) wurden ca. 11.110 Wohnungen im Landkreis Harburg errichtet (1.390 Wohnungen pro Jahr).

Neubaubedarf insgesamt bei 7.890 Wohnungen

Die Neubaubedarfe sind in Tabelle 7 differenziert nach Kommunen und Bedarfstypen für den Landkreis Harburg dargestellt. Diese fallen in der absoluten Höhe in den einzelnen Kommunen sehr unterschiedlich aus. In den Städten Buchholz (1.480 Wohneinheiten) und Winsen (Luhe) mit 1.090 Wohneinheiten ergibt sich zusammengenommen knapp ein Drittel des Neubaubedarfs für den gesamten Landkreis Harburg.

Ein Drittel des Neubaubedarfs allein in Buchholz und Winsen

Wird der Neubaubedarf von 2022 bis 2030 ins Verhältnis gesetzt zum aktuellen Wohnungsbestand jeder Kommune im Jahr 2022 und damit zur Größe der Kommune zeigt sich ein differenziertes Bild. Insgesamt müssen im Landkreis 6,2 neue Wohnungen je 100 Bestandswohnungen entstehen, um den Neubaubedarf zu decken. Deutlich über diesem Durchschnitt liegen Neu Wulmstorf (8,4 Wohneinheiten), Elbmarsch (8,1 Wohneinheiten) und Tostedt (7,6 Wohneinheiten), während der Neubaubedarf vor allem in Rosengarten (3,4 Wohneinheiten) und Seevetal (3,6 Wohneinheiten) deutlich unter dem Mittelwert des Landkreises liegt.

Hoher Neubaubedarf in Neu Wulmstorf und Elbmarsch

In den Kommunen mit hohem Neubaubedarf fällt vor allem der Zusatzbedarf vergleichsweise hoch aus, da der Anstieg der Haushaltszahl im Prognosezeitraum hier der wichtigste Faktor ist. Der Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen ist hingegen mit weniger als 20 % in kräftig wachsenden Kommunen, wie etwa Neu Wulmstorf, Elbmarsch und Winsen (Luhe), weniger relevant. In den Kommunen mit

In Rosengarten und Seevetal über 40 % Ersatzbedarf

geringem Wachstum der Haushaltszahl, wie etwa Rosengarten oder Seevetal, nimmt der Ersatzbedarf mit über 40 % des gesamten Neubaubedarfs einen hohen Stellenwert ein.

Der Nachholbedarf ist in den drei Kommunen Hanstedt, Hollenstedt und Jesteburg rechnerisch leicht negativ, hier besteht also kein Angebotsdefizit zu Beginn des Prognosezeitraums. Durch die Wachstumsdynamik bei der Wohnungsnachfrage und dem anfallenden Ersatzbedarf müssen jedoch auch in diesen Kommunen bereits mit Beginn des Prognosezeitraums Wohnungen errichtet werden, um zukünftige Angebotsdefizite zu vermeiden.

Nur zu Beginn des Prognosezeitraums leichte Angebotsüberhänge in 3 Kommunen

Tabelle 7: Neubaubedarfe in den Kommune untergliedert in Ersatz- sowie Nachhol- und Zusatzbedarfe (2022-2030)

Kommune	Neubaubedarf		Davon Nachholbedarf	Davon Zusatzbedarf	Davon Ersatzbedarf
	absolut	Je 100 WE in 2022*			
Buchholz	1.480	7,1	250	910	320
Elbmarsch	470	8,1	20	360	90
Hanstedt	580	7,4	-70	530	120
Hollenstedt	370	6,5	-20	300	90
Jesteburg	340	6,0	-20	280	80
Neu Wulmstorf	930	8,4	110	650	170
Rosengarten	230	3,4	80	50	100
Salzhausen	340	5,0	20	220	100
Seevetal	780	3,6	230	210	340
Stelle	290	5,4	60	150	80
Tostedt	990	7,6	140	650	200
Winsen (Luhe)	1.090	6,4	250	650	190
LK Harburg	7.890	6,2	1.050	4.960	1.880

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

*Neubaubedarf als Zahl der bis 2030 zu errichtende Wohneinheiten je 100 Wohneinheiten, die in der jeweiligen Kommune zum Stand 31.12.2022 vorhanden waren.

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

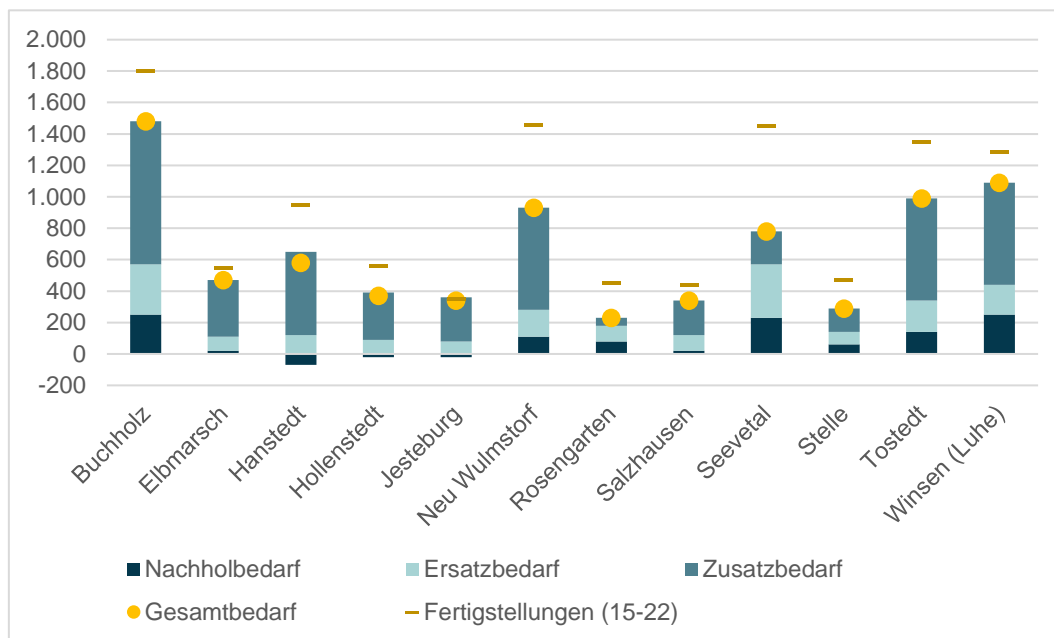
Grundsätzlich lassen sich in der Prognose der Neubaubedarfe zwei Entwicklungspole unterscheiden. Dies sind zum einen solche Gemeinden mit relativ geringem Nachhol- und Zusatzbedarf und einem vergleichsweise hohen Anteil des Ersatzbedarfs. Das sind Kommunen, deren Wachstum bereits in der Vergangenheit zurückgegangen ist und deren Zuzugspotenzial zu größeren Teilen im Bestand, etwa durch den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten, gedeckt wird. Im Gegensatz zu dieser Entwicklung gibt es weitere Kommunen, in denen das Zuzugspotenzial in höherem Maße durch Neubauvorhaben ausgeschöpft werden muss und einen hohen Zusatzbedarf ergibt.

Kommunen mit hohem und niedrigem Bedarf im Landkreis

Die folgende Abbildung 30 zeigt die Neubaubedarfe in den Kommunen nach den verschiedenen Bedarfstypen in einer grafischen Übersicht. Dabei wurde dem jeweiligen Neubaubedarf für die kommenden acht Jahre bis 2030 die tatsächliche Bautätigkeit der vergangenen acht Jahre (2015-2022) gegenübergestellt. Es zeigt sich dabei, dass in den kommenden Jahren in keiner Kommune die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre überschritten werden muss, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Über alle Kommunen hinweg fällt der Neubaubedarf etwa 29 % niedriger aus als die tatsächliche errichtete Zahl an Wohnungen seit 2018. Vor allem in Rosengarten (-49 %), Seevetal (-46 %), Hanstedt (-39 %) und Stelle (-38 %) sind zukünftig niedrigere Fertigstellungszahlen nötig als in der Vergangenheit. In Jesteburg (-3 %), Elbmarsch (-15 %), Winsen (Luhe) (-16 %) und Buchholz (-18 %) sollte die Bautätigkeit der vergangenen acht Jahre in geringerem Maße zurückgefahren werden, um den Neubaubedarf dennoch decken zu können.

Neubaubedarfe bis 2030 deutlich geringer als tatsächliche Bautätigkeit seit 2015

Abbildung 30: Neubaubedarfe in den Kommunen nach Bedarfstypen (2022 bis 2030)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

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

Neubaubedarfe nach EZFH und MFH

Die konkreten Zahlen der Neubaubedarfe nach Segmenten sind der nachfolgenden Tabelle 8 zu entnehmen. Sie zeigt, dass im Landkreis Harburg insgesamt 4.830 (61 %) der zu errichtenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 3.060 (39 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen sollten. Einen hohen Anteil an Neubaubedarfen im Segment der Mehrfamilienhäuser weisen neben den

Zunehmende Bedeutung des Mehrfamilienhaussegments

städtischen Kommunen, wie Buchholz (66 %) und Neu Wulmstorf (67 %), die Kommunen mit geringem Wachstum, wie Stelle (72 %), Jesteburg (71 %) oder Seevetal (68 %), auf. In diesen Kommunen muss vor allem ergänzender Wohnraum für verstärkt auftretende Haushaltstypen aus der Bestandsbevölkerung geschaffen werden. Das sind kleine Haushalte, wie etwa Starterhaushalte, Seniorenhaushalte und auch Singles und Paare mittleren Alters ohne Kinder. In den stärker wachsenden Kommunen fällt der Wohnbedarf dieser Gruppen zwar auch an, wird aber durch den nach wie vor hohen Bedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment durch zuziehende Familienhaushalte stärker überlagert.

Die Verteilung der Segmente im Neubau weicht damit deutlich von der Verteilung im Bestand (61 % EZFH/39 % MFH & Nichtwohngebäude) im Landkreis ab. Diese Unterschiede hängen mit der sich verändernden Bevölkerungsstruktur zusammen. Zukünftig wird die Wohnungsnachfrage durch Alleinlebende und kinderlose Paare deutlich zunehmen. Für diese Nachfrager gibt es, vor allem in den weniger städtisch geprägten Kommunen, bislang nur ein geringes Angebot an kleinen Mietwohnungen. Besonders auf diesen Wohnungstyp sollte sich der Neubau im Mehrfamilienhaussegment daher fokussieren. Das wurde auch in den Vertiefungsgesprächen von den meisten befragten Kommunen bestätigt. Auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bleibt hoch, trifft aber auf ein höheres Angebot im Bestand. Dieser Bestand sollte in den Kommunen weiterhin ergänzt werden sollte.

Kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Tabelle 8: Neubaubedarfe in den Kommunen nach Segmenten (2022 bis 2030)

Kommune	Neubaubedarf	Davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	Davon in Mehrfamilienhäusern	
			Absolut	Anteil an Neubaubedarf (in %)
Buchholz	1.480	510	970	66 %
Elbmarsch	470	200	270	57 %
Hanstedt	580	270	310	53 %
Hollenstedt	370	170	200	54 %
Jesteburg	340	100	140	71 %
Neu Wulmstorf	930	310	620	67 %
Rosengarten	230	80	150	65 %
Salzhausen	340	150	190	56 %
Seevetal	780	250	530	68 %
Stelle	290	80	210	72 %
Tostedt	990	410	580	59 %
Winsen (Luhe)	1.090	530	570	51 %
LK Harburg	7.890	3.060	4.830	61 %

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Landesamt für Statistik Niedersachsen

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

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

5. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun die Eigenschaften, Potenziale und Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten der Kommunen im Landkreis Harburg in einer zusammenfassenden Betrachtung dargestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Harburg abgeleitet.

Steuerungsmöglichkeiten und ausgewiesene Ergebnisse reflektieren

Die Kommunen im Landkreis Harburg sind aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der guten Anbindung, daraus resultierend, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung beliebte Wohnstandorte. Die attraktive Lage am Nordrand der Lüneburger Heide und an den Harburger Bergen verstärkt diesen Effekt.

Positive Rahmenbedingungen im Landkreis Harburg

Das Bevölkerungswachstum weist in weiten Teilen des Landkreises eine hohe Dynamik auf. Von 2011 bis Ende 2022 lag das Bevölkerungswachstum im gesamten Landkreis ein bei 9,5 %. Diese Entwicklung erfasst inzwischen alle Kommunen im Landkreis, denn auch das geringste Wachstum von 4,2 % (in Salzhausen) über diesen Zeitraum fällt deutlich aus.

Kräftiges Bevölkerungswachstum

An den Komponenten des Bevölkerungswachstums hat sich wenig verändert. Der Zuzug junger Erwachsener, häufig als Familien mit Kindern, sorgt trotz der Alterungsprozesse in der Bestandsbevölkerung für ein niedriges Geburtendefizit. Die Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre hat diese Entwicklung verstärkt. Der Zuzug in die suburbanen Kommunen in der Nähe von Hamburg nach wie vor statt. In manchen Kommunen, etwa in Rosengarten, Seevetal und Stelle, wird das Zuzugspotenzial nicht mehr vollumfänglich ausgeschöpft. Dagegen profitieren gut angebundene Kommunen in anderen Teilen des Landkreises, etwa in Hanstedt, Elbmarsch oder Tostedt vom Zuzug in die Region.

Wachstum nicht mehr auf Umland von Hamburg beschränkt

Das hohe Zuzugspotenzial, das sich vor allem aus der Umlandwanderung aus Hamburg ergibt, wurde auch in der jüngeren Vergangenheit durch eine intensive Bautätigkeit erschlossen. Gemessen an der Einwohnerzahl, haben dabei neben Buchholz und Neu Wulmstorf vor allem Samtgemeinden wie Hanstedt und Elbmarsch hohe Fertigstellungszahlen erreicht. Das traditionell in Umlandgemeinden dominante Einfamilienhaussegment wird dabei weiter ausgebaut, aber teilweise vermehrt durch Geschosswohnungsbau ergänzt.

Hohe Bautätigkeit nicht nur am Hamburger Stadtrand

Auch getrieben durch den kräftigen Zuzug, die gestiegenen Einkommen und die hohen Baukosten im Neubau hat die Bautätigkeit noch nicht zur Entspannung der Wohnungsmarktsituation geführt. Die Angebotsmieten sind von 2012 bis 2022 im Landkreis um über 40 % angestiegen. Dabei waren Nachholeffekte in bislang weniger angespannten Teilräumen zu erkennen, während sich der Preisanstieg in den angespannten Kommunen am Hamburger Stadtrand auf hohem Niveau verlangsamt hat. Insgesamt wird der Wohnungsmarkt im Landkreis durch diese Entwicklung ausgeglichener, da er sich flächendeckend anspannt.

Angespannter Wohnungsmarkt

Transferleistungsbezieher und Haushalte mit geringen Einkommen, die aktiv eine Wohnung suchen, stehen im Landkreis vor großen Herausforderungen. Zwar hat sich deren Anzahl, abgesehen von einem Peak durch die Flüchtlingszuwanderung in 2015, kaum verändert, doch das Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum für diese Zielgruppe nimmt ab. Das liegt sowohl an steigenden Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt, als auch am abnehmenden Angebot geförderter Wohnungen. Hinzu kommt die im Landkreis generell geringe Anzahl an kleinen Mietwohnungen sowie am geringen Anteil von Wohnungen nicht gewinnorientierter Wohnungsunternehmen.

Kaum Wohnungsangebote für Haushalte mit geringen Einkommen

Für den Landkreis Harburg ist bis 2030 ein weiterer Bevölkerungsanstieg um ca. 8.400 Personen (3,1 %) zu erwarten. Die höchsten Zuwächse erreichen mit Hanstedt, Elbmarsch und Neu Wulmstorf in Einwohnerzahl, Struktur und Lage relativ unterschiedliche Kommunen. Das Bevölkerungswachstum erfasst also weiterhin alle Regionen des Landkreises. Diese Entwicklung schlägt sich auch in einem Zuwachs der Zahl der Haushalte im Landkreis um 4.870 (4,0 %) nieder. Dieser wird getragen von einem deutlichen Anstieg der Zahl kleiner Haushalte.

Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Mit Fortschreiten des Prognosezeitraums verändert sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs jüngerer Menschen und von Familienhaushalten wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Zugleich werden die Haushalte, aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen, kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung bestimmter Nachfragegruppen, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte und junger Starterhaushalte (die aus dem Familienhaushalt ausziehenden Kinder) mit niedrigen Einkommen, zu. Aufgrund des hohen Zuwachses an Arbeitsplätzen werden auch vermehrt Arbeitskräfte zunächst ohne Familie zuwandern und Wohnraum benötigen.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Im Landkreis Harburg besteht bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von 7.890 Wohnungen. Davon besteht ein Ersatzbedarf für abgehende oder umgenutzte Wohnungen von 1.880 Wohneinheiten. Der Nachholbedarf zum Stand Ende 2022 beträgt 1.050 Wohneinheiten und der Zusatzbedarf aufgrund des zukünftigen Bevölkerungsanstiegs liegt bei 4.960 Wohneinheiten. Der Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment sollte bei über 60 % liegen, um die in den vergangenen Jahren bereits deutlich gestiegene und zukünftig steigende Wohnungsnachfrage kleiner Haushalte im Mietsegment zu bedienen.

*Neubaubedarf von 7.890
Wohneinheiten*

6. Handlungsempfehlungen

In diesem Kapitel werden die konkreten Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Harburg sowie in seinen Städten und Einheits- bzw. Samtgemeinden aufgezeigt. Es wird zwischen den ländlichen (Peripherie) und städtischen (Zentral) Räumen innerhalb der Gemeinde bzw. des Landkreises unterschieden. Die Empfehlungen werden nach vier zentralen Handlungsfeldern gliedert, die in den folgenden Unterkapiteln einzeln vorgestellt werden:

- Wohnungsneubau und Bauleitplanung
- Bestands- und Quartiersentwicklung
- Bezahlbarkeit
- Zielgruppen

6.1. Wohnungsneubau und Bauleitplanung

Aufgrund des hohen Wachstumsdrucks bleibt der Neubau von Wohnraum im gesamten Landkreis Harburg ein zentrales Handlungsfeld. Dabei nimmt auch der Wachstumsdruck aus den Gemeinden selbst zu, der durch eine Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage in den Kommunen selbst entsteht. Das können Personen sein, die im Landkreis aufgewachsen sind und nun aus dem elterlichen Haushalt ausziehen bzw. nach der Ausbildung/dem Studium zurückkehren möchten, Arbeitskräfte, die in die Nähe ihres Arbeitsplatzes im Landkreis wohnen möchten, oder Personen die durch Veränderung der Haushaltsgröße (z. B. Auszug der Kinder, Trennung/Tod des Partners) anderen Wohnraum innerhalb ihres Wohnorts nachfragen.

Handlungsfeld mit hoher Relevanz

Grundsätzlich ist der Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung eine politische und planerische Entscheidung der Kommunen. Auch die Bevölkerung in den Gemeinden sollte Neubauvorhaben mittragen. Zugleich haben auf der Seite der Wohnungsunternehmen hohe Baupreise und schwierige Finanzierungsbedingungen zur Zurückhaltung bei der Umsetzung von Bauvorhaben geführt. Der im Rahmen dieses Wohnraumversorgungskonzepts ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem ausschöpfbaren Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck und nicht zwingend dem Neubauvolumen, das vor Ort unter den aktuellen Gegebenheiten einfach umsetzbar ist.

Herausforderungen bei Umsetzung von Neubau

Wie im Rahmen der Analysen herausgearbeitet wurde, besteht im Landkreis Harburg ein relativ hoher Neubaubedarf. Zusätzlich zu freiwerdenden Wohnungen im Bestand müssen bis zum Jahr 2030 rund 7.890 Wohneinheiten neu gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Wie bereits beschrieben, sollte der Neubau die bestehende Struktur des Wohnungsangebots ergänzen und einer sich wandeln-

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

den Nachfrage Rechnung tragen. Dazu ist insgesamt ein Fokus auf kleinere Mietwohnungen im Neubau besonders zielführend, um die hohe Wohnungsnachfrage durch kleine Haushalte zu bedienen.

Zudem sollte die Innenentwicklung beim Neubau grundsätzlich priorisiert werden. Neben der Erschließung attraktiver Wohnlagen und der Sicherstellung der Auslastung bestehender Infrastrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen, kann der zusätzliche Flächenverbrauch am Ortsrand reduziert werden. Auch im Hinblick auf weitere Aspekte wie die Schaffung von Wohnquartieren mit kurzen Wegen oder der Belegung von Innenstadtlagen kann diese Priorisierung zielführend sein.

Innenentwicklung vorrangig

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis wird die ergänzende Umsetzung größerer Neubauvorhaben in dezentralen Lagen und/oder den etwas weniger dicht besiedelten Kommunen dennoch ebenfalls nötig sein. Zur Erreichung der langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es in wachsenden Kommunen zusätzlich erforderlich, dass Neubauflächen ergänzend erschlossen werden. Hierbei ist es sinnvoll, verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend zu kombinieren, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Kommunen und Ortsteilen gefördert werden.

Ergänzende Erschließung von Neubauflächen

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Durch die Initiierung innerörtlicher Umzugsketten können auch Wohnungsangebote, die nicht im preisgünstigen Segment liegen, zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen, wenn etwa ein Haushalt beim Umzug in eine hochpreisige Neubauwohnung eine preisgünstige Bestandswohnung freizieht.

Preisdämpfung durch Angebotsausweitung

Sofern umfassende Modernisierungen oder Veränderungen im Bestand erforderlich sind, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau in höherer Dichte die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ohne Angebotsausweitung wäre. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre und teilweise auch der 1970er Jahre. Zum Teil entsprechen diese Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur in Teilen Neubaustandards herstellen. Von Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar.

Ersatzneubau in besserer Qualität und höherer Dichte

Für die Deckung des Neubaubedarfs ist es von Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hin-

Nachverdichtungspotenziale ausschöpfen

sichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. Eine Nachverdichtung ist gerade in zentralen Lagen erstrebenswert, um Ortskerne nachhaltig zu stärken. In diesem Zusammenhang sind vor allem attraktive Wohngebäude für junge Familien und ältere Menschen sinnvoll, da diese Bevölkerungsgruppen auch die lokale Infrastruktur nachfragen (vgl. Abbildung 31).

Zugleich gibt es Gebäude, die trotz wirtschaftlicher Vorteile eines Ersatzneubaus von den Eigentümern nicht verändert werden. Dies geschieht teilweise auch in zentralen Lagen, wie etwa im Zentrum der Gemeinden. Gerade in diesen Lagen kann ein Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen Geschäftshäusern jedoch vorteilhaft sein. Auch die mögliche Neugestaltung von Ortsmitteln kann eine Chance sein mit Ersatzneubauten in zentraler Lage attraktiven und bedarfsgerechten Wohnraum für einheimische Zielgruppen zu schaffen. Im Ersatzneubau lassen sich im Erdgeschoss moderne Einzelhandelsflächen und in den Stockwerken darüber Wohnungen realisieren.

Ersatzneubau in zentralen Lagen

In verdichteten Siedlungsbereichen bieten mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Baulflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten. Dort wo es städtebaulich und baustatisch möglich ist, kann eine Aufstockung von Gebäuden in Erwägung gezogen werden.

Baulückenprogramm

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen und bezahlbarer Eigenheime voranzutreiben, hat die Kommune je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen und Häuser gefordert werden. Daher sollten die Kommunen, sofern geeignete Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen, die sich nicht im kommunalen Eigentum befinden, ein Erwerb dieser Flächen prüfen. In Winsen (Luhe) und Buchholz wurden Baumodelle implementiert, die für alle Bauherren größerer Neubauvorhaben konkrete und all-gemeingültige Vorgaben zur Ausgestaltung der Vorhaben beinhalten. Durch diese Herangehensweise können öffentliche Ziele der Wohnungsmarktentwicklung, etwa die Schaffung geförderten Wohnungsbaus, auf kommunalen Grundstücken oder auf Grundstücken, wo Baurecht neu geschaffen wird, durchgesetzt werden.

Einflussnahme der Kommune

Einfamilienhaussegment

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in ländlichen und suburbanen Gebieten eine beliebte Wohnform im Neubau. Insbesondere jungen Eigentumsbildner präferieren diesen Wohnungstyp. Dieses Segment ist daher nach wie vor ein wichtiger Faktor, um junge Familienhaushalte anzuziehen bzw. in einer Kommune zu halten.

Eigenheim bleibt bevorzugte Wohnform

Bevorzugt werden kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete (vgl. Abbildung 31) mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kindergärten. Auf diese Weise werden auch die Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was Folgekosten für die Kommunen bedeutet.

Siedlungsräume stärken

Eine Möglichkeit zur Verbindung der Anforderungen des flächensparenden Bauens mit der Nachfrage nach Eigenheimformen bei jungen Familien besteht in der stärkeren Integration von kompakten Eigenheimformen (Stadthäusern/Townhouses) in Maßnahmen der Innenentwicklung (vgl. Abbildung 31).

Realisierung von kompakten Gebäuden auf kleinen Grundstücken

Sofern in erster Linie einheimische Familien mit adäquaten neuen Eigenheimen versorgt werden sollen, stellt das Einheimischenmodell zur Preisstabilisierung eine gute Möglichkeit dar. Bei diesen Modellen wird die Vergabe von Grundstücken an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft. Durch den Mechanismus der Berücksichtigung des Einkommens wirkt ein Einheimischenmodell ähnlich wie eine Sozialquote im Bereich der Vergabe von Mietwohnraum. Neben der direkten Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde in diesem Modell, ist auch die Verpflichtung von Investoren zur Vergabe zumindest eines Teils der zu vergebenden Grundstücke über einen städtebaulichen Vertrag möglich. Auch wenn die Intervention der EU-Kommission den Handlungsspielraum der bisherigen Modelle eingeschränkt hat, bieten diese Vergabemodelle die Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum für einheimische Haushalte im Neubau zu schaffen, für die insbesondere die Gründung von Wohneigentum andernfalls nicht möglich wäre. Es sind die vergabeberechtigten sowie europarechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Möglichkeiten des Einheimischenmodells

Der Neubau von Einfamilienhäusern bleibt zwar für die meisten befragten Gemeinden im Landkreis ein wichtiges Handlungsfeld, fokussiert sich aber zunehmend auf die bezahlbare Wohnraumversorgung für Einheimische (vgl. Kapitel 5.3: Bezahlbarkeit).

Mehrfamilienhaussegment

Das Mehrfamilienhaussegment bietet Möglichkeiten für die Wohnraumversorgung eines breiten Zielgruppenspektrums. Vor allem für Haushalte mit geringeren Einkommen ist dieses Segment von hoher Bedeutung. Doch hohe Kaufpreise und gestiegene Zinsen haben auch bei Haushalten mittleren Einkommen zunehmend zur Verschiebung der Wohnpräferenz weg vom Eigenheim geführt.

Mehrfamilienhäuser gewinnen an Bedeutung

Um die Vielfalt des Wohnungsangebotes zu stärken und preissensiblen Zielgruppen gerecht zu werden, sollte ein Fokus auf eine Angebotserweiterung für kleine Senioren- und Starterhaushalte sowie für Alleinerziehende liegen. Die Schaffung von bezahlbaren Wohneinheiten mit bedarfsgerechter Größe und Ausstattung ist hierbei von besonderer Relevanz (vgl. Kapitel 5.4: Zielgruppen).

Angebotsweiterung für bestimmte Zielgruppen

Des Weiteren empfiehlt es sich, das Wohnungsangebot als attraktive Alternative zum Eigenheim zu gestalten (vgl. Abbildung 31). Insbesondere Zuziehende Arbeitskräfte ohne Kinder und junge Seniorenhaushalte bzw. Best Ager könnten von zeitgemäßen, gut ausgestatteten Geschosswohnungen profitieren. Dabei ist darauf zu achten, auch flexible Grundrisse anzubieten, um den verschiedenen Lebenssituationen gerecht zu werden.

Mehrfamilienhaus als Alternative zum Eigenheim

Bei der Planung und Umsetzung von Geschosswohnungen sollte zudem auf eine gute soziale Mischung geachtet werden, welches zu einer lebendigen Gemeinschaft, soziale Integration und Nachbarschaftsbeziehungen fördert. Für die Kommunen insgesamt gilt, dass die hohen Immobilienpreise im Eigentum inzwischen auch für Einheimische und vor Ort tätige Arbeitskräfte die Wohnungssuche erheblich erschweren und eine Verdrängung durch finanzstärkere Haushalte drohen kann. Besonders vor dem Hintergrund, dass nach Aussage einiger Gemeinden inzwischen Konkurrenzsituationen zwischen der Wohnraumversorgung einheimischer Haushalte sowie den Zuziehenden aus Hamburg und Geflüchteter bestehen.

Soziale Durchmischung mitdenken

Das Mehrfamilienhaussegment spielt sowohl in den ländlich als auch städtisch geprägten Gemeinden des Landkreises Harburgs eine Rolle, wobei die derzeit fehlende Akzeptanz in einigen Kommunen von politischer und gesellschaftlicher Seite als Herausforderung identifiziert wurde. Um die Akzeptanz von Mehrgeschosswohnungen in der Politik und Bevölkerung zu steigern, sind eine transparente Kommunikation über die Vorteile, finanzielle Anreize für Bauherren, die Betonung der Nachhaltigkeitsaspekte sowie Bürgerbeteiligungsprozesse vorteilhaft. Zudem sollten die ästhetische Integration in die vorhandenen Strukturen und die Betonung der Bezahlbarkeit im Fokus stehen.

Akzeptanz schaffen

In den ländlich und suburban geprägten Kommunen des Landkreises sollten trotz der hohen Bedarfe in diesem Segment die einzelnen Wohngebäude in mit der Bebauung der Nachbarschaft verträglichen Größen errichtet werden. Das können Gebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten sein. Diese Einheiten können in zentraleren Lagen sowie als Ergänzung am Rand größerer Einfamilienhausgebiete entstehen, um hier alternative Wohnangebote, z. B. für ältere Personen aus diesen Gebieten zu schaffen.

Verträgliche Gebäudegrößen

Abbildung 31: Beispielfotos für Neubauvorhaben



Quelle: Eigene Aufnahmen

Links oben: Beispiel einer Nachverdichtung, rechts oben: Beispiel für kompaktes Einfamilienhaus, links unten: Beispiel für Townhouse, rechts unten: Beispiel für modernes Mehrfamilienhaus

6.2. Bestands- und Quartiersentwicklung

Die Ziele der Wohnungsmarktentwicklung können nicht allein über den Wohnungsneubau erreicht werden. Auch bei vollständiger Realisierung des prognostizierten Neubaubedarfs bis 2030 werden die neu hinzukommenden Wohnungen nur einen Teil des gesamten Wohnungsbestands ausmachen. Die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des gegenwärtig bestehenden Wohnungsangebots sollte daher einen weiteren Schwerpunkt der Wohnungsmarktsteuerung bilden. Neben der Schaffung neuer Wohnungen ist es daher wichtig, den vorhandenen Wohnungsbestand zu qualifizieren. Eine Möglichkeit bietet die Erstellung eines Quartierskonzeptes, um den Wohnungsbestand ganzheitlich zu betrachten. Ein entsprechendes Konzept umfasst eine Analyse des aktuellen Zustandes des jeweiligen Quartiers, die Identifikation von Verbesserungspotentialen sowie die Entwicklung von Maßnahmen zur Aufwertung des Quartieres. Dadurch können gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um den Wohnungsbestand zu verbessern.

Ganzheitliche Betrachtung des Wohnungsbestandes

Zum anderen ist es von Vorteil, die Eigentümer bei der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Immobilien zu unterstützen. Der Landkreis bzw. die jeweilige Gemeinde könnte beispielsweise eine Eigentümerberatung anbieten, die den Eigentümern bei Fragen zu Sanierungsmaßnahmen, energetischer Optimierung und Fördermöglichkeiten zur Seite steht. Dadurch können Eigentümer ermutigt werden, in die Qualifizierung ihres Wohnungsbestandes zu investieren. Auch die Einrichtung eigener Förderprogramme durch den Landkreis Harburg kann die Qualifizierung des Wohnungsbestandes fördern. Dies können finanzielle Anreize sein, um die Eigentümer zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu motivieren. Durch gezielte Förderung können energetische Standards verbessert, Barrierefreiheit umgesetzt und die Wohnqualität insgesamt gesteigert werden.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe

Da Kommunen selbst wenig Einfluss auf das Sanierungsgeschehen nehmen können, bleibt es wichtig, vor allem kleine und selbstnutzende Eigentümer über die bestehenden Förderprogramme zu informieren. Diese Zielgruppe investiert vergleichsweise wenig in den Erhalt des Bestands. Oft wegen der geringeren finanziellen Möglichkeiten und des weniger umfassenden Kenntnisstandes zu diesem Gebiet als bei großen Wohnungsunternehmen. Auf Bundesebene ergeben sich Fördermöglichkeiten über die KfW und auf Landesebene über die NBank. Über die KfW können auch Privatpersonen beispielsweise Förderungen für Maßnahmen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierereduktion, Smart Home oder den Kauf einer Bestandsimmobilie beantragen. Bei der NBank besteht ebenfalls ein Förderprogramm, das Modernisierungsmaßnahmen an Bestandgebäuden unterstützt und sich dabei u. a. auch an Eigentümern mit geringen Einkommen richtet.

Über Förderungen informieren

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Diese Angebote sind jedoch nur in geringem Umfang vorhanden, da kleinere Wohnungen im Bestand oft nicht altersgerecht und nicht zentral gelegen sind. Um diese Angebote zu schaffen, sind entweder Sanierungen der Bestandsgebäude oder (Ersatz-)Neubauten zu empfehlen.

Alternativen für Senioren schaffen

6.3. Bezahlbarkeit

Preisgünstiger Wohnraum ist für eine sozial ausgewogene Bevölkerung in einer Kommune von hoher Relevanz. In dieses Segment fallen nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen für Transferleistungsempfänger, wie etwa Arbeitslose (SGB II+III), Geflüchtete (AsylbLG) oder von Altersarmut (SGB XII) betroffene.

Nicht genügend preisgünstige Wohnungen

Haushalte, die entsprechend der in Kapitel 3 vorgenommenen Definition aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und damit auf eine staatlich geförderte Wohnung erheben könnten, stellen eine bedeutende Rolle auf dem Wohnungsmarkt dar. Dies gilt unabhängig davon, ob dieser Anspruch tatsächlich genutzt wird oder nicht. Die Abgrenzung dieser Gruppe ori-

Preissensible Haushalte

entiert sich daher an den Einkommensobergrenzen für die jeweiligen Haushaltsgrößen der Wohnraumförderung in Niedersachsen. Aufgrund ihres geringen Einkommens können sich diese Haushalte bei Konkurrenz durch finanzstärkere Wohnungsnachfrager nicht mehr adäquat mit Wohnraum versorgen. Zu dieser Zielgruppe zählen vor allem Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, aber auch Alleinerziehende und kleine Haushalte mit niedrigen Einkommen. Aufgrund ihrer geringen Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt sind diese Haushalte meist auf öffentlich geförderte Mietwohnungen angewiesen. Frei finanzierte Mietwohnungen können aufgrund des geringen finanziellen Spielraums nur angemietet werden, wenn die Miethöhe nicht deutlich über die Fördermiete hinausgeht.

Bezahlbarer Wohnraum ist dabei nicht nur für die wohnscheinberechtigte Bevölkerungsschicht relevant, sondern gewinnt ebenfalls bei der Bevölkerung mit mittlerem Einkommen durch kontinuierlich steigende Mieten und eine anhaltende Inflation an Bedeutung. Die aktuelle Entwicklung der Baupreise hat zudem einen spürbaren Einfluss auf das Immobilienverhalten vieler potenzieller Eigenheimkäufer. Die anhaltende Steigerung der Baupreise und Nebenkosten hat dazu geführt, dass viele Personen, die eigentlich den Traum vom Eigenheim hegen, derzeit zögern und sich eher für das Mieten entscheiden. Diese Zurückhaltung beim Immobilienkauf verschärft das Problem der steigenden Mieten. Indem potenzielle Käufer aufgrund finanzieller Unsicherheiten oder der Erwartung zukünftiger Preisrückgänge abwarten, steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen.

Bezahlbarer Wohnraum für Bevölkerungsschicht mit mittlerem Einkommen

Zum bezahlbaren Wohnen zählt darüber hinaus die Schaffung von bezahlbaren Eigentumsobjekten bzw. die Bereitstellung preisgünstiger Bauplätze für (einheimische) Familien mit geringerem Handlungsspielraum.

Bezahlbares Wohnen im Eigentum

Aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der Individualisierung von Lebensstilen bzw. der höheren Mobilität von Arbeitskräften, hat die Zahl kleiner Haushalte in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigen, dass sich der Trend hin zu mehr älteren und kleineren Haushalten fortsetzen wird, so dass der Bedarf im Segment kleiner, bezahlbarer Wohnungen im Landkreis zukünftig steigen wird. Daher sollte auch zukünftig im Neubau preisgünstiger Wohnraum entstehen, um den Bedarf zu decken.

Nicht genügend kleine, preisgünstige Wohnungen

Bezahlbarer Wohnraum ist dabei sowohl in den ländlich als auch in den städtisch geprägten Teilen der jeweiligen Gemeinde von Bedeutung. In den ländlichen Gemeinden besteht häufig die Herausforderung, junge Menschen zu halten und Abwanderung zu verhindern. Geförderter bzw. bezahlbarer Wohnungsbau schafft Anreize für junge Familien und Starterhaushalte, in diesen Regionen zu bleiben, indem erschwinglicher Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Im städtischen Kontext ist geförderter Wohnungsbau unter anderem entscheidend, um das städtische Wachstum zu bewältigen und sicherzustellen, dass die Bevölkerung angemessen untergebracht ist. Dabei besteht in den städtisch geprägten Lagen die Herausforderung, dass der geförderte Wohnraum zunehmend aus der Mietpreisbindung fällt,

Bezahlbares Wohnen in ländlichen und städtischen Gemeinden

weshalb es von Bedeutung ist, diesen weiter auszubauen oder im Bestand zu erhalten. In den ländlich geprägten Gemeinden wiederum fehlt es oft an vorhandenem geförderten Wohnraum, weshalb hier der Schwerpunkt darauf liegt, entsprechende Strukturen aufzubauen.

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

Inanspruchnahme von Förderangeboten

Die rechnerische Analyse des preisgünstigen Segments im Landkreis Harburg und auch die Aussagen der Gemeinden selbst, zeigen in diesem Wohnraumversorgungskonzept die noch einmal deutlich verstärkte Relevanz dieses Handlungsfelds. Die Instrumente zur Schaffung oder dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum der NBank fokussieren sich dabei sowohl für den Neubau als auch für den Erhalt von gefördertem Wohnraum im Bestand. Im Neubau kann eine Sozialquote bei großen Vorhaben für zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum sorgen. Berücksichtigt werden sollten zudem auch Angebote im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Instrumente der NBank

6.4. Zielgruppen

Die Gemeinden im Landkreis Harburg weisen vielfältige Zielgruppen auf, was zu unterschiedlichen Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt führt. In städtischen Gebieten sind es oft junge Berufseinsteiger, die nach bezahlbarem Wohnraum suchen. Im ländlichen Bereich hingegen sind es vor allem Familien, welche Wohnraum im EZFH-Segment nachfragen. Senioren legen wiederum häufig Wert auf barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage. Die unterschiedlichen Bedarfe und Nachfrageseiten erfordern eine flexible Angebotsstruktur, die den Anforderungen gerecht werden.

Zielgruppen im Landkreis Harburg

Die Zielgruppe der Familienhaushalte ist besonders relevant, um auch in Zeiten des demografischen Wandels eine gesunde Altersstruktur in der Bevölkerung zu bewahren. Auf diese Weise können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa die Schulen und die Kitas, weiterhin gut ausgelastet und somit gesichert werden. Neben zuziehenden Familien, z. B. Arbeitskräften von außerhalb, sollten auch junge Haushalte aus der jeweiligen Gemeinde selbst, die in die Familienphase eintreten,

Weiterhin Zuzug von Familien ermöglichen

bzw. Haushalte, die zur Ausbildung fortgezogen sind und nun zur Gründung einer Familie zurückziehen wollen, in den Fokus genommen werden.

Für das Mehrfamilienhaussegment gibt es eine breite Nachfrage durch verschiedene Zielgruppen. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnungen sind dies insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte, also junge Menschen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, Auszubildende und Arbeitskräfte mit geringen Einkommen sowie Alleinerziehende. Diese Zielgruppen benötigen meist gut angebundene oder zentrale Wohnstandorte in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

Zielgruppen bei Mehrfamilienhäusern

Wie bereits erwähnt sind aufgrund des demografischen Wandels die Seniorenhaushalte als ergänzende zentrale Zielgruppe zu betrachten. Von besonderer Bedeutung für das Wohnen im Alter wie auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist die Verfügbarkeit von barrierearmen Wohnraum. Auch hier muss – insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – durch Neubau und Bestandsentwicklung ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Schaffung von barrierearmen Wohnungsangeboten

Neben dem barrierearmen Wohnraum ist, sowohl für das Wohnen im Alter als auch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, das Wohnumfeld von zentraler Bedeutung. Wohnungsangebote sollten daher vorrangig in integrierten und zentralen Lagen sowie in Bestandsquartieren entstehen, um Senioren die Möglichkeit zu bieten, in ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben und dabei alle Infrastrukturangebote nutzen zu können. Sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, kann auch in Einfamilienhausgebieten barrierearmer Wohnraum in unmittelbarer Umgebung in Erwägung gezogen werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-)Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hingegen sollte vermieden werden.

Wohnen in zentralen Lagen

Hinsichtlich der aktuell bewohnten Objekte der Seniorenhaushalte wird es zukünftig einerseits darum gehen, Nachnutzer für die älteren Ein- und Zweifamilienhäuser zu gewinnen und den Generationenwechsel voranzutreiben, und andererseits darum Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen (Barrierearmut) angepasst werden können (vgl. Handlungsfeld zur Bestandsentwicklung).

Altersgerechter Umbau

Beim Neubau im Geschosswohnungsbau werden häufig Aspekte des barrierearmen Bauens, d. h. der Reduzierung von Barrieren, berücksichtigt. So werden schwellenlose Hauseingänge, Fahrstühle, großzügige Wohnungszuschnitte oder bodengleiche Duschen bei der Planung umgesetzt. Da die Miet- und Kaufpreise im Neubau nicht selten die finanziellen Mittel von Seniorenhaushalten übersteigen und die Zuschüsse der Pflegekassen die Kosten nicht mehr vollumfänglich decken, ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum für Seniorenhaushalte mit geringen

Bedarf an preisgünstigen barrierearmen Wohnungen

bis mittleren Einkommen erforderlich. Insgesamt sollte aufgrund der demografischen Entwicklung in der Region ein besonderes Augenmerk auf die Gruppe der einkommensschwachen Senioren gelegt werden. Ein wichtiges Ziel sollte daher die Errichtung und der Umbau von barrierearmen, gefördertem Wohnraum sein.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de