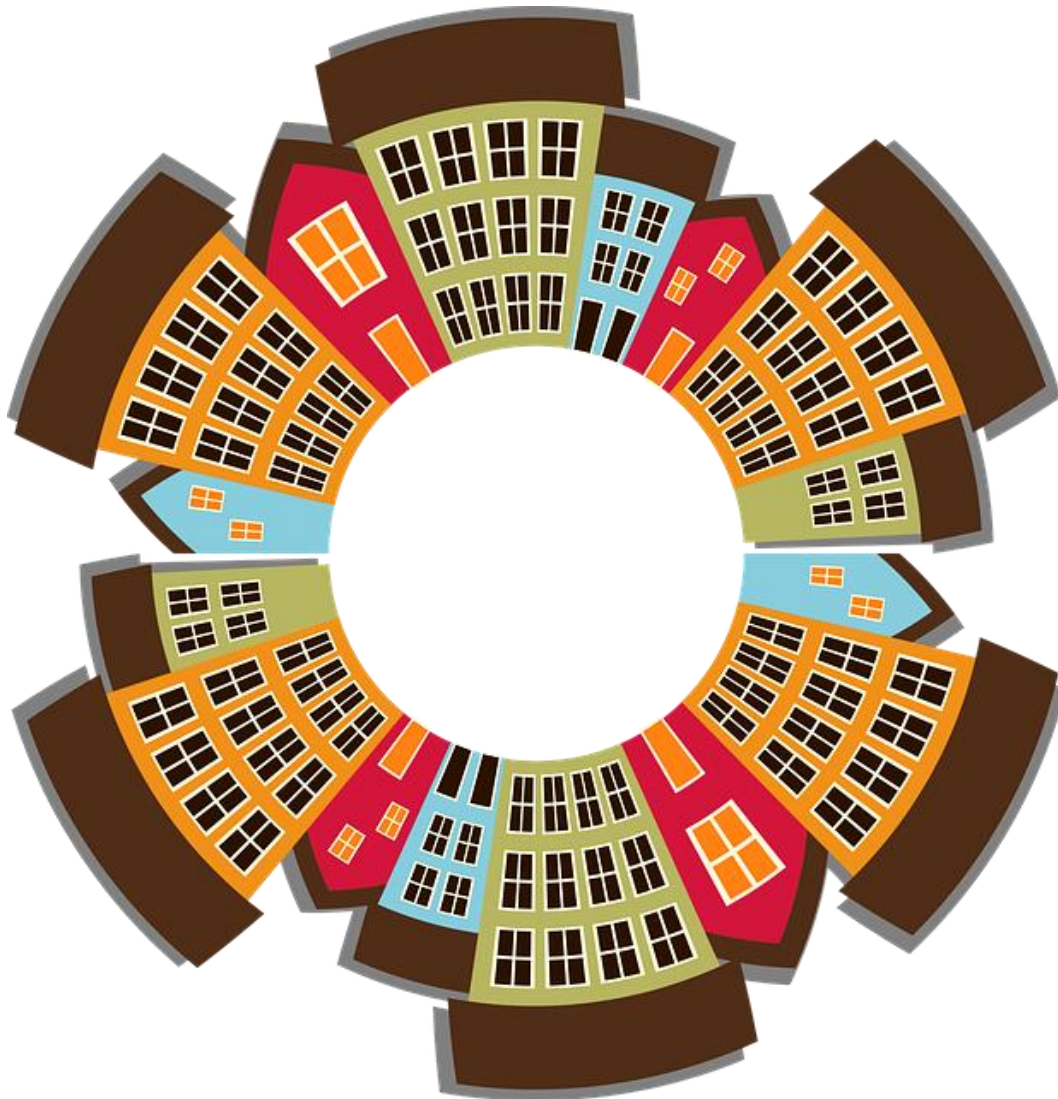


Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Peine

Ergebnisbericht | 2023



Bildquelle: pixabay / GDJ

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Lena Brune Nico Oltersdorf
Telefon	+49(0)40 – 69712-234
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	5
Tabellenverzeichnis	6
1. Hintergrund und Vorgehen	7
2. Trends auf den Wohnungsmärkten	9
2.1. Folgen der Suburbanisierung	9
2.2. Demografische Entwicklung	10
2.3. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung	10
2.4. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person	11
2.5. Veränderung der Eigentümerstruktur	11
2.6. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen	12
2.7. Mangelnde Flächenverfügbarkeit	12
2.8. Energetischer Modernisierungsbedarf	13
2.9. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit	13
2.10. Migration	13
2.11. Förderkulissen	14
3. Situationsanalyse	16
3.1. Struktur des Landkreises	16
3.2. Wirtschaftliche Situation	17
3.3. Pendlerverflechtung	19
3.4. Bevölkerungsentwicklung	20
3.5. Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	21
3.6. Natürliche Bevölkerungsentwicklung	23
3.7. Wanderungen	24
3.8. Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit	28
3.9. Miet- und Kaufpreise	31

4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums	36
4.1. Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	36
4.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	38
5. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040	41
5.1. Vorgehen und Methodik.....	41
5.2. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose	42
5.3. Ergebnisse der Haushaltsprognose.....	46
5.4. Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf.....	47
5.5. Zielgruppen.....	50
6. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	54
7. Handlungsempfehlungen	56
7.1. Wohnungsneubau	56
7.2. Bestandsentwicklung	58
7.3. Bezahlbarkeit	59
7.4. Zielgruppen und barrierearmes Wohnen	60
8. Quellen.....	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Landkreis Peine	16
Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort	18
Abbildung 3: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherung	18
Abbildung 4: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden in € (2022)	19
Abbildung 5: Pendlersaldo in den Gemeinden (2022)	19
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Peine 2012-2022	20
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2017-2022	21
Abbildung 8: Entwicklung der Altersstrukturen	22
Abbildung 9: Natürlicher Saldo Landkreis Peine (o. Stadt) 2012-2022	23
Abbildung 10: Geburtendefizit/Geburtenplus (Durchschnitt 2016-2022)	24
Abbildung 11: Wanderungen im Landkreis Peine (o. Stadt)	24
Abbildung 12: Wanderungen (im Mittel 2017-2022)	25
Abbildung 13: Wanderungen der unter 18-Jährigen (im Mittel 2017-2021)	26
Abbildung 14: Wanderungen der 18- bis 25-Jährigen (im Mittel 2017-2021)	26
Abbildung 15: Wanderungen der ab 65-Jährigen (im Mittel 2017-2021)	27
Abbildung 16: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes	28
Abbildung 17: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Peine (o. Stadt) (2022)	29
Abbildung 18: Geförderte Wohnungen in den Gemeinden	30
Abbildung 19: Baufertigstellungen im Landkreis Peine (o. Stadt)	30
Abbildung 20: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner (im Mittel 2017-2022)	31
Abbildung 21: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise pro m ² im Bestand nach Segmenten im Landkreis Peine (2017-2022, 2017=100)	32
Abbildung 22: Median der Mietpreise in €/m ² (2022)	33
Abbildung 23: Median der Wohnungskaufpreise in €/m ² (2022)	34
Abbildung 24: Median der Hauskaufpreise in €/m ² (2022)	35
Abbildung 25: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis Peine (o. Stadt) (2022-2040)	45
Abbildung 26: Entwicklung der Haushaltstypen im Landkreis Peine (o. Stadt) (2022-2040)	52
Abbildung 27: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kommunen vom Landkreis Peine (o. Stadt) (2022-2040)	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung	38
Tabelle 2: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (Wohnraumförderung) innerhalb eines Jahres	39
Tabelle 3: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen ..	40
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 nach Kommunen (wohnungsmarktrelevant)	43
Tabelle 5: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 nach Altersgruppen (wohnungsmarktrelevant) ..	44
Tabelle 6: Haushaltsprognose 2022 bis 2040 nach Gemeinden	46
Tabelle 7: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2022 bis 2040 nach Haushaltsgrößen	47
Tabelle 8: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2030, 2035 und 2040 in Wohneinheiten nach Bedarfstypen	49
Tabelle 9: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes	51

1. Hintergrund und Vorgehen

Der Landkreis Peine liegt in einer attraktiven Region in direkter Nachbarschaft zu den Städten Braunschweig und Salzgitter sowie nur geringer Entfernung zu den Städten Hannover, Wolfsburg und Hildesheim. Die Wohnungsmarktsituation in den Gemeinden des Landkreises ist als recht heterogen anzusehen. So gibt es Gemeinden wie Lengede und Vechelde, die zuletzt stark gewachsen sind und weniger stark gewachsene wie Edemissen und Wendeburg. Sämtliche Gemeinden weisen derzeit jedoch in den zentralen Lagen einen angespannten Wohnungsmarkt auf.

Heterogener Wohnungsmarkt

Insgesamt betrachtet ist im Landkreis Peine in den letzten Jahren ein deutlicher Nachfrageanstieg zu erkennen. In allen Gemeinden ist in den letzten Jahren ein Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen, was mit einer zunehmenden Anspannung der Wohnungsmarktsituation der Gemeinden einhergeht. Damit verbunden ist die Herausforderung, für eine steigende Nachfrage ein attraktives Wohnungsangebot bereitzustellen. Abgesehen vom freifinanzierten Wohnungsmarkt rückt vor dem Hintergrund steigender Miet- und Kaufpreise zunehmend das preisgünstige geförderte Wohnungsmarktsegment in den Fokus.

*Gestiegene
Wohnungsnachfrage*

Bereits 2016 hat GEWOS für den Landkreis Peine ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt, um die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation zu analysieren und damit eine Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des dortigen Wohnungsmarktes zu schaffen. Im Fokus stand dabei das Thema der Versorgung mit „preisgünstigem Wohnraum“. Im Frühjahr 2023 wurde GEWOS mit der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Peine beauftragt. Auf Grundlage dessen kann der Landkreis Peine auf die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung reagieren. Besondere Beachtung findet auch diesmal wieder das Thema der „sozialen Wohnraumversorgung“ innerhalb dieser Untersuchung.

Wohnraumversorgungskonzept als Grundlage zur Wohnungsmarktentwicklung

Die Stadt Peine lässt derzeit ein eigenes Wohnraumversorgungskonzept erstellen. Betrachtungsebene im vorliegenden Gutachten sind daher die Einheitsgemeinden des Landkreises sowie der Landkreis ohne die Stadt Peine. Das Untersuchungsgebiet wird daher im Folgenden „Landkreis Peine (o. Stadt)“ genannt.

Landkreis Peine ohne die Stadt Peine

Für die Erarbeitung der Analyse und Prognose hat GEWOS insbesondere auf Daten

3-stufiger Prozess

- des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) und
- des Zensus (2011)

zurückgegriffen.

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotsmieten und -kaufpreise – Value AG
- Bestandsmieten – Wohnungseigentümer
- Arbeitsmarktdaten – Bundesagentur für Arbeit
- Sozialwohnungen – Landkreis Peine

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

2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit zu beobachtender Entwicklungen – vor allem in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Dazu gehören:

Vielfältige Trends & Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

1. Folgen der Suburbanisierung
2. Demografische Entwicklung
3. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
4. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
5. Veränderung der Eigentümerstruktur
6. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen
7. Mangelnde Flächenverfügbarkeit
8. Energetischer Modernisierungsbedarf
9. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit
10. Migration
11. Förderkulissen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Nachfolgend werden diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert.

2.1. Folgen der Suburbanisierung

Seit den 1970er Jahren wurde in der Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung beobachtet. Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien. Komplette Urbanität möchte nach dem Fortzug aus der Großstadt meist jedoch nicht verzichtet werden. Lebendige Quartiere mit kompakten Eigenheimen auf kleineren Grundstücken sind unter jungen Stadt-Umland-Wanderern sehr beliebt. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Umzüge in kleinere Wohnungen innerhalb ihrer angestammten Wohnquartiere scheitern meist an einem adäquaten Wohnungsangebot. Die Umlandgemeinden benötigen immer mehr Wohnbauflächen und stoßen zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen, wobei ausschließlich neue Flächenausweisungen nicht nachhaltig sind. Wohnungsmärkte werden daher immer mehr als Wohnungsmarktregionen betrachtet, die eine intensive Kooperation zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden erfordern.

Knapp werdendes Bauland im suburbanen Raum

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der sich wandelnden Arbeitswelten sowie der Digitalisierung deuten sich Veränderungen bei den Wohnpräferenzen an, die auf einen Attraktivitätsgewinn von Klein- und Mittelstädten hinweisen.

Attraktivitätsgewinn von Klein- und Mittelstädten

Laut einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes¹ verzeichneten deutsche Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern im Jahr 2021 Wanderungsverluste auf einem Niveau wie zuletzt im Jahr 1994. Die Abwanderung aus den kreisfreien Großstädten in kleinere Städte und ländliche Regionen stieg im Vergleich zu 2019 um 1,8 %, während die Zuzüge in die Großstädte um 5,4 % sanken. Dadurch erreichte der Wanderungssaldo innerhalb der Großstädte den niedrigsten Stand seit 30 Jahren. Während im Jahr 2020 die Bevölkerungsverluste der Großstädte hauptsächlich auf die eingeschränkte Mobilität während der ersten Corona-Pandemiejahre zurückzuführen waren, ist im Jahr 2021 ein deutlicher Anstieg der Abwanderung zu verzeichnen. Wanderungsgewinne verzeichnen hingegen besonders das städtische Umland, kleinere Städte und ländliche Gebiete.

2.2. Demografische Entwicklung

Die seit Langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels werden vielerorts in Form von Bevölkerungsrückgängen und Alterungsprozessen sichtbar. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen und Kernstädten zunimmt, müssen sich einige Kommunen, zum Teil auch größere Städte im ländlichen Raum, auf zurückgehende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Damit einhergehend ist eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen durch eine altersselektive Abwanderung verstärkt. Anzahl und Anteil von Senioren und Hochbetagten sind deutlich gestiegen und werden auch in Zukunft weiter anwachsen. Diese altersstrukturelle Verschiebung in der Wohnbevölkerung führt zu einer veränderten Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten.

Fortschreitende Alterung

2.3. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2021 auf rund 41 %.² Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, ist der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus, wenn auch in abgeschwächter Form. Gestützt wird diese Annahme durch Berechnungen des Statistischen Bundesamtes: Nach der aktuellen Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Gruppe der Einpersonenhaushalte zukünftig bis 2040 weiterhin anwachsen, während Haushalte mit mehr als zwei Personen langfristig weniger werden.³ Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an.

Zunehmend kleine Haushalte

¹ BiB (2022)

² Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020a); Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a)

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020b)

Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab.

2.4. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Deutschland einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte⁴. Dieser Effekt wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Zugleich wurden auch die Wohnungstypologien im Geschosswohnungsbau jahrzehntelang auf die typische Kleinfamilie ausgerichtet, sodass nur ein geringer Anteil der Wohnungen für Paar- und vor allem für Singlehaushalte bedarfsgerecht ist. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, fokussieren sich viele Kommunen heute vermehrt auf die Schaffung von Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment.

Leben auf größerem Raum

2.5. Veränderung der Eigentümerstruktur

Auch die Finanzkrise in der Eurozone hatte Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf diese Krise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirkten in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringerte sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite war die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie nie zuvor. Dies hat zu einer Vergrößerung des potenziellen Kreises von Haushalten geführt, die sich den Kauf von Wohneigentum leisten können. Diese Aspekte, gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen, trieben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Zudem sind aufgrund der beständigen politischen Verhältnisse, der stabilen Wirtschaftslage sowie der Renditepotenziale vermehrt in- und ausländische Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt aufmerksam geworden. Aus diesen Gründen treten heute vermehrt gewinnorientierte, private Kapitalanleger entweder direkt oder indirekt (z. B. über Immobilienfonds oder Versicherungen) als Vermieter auf, während sich zeitgleich viele gemeinwohlorientierte staatliche oder kommunale Unternehmen aus der Vermietung zurück-

Vermehrte Nutzung von Immobilien als Kapitalanlage, Verlust von gemeinwohlorientierten Vermietern

⁴ Im Jahr 2018 (basierend auf der Mikrozensus Zusatzerhebung zur Wohnsituation) lag die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personenhaushalten mit 68 m² um mehr als ein Drittel höher als die Wohnfläche pro Kopf in Zweipersonenhaushalten mit 49 m². Die Mitglieder von Haushalten mit drei oder mehr Personen beanspruchten sogar nur eine durchschnittliche Fläche von 33 m². Ein wichtiger Grund für die geringere Wohnflächenbeanspruchung pro Person in Mehr-Personenhaushalten ist die gemeinsame Nutzung von Küche, Bad und Flur (Umweltbundesamt [2021]).

gezogen haben. Gerade auf attraktiven Wohnungsmärkten hat diese stärkere Gewinnorientierung der Immobilieneigentümer sowohl zu einem höheren Kauf- als auch Mietpreisniveau beigetragen. Viele Kommunen stehen aufgrund dieser Entwicklung vor der Frage, in welchem Maße und mit welchen Instrumenten sie die Bezahlbarkeit von Wohnraum für ihre Bevölkerung gewährleisten können.

Derzeit ist wieder ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen. Dies hat zur Folge, dass, wenn Zinsbindungen auslaufen, Refinanzierung oder Anschlusskredite erforderlich werden. Bei einer niedrigen Tilgungsrate und gleichzeitig steigenden Kapitalkosten verlängert sich die Tilgungsphase und der Anstieg der finanziellen Belastung. Bereits ein Anstieg der Zinsen um einen Prozentpunkt könnte die Laufzeit der Tilgungsphase um mehrere Jahre verlängern. Dies würde zur Folge haben, dass viele Eigentümer bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei wären und Haushalte, die Immobilien erworben haben, diese bei höheren Zinsen nicht mehr finanzieren könnten.

2.6. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Seitdem geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Allein von 2001 bis 2021 war in Deutschland ein Rückgang um etwa 44 % auf noch gut 1,1 Mio. zu beobachten. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus und müssen verlängert oder durch geförderte Wohnungen im Neubau ersetzt werden. Geschieht dies nicht, wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin verringern. Zusätzlich haben in vielen Kommunen im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit höheren Einkommen Probleme, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt preisgünstiger Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Förderinstrumente der Bundesländer geschaffen werden.

Rückgang geförderten und bezahlbaren Wohnraums

2.7. Mangelnde Flächenverfügbarkeit

Die mangelnde Flächenverfügbarkeit ist ein zentrales Hemmnis und ein relevanter Kostenfaktor bei der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum in deutschen Kommunen. Der Flächenbedarf für Wohnungsneubau steht dabei in Konkurrenz zum Bedarf gewerblicher Nutzungen sowie Verkehrs-, Naherholungs- und Freizeitflächen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung gewinnt der Erhalt von Frei- und Grünflächen an Bedeutung. An den Rändern stehen landwirtschaftliche Nutzungen oder der Landschaftsschutz der Ausdehnung der Siedlungsflächen entgegen. Die Schließung von Baulücken, die Nachverdichtung oder das Flächenrecycling (z. B. die Umwandlung von Gewerbebrachen oder Kasernen in Wohnquartiere) stellen Lösungsansätze für diese Herausforderungen dar, doch die Ressource Fläche bleibt insbesondere in verdichteten Räumen rar.

Flächennutzungskonkurrenz

2.8. Energetischer Modernisierungsbedarf

Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Hier existiert ein großes Potential, den Energieverbrauch zu reduzieren, da rund 66 % der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland älter als 40 Jahre sind. Sie weisen daher oft Defizite in Bezug auf energetische Standards auf. Verbunden damit sind große Herausforderungen für den Wohnungsmarkt. Im November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Dieses legt verbindliche energetische Anforderungen an den Neubau, die Sanierung und den Umbau von Gebäuden fest. Als Beispiele sind hier optimierte Dämmungen von Gebäuden und Ausstattungen mit effizienteren Heizungs- und Lüftungssystemen zu nennen. Ziel ist, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu reduzieren und die Energieeffizienz zu verbessern. Auf diese Weise sollen langfristig die Betriebskosten von Wohngebäuden gesenkt und ein nachhaltigerer Wohnungsmarkt geschaffen werden. Es kann jedoch auch zu höheren Bau- und Sanierungskosten führen, die sich auf die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen auswirken können.

Mögliche höhere Kosten durch energetisches Bauen und Sanieren

2.9. Steigende Baukosten und Ressourcenknappheit

Der hohe Auftragsbestand und die hohe Kapazitätsauslastung im Hochbau sowie Lieferengpässe und Rohstoffknappheit wirken sich auf die Entwicklung von Baukosten (Kosten der Bauunternehmen für die eingesetzten Produktionsfaktoren) und Baupreisen (Marktpreise, die ein Bauherr an das ausführende Unternehmen für Bauleistungen zahlt) in Deutschland aus. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949.⁵ Im Jahresdurchschnitt 2022 haben sich die Baumaterialien erneut stark verteuert, wobei sich vor allem die höheren Energiepreise auf die Kosten der Materialien auswirkten⁶.

Höhere Baukosten und Baupreise

2.10. Migration

Unabhängig von der Flüchtlingsmigration ist eine zunehmende Einwanderung aus dem Ausland zu beobachten, die in vielen Kommunen in Deutschland zu einer steigenden Nachfrage beiträgt. Dies ist unter anderem auf die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und die schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Ländern zurückzuführen.

Migration mitplanen

Eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre auf föderaler Ebene in Deutschland war zudem der Zustrom von Geflüchteten, insbesondere in den Jahren 2014 und 2015. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine brachte zudem in den Jahren 2022 und 2023 hunderttausende Menschen dazu, die Region zu verlassen, was ebenfalls Auswirkungen auf die demografische Entwicklung und

⁵ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022b)

⁶ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023)

Wohnungsnachfrage in Deutschland hat. Vor allem in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten bestand und besteht die Schwierigkeit darin, angemessenen Wohnraum für die Geflüchteten bereitzustellen.

Aufgrund der Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf die Dauer des Krieges und die Entwicklung dieser und anderer Fluchtbewegungen, sind die langfristigen Folgen auf die demografische Entwicklung in Deutschland gegenwärtig nur schwer absehbar. Aussagen zu zukünftigen Fluchtbewegungen in Richtung Deutschland sind bereits auf nationaler Ebene mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Regionale Abschätzungen sind noch komplexer. Dennoch müssen die etwaigen Entwicklungen mitgedacht werden.

2.11. Förderkulissen

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist eine Option zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Um beim Fördermittelgeber (NBank) förderberechtigt zu sein, wird ein Wohnraumversorgungskonzept benötigt, das auf einer Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose basiert und Informationen zur sozialen Wohnraumversorgung sowie zum Neubaubedarf liefert.

Die Förderungen gemäß des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) richten sich insbesondere an Personengruppen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Die Zielgruppe beinhaltet unter anderem Haushalte mit geringem Einkommen, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen und Wohnungslose. Die genauen Bestimmungen und Regelungen des WoFG obliegen den Ländern und können in den Bundesländern abweichen.

Derzeit gibt es zwei Förderwege im Rahmen der Mietwohnraumförderung:

1. Förderweg: Dieser Förderweg richtet sich an Haushalte mit niedrigem Einkommen gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG. Bis zu 75 % der Gesamtkosten sind förderfähig. Die Förderung erfolgt in Form eines zinslosen Darlehens über einen Zeitraum von 30 Jahren. Nach 20 Jahren gibt es einen Tilgungsnachlass. Das Darlehen kann erhöht werden, wenn beispielsweise ein Aufzug geplant ist oder Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m² realisiert werden. Im Rahmen der Förderung wird eine Nettokaltmiete von 5,60 Euro/m² ⁷ für einen Zeitraum von drei Jahren vereinbart. Anschließend sind Mieterhöhungen gemäß der örtlichen Vergleichsmiete mit einer Begrenzung von 15 % innerhalb von drei Jahren möglich.

*Förderung für Personen mit
niedrigem und mittlerem Einkommen*

⁷ Untere Einkommensgrenze je nach Mietstufe:
Mietstufe 1: 5,60 €/m²
Mietstufe 2 und 3: 5,80 €/m²
Mietstufe 4 bis 6: 6,10 €/m²

2. Förderweg: Der zweite Förderweg richtet sich an Personen mit mittlerem Einkommen. Die Einkommensgrenzen des ersten Förderweges können um bis zu 60 % überschritten werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG). Die Förderung beträgt bis zu 45 % der förderfähigen Gesamtkosten in Form eines zinslosen Darlehens über einen Zeitraum von 20 Jahren. Danach erfolgt eine marktübliche Verzinsung. Ein Tilgungsnachlass ist im zweiten Förderweg nicht vorgesehen. Die vereinbarte Miete für diese Zielgruppe beträgt 7,00 Euro/m² ⁸ Nettokaltmiete. Die gleichen Grundsätze der Mietpreisbindung wie im ersten Förderweg gelten auch hier.

⁸ Mittlere Einkommensgrenze je nach Mietstufe:

Mietstufe 1: 7,00 €/m²

Mietstufe 2 und 3: 7,20 €/m²

Mietstufe 4 bis 6: 7,50 €/m²

3. Situationsanalyse

3.1. Struktur des Landkreises

Der Landkreis Peine, in dem etwa 138.930 Einwohner leben, grenzt direkt an die Region Hannover sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter. Südwestlich des Landkreises Peine liegt der Landkreis Hildesheim, nordöstlich befindet sich der Landkreis Gifhorn. Verwaltungssitz des Landkreises ist die Stadt Peine. Der aus sieben Gemeinden bestehende Landkreis ist Teil der Metropolregion Hannover.

Lage des Landkreises

Abbildung 1: Lage Landkreis Peine



Quelle: Eigene Darstellung mit Regiograph

Durch die Bundesautobahn 2 sowie fünf Bundesstraßen ist der Landkreis Peine an den überregionalen Straßenverkehr angebunden. Die A2 verläuft unter anderem zwischen Hannover und Braunschweig und führt dabei durch Wendeburg sowie die Stadt Peine. Die B1 führt von Hildesheim nach Braunschweig durch Ilsede, Lengede und Vechede, die B65 von Hannover nach Vechede durch Hohenhameln und die Stadt Peine. Von Celle nach Braunschweig, dabei Edemissen und Wendeburg durchquerend, verläuft die B214. Die B444 verläuft ab Uetze durch Edemissen, die Stadt Peine sowie Ilsede und trifft dort auf die B1. Um von der Stadt Peine nach Hildesheim zu gelangen, kann die B494 genutzt werden, die Hohenhameln durchquert. Neben der A2 sind auch die A7 und die A391 über die B1 sowie B494 gut zu erreichen.

Infrastrukturelle Anbindung

Im Landkreis Peine gibt es fünf Bahnhöfe. Von den Bahnhöfen der Stadt Peine (Peine und Vöhrum) sowie Vechede aus kann die WestfalenBahn genutzt werden, um im Westen Hannover und im Osten Braunschweig zu erreichen. Die Züge auf dieser Strecke verkehren im Abstand von ca. 20 – 40 Minuten. Die Fahrzeit nach Hannover beträgt dabei aus Vöhrum 22 Minuten, aus Vechede 38 Minuten. Nach Braunschweig werden von Vechede 8 Minuten und von Vöhrum 24 Minuten benötigt.

Die Bahnhöfe Lengede-Broistedt und Woltwiesche können genutzt werden, um mit der Bahn „enno“ (Elektro-Netz Niedersachsen-Ost) westlich Hildesheim sowie östlich ebenfalls Braunschweig oder Wolfsburg zu erreichen. Die Züge verkehren hier in einem stündlichen Takt und benötigen nach Hildesheim von Woltwiesche eine Fahrzeit von 14 Minuten, von Lengede-Broistedt 17 Minuten. Nach Braunschweig werden 10 (Lengede-Broistedt) oder 14 (Woltwiesche) Minuten benötigt. Um nach Wolfsburg zu gelangen, sind 34 (Lengede-Broistedt) oder 37 (Woltwiesche) Minuten Fahrzeit vonnöten.

3.2. Wirtschaftliche Situation

Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Peine ist als recht heterogen anzusehen, es spielt jedoch vor allem der Dienstleistungssektor eine wichtige Rolle. Der Anteil der Arbeitsplätze im primären Sektor (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei) liegt lediglich bei rund 1 %. Fast ein Drittel der Beschäftigten (32 %) sind im produzierenden Gewerbe tätig. Mit rund 68 % weist der Dienstleistungssektor deutlich den größten Anteil auf. Im gesamten Niedersachsen liegt der Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor mit 70 % auf einem ähnlichen Niveau.

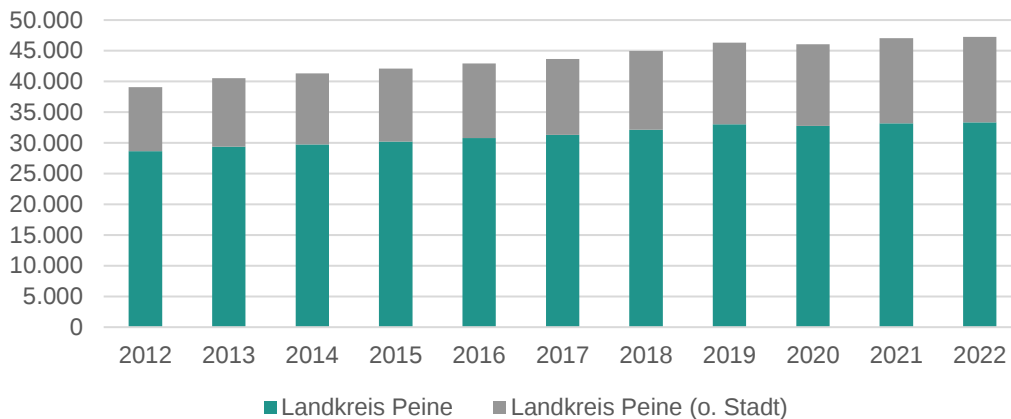
*Rund 68 % im
Dienstleistungssektor tätig*

Insgesamt gab es 2022 rund 56.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort im Landkreis Peine. Wird die Stadt Peine außer Betracht gelassen, gab es 2022 rund 36.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Landkreis Peine ist in den letzten Jahren (mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020) angestiegen (siehe Abbildung 2). Von rund 28.600 im Jahr 2012 stieg die Zahl auf rund 33.300 im Jahr 2022. Dies entspricht einem Anstieg von rund 16,4 %. Bei der Betrachtung ohne die Stadt Peine zeigt sich in diesem Zeitraum ein deutlich stärkerer Anstieg um rund 33,6 % von rund 10.400 auf rund 13.900 Arbeitsplätze. Ein besonders starkes Wachstum ist in den Gemeinden Lengede, Edemissen und Vechelde mit einem Zuwachs um rund 44,8 % bis rund 49,7 % zu beobachten. Den geringsten Anstieg weist Hohenhameln mit rund 4,0 % auf. Es ist jedoch zu unterstreichen, dass damit in allen Gemeinden in den letzten Jahren ein Wachstum stattfand. Die Entwicklung im gesamten Bundesland Niedersachsen zeigt in diesem Zeitraum einen Anstieg der Arbeitsplätze um rund 18,1 %.

*2022: rund 33,6 % mehr
Arbeitsplätze im
Landkreis (o. Stadt) als 2012*

Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

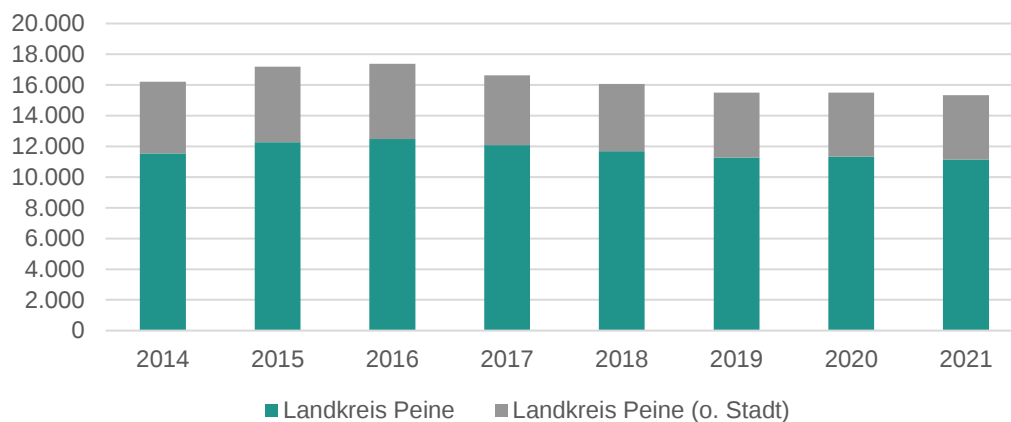
Seit 2017 schwankt der Anteil der Arbeitslosen im Landkreis um den Wert von 5 %. So betrug der Anteil im Jahr 2017 mit rund 3.730 Arbeitslosen 5,3 %, ist bis 2019 auf 4,4 % gefallen, im darauffolgenden Jahr wieder auf 5,2 % angestiegen und zuletzt wieder gefallen auf 5,0 % im Jahr 2022, was 3.720 Arbeitslosen entspricht. Damit liegt die Arbeitslosenquote im Landkreis Peine etwas unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. 2017 betrug dieser 6,3 %, im Jahr 2022 5,8 %.

Arbeitslosenquote um 5 %

Nachdem die Zahl der Empfänger von Mindestsicherung (SGB II, SGB XII, AsylbLG) im Landkreis Peine von rund 11.540 im Jahr 2014 auf rund 12.490 Personen im Jahr 2016 angestiegen ist, zeigt sie seitdem (ausgenommen das Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie) einen Rückgang auf zuletzt 11.140 im Jahr 2021 (siehe Abbildung 3). Bei Betrachtung ohne die Stadt Peine wird der höchste Wert mit rund 4.900 bereits im Jahr 2015 erreicht und sinkt seitdem wieder. In den Jahren 2020 und 2021 befindet er sich auf einem Niveau von rund 4.180 bzw. 4.190.

Rückgang der Empfänger von Mindestsicherung

Abbildung 3: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherung

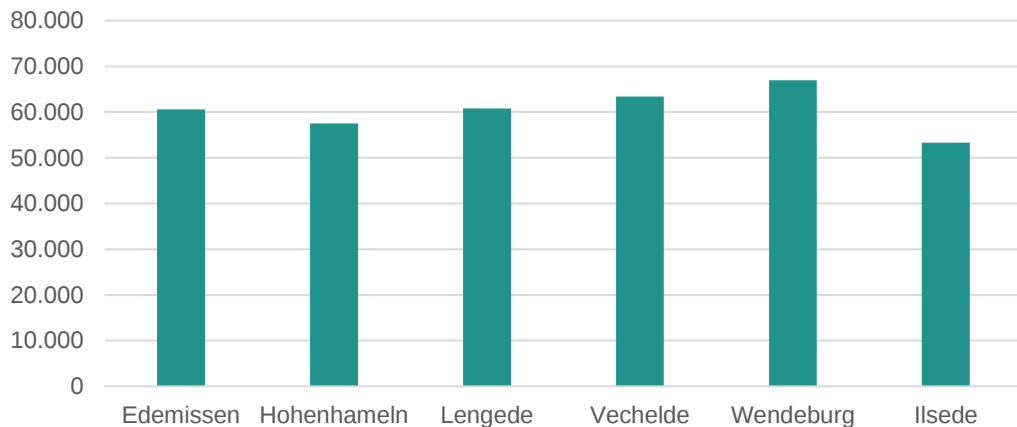


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Kaufkraft pro Haushalt der nachfolgend dargestellten Gemeinden im Landkreis Peine liegt über der des niedersächsischen (51.800 €, Index = 98) und des bundesdeutschen Durchschnitts von 52.900 € (Index = 100). Die stärkste durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt ist in Wendeburg vorzufinden. Hier beträgt der Wert 67.000 € (Index = 127). Selbst die niedrigste durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde Ilsede (53.300 €, Index = 101) liegt jedoch noch über dem Bundesdurchschnitt.

Kaufkraft über dem deutschen Durchschnitt

Abbildung 4: Kaufkraft pro Haushalt in den Gemeinden in € (2022)



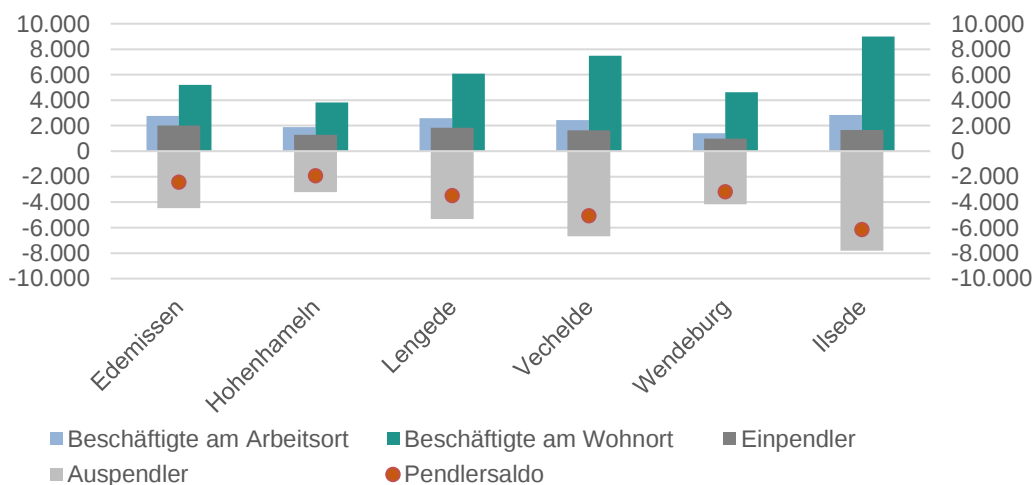
Quelle: GfK

3.3. Pendlerverflechtung

Der Pendlersaldo in den Gemeinden ist durchgehend negativ. Es pendeln somit mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus den Gemeinden in andere Kommunen aus, als einpendeln. Besonders stark ausgeprägt ist dieser Wert mit -6.150 in Ilsede. Die am wenigsten starke Ausprägung zeigt Hohenhameln. Hier beträgt der Pendlersaldo -1.930.

Hoher Anteil an Auspendlern

Abbildung 5: Pendlersaldo in den Gemeinden (2022)



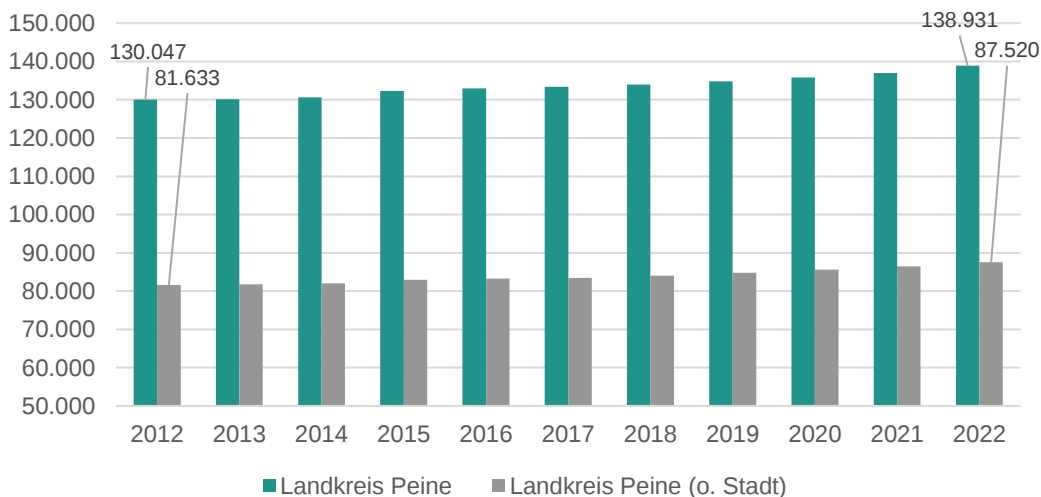
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3.4. Bevölkerungsentwicklung

Nach Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) verzeichnete der Landkreis Peine im Zeitraum von 2012 mit rund 130.050 Einwohnern bis 2022 mit rund 138.930 Einwohnern ein Bevölkerungswachstum um ca. 6,8 % (siehe Abbildung 6). Dabei ist ein stetiges Wachstum zu beobachten. In der Betrachtung ohne die Stadt Peine beträgt das Wachstum rund 7,2 % von rund 81.630 Einwohnern im Jahr 2012 auf 87.520 Einwohner im Jahr 2022. Damit ist das prozentuale Bevölkerungswachstum ohne die Stadt Peine geringfügig höher, als wenn die Stadt Peine mit betrachtet wird. Die Einwohnerentwicklung verlief jedoch nicht in allen Gemeinden des Landkreises gleich. So konnten Lengede und Vechelde deutliche Einwohnergewinne von über 10 % im Vergleich zu 2012 verzeichnen (Lengede rund 12,5 %, Vechelde rund 15,0 %). Das geringste Bevölkerungswachstum ist mit rund 1,4 % in Edemissen zu beobachten.

*Verschieden starkes
Bevölkerungswachstum
in den Gemeinden*

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Peine 2012-2022

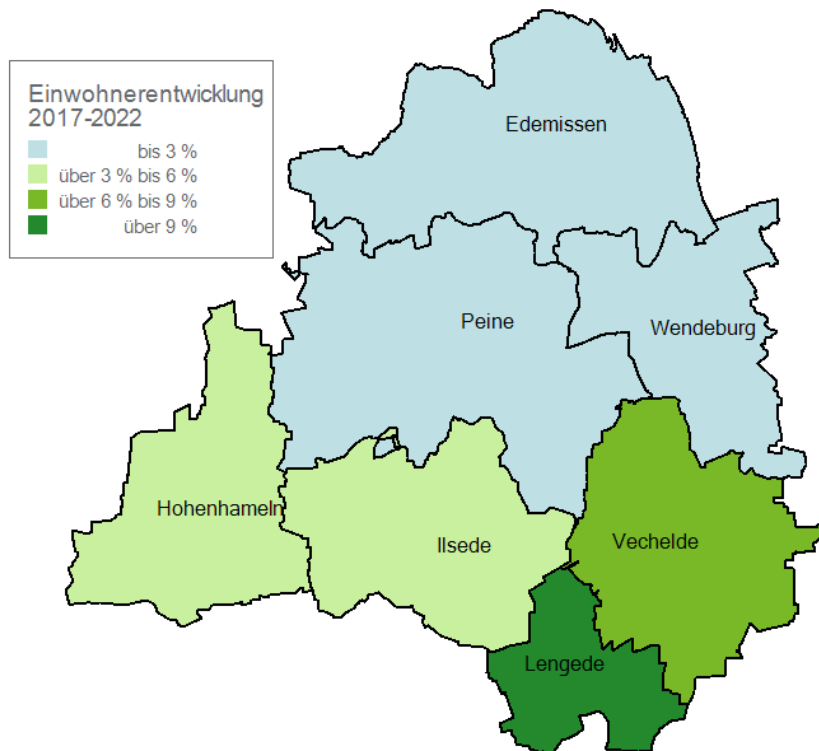


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei Betrachtung der jüngeren Vergangenheit, des Zeitraums von 2017 bis 2022, fällt auf, dass vor allem die im Landkreis südlich liegenden Gemeinden deutliche Einwohnergewinne verzeichnen konnten (siehe Abbildung 7). So ist die Bevölkerungszahl von Vechelde in diesem Zeitraum um rund 7,9 % (rund 1.350 Einwohner) gestiegen und einen noch stärkeren Anstieg konnte Lengede mit rund 9,6 % (rund 1.260 Einwohner) verzeichnen. Geringere Bevölkerungsgewinne weisen die Gemeinden Edemissen (rund 1,5 %, ca. 180 Einwohner) und Wendeburg (rund 2,2 %, ca. 220 Einwohner) auf. Gemein ist aber allen, dass die Einwohnerzahl ansteigt.

Deutliche Bevölkerungsgewinne in Lengede und Vechelde

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden 2017-2022



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Die wichtigsten Einflussfaktoren für die uneinheitliche Entwicklung der Bevölkerung in den Gemeinden des Landkreises stellen die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersstrukturen, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte, die Nähe zu Arbeitsplätzen sowie das Wohnungsangebot dar. Neben einem schrittweise stattfindenden Generationswechsel in vorwiegend durch ältere Einfamilienhausgebiete geprägten Ortsteilen, hat die Neubautätigkeit einen positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Die stark wachsenden Gemeinden Lengede und Vechelde wiesen in den letzten Jahren hohe Neubaulzahlen auf. Zudem ist die Bevölkerung hier jünger als in den restlichen Gemeinden.

Einflussfaktoren

3.5. Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Die Altersstruktur über den gesamten Landkreis betrachtet hat sich von 2012 bis 2022 nur marginal verändert. Bei Betrachtung der einzelnen Gemeinden sind jedoch Unterschiede zwischen den zwei Untersuchungsjahren erkennbar.

Veränderung der Altersstruktur seit 2012

Besonders deutlich ist die strukturelle Veränderung der Bevölkerung in Lengede und Vechelde. In Vechelde sind vor allem die Gruppen der unter 18-Jährigen und der 25- bis unter 45-Jährigen angestiegen. Dies spricht für einen starken Zuzug von Familien. Die Zahl der Personen in diesen Altersklassen hat sich um jeweils

Lengede und Vechelde mit deutlichen Verschiebungen

rund 920 erhöht. Der größte Zuwachs in Lengede fand ebenfalls in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen (Anstieg um rund 550) sowie bei den 65- bis unter 85-Jährigen (Anstieg um rund 420) statt. Mit einem Anteil von rund 20 % weisen Vechede und Lengede die anteilig größten Gruppen der unter 18-Jährigen im Landkreis auf. In Edemissen und Wendeburg ist die Anzahl der unter 18-Jährigen hingegen zurückgegangen.

Ein Wachstum der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen können nur Lengede und Wendeburg aufweisen mit einem Zuwachs um rund 30 und 60 Personen.

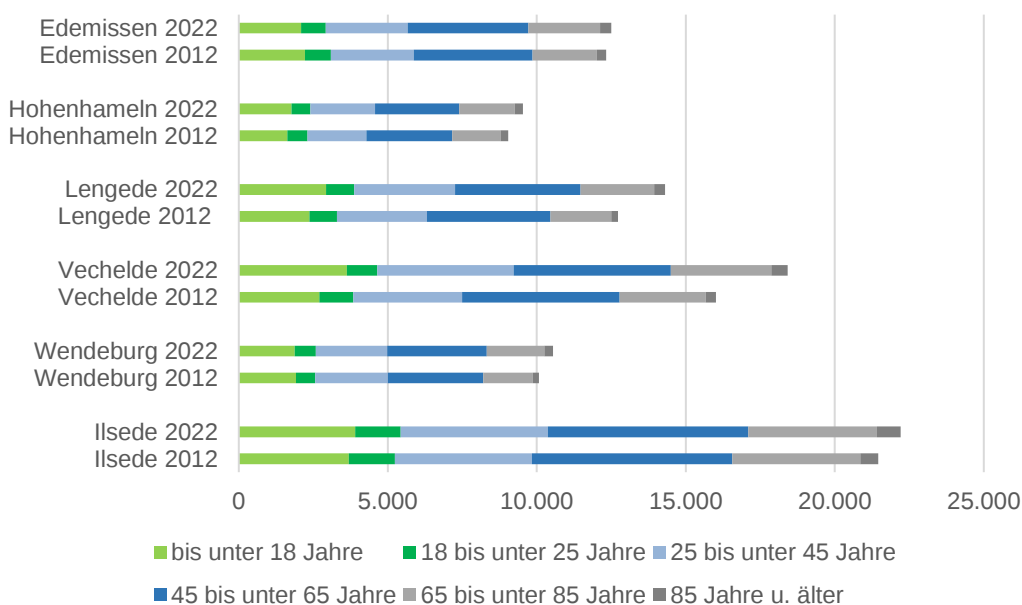
Rückgänge in der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen treten lediglich, analog zu den Kindern und Jugendlichen, in Edemissen und Wendeburg auf. Hier verringert sich die Zahl jeweils um rund 40 Personen.

Bei den ab 65-Jährigen können alle Kommunen recht deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Am stärksten fällt dieser Zuwachs mit einem Anstieg von etwa 690 Personen in Vechede aus.

*In allen Kommunen
Bevölkerungszuwachs
bei ab 65-Jährigen*

Auffallend ist, dass Lengede als einzige Gemeinde in allen Altersklassen ein Wachstum aufweist.

Abbildung 8: Entwicklung der Altersstrukturen



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3.6. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

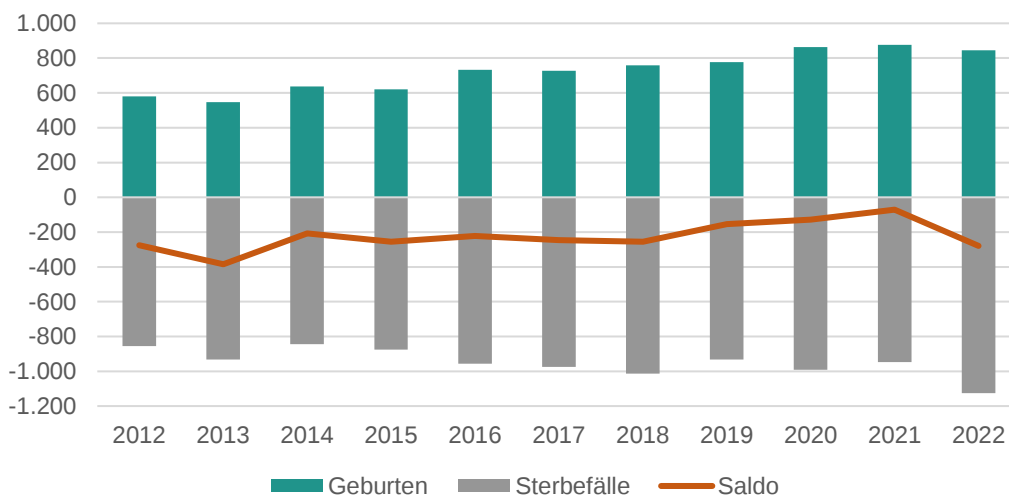
Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und dem Aufkommen neuer Lebensstile ist die Anzahl der Geburten in Deutschland in den 1960er und 1970er Jahren stark gesunken. Seitdem ist die Zahl der Geburten niedrig geblieben mit kurzfristigen Anstiegen und darauffolgenden Rückgängen. Die Zahl der Sterbefälle liegt seit Anfang der 1970er Jahre durchgängig über der Zahl der Geburten. Die bundesdeutsche natürliche Bevölkerungsentwicklung ist daher seitdem rückläufig.

Verringerte Geburtenzahlen in Deutschland

Der natürliche Bevölkerungssaldo im Landkreis Peine (o. Stadt) ist seit 2012 durchgängig negativ. Es gibt also mehr Sterbefälle als Geburten. Sowohl bei den Geburten als auch bei den Sterbefällen ist ein tendenzielles Wachstum der Zahlen zu beobachten. Gab es im Jahr 2012 580 Geburten, betrug diese Zahl im Jahr 2022 rund 850. Die Zahl der Sterbefälle betrug im Jahr 2012 rund 860 und im Jahr 2022 rund 1.130. Im Zeitraum von 2014 bis 2018 verharrte der Saldo auf einem Niveau von rund 220 bis 260 Sterbefällen pro Jahr. Von 2018 bis 2021 näherten sich Geburten und Sterbefälle zunehmend an und erreichten im Jahr 2021 eine Differenz von nur noch 71 (877 Geburten, 948 Sterbefälle). Im darauffolgenden Jahr 2022 überstiegen die Sterbefälle mit dem Maximalwert im Untersuchungszeitraum allerdings wieder deutlich die Geburtenzahlen.

Mehr Sterbefälle als Geburten

Abbildung 9: Natürlicher Saldo Landkreis Peine (o. Stadt) 2012-2022

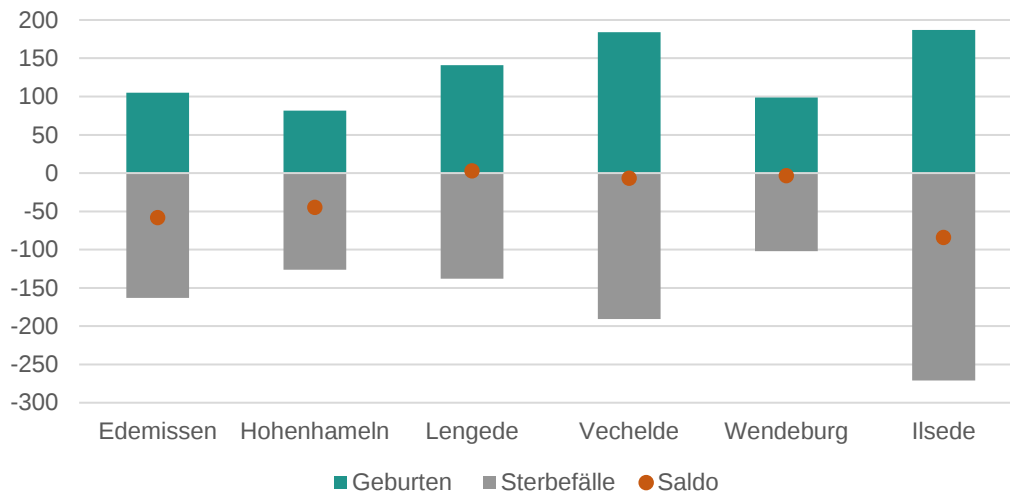


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Kleinräumig betrachtet fällt auf, dass der natürliche Saldo in Vechelde, Wendeburg und Lengede nahezu ausgeglichen ist: Vechelde und Wendeburg weisen ein nur minimales Geburtendefizit auf und in Lengede liegt ein geringes Geburtenplus vor (siehe Abbildung 10). Bei der Untersuchung für das Gutachten im Jahr 2016 zeigte Lengede noch ein Geburtendefizit. Edemissen, Hohenhameln und vor allem Ilsede mit einem Saldo von rund -80 zeigen jedoch deutliche Geburtendefizite.

Verringerung des Geburtendefizits

Abbildung 10: Geburtendefizit/Geburtenplus (Durchschnitt 2016-2022)



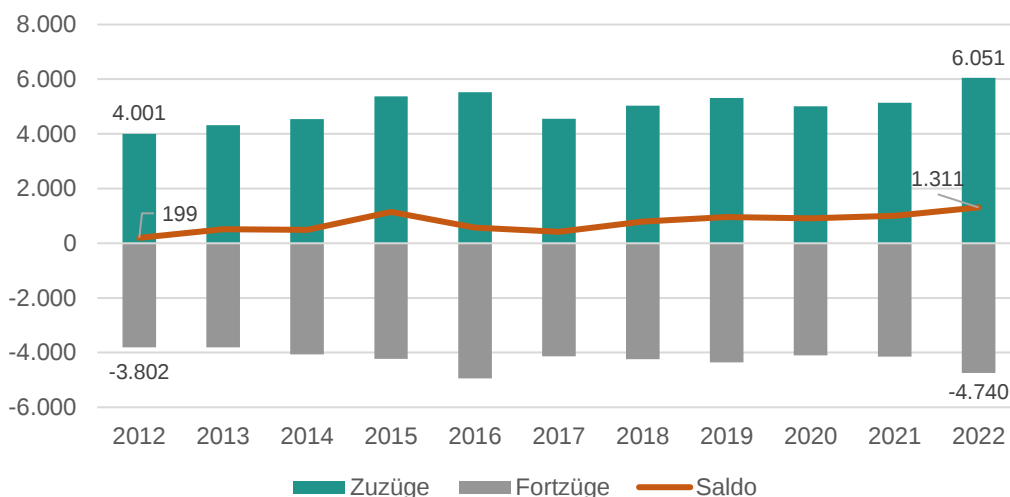
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3.7. Wanderungen

Der Wanderungssaldo des Landkreises Peine (o. Stadt) ist in den letzten Jahren deutlich positiv. Es zogen somit mehr Menschen in den Landkreis zu als fort. Im Jahr 2015 konnte ein Maximum von rund 1.140 erreicht werden. In den beiden darauffolgenden Jahren flachte der Saldo wieder auf rund 580 und rund 420 ab. Seitdem steigt der Saldo in der Tendenz jedoch wieder und hat mit rund 1.310 im Jahr 2022 ein neues Maximum erreicht. Ursache für die deutlichen Wanderungsgewinne in 2015 und 2022 dürfte der Zuzug von Geflüchteten sein.

Positiver Wanderungssaldo

Abbildung 11: Wanderungen im Landkreis Peine (o. Stadt)

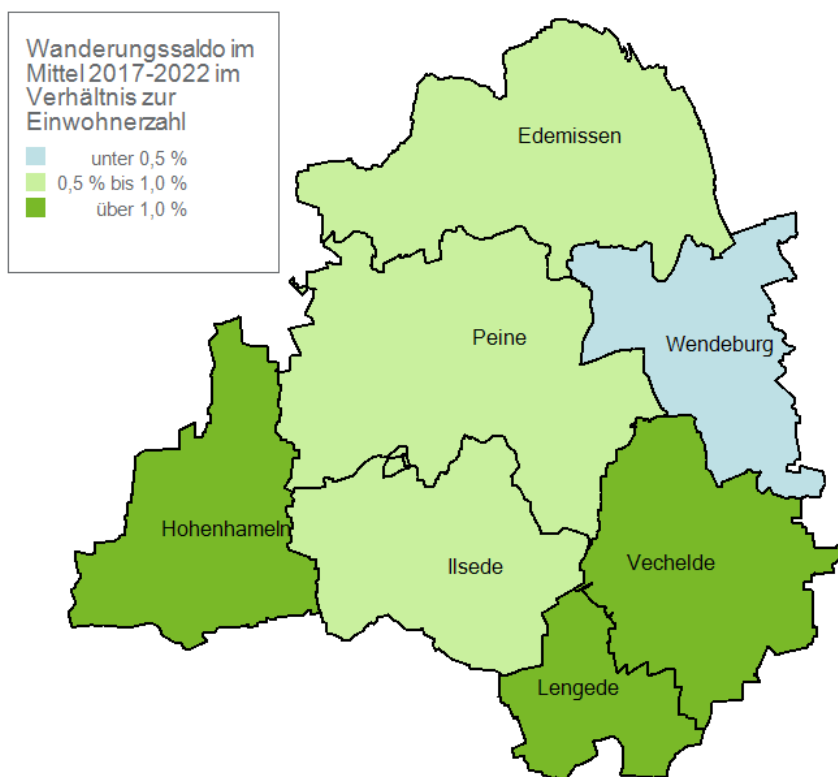


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Es sind leichte Unterschiede bei den Wanderungsgewinnen innerhalb des Landkreises vorhanden. Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnen die südlich gelegenen Gemeinden Vechelde, Lengede sowie das westliche Hohenhameln. Den niedrigsten Wanderungssaldo in Relation zur Einwohnerzahl zeigt Wendeburg. Im Vergleich zum 2016 erstellten Gutachten fällt auf, dass dort Wendeburg noch mit den höchsten Wanderungssaldo im Verhältnis zur Einwohnerzahl aufwies, während Lengede den niedrigsten hatte. Insgesamt ist außerdem festzustellen, dass eine Erhöhung des Wanderungssaldos (auch ohne den Zuzug Schutzsuchender aus der Ukraine) erfolgte, bis auf in Wendeburg auch ohne den Zuzug im Jahr 2022, der durch Schutzsuchende geprägt war.

Höchste Wanderungsgewinne in Vechelde, Lengede und Hohenhameln

Abbildung 12: Wanderungen (im Mittel 2017-2022)



Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

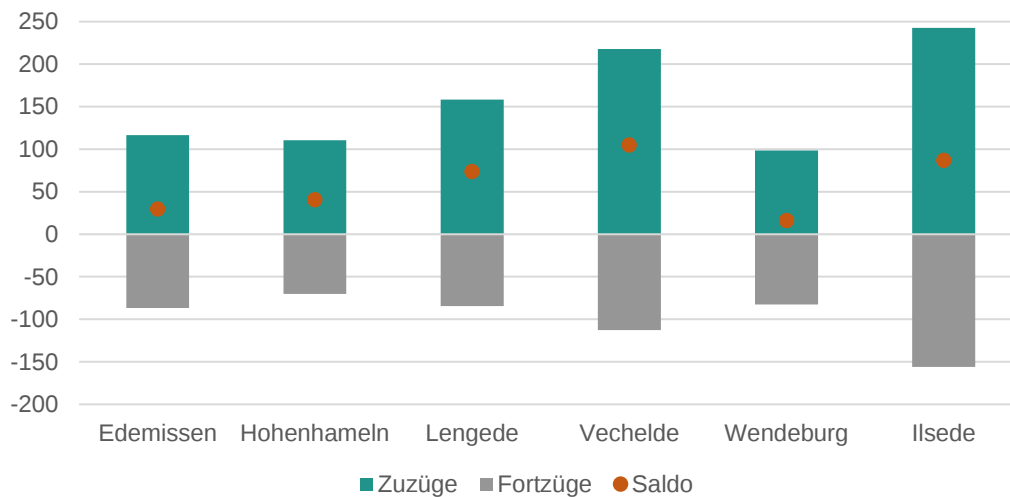
Bei der nach Altersklassen differenzierten Betrachtung zeigt sich, dass vor allem bei den unter 18-Jährigen sowie den 30- bis 50-Jährigen, zusammenfassend also bei Familien, Wanderungsgewinne verzeichnet werden können. Wanderungsverluste treten im Wesentlichen bei der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen auf. Gründe hierfür sind in der Regel der Beginn von Ausbildung oder Studium.

Zuzug von Familien, Wegzug von jungen Erwachsenen

Stellvertretend für die Familien sind in der folgenden Grafik die Zu-, Fortzüge und der Saldo der unter 18-Jährigen dargestellt (siehe Abbildung 13). In allen dargestellten Gemeinden ist der Saldo positiv, es kann somit in all diesen Gemeinden ein Wanderungsgewinn verzeichnet werden. Am größten ist das Verhältnis von

Wanderungen zur Einwohnerzahl in Vechelde. Hier zogen rund 110 Kinder und Jugendliche mehr zu als fort. Dies ist fast eine Verdopplung des Wertes von rund 60 aus dem letzten Gutachten, was auf eine Ausweitung des Wohnraumangebots für Familien, vor allem durch die vermehrte Ausweisung von Einfamilienhausgebieten, hindeutet.

Abbildung 13: Wanderungen der unter 18-Jährigen (im Mittel 2017-2021)

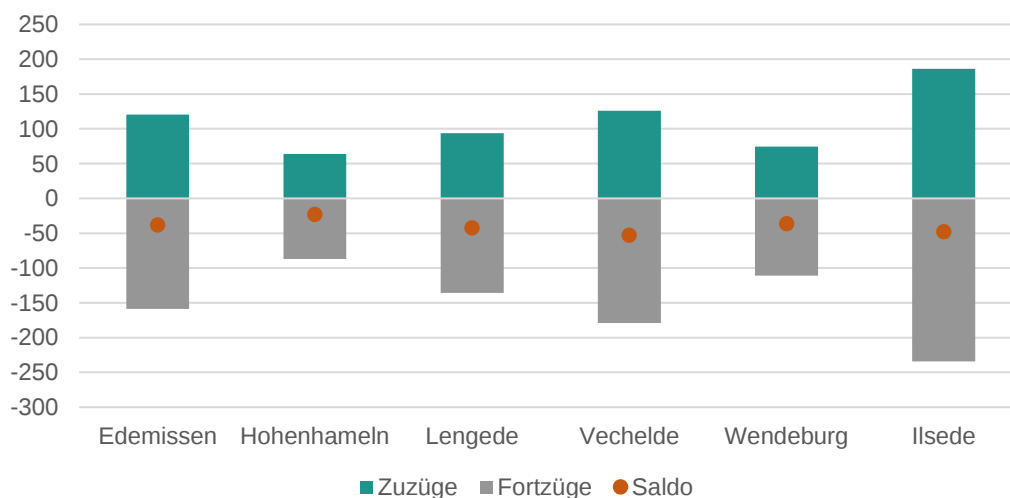


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei Betrachtung der Wanderungsbewegungen bei den 18- bis 25-Jährigen fällt auf, dass in allen Gemeinden ein negativer Saldo zu verzeichnen ist (siehe Abbildung 14). Personen dieser Altersgruppe zieht es aus den eher ländlich geprägten Gebieten in die Arbeitsmarktzentren und an die Hochschulstandorte. Der Saldo befindet sich dabei in allen Gemeinden in etwa auf einem ähnlichen Niveau von rund 20 bis 50 mehr Fort- als Zuzügen.

Negativer Wanderungssaldo bei jungen Erwachsenen

Abbildung 14: Wanderungen der 18- bis 25-Jährigen (im Mittel 2017-2021)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Der Wanderungssaldo der 25- bis 30-Jährigen befindet sich ebenfalls in allen Gemeinden auf einem ähnlichen Niveau und liegt leicht im positiven Bereich. Den höchsten Saldo weist hier Lengede mit rund 30 Zuzügen mehr als Fortzügen auf.

Leicht positiver Wanderungssaldo bei 25- bis 30-Jährigen

Analog zu den Wanderungen der unter 18-Jährigen tritt in allen Gemeinden auch ein deutlich positiver Wanderungssaldo der Elterngeneration der 30- bis 50-Jährigen auf. Den höchsten Gewinn verzeichnete auch hier Vechelde mit einem Saldo von rund 180.

Deutlich positiver Wanderungssaldo bei 30- bis 50-Jährigen (Familien)

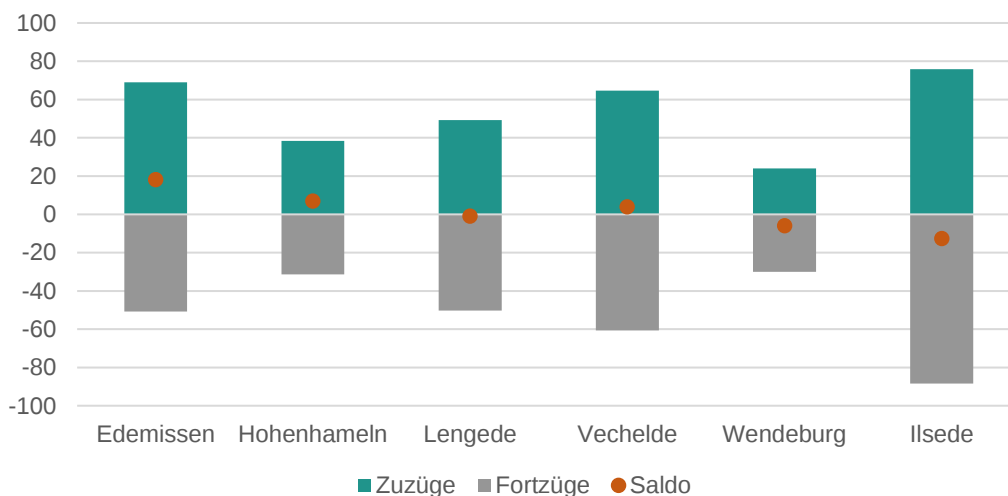
In der Altersklasse der 50- bis 65-Jährigen pendelt der Saldo in den verschiedenen Gemeinden um den Nullwert. Den niedrigsten Saldo hat Vechelde mit -8, den höchsten Edemissen mit +7.

Ausgeglichener Wanderungssaldo bei 50- bis 65-Jährigen

Bei den ab 65-Jährigen zeigt sich ein differenziertes Bild. Hier treten sowohl deutlichere Wanderungsgewinne als auch -verluste auf (siehe Abbildung 15). So kann Edemissen einen positiven Wanderungssaldo von rund 20 aufweisen. Ilsede hingegen verlor pro Jahr rund 10 Einwohner in dieser Altersklasse. Wanderungsgewinne gibt es ebenfalls in Hohenhameln und Vechelde. Lengede und Wendeburg weisen Wanderungsverluste auf.

Unterschiede in den Gemeinden bei den ab 65-Jährigen

Abbildung 15: Wanderungen der ab 65-Jährigen (im Mittel 2017-2021)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Insgesamt lässt sich bei der Untersuchung der Wanderungen nach dem Alter differenziert feststellen, dass vor allem junge Haushalte, sogenannte Starterhaushalte, den Landkreis und damit ländlich geprägten Raum verlassen. Viele Familien hingegen folgen dem Angebot an bezahlbaren Einfamilienhäusern und ziehen in den Landkreis, wie am Beispiel Lengede zu sehen ist.

Wegzug von Starterhaushalten, Zuzug von Familien

3.8. Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit

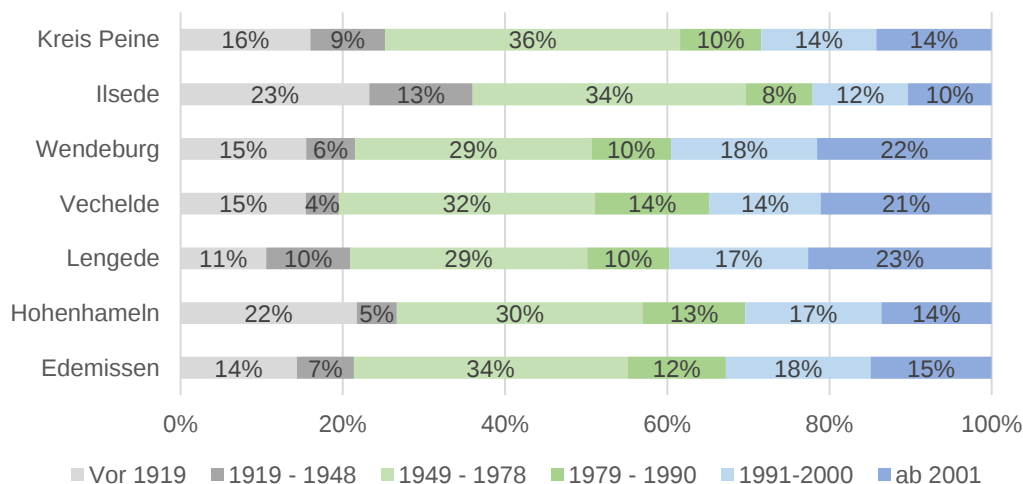
Die Baualtersstruktur der Gemeinden im Landkreis Peine ist recht heterogen. Ein Viertel des Wohnungsbestandes wurde 1948 oder früher errichtet (siehe Abbildung 16). In Vechelde ist der Anteil in dieser Baualtersklasse mit rund 19 % am geringsten. Den höchsten Anteil weist Ilsede mit rund 36 % auf. Der Großteil der Wohnungen im Landkreis stammt aus den 1950 bis 1970er Jahren. Über ein Drittel (36 %) der Wohnungen im gesamten Landkreis wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet. Innerhalb der einzelnen Gemeinden ist dieser Anteil in Ilsede und Edemissen mit 34 % am höchsten. Das bedeutet, dass die Stadt Peine einen noch höheren Anteil von Objekten in dieser Baualtersklasse aufweist und den Durchschnitt des gesamten Landkreises damit nach oben zieht.

Großteil der Wohnungen aus den 1950er bis 70er Jahren

Beim Anteil der neueren Wohnungen mit einem Baujahr ab 2001 gibt es deutliche Unterschiede. Mit rund 10 % ist der Anteil in Ilsede am geringsten. Die höchsten Anteile weisen Lengede (23 %), Wendeburg (22 %) und Vechelde (21 %) auf. Das bedeutet, in diesen Kommunen ist in etwa jede fünfte Wohnung nach 2001 entstanden. Generell ist dabei zu beachten, je älter der Wohnbestand ist, desto höher sind die Modernisierungsbedarfe.

Hohe Anteile an neueren Objekten in Lengede, Wendeburg und Vechelde

Abbildung 16: Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

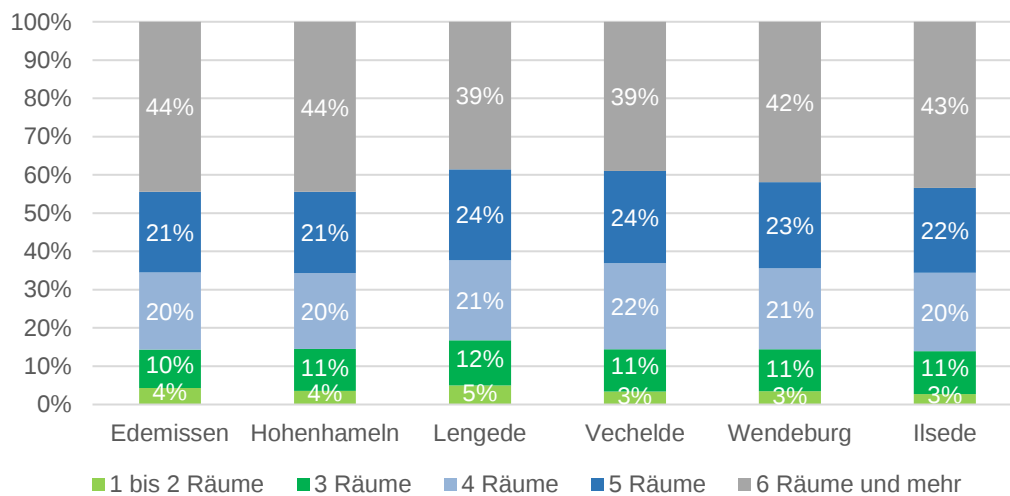
Der Wohnungsmarkt im Landkreis Peine ist vor allem geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser: Zwischen 72 % und 84 % der Wohnungen befinden sich in diesem Segment. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern fällt demnach erheblich geringer aus. Ein etwas größerer Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Lengede und Vechelde mit 28 % vorzufinden.

Wohnungsbestand geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Wohnungsgrößenstruktur in den Kommunen des Landkreis Peine zeigt sich recht homogen. Sie ist vor allem geprägt von großen Wohneinheiten mit sechs und mehr Räumen (siehe Abbildung 17). Dabei handelt es sich in der Regel um Einfamilienhäuser. Kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen sind in den Kommunen nur in geringer Anzahl vorzufinden. Die mittelgroßen und größeren Wohnungen mit drei bis fünf Räumen machen zusammen hingegen auch einen bedeutenden Anteil aus, wobei der Schwerpunkt eher auf den Wohnungen mit vier und fünf Räumen liegt.

Wenig kleine Wohnungen im Landkreis

Abbildung 17: Wohnungsgrößenstruktur im Landkreis Peine (o. Stadt) (2022)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

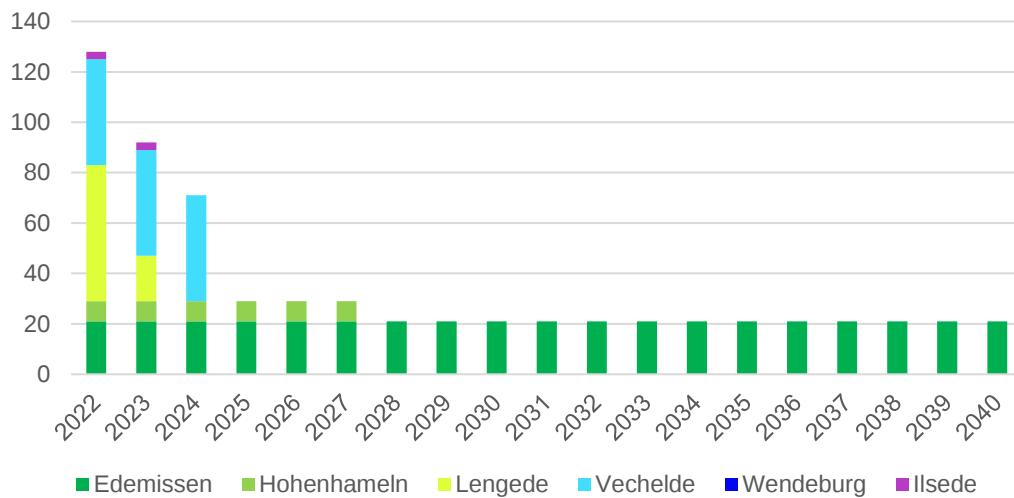
Mit der geringen Zahl an kleinen Wohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geht ein nur geringer Anteil an geförderten Wohnungen einher. Jedoch stellt für viele Haushalte die Versorgung mit ihren Bedürfnissen entsprechendem Wohnraum eine Herausforderung dar. Dies kann beispielsweise aufgrund der jeweiligen finanziellen Situation oder der sozialen Lage der Fall sein. Eine Möglichkeit, diese Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, sind geförderte Wohnungsbestände. Wie bereits im Kapitel 2.6 beschrieben wurde, reduziert sich jedoch die Zahl der gebundenen Bestände deutschlandweit. Der Rückgang dieser Bestände ist auch in den Gemeinden im Landkreis Peine zu beobachten.

Rückgang geförderter Wohnungen durch Bindungsauslauf

Nachfolgender Abbildung 18 ist das dortige Abschmelzen der geförderten Wohnungsbestände zu entnehmen. So gab es im Jahr 2022 nur noch rund 130 geförderte Wohnungen, während es zum Zeitpunkt des letzten Gutachtens noch rund 290 waren. Durch das Auslaufen der Bindungen wird die Zahl weiter sinken, so dass es ab 2028, abgesehen von möglichen Neubauten, nur noch 21 geförderte Wohnungen in Edemissen geben wird. In den übrigen betrachteten Kommunen wird es ohne Neuschaffungen keine geförderten Wohnungen mehr geben.

Aktuell 130 geförderte Wohnungen im Landkreis (ohne die Stadt Peine)

Abbildung 18: Geförderte Wohnungen in den Gemeinden

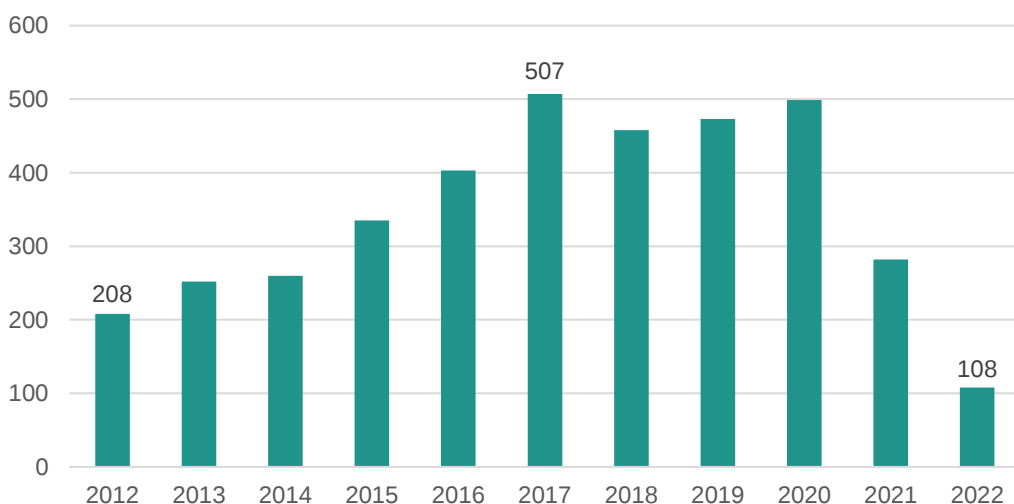


Quelle: Landkreis

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit. Diese schlägt sich in der Zahl der Baufertigstellungen nieder. Von rund 210 im Jahr 2012 hat sich die Anzahl der Baufertigstellungen sukzessive erhöht, bis sie im Jahr 2017 mit rund 510 ihr Maximum erreichte. Die drei nachfolgenden Jahre weisen wieder geringere Werte auf, wobei die Anzahl im Jahr 2020 mit rund 500 sehr nah am Maximalwert von 2017 ist. In den Jahren 2021 und 2022 verringerten sich die Zahlen der Baufertigstellungen jedoch stark, auf rund 280 im Jahr 2021 und zuletzt auf rund 110 im Jahr 2022.

Zuletzt deutlicher Einbruch bei Zahl der Baufertigstellungen

Abbildung 19: Baufertigstellungen im Landkreis Peine (o. Stadt)

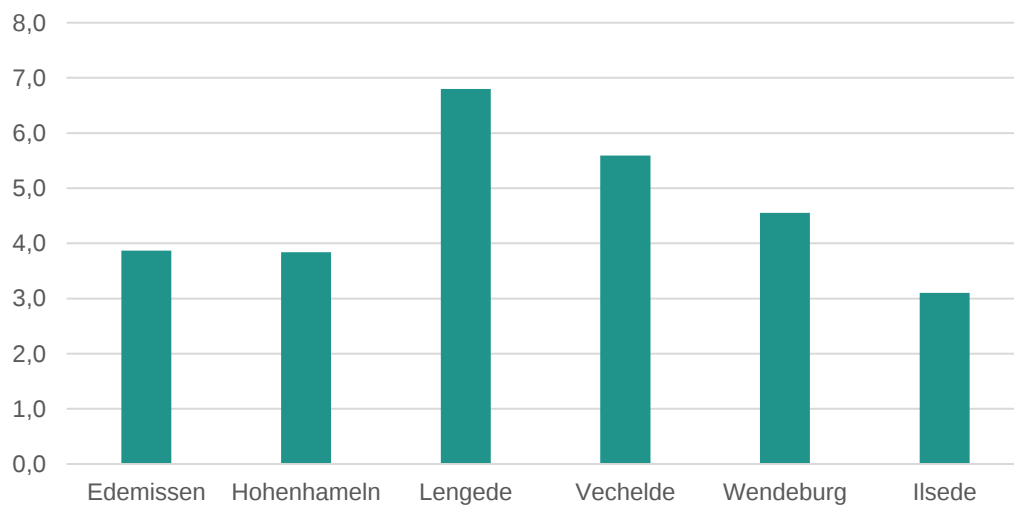


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei vergleichender Betrachtung der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner von 2017 bis 2022 zeigt sich, dass die Gemeinden Lengede und Vechelde die höchsten Fertigstellungszahlen aufweisen. Der Wert von Lengede beträgt 6,8, der von Vechelde 5,6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Lengede zeigte vor allem in den Jahren 2017, 2018 und 2020 eine besonders hohe Bautätigkeit. Aber auch in den anderen Jahren liegt die Bautätigkeit meist über der der anderen Kommunen. In Vechelde fallen die Jahre 2016 und 2019 mit erhöhter Bautätigkeit auf. Aber auch hier fand in den anderen Jahren meist eine höhere Bautätigkeit als in den weiteren Kommunen statt. Den geringsten Wert weist, wie im letzten Gutachten, Ilsede mit 3,1 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohnern auf. Dennoch zeigte sich hier, wie in den anderen Gemeinden, ein Anstieg der Baufertigstellungen.

*Höchste Neubautätigkeit in
Lengede*

Abbildung 20: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner (im Mittel 2017-2022)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

3.9. Miet- und Kaufpreise

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt sind weiterhin das Niveau der Miet- und Kaufpreise sowie deren Entwicklung. Deshalb hat GEWOS im Rahmen dieser Fortschreibung eine Auswertung der Angebotsdaten der Immobiliendatenbank der Value AG⁹ vorgenommen. Zu beachten ist dabei, dass es sich um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht alle derzeit gezahlten Miet- bzw. Kaufpreise wider, sondern die Preise, die ein Haushalt aktuell bei einem Wohnungswechsel zahlen muss. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, unterliegen den gesetzlichen Mietpreisrestriktionen. Sie liegen erfahrungsgemäß niedriger und passen sich in der Regel erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

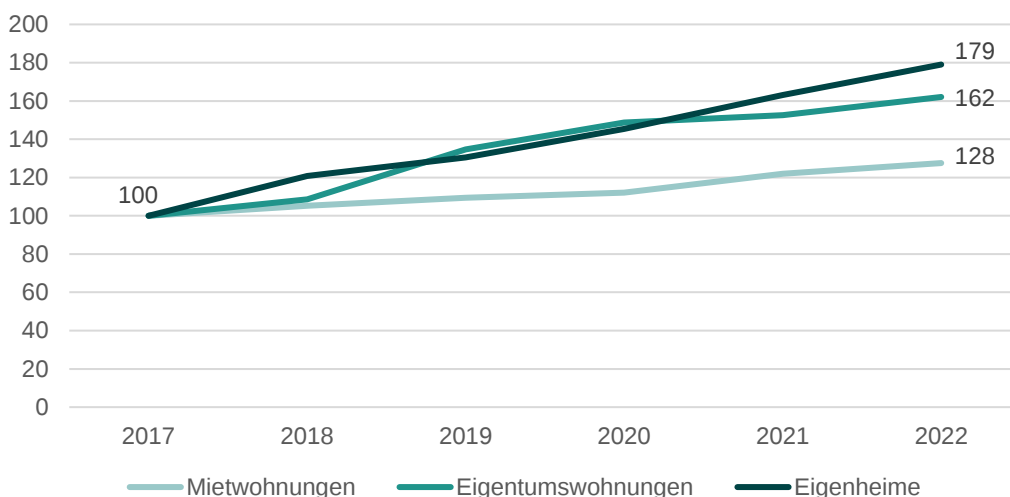
*Indikator Miet- und Kaufpreis-
niveau*

⁹ Die Datenbank der Value AG erfasst Wohnungsangebote im Internet aus mehr als 100 Quellen, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen

Die Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Bestandsobjekte zeigt, dass sich von 2017 bis 2022 in allen drei betrachteten Segmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime, teils deutliche, Preissteigerungen ergeben haben. Über den gesamten Landkreis Peine (o. Stadt) betrachtet fand die größte Steigerung beim Kauf von Eigenheimen mit einem Anstieg um rund 79,0 % statt. Die Preise für Eigentumswohnungen zeigen eine Steigerung um rund 62,1 % und bei Mietwohnungen fand ein Preisanstieg um rund 27,5 % statt. Die größte Steigerung ist beim Kauf von Wohnungen in Hohenhameln zu beobachten. Zu beachten ist dabei jedoch, dass dort in beiden Untersuchungsjahren nur jeweils eine einstellige Zahl an entsprechenden Angeboten vorhanden war. Die größte Preissteigerung beim Kauf von Bestandshäusern zeigte sich in Ilsede. Hier haben sich die Preise im Jahr 2022 im Vergleich zu 2017 mehr als verdoppelt (+112,1 %). Die höchste Steigerung im Segment der Mietwohnungen weisen Hohenhameln und Wendeburg auf. In beiden Gemeinden haben sich die Mietpreise im Untersuchungszeitraum um ein Drittel erhöht.

Deutliche
Preissteigerungen

Abbildung 21: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise pro m² im Bestand nach Segmenten im Landkreis Peine (2017-2022, 2017=100)



Quelle: Value AG

Der Median für die Netto-Kalt-Mieten von Bestandswohnungen im Landkreis Peine (o. Stadt) betrug im Jahr 2022 rund 7,40 €/m². Damit befindet er sich unterhalb des niedersächsischen Niveaus von 8,00 €/m² sowie unterhalb des bundesdeutschen Wertes von 8,50 €/m². Für Neubauwohnungen betrug der Median für die Kaltmiete rund 10,60 €/m². Dies entspricht dem niedersächsischen Niveau von ebenfalls etwa 10,60 €/m². Der bundesdeutsche Wert ist mit 12,00 €/m² jedoch auch hier höher.

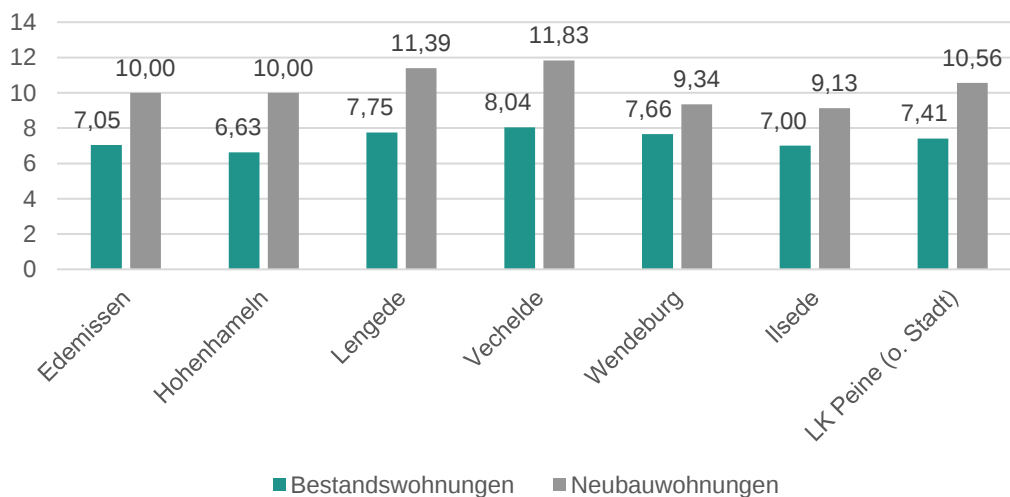
Relativ günstige
Bestandsmieten

Die höchsten Mieten für Wohnungen aus dem Bestand sind in Vechelde zu zahlen. Hier beträgt der Median im Jahr 2022 rund 8,00 €/m². Darauf folgt Wendeburg mit rund 7,70 €/m². Die niedrigsten Mietpreise hingegen weist Hohenhameln mit rund 6,60 €/m² auf.

Höchste Mieten in Vechelde

Bei den Mieten für Neubauwohnungen zeigt sich, zumindest bezogen auf die höchsten Mietpreise, ein ähnliches Bild. Auch hier sind die höchsten Mieten in Vechelde zu zahlen. Der Median betrug im Jahr 2022 rund 11,80 €/m². Die zweithöchsten Mietpreise für Neubauwohnungen weist Lengede mit rund 11,40 €/m² auf. Die geringste Miete in Neubauobjekten ist in Ilsede mit einem Median von ca. 9,10 €/m² zu zahlen.

Abbildung 22: Median der Mietpreise in €/m² (2022)



Quelle: Value AG

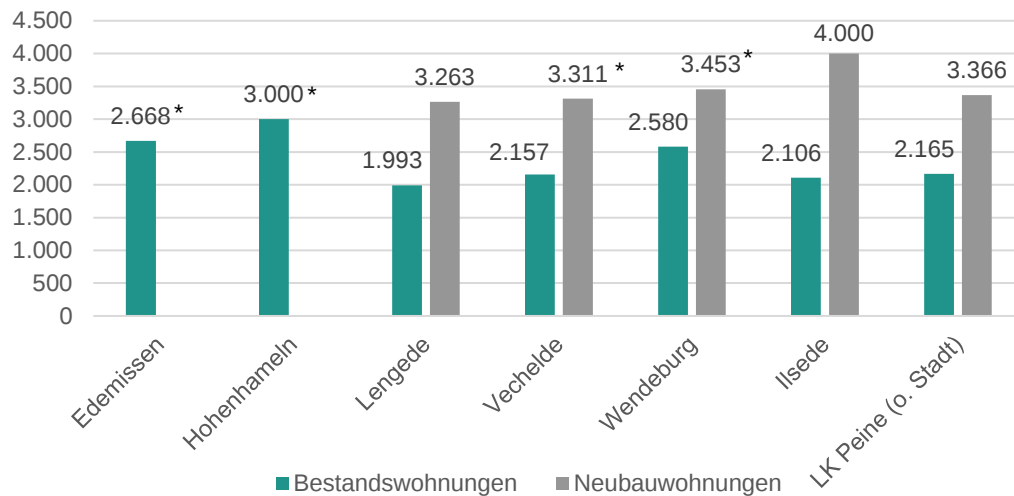
Die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand sind im Landkreis Peine (o. Stadt) günstiger als in Gesamt-Niedersachsen (2.165 €/m² im Landkreis, rund 2.680 €/m² in Niedersachsen) und sie liegen ebenfalls unter dem bundesdeutschen Niveau von rund 3.540 €/m². Den höchsten Median der Kaufpreise im Jahr 2022 gibt es in Hohenhameln. Er beträgt 3.000 €/m². Darauf folgt Edemissen mit einem Median von rund 2.668 €/m². In beiden Gemeinden gab es 2022 jedoch nur wenige Angebote. Den niedrigsten Median zeigt Ilsede mit rund 2.106 €/m². Dort gab es jedoch auch eine deutlich höhere Zahl an entsprechenden Angeboten.

Teilweise wenig und teure Eigentumsobjekte im Bestand im Angebot

Für den Kauf von Neubauwohnungen sind mit einem Median von rund 3.366 €/m² erwartungsgemäß höhere Preise als für Bestandswohnungen zu zahlen. Doch auch dieser Wert liegt unter dem niedersächsischen sowie dem bundesdeutschen Niveau von ca. 4.000 €/m² bzw. 5.170 €/m². Generell ist die Anzahl der Angebote für Neubauwohnungen recht gering und befindet sich, wenn es überhaupt entsprechende Angebote gab, jeweils im einstelligen Bereich. Eine entsprechende Aussagekraft ist hier daher nur bedingt gegeben.

Neubauobjekte unter niedersächsischem Niveau

Abbildung 23: Median der Wohnungskaufpreise in €/m² (2022)



Quelle: Value AG

* weniger als 5 Angebote

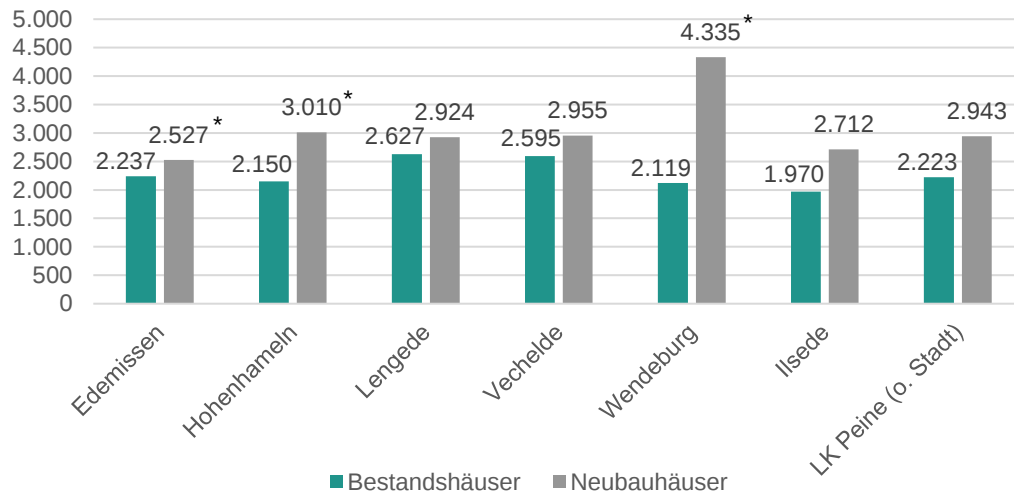
In Edemissen und Hohenhameln konnten aufgrund fehlender Angebote keine Neubauobjekte ausgewertet werden.

Der Median der Kaufpreise für Häuser aus dem Bestand betrug im Landkreis Peine (o. Stadt) 2022 ca. 2.223 €/m². Damit erreicht er annähernd das Niveau des niedersächsischen Medians von rund 2.311 €/m². Der Unterschied zum bundesdeutschen Wert von etwa 2.683 €/m² gestaltet sich größer. Auf die höchsten Preise in Lengede mit einem Median von rund 2.627 €/m² folgt Vechelde mit 2.595 €/m² (siehe Abbildung 24). Den geringsten Median weist Ilsede mit ca. 1.970 €/m² auf.

Kaufpreise von Häusern erreichen fast niedersächsisches Niveau

Der landkreisweite Median für Neubauobjekte ohne die Stadt Peine betrug im Jahr 2022 rund 2.943 €/m². Auch dieser liegt unter dem niedersächsischen Niveau von ca. 3.196 €/m² und dem bundesdeutschen Niveau von 3.719 €/m². Kleinräumig zeigen sich dabei deutliche Unterschiede, die aufgrund geringer Fallzahlen vorsichtig zu interpretieren sind.

Abbildung 24: Median der Hauskaufpreise in €/m² (2022)



Quelle: Value AG
* weniger als 5 Angebote

4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

4.1. 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. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept in 2016 wurde auch in dieser Fortschreibung eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt. Das Ziel dieser Untersuchung ist es, eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die relevanten Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Landkreis zu erstellen.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

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, der 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.

Betrachtung von Mietwohnraum

Die Untersuchung folgt der im Wohnraumversorgungskonzept von 2016 verwendeten Methodik und basiert auf aktuellen Daten. Für alle sechs Kommunen wird die Untersuchung einzeln durchgeführt.

Die ermittelte Nachfrage wird dazu 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.

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

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)¹⁰ 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 anschließend zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, mit der lokalen Haushaltsgrößenstruktur in der jeweiligen Kommune verschnitten.

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 Niedersächsischem Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 8)

herangezogen. Die Fördermiete liegt gegenwärtig bei 5,60 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen in der Mietstufe I (Hohenhameln, Vechelde und Wendeburg) und 5,80 €/m² in der Mietstufe II (Edemissen, Ilsede und Lengede).

Zur Ermittlung des Angebotes wird die Zahl der Mietwohnungen in den sechs zu untersuchenden Kommunen im Landkreis Peine ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wird durch eine Analyse der Angebotsdaten des Jahres 2022 der Immobiliendatenbank der Value AG und eine ergänzende Datenabfrage bei den kommunalen Wohnungsunternehmen 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 multi-

Ermittlung des Angebots

¹⁰ 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 -

pliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes werden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Tabelle 1: Einkommens- und Mietobergrenzen laut niedersächsischer Wohnraumförderung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze niedersächsische Wohnraumförderung	Fördermiete pro m²		Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförderung	Mietobergrenze	
		Mietstufe I	Mietstufe II/III		Mietstufe I	Mietstufe II/III
1 PHH	17.000 €	5,60 €	5,80 €	bis 50 m²	280 €	290 €
2 PHH	23.000 €	5,60 €	5,80 €	bis 60 m²	336 €	348 €
3 PHH	29.000 €	5,60 €	5,80 €	bis 75 m²	420 €	435 €
4+ PHH	38.000 €	5,60 €	5,80 €	über 75 m²	504 €	522 €

Quelle: NBank

4.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im Ergebnis ergibt sich für den Landkreis Peine (o. Stadt) eine jährliche Nachfrage nach 440 preisgünstigen Mietwohnungen. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf lediglich 90 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Das entspricht einem Anteil von 19 % an allen jährlich angebotenen Mietwohnungen. Daraus resultiert ein rechnerisches Angebotsdefizit von 350 bezahlbaren Wohnungen.

*Angebotsdefizit von 350
preisgünstigen Wohnungen
im Landkreis*

Bei vergleichender Betrachtung zur Untersuchung aus dem Jahr 2016 hat sich die Situation im preisgünstigen Segment deutlich verschärft. Damals lag das Angebotsdefizit bei lediglich 60 Wohnungen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat sich seitdem zwar verringert (zuvor 860 Haushalte). Aufgrund der in Kapitel 3.9 beschriebenen Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis ist das Angebot an preisgünstigem Wohnraum jedoch deutlich zurückgegangen (zuvor 800 Wohnungen bzw. 39 % der jährlich verfügbaren Wohnungsangebote). Das liegt auch daran, dass der Anteil sozial orientierter Wohnungsunternehmen (z. B. genossenschaftliche oder kommunale Vermieter) am Mietwohnungsbestand im Landkreis vergleichsweise niedrig ist.

*Preisgünstiges Wohnungsangebot
seit 2016 deutlich zurückgegangen*

In allen Kommunen ist ein Rückgang der verfügbaren preisgünstigen Wohnungen zu beobachten sowie damit verbunden ein vorliegendes Angebotsdefizit. Der stärkste Rückgang fand in Ilsede statt. Gab es 2016 dort noch einen Angebotsüberhang von 10 Wohnungen im preisgünstigen Segment, herrscht nun ein deut-

Stärkster Rückgang in Ilsede

liches Defizit von 50 Wohnungen. Auch in Hohenhameln war 2016 noch ein Angebotsüberhang (20 Wohnungen) vorzufinden, der sich nun in ein Angebotsdefizit im Umfang von ebenfalls 50 Wohnungen umgewandelt hat

Insgesamt weisen die Ergebnisse darauf hin, dass die bereits 2016 angespannte Situation im Segment des preisgünstigen Wohnraums im Landkreis Peine (o. Stadt) sich weiter verschärft hat. In allen Gemeinden ist zwar die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zurückgegangen, jedoch hat sich das verfügbare Angebot noch deutlicher verringert.

Angespannte Situation in allen Kommunen

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

Gemeinde	Jährliche Nachfrage durch preissensible Haushalte	Jährliches Angebot an preisgünstigen Wohnungen		Jährliche Bilanz 2022	Jährliche Bilanz 2016
		Absolute Anzahl	In % aller angebotenen Mietwohnungen		
Edemissen	70	20	13 %	-50	-10
Hohenhameln	60	10	21 %	-50	20
Lengede	70	10	11 %	-60	-20
Vechede	80	0	5 %	-80	-40
Wendeburg	60	0	4 %	-60	-20
Ilse	100	50	26 %	-50	10
Gesamt	440	90		-350	-60

Quelle: GEWOS

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößen ein differenziertes 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. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass dies auch in den sechs betrachteten Kommunen zutrifft.

Für alle Kommunen zeigt sich bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie Haushalten mit vier und mehr Personen ein ähnliches Ergebnis. Für Haushalte mit einer oder zwei Personen fällt im gesamten Landkreis ein deutliches Defizit von 240 bzw. 80 preisgünstigen Wohnungen an. Auch für Haushalte mit vier und mehr Personen zeigt sich inzwischen ein Defizit von 50 Wohnungen, nachdem in 2016 noch ein deutlicher Angebotsüberhang von 160 Wohnungen festzustellen war. Lediglich bei Wohnraum für Haushalte mit drei Personen ist nach wie vor ein Angebotsüberhang preisgünstiger Wohnungen mit 20 vorhanden. Diesen gibt es jedoch

Größtes Angebotsdefizit bei Wohnungen unter 50 m²

nur in Edemissen und Ilsede. Im Vergleich zu 2016 hat sich jedoch auch dieser Angebotsüberhang stark dezimiert, Im Jahr 2016 betrug er doch 190.

Tabelle 3: Bilanz des preisgünstigen Wohnraums innerhalb eines Jahres nach Haushaltsgrößen

Gemeinde	1 Personen-HH (bis 50 m²)	2-Personen-HH (bis 60 m²)	3-Personen-HH (bis 75 m²)	4-Personen-HH+ (über 75 m²)
Edemissen	-40	-10	10	-10
Hohenhameln	-30	-10	0	-10
Lengede	-40	-10	0	-10
Vechede	-40	-20	-10	-10
Wendeburg	-30	-10	-10	-10
Ilsede	-60	-20	30	0
Gesamt	-240	-80	20	-50

Quelle: GEWOS

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.

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 barrierereduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch die gestiegenen Energiekosten können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnung leben. Die Situation der Geflüchteten aus der Ukraine kann zusätzlichen Druck in diesem Segment erzeugen, sollte diese in größerer Zahl im Landkreis verbleiben.

Qualitative Effekte

Haushalte mit einem höheren Einkommen können auf dem Wohnungsmarkt zudem als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall.

Konkurrenzsituationen

5. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2040

5.1. Vorgehen und Methodik

Im vorigen Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Peine (o. Stadt) wurde eine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose für die sechs Kommunen vom Basisjahr 2015 mit einem Prognosezeitraum bis 2030 ermittelt. In diesem Kapitel wird nun die neue Prognose vorgestellt, die im Rahmen dieser Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts erstellt wurde. Die nun ermittelte Prognose reicht ausgehend vom aktuellsten verfügbaren Datenstand, dem 31.12.2022 bis zum Jahr 2040. Das Ziel der Prognose ist die Darstellung der zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Peine (o. Stadt) und der daraus resultierenden Neubaubedarfe. Dazu wird die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot, also der Wohnungsbestand, gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich der jeweilige Neubaubedarf.

Prognose bis 2040

Im Rahmen der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Neben der Hauptwohnsitzbevölkerung sind das auch Personen mit Zweitwohnsitz. Bewohner von Wohnheimen, die keine Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, werden hingegen nicht berücksichtigt. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Datengrundlage für die Hauptwohnsitzbevölkerung bilden die vom Statistischen Landesamt Niedersachsen erfassten Einwohnerzahlen zum 31.12.2022.¹¹

Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Hierfür wurden im Vorfeld der Bevölkerungsprognose die Daten zu Geburten, Sterbefällen sowie Zu- und Fortzügen in einem sogenannten Stützzeitraum analysiert. Diese Daten werden anhand von Referenzdaten auf Landes- und Bundesebene, z. B. Annahmen zum Zuzug aus dem Ausland nach Deutschland, ergänzt. So werden die lokalen Daten plausibilisiert und übergeordnete Trends (z. B. die steigende Lebenserwartung oder sich wandelnde überregionale Wanderungsströme) in die Prognose integriert.

Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen

¹¹ Die Zahl der Nebenwohnsitze und die Heimbevölkerung wurde in allen Gemeinden auf Basis der vorliegenden Daten aus dem Wohnraumversorgungskonzept von 2016 auf Basis aktueller Analysen und Recherchen fortgeschrieben.

Die Zu- und Fortzüge stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen (vgl. Kapitel 3). Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen.

Wanderungen als einflussreichste Komponente

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden anschließend die wohnungsmarktrelevanten Haushalte über eine Haushaltsgenerierung abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Kennzahl der Wohnungsnachfrage darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um sogenannte Wohnhaushalte. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Die Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

5.2. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Für den gesamten Landkreis Peine (o. Stadt) ergibt sich daraus für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 91.770 (wohnungsmarktrelevant). Gegenüber dem Bevölkerungsstand von 89.830 Personen im Basisjahr 2022 entspricht das einem Zuwachs von 2.680 Personen bzw. 3,0 %.

Bevölkerungsanstieg um 3,0 % bis 2040 im Landkreis Peine (o. Stadt)

Der stärkste Anstieg der Bevölkerungszahl findet bis etwa 2030 statt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist ein Wachstum der Bevölkerung um 1.940 Personen, bzw. 2,2 % zu beobachten. Bis 2040 wächst die Bevölkerungszahl von diesem Zeitpunkt aus nur noch um 730 Personen. Der Grund hierfür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die für steigende Sterbezahlen und sinkende Geburtenzahlen sorgt.

Hoher Bevölkerungsanstieg bis 2030

Das Bevölkerungswachstum im Landkreis bis 2040 wird von fast allen sechs Gemeinden getragen. Lediglich in Edemissen ist mit einem leichten Rückgang von rund 120 Personen zu rechnen. Die Gemeinde mit dem stärksten absoluten Bevölkerungsanstieg bis 2040 ist Vechelde mit einem Zuwachs von rund 1.080 Personen. Die niedrigsten absoluten Zuwachsraten weisen Hohenhameln (rund 300 Personen) und Ilsede (rund 160 Personen) auf.

Wachstum ungleich über Gemeinden verteilt

Das höchste prozentuale Bevölkerungswachstum zeigt sich in Lengede und Vechelde mit einem Wert von jeweils +5,7 %. Die Gemeinden Wendeburg (+3,9 %), Hohenhameln (+3,0 %) und Ilsede (+0,7 %) liegen unter diesem hohen Niveau. Der Bevölkerungsrückgang in Edemissen beträgt -0,9 %.

Lengede und Vechelde mit stärkstem Anstieg bis 2040

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 nach Kommunen (wohnungs-marktrelevant)

Gemeinde	2022	2030	Veränderung 2022 bis 2030		2040	Veränderung 2022 bis 2040	
			absol.	%		absol.	%
Edemissen	12.640	12.660	20	0,2 %	12.520	-120	-0,9 %
Hohenhameln	9.910	10.160	240	2,4 %	10.210	300	3,0 %
Lengede	14.700	15.240	540	3,7 %	15.660	840	5,7 %
Vechelde	18.800	19.520	720	3,8 %	19.990	1.080	5,7 %
Wendeburg	10.900	11.180	270	2,4 %	11.330	430	3,9 %
Ilsede	22.870	23.020	160	0,7 %	23.200	160	0,7 %
LK Peine (o. Stadt)	89.830	91.770	1.940	2,2 %	92.910	2.680	3,0 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Das Bevölkerungswachstum im Landkreis fällt insgesamt deutlich aus, dabei ergeben sich jedoch je nach Altersgruppe deutliche Abweichungen. Der höchste absolute Anstieg ist bei der Gruppe der 65- bis unter 80-Jährigen zu beobachten (+4.160 Personen, +25,9 %), der höchste absolute Rückgang bei den 45- bis unter 65-Jährigen (-2.600 Personen, -9,4 %). Diese beiden Entwicklungen hängen unmittelbar miteinander zusammen, da im Prognosezeitraum ein großer Teil der sogenannten Babyboomer-Generation von der einen in die andere Altersgruppe wechselt. Da diese Personen weiterhin in den Gemeinden verbleiben, können jüngere Personen nur in begrenztem Umfang zuziehen und in die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen „nachwachsen“.

Verschiebung der Altersstruktur durch Alterung der „Baby-boomer“

Der Landkreis wird nicht mehr in solch einem Maße, wie bisher durch den Zuzug von Familien geprägt sein. Die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen sinkt bis 2040 um 1.790 Personen bzw. 8,3 %. Die zu dieser Elterngeneration zugehörige Kindergeneration der unter 6-Jährigen zeigt ebenfalls einen deutlichen Rückgang um 670 Personen. Dies entspricht einem Verlust von -11,5 % und damit dem höchsten prozentualen Rückgang. Die Kindergeneration der 6- bis unter 18-Jährigen steigt hingegen um 1.030 Personen bzw. 9,7 %. Auch für diese Entwicklungen sind die Alterungsprozesse und der im Verhältnis geringere Zuzug ausschlaggebend. Das Herausaltern der Kinder unter 6 Jahren und ihre Eltern aus der jeweiligen Gruppe kann der Zuzug junger Familien nicht kompensieren.

Weniger Familien

Die Zahl der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 Jahren zeigt ebenfalls ein deutliches Wachstum. Von 2022 bis 2040 erhöht sich ihre Zahl um 18,2 % bzw. 1.110 Personen. In diesen Entwicklungen zeigen sich die heterogenen Einflüsse, die auf diese Altersgruppe wirken. Zum einen wachsen in diese Altersgruppe die Jugendlichen aus den bestehenden Familienhaushalten hinein, von denen nicht alle zum Studium oder der Ausbildung aus dem suburbanen Raum fortziehen. Zum anderen führte die Zuwanderung von Schutzsuchenden seit etwa 2014 zu hohen Wanderungsgewinnen in dieser Altersgruppe in ganz Deutschland. In weniger angespannten Wohnungsmärkten sind zu dieser Altersgruppe auch Familiengründer zu zählen, die ohne lange Phase des Ansparens Eigentum bilden können.

Deutlicher Anstieg bei jungen Erwachsenen

Besonders auffällig ist die Entwicklung der Zahl der ab 80-Jährigen. Zeigt sie bis 2030 bereits ein sehr deutliches Wachstum von 38,0 % (820 Personen) wird insgesamt bis 2040 ein Wachstum um 66,3 % zu beobachten sein, was 1.430 Personen entspricht. Dieses Wachstum geschieht in solch einem Umfang, da mit Fortschreiten des Prognosezeitraums die zahlenmäßig stark besetzten Geburtsjahrgänge der 1950er Jahre in diese Altersgruppe eintreten. Zugleich nimmt die Lebenserwartung zu.

Starker Anstieg bei ab 80-Jährigen

Tabelle 5: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 nach Altersgruppen (wohnungsmarktrelevant)

Altersgruppe	2022	2030	Veränderung 2022 bis 2030		2040	Veränderung 2022 bis 2040	
			absol.	%		absol.	%
unter 6 Jahre	5.820	5.220	-600	-10,3 %	5.150	-670	-11,5 %
6 bis unter 18 Jahre	10.580	12.200	1.620	15,3 %	11.600	1.030	9,7 %
18 bis unter 25 Jahre	6.110	6.220	100	1,7 %	7.220	1.110	18,2 %
25 bis unter 45 Jahre	21.580	20.810	-770	-3,6 %	19.780	-1.790	-8,3 %
45 bis unter 65 Jahre	27.520	25.580	-1.930	-7,0 %	24.920	-2.600	-9,4 %
65 bis unter 80 Jahre	16.070	18.760	2.700	16,8 %	20.230	4.160	25,9 %
80 Jahre und älter	2.160	2.980	820	38,0 %	3.600	1.430	66,3 %
LK Peine (o. Stadt)	89.830	91.770	1.940	2,2 %	92.500	2.680	3,0 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
Quelle: GEWOS

Die Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen haben auch Auswirkungen auf die Altersstruktur der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung insgesamt im Landkreis Peine (o. Stadt). Im Basisjahr 2022 der Prognose sind die Altersgruppen der 25- bis unter 45-Jährigen sowie der 45- bis unter 65-Jährigen mit 24 % bzw. 31 % die anteilig größten Gruppen. Die unter 18-Jährigen machen 18 % der Bevölkerung aus und junge Erwachsene von 18 bis unter 25 Jahre 7 %. Die Zahl der Senioren unter 80 Jahren ergibt 18 % der Gesamtbevölkerung und die hochbetagten Senioren ab 80 Jahren machen 2 % der Bevölkerung aus.

Altersstruktur im Landkreis

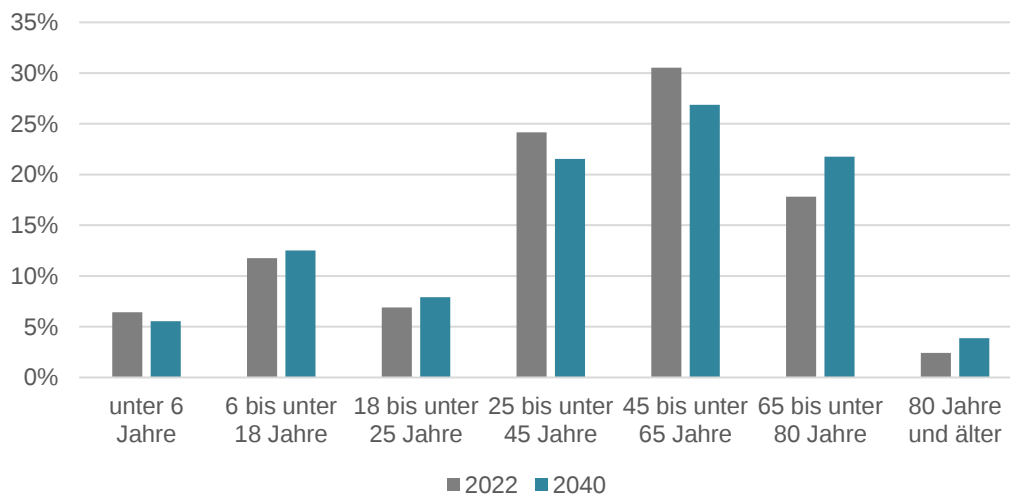
Im Vergleich zur Altersstruktur in Deutschland insgesamt hat der Landkreis Peine (o. Stadt) in 2022 damit einen höheren Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der 65- bis unter 80-Jährigen (jeweils 3 %-Punkte höher als der bundesdeutsche Wert). Ebenfalls einen leicht höheren Anteil an der Bevölkerung besitzt die Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen (1 %-Punkt höher als der bundesdeutsche Wert). Einen leicht geringeren Bevölkerungsanteil als in Deutschland weist die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen auf (1 %-Punkt niedriger als der bundesdeutsche Wert). Ein deutlicher Unterschied im Vergleich der beiden Altersstrukturen lässt sich bei den ab 80-Jährigen erkennen. Der Anteil dieser Altersgruppe ist mit 7 % in Deutschland deutlich höher als im Landkreis Peine. Die jungen Altersgruppen der unter 6-Jährigen sowie der 18- bis unter 25-Jährigen entsprechen dem bundesdeutschen Wert.

Mehr 45- bis unter 80-Jährige als im Bundesdurchschnitt

Diese Charakteristik der Altersstruktur verstärkt sich in den Gemeinden des Landkreises im Prognosezeitraum. Der Anteil der Menschen ab 65 Jahren steigt deutlich auf 26 % in 2040. Das bedeutet, dass im Jahr 2040 jede vierte Person mindestens 65 Jahre alt ist. Zugleich nimmt auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen leicht auf 19 % zu. Der Anteil der sogenannten arbeitsfähigen Bevölkerung, also der 18- bis unter 65-Jährigen, verringert sich im Umkehrschluss, von 62 % in 2022 auf 56 % in 2040.

Rückgang des Anteils der arbeitsfähigen Bevölkerung

Abbildung 25: Veränderung der Altersstruktur im Landkreis Peine (o. Stadt) (2022-2040)



Quelle: GEWOS

5.3. Ergebnisse der Haushaltsprognose

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl und Größenstruktur der Haushalte die relevante Größe. Daher wird im folgenden Kapitel die zukünftige Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch die Haushaltsprognose auf Ebene der einzelnen Gemeinden.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Für den Landkreis Peine (o. Stadt) ergibt sich bis 2040 ein Anstieg der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte auf dann 39.320. Das entspricht einem Zuwachs um 1.300 Haushalte bzw. 3,4 % im Vergleich zum Ausgangswert von 38.020 Haushalten in 2022. Damit fällt der prozentuale Zuwachs der Haushalte leicht positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung (+3,0 %). Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund der Alterung der Bevölkerung.

Anstieg der Haushalte um 3,4 % bis 2040

Wie bei der Bevölkerungsprognose fällt auch bei den Haushalten der Zuwachs in den Gemeinden Lengede (6,5 %) und Vechelde (5,2 %) bis 2040 am deutlichsten aus. Wendeburg und Hohenhameln weisen mit einem Zuwachs um 4,5 % und 3,5 % jedoch auch deutliche Wachstumsraten auf. Geringer fallen diese in Edemissen und Ilsede mit 1,0 % bzw. 0,8 % aus.

Höchste Anstiege in Lengede und Vechelde

Tabelle 6: Haushaltsprognose 2022 bis 2040 nach Gemeinden

Gemeinde	2022	2030	Veränderung 2022 bis 2030		2040	Veränderung 2022 bis 2040	
			absol.	%		absol.	%
Edemissen	5.420	5.450	30	0,6 %	5.470	50	1,0 %
Hohenhameln	4.130	4.210	80	2,0 %	4.280	150	3,5 %
Lengede	6.010	6.190	180	3,0 %	6.410	390	6,5 %
Vechelde	8.110	8.310	200	2,5 %	8.530	430	5,2 %
Wendeburg	4.600	4.710	110	2,4 %	4.800	210	4,5 %
Ilsede	9.760	9.780	20	0,2 %	9.840	80	0,8 %
LK Peine (o. Stadt)	38.020	38.640	620	1,6 %	39.320	1.300	3,4 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Differenziert nach Haushaltsgrößen fallen die Entwicklungen im Landkreis Peine (o. Stadt) bis 2040 sehr unterschiedlich aus. Besonders deutlich erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte, um ca. 1.320 bzw. 12,3 %. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wächst ebenfalls deutlich um 680 bzw. 4,8 %. Haushalte mit drei sowie mit vier und mehr Personen werden hingegen jeweils zurückgehen, um 5,2 % bzw. 350 und 5,3 % bzw. 340. Grund hierfür ist die Alterung der Haushalte.

Zahl der kleinen Haushalte nimmt zu

Dabei nimmt die Zahl der Haushaltsmitglieder in den ursprünglichen Familienhaushalten durch den Auszug der Kinder, aber auch durch Trennungen und Sterbefälle, mit der Zeit ab.

Tabelle 7: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2022 bis 2040 nach Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	2022	2030	Veränderung 2022 bis 2030		2040	Veränderung 2022 bis 2040	
			absol.	%		absol.	%
Eine Person	10.720	11.250	530	5,0 %	12.030	1.320	12,3 %
Zwei Personen	14.120	14.550	430	3,0 %	14.800	680	4,8 %
Drei Personen	6.710	6.480	-230	-3,4 %	6.360	-350	-5,2 %
Vier Personen+	6.470	6.360	-110	-1,7 %	6.130	-340	-5,3 %
LK Peine (o. Stadt)	38.020	38.640	620	1,6 %	39.320	1.300	3,4 %

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Bis zum Jahr 2040 wird sich die Haushaltsstruktur im Landkreis aufgrund der beschriebenen Veränderungen leicht verschieben. 31 % der Haushalte, und damit fast jeder dritte, werden im Jahr 2040 Einpersonenhaushalte sein. Damit zeigt sich eine Erhöhung um 3 %-Punkte gegenüber 2022. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird sich leicht von 37 % auf 38 % erhöhen, während die Anteil der größeren Haushalte sich verringern: Der Anteil der Haushalte mit drei Personen wird von 18 %, der von Haushalten mit vier und mehr Personen von 17 % auf einen Anteil von jeweils 16 % zurückgehen.

*Leichte Verschiebung der
Haushaltsstruktur*

5.4. Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Die Wohnungsmarktbilanz für den Prognosezeitraum ergibt sich aus der Gegenüberstellung der ermittelten Haushaltsprognose mit dem fortgeschriebenen Wohnungsangebot. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wird der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Die eventuell in Planung oder Realisierung befindliche Neubautätigkeit für den Prognosezeitraum findet hingegen keine Berücksichtigung. Die in diesem Kapitel angegebenen Neubaubedarfe können somit also auch durch bereits in Realisierung befindliche Neubauvorhaben gedeckt werden.

*Fortschreibung des Wohn-
ungsbestandes bis 2040*

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mindestens 2 % der Haushalte notwendig, um ein reibungsloses Wohnungsmarktgeschehen zu ermöglichen. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht gleichzusetzen mit einem strukturellen Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen übergangsweise häufig zwei Wohnungen durch einen Haushalt belegt und auch durch Modernisierungsmaßnahmen steht ein gewisser Teil des Wohnungsbestands nicht immer aktiv zur Wohnnutzung zur Verfügung. Die Fluktuationsreserve wird rechnerisch auf die eigentliche

*Fluktuationsreserve
Von 2 %*

Zahl der Haushalte aufgeschlagen, um die beschriebenen Effekte in der Bilanz abzubilden.

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich abschließend drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfstypen

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten im Basisjahr. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende 2022.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Der Ersatzbedarf bildet die Zahl der Wohneinheiten ab, die durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen ersetzt werden müssen. Die Abgangsquote, also der Anteil des Wohnungsbestands, der jährlich durch diese Vorgänge dem Markt entzogen wird, wird im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Im Gegensatz zu den anderen beiden Bedarfstypen ist beim Ersatzbedarf davon auszugehen, dass kaum neue Wohnbauflächen beansprucht werden. Gegebenenfalls werden durch solche Baumaßnahmen sogar höhere Dichten erreicht, so dass zusätzliche Bedarfe gedeckt werden können.

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2040 ein Wohnungsabgang im gesamten Landkreis Peine (o. Stadt) von etwa 1.470 Wohneinheiten ergeben. Diese Anzahl an Wohneinheiten muss bis 2040 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Neubaubedarf fällt kontinuierlich in ähnlicher Höhe über den gesamten Prognosezeitraum an.

*Zukünftiger Ersatzbedarf:
1.470 Wohneinheiten*

Im Ausgangsjahr 2022 der Prognose ist der Wohnungsmarkt im Landkreis Peine (o. Stadt) insgesamt über alle Gemeinden hinweg eher entspannt mit einem Angebotsüberhang von 660 Wohneinheiten.

*Angebotsüberhang von
660 Wohnungen in 2022*

Der Zusatzbedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsprognose über den Prognosezeitraum. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 1.330 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Aufgrund der unterschiedlichen Wachstumsdynamik wegen der Alterung der Bevölkerung fällt ein größerer Teil des Bedarfs auf den Beginn des Prognosezeitraums und nimmt dann mit der Zeit ab.

*Zukünftiger Zusatzbedarf:
1.330 Wohneinheiten*

Unter Berücksichtigung der Bedarfskomponenten ergibt sich für den Landkreis Peine (o. Stadt) ein Wohnungsbaubedarf von insgesamt 2.140 Wohnungen ab 2022 bis zum Jahr 2040.

Wohnungsbedarf 2040:
2.140 Wohnungen

- Ersatzbedarf 2040 = 1.470 WE
- Zusatzbedarf 2040 = 1.330 WE
- Nachholbedarf 2022 = -660 WE

Neubaubedarf = 2.140 WE

Werden die sechs Gemeinden einzeln betrachtet, ergibt sich der höchste Neubaubedarf in Vechelde mit rund 630 Wohneinheiten. Darauf folgt Lengede mit einem Bedarf von 490 Wohneinheiten. In beiden Kommunen werden diese hohen Bedarfe vor allem durch die hohe Anzahl an Zusatzbedarfen bedingt, also dem Anstieg der Wohnungsnachfrage. In Edemissen (wo der geringste Neubaubedarf besteht) und Ilsede hingegen, die einen Neubaubedarf von 190 und 270 Wohneinheiten aufweisen, kommt dieser Bedarf vor allem durch den Ersatzbedarf zustande.

Vechelde mit höchstem Neubaubedarf

Tabelle 8: Kleinräumige Wohnungsmarktbilanz 2030, 2035 und 2040 in Wohneinheiten nach Bedarfstypen

Edemissen	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	50	120	190
Ersatzbedarf	90	150	210
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	-40	-40	-30
Hohenhameln	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	100	180	250
Ersatzbedarf	70	110	160
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	30	60	90
Lengede	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	140	310	490
Ersatzbedarf	100	170	230
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	30	150	250
Vechelde	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	230	430	630
Ersatzbedarf	140	220	310
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	90	210	320
Wendeburg	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	120	220	310
Ersatzbedarf	80	130	180
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	40	90	140

Ilse	2030	2035	2040
Neubaubedarf insgesamt	0	120	270
Ersatzbedarf	170	270	380
Nachholbedarf und Zusatzbedarf	-170	-150	-110

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Bis zum Jahr 2030 liegt der Bedarf insgesamt bei etwa 630 Wohneinheiten. Dies entspricht rund 80 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2030 bis 2040 muss der höherer Neubaubedarf von etwa 1.500 Wohnungen bzw. knapp 150 Einheiten pro Jahr gedeckt werden.

2030 – 2040 Neubaubedarf von 150 Wohneinheiten/Jahr

Der Neubaubedarf über die kompletten 18 Jahre des Prognosezeitraums liegt im Mittel bei etwa 120 Fertigstellungen pro Jahr. Im Zeitraum von 2010 bis 2022 lag die Zahl der Fertigstellungen im Landkreis Peine bei etwa 320 Wohneinheiten pro Jahr. Damit liegt der zukünftige Neubaubedarf unterhalb des Niveaus der bisherigen Bautätigkeit.

Jährlicher Neubaubedarf liegt unter Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfrage- druck wieder, der sich aus der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwick- lung ergibt. Inwiefern dieses Potenzial ausgeschöpft wird, hängt von vielen weite- ren Faktoren ab, die nicht Teil der Erstellung dieser Prognose waren und entspre- chend nicht berücksichtigt wurden. Damit die ermittelten Neubaubedarfe realisiert werden können, ist etwa die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbauflächen in den Kommunen nötig. Im Landkreis Peine (o. Stadt) sind die Gemeinden in den ver- gangenen Jahren und Jahrzehnten teils deutlich gewachsen, so dass viele einfach zu erschließende Flächen bereits entwickelt wurden und Flächenpotenziale knap- per werden. Wo diese Versorgung durch eine anhaltend hohe Ausschöpfung der Neubaupotenziale zukünftig nicht mehr gewährleistet werden kann, kann eine Drosselung der Neubautätigkeit politisch oder planerisch sinnvoll erscheinen. Zu- dem haben die gestiegenen Baukosten und das anspruchsvolle Zinsniveau deutschlandweit zur Zurückhaltung bei Neubauvorhaben bei Investoren und Pri- vatpersonen geführt. Sollten aus den genannten oder weiteren Gründen in man- chen Gemeinden keine attraktiven Angebote geschaffen werden können, so ist davon auszugehen, dass sich die prognostizierte Nachfrage in höheren Miet- und Kaufpreisen niederschlägt oder auf angrenzende Kommunen verlagert, die ent- sprechende Neubauobjekte realisieren können.

Realisierung von Neubau von verschiedenen Faktoren ab- hängig

5.5. Zielgruppen

Bei der vorangegangenen Darstellung des Neubaubedarfs wird im Wesentlichen die Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte gegenübergestellt. Ausschlagge- bend für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist aber nicht nur die absolute

Qualitative Bedarfe

Zahl der Wohnungsnachfragenden, sondern Wohnungen werden auch dann geschaffen, wenn sich die qualitativen Wohnbedarfe der Haushalte verändern und das vorherrschende Angebot im Bestand diese Wohnpräferenzen nicht bedienen kann.

Die qualitative Nachfrage nach Wohnungen orientiert sich an haushaltsspezifischen Wünschen und Bedarfen: Ein junger Erwachsener, der in die erste eigene Wohnung zieht, stellt andere (qualitative) Ansprüche an eine Wohnung als ein Haushalt, der durch Kinder seine Familie erweitert oder ein Haushalt, dessen Familie sich durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod der Partnerin bzw. des Partners wieder verkleinert. Die Variablen Alter und Größe des Haushaltes beeinflussen dabei insbesondere die Ansprüche an die Wohnungsgröße.

Wünsche und Bedarfe unterschiedlicher Haushaltstypen

Das bedeutet, durch die zukünftige Veränderung der Struktur der Haushalte (Haushaltsgröße, Alter des Haushalts) bilden sich qualitative Wohnbedarfe. Dieser qualitative Neubaubedarf ergibt sich dabei nicht nur in wachsenden Kommunen, sondern auch in Kommunen mit rückläufigen Haushaltszahlen. Denn trotz einer sinkenden Anzahl von Haushalten kommt es durch demografische Entwicklungen zu einer Veränderung in der Struktur der Haushalte.

Qualitative Neubaubedarfe auch in Kommunen ohne quantitativen Bedarf

Die Veränderung der Struktur der Haushalte in den Kommunen ist ein wesentlicher Aspekt, um die Entwicklung der qualitativen Neubaunachfrage einschätzen zu können. In einem ersten Schritt erfolgt daher eine Typisierung der Nachfragenden anhand der Haushaltsgröße und des Alters des Haushaltsvorstandes.

Typisierung der Haushalte

Tabelle 9: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes

Größe des Haushalts	Alter des Haushaltsvorstandes				
	18 bis 29	30 bis 44	45 bis 64	65 bis 79	80+
1-PHH	Starterhaushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	Ältere Single- und Paarhaushalte	Seniorenhaushalte	Hochbetagte Haushalte
2-PHH					
3-PHH	Junge Mehrpersonenhaushalte	Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien			
4+-PHH					

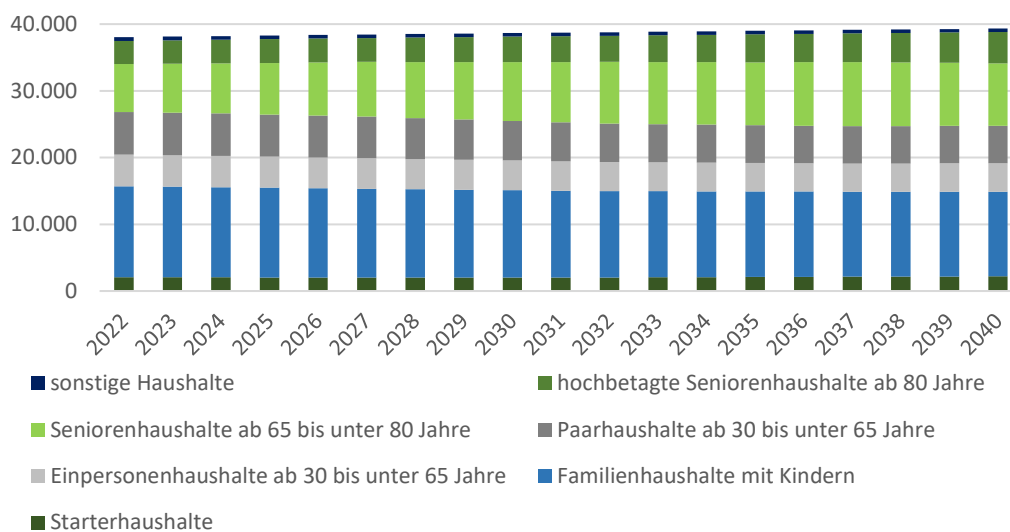
Quelle: GEWOS

Hinweis: Die Methodik der Haushaltsgenerierung durch Haushaltsvorstandsquoten lässt innerhalb der Gruppe der Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern keine Unterscheidung zwischen Familienhaushalten mit Kindern und Mehrpersonenhaushalten, deren Mitglieder in keiner familiären Beziehung im Sinne der Kernfamilie zueinanderstehen, zu. Bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilien kann es sich bspw. um eine studentische Wohngemeinschaft handeln oder um das Zusammenleben von Geschwistern. Ebenso ist keine Unterscheidung zwischen Paarhaushalten und Alleinerziehenden mit Kindern möglich.

In einem zweiten Schritt erfolgt die detaillierte Betrachtung der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen in den Kommunen im Landkreis Peine. Aus den Prognosen der Haushaltszahlen lassen sich die zukünftigen Veränderungen der einzelnen Haushaltstypen bis 2040 ableiten. Wie aus der nachfolgenden Abbildung 26 ersichtlich wird, sind für den Landkreis Peine (o. Stadt) gemäß den Prognoseergebnissen Zunahmen insbesondere bei den Seniorenhaushalten zu erwarten, ihr Anteil erhöht sich im Betrachtungszeitraum von 28 % auf 36 %. Ebenfalls leichte Anstiege zeigen die Starterhaushalte. Ihre Zahl erhöht sich von rund 2.080 auf rund 2.210. Die Zahl der übrigen Haushaltstypen geht im Prognosezeitraum zurück.

Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040

Abbildung 26: Entwicklung der Haushaltstypen im Landkreis Peine (o. Stadt) (2022-2040)

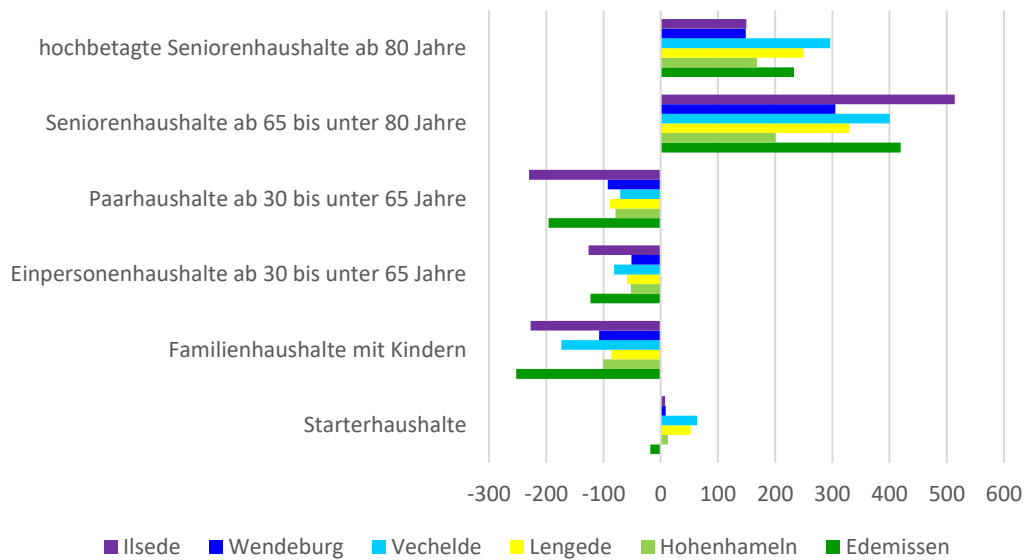


Quelle: GEWOS

Wie die nachfolgende Abbildung 27 verdeutlicht, geht die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 30 bis unter 65 Jahren in allen Kommunen des Landkreises Peine (o. Stadt) zurück, während ein Anstieg der Seniorenhaushalte zu erwarten ist. Ursächlich ist die Alterung der Einwohner, die von den mittleren Altersgruppen in das Seniorenalter eintreten. Weiterhin zeigen alle Kommunen einen Rückgang bei den Familienhaushalten. Wie bereits bei der Entwicklung der Altersgruppen und Wanderungen beschrieben wurde, ziehen zwar junge Familien in die Kommunen des Landkreises, in den bestehenden Familien kommt es im Prognosezeitraum jedoch zum Auszug der Kinder aus dem Elternhaus, so dass sich hier die Haushaltsstrukturen zugunsten der kleineren Haushaltsgrößen verändern. Eine divergierende Entwicklung zeigt sich lediglich bei den Starterhaushalten. Im Gegensatz zum allgemeinen Trend reduziert sich ihre Zahl in Edemissen.

Die Kommunen zeigen ähnliche Entwicklungen

Abbildung 27: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kommunen vom Landkreis Peine (o. Stadt) (2022-2040)



Quelle: GEWOS

6. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf den Wohnungsmärkten der Gemeinden im Landkreis Peine (o. Stadt) in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept von 2016 beschrieben, sind die Gemeinden im Landkreis Peine aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der attraktiven Lage in der Region beliebte Wohnstandorte.

Positive Rahmenbedingungen haben Bestand

Die Bevölkerungsentwicklung weist nach wie vor eine hohe Dynamik auf. Von 2012 bis Ende 2022 lag das Bevölkerungswachstum im Landkreis Peine (o. Stadt) bei rund 7,2 %.

Dynamische Bevölkerungsentwicklung

An den Komponenten des Bevölkerungswachstums hat sich wenig verändert. Der Zuzug junger Familien sorgt trotz der Alterungsprozesse in der Bestandsbevölkerung für ein niedriges Geburtendefizit. Ein besonders starker Zuzug ist in die Gemeinden Vechelde und, anders, als noch 2016, Lengede zu beobachten.

Starker Zuzug nach Lengede und Vechelde

Das hohe Zuzugspotenzial, das sich aus der attraktiven Lage ergibt, wurde auch in der jüngeren Vergangenheit durch eine intensive Bautätigkeit erschlossen. Auch getrieben durch den kräftigen Zuzug hat die Bautätigkeit jedoch nicht zur umfangreichen Entspannung der Wohnungsmarktsituation geführt.

Hohe Bautätigkeit

Für Transferleistungsbezieher und Haushalte mit geringen Einkommen, die aktiv eine Wohnung suchen, hat sich die Situation in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Die Nachfrage in den Gemeinden ist zwar zurückgegangen, jedoch hat sich das Angebot an verfügbaren preisgünstigen Wohnungen weitaus stärker dezimiert, sodass in allen Gemeinden ein deutliches Defizit an bezahlbaren Wohnungen vorherrscht.

Kaum Wohnungsangebote für Haushalte mit geringen Einkommen

Für den Landkreis Peine (o. Stadt) ist bis 2040 ein weiterer Bevölkerungsanstieg um 3,0 % auf etwa 92.500 Einwohner zu erwarten. Die höchsten Zuwächse werden in Lengede und Vechelde stattfinden, zwei Gemeinden, die in den letzten Jahren bereits stark gewachsen sind. Die Zahl der Haushalte im Landkreis (o. Stadt) wird um 3,4 % anwachsen. Dieser wird getragen von einem deutlichen Anstieg der Zahl kleiner Haushalte. Die Zahl größerer Haushalte ab drei Personen wird hingegen zurückgehen.

Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs jüngerer Menschen 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 (mit mitunter niedrigen Renten) und junger Starterhaushalte zu.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Im Landkreis Peine (o. Stadt) besteht bis zum Jahr 2040 ein Ersatzbedarf für abgehende Wohnungen in Höhe von 1.470 Wohneinheiten. Der Angebotsüberhang zum Stand 2022 beträgt rund 650 Wohneinheiten und der Zusatzbedarf aufgrund des zukünftigen Bevölkerungsanstiegs liegt bei 1.330 Wohneinheiten. Zusammengekommen ergibt sich bis 2040 ein Neubaubedarf von 2.150 Wohneinheiten.

Neubaubedarf von 2.130 Wohneinheiten

7. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung im Landkreis Peine (o. Stadt), die im Wohnraumversorgungskonzept von 2016 formuliert wurden, auf Basis der fortgeschriebenen Analysen überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Die Zuordnung der Empfehlungen zu den damals betrachteten Handlungsfeldern wird jedoch leicht abgeändert und mit den nachfolgenden vier Themenfeldern überschrieben:

Handlungsfelder

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Bezahlbarkeit
- Zielgruppen und barrierearmes Wohnen

Wie bereits im vorherigen Wohnraumversorgungskonzept, weisen wir ergänzend zu den vier Handlungsfeldern auf die Relevanz der stetigen Wohnungsmarktbeobachtung und die Fortführung des Dialogs mit und zwischen den Kommunen sowie mit der Wohnungswirtschaft hin.

Die Ereignisse des vergangenen Jahres haben gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt ändern. Politik und Verwaltung müssen schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Dazu ist es erforderlich, stets einen Überblick über die Wohnungsmarktsituation zu haben. Daher sollten die wesentlichen Daten und Fakten bezüglich Angebot und Nachfrage in einem Wohnungsmarkt-Monitoring beobachtet werden.

*Wohnungsmarktbeobachtung
zur Steuerung*

Da Entwicklungen in einzelnen Kommunen Effekte auf Nachbarkommunen haben können, empfiehlt sich zudem – zumindest innerhalb des Landkreises – eine abgestimmte Wohnungsmarktentwicklung. Auch sollte ein Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfolgen, da dieser der wichtigste Partner für die Kommunen ist, wenn es um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum geht. Im Dialog von Politik, Verwaltung sowie Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen vermittelt und gemeinsame Strategien entwickelt werden, um gemeinsam die Entwicklung des Wohnungsmarktes voranzubringen.

Zusammenarbeit im Landkreis

7.1. Wohnungsneubau

Aufgrund des weiteren Wachstums (vgl. Kapitel 5) bleibt der Neubau von Wohnraum im Landkreis Peine ein zentrales Handlungsfeld. Grundsätzlich ist die Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung dabei eine politische und planerische Entscheidung der Kommunen. Auch die Bevölkerung in den Gemeinden sollte Neubauvorhaben mittragen. Zugleich haben auf der Seite der Wohnungsunternehmen und privater Investoren hohe Baupreise und schwierige Finanzierungsbedingungen zur Zurückhaltung bei der Umsetzung von Bauvorhaben geführt. Der

*Relevanz und Herausforderungen
des Neubaus*

im Rahmen dieses Gutachtens ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem möglichen Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck und nicht zwingend dem Neubauvolumen, das vor Ort unter den aktuellen Gegebenheiten einfach umsetzbar ist.

Der Neubau sollte dabei die bestehende Struktur des Wohnungsangebots ergänzen und einer sich wandelnden Nachfrage Rechnung tragen. Wie bereits im Konzept von 2016 formuliert, 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. Aufgrund der prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum im Landkreis wird die ergänzende Umsetzung von Neubauvorhaben in dezentralen Lagen und/oder den etwas weniger dicht besiedelten Kommunen dennoch vermutlich erforderlich sein.

Vorrang der Innenentwicklung

Der Fokus sollte auf kleinen, integrierten Standorten liegen, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche und der netzgebundenen Infrastruktur vermeiden bzw. die dazu beitragen, bestehende Infrastrukturen auszulasten. Priorität genießt die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsangebotes in Bezug auf Barrieren und Energetik. Insbesondere der Ersatzneubau in höherer Dichte sollte dabei in den Fokus gerückt werden. Darüber hinaus sollten auch Baulücken und Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsneubau genutzt werden.

Ersatzneubau

Vor dem Hintergrund eines eventuellen Mangels an verfügbaren Flächen ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Kernbereich weiterhin strategisch bedeutsam. In verdichteten Siedlungsbereichen bieten vor allem mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen wollen.

Ansprache von Eigentümern

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in suburbanen Gebieten eine beliebte Wohnform im Neubau. Insbesondere junge Eigentumsbildner präferieren diesen Wohnungstyp. Dieses Segment ist daher nach wie vor ein wichtiger Faktor, um junge Familienhaushalte anzuziehen bzw. in einer Kommune zu halten (vgl. Kapitel 7.4.).

Angebote für Eigentumsbildner

Das Mehrfamilienhaussegment bietet Möglichkeiten für die Wohnraumversorgung eines breiten Zielgruppenspektrums. Das Segment ist geteilt in den im Landkreis relativ kleinen Wohnungsmarkt für Eigentumswohnungen sowie das frei finanzierte und geförderte Mietsegment. Vor allem für Haushalte mit geringeren Einkommen ist dieses Segment von hoher Bedeutung. Doch hohe Kaufpreise und gestiegene Zinsen haben auch bei Haushalten mittleren Einkommens zunehmend zur Verschiebung der Wohnpräferenz weg vom Eigenheim geführt.

Mehrfamilienhäuser für diverse Nachfrager

7.2. Bestandsentwicklung

Wie im Kapitel 3.8. beschrieben wurde, wurde über die Hälfte des Wohnungsbestandes im Landkreis vor 1978 errichtet. Die (energetische) Sanierung/Modernisierung nimmt damit einen wichtigen Stellenwert in der Wohnraumversorgung ein. Weiterhin führt der demografische Wandel zu einer höheren Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Sofern diese Nachfrage nicht durch Neubau befriedigt werden kann, sind Anpassungen im Bestand notwendig.

Energetik und Barrieren

Die Bestandsentwicklung ist für die Kommunen selbst relativ schwer zu steuern. Hier sind die Eigentümer selbst gefragt, mit Unterstützung bundesweiter Förderprogramme, ihre Gebäude zu sanieren. Die Eigentümer müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Die gestiegenen Energiepreise und die gegenwärtige bundesweite Debatte über die klimagerechte Sanierung von Gebäuden hat das Handlungsfeld der Bestandsentwicklung mit zusätzlicher Relevanz aufgeladen.

Handlungsbedarfe der Eigentümer

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.

Fördermöglichkeiten aufzeigen

Vor dem Hintergrund der Bestandsentwicklung kommt auch dem Generationenwechsel ein besonderer Stellenwert zu, da die Käufer der Bestandsobjekte in der Regel Sanierungen und Modernisierungen vornehmen. Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Darüber hinaus gilt es, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf. Für alle diese Fragen sind viele ältere Haushalte auf Unterstützung angewiesen.

Generationenwechsel fördert Bestandssanierungen

7.3. 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. Auch für Haushalte mit niedrigen Einkommen ergeben sich Angebotsdefizite für bedarfsgerechten Wohnraum. Gemäß den Zahlen im Kapitel 4 zeigt sich im Landkreis Peine ein Defizit in diesem Segment.

Defizit an preisgünstigen Wohnungen

Die Instrumente zur Schaffung oder dem Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bleiben dabei die gleichen wie im vorherigen Konzept aus 2016, in dem

Instrumente zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen

- das Konzeptvergabeverfahren,
- der Tausch von Belegungsrechten,
- die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindung sowie
- der Ankauf von Belegungsrechten

als Möglichkeiten aufgezeigt wurden.

Dabei steht die Wohnraumförderung der NBank, sowohl für den Neubau als auch für den Erhalt von gefördertem Wohnraum im Bestand, im Mittelpunkt. 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.

Inanspruchnahme von Fördermitteln

Die Fördermöglichkeiten rücken dabei insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Baukosten weiter in den Fokus. 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.

Geförderter Mietwohnungsneubau sollte dabei in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rah-

Kleine Einheiten in hoher Qualität

mens möglichst hochwertig sein. Als Standorte eignen sich insbesondere Quartiere mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer guten Verkehrsanbindung.

Weiterhin ist grundsätzlich ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die generelle Ausweitung des Wohnungsangebots mittels 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

7.4. Zielgruppen und barrierearmes Wohnen

Wie im Kapitel 5.5. deutlich wurde, sind die Seniorenhaushalte die Zielgruppe im Landkreis Peine, die sich in ihrer Zahl deutlich erhöhen wird. Auch wenn natürlich nicht alle Senioren Mobilitätseinschränkungen aufweisen, so erhöht sich die Wahrscheinlichkeit für körperliche Beeinträchtigungen im Alter, daher wird nachfolgend zunächst auf das barrierearme Wohnen eingegangen.

Senioren als wachsende Zielgruppe

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 durch nahegelegene Ersatzangebote voranzutreiben, und andererseits darum, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die Bestände an veränderte Anforderungen (Barrierearmut) angepasst werden können (vgl. Handlungsfeld zur Bestandsentwicklung).

Bestandsanpassungen und ...

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. Dem Neubau von Geschosswohnungen kommt somit – auch vor dem Hintergrund eines anzustrebenden Generationenwechsels in den Bestandsquartieren – ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei ist auch die Schaffung von gefördertem Wohnraum für Seniorenhaushalte mit geringen bis mittleren Einkommen erforderlich, da die Miet- und Kaufpreise im Neubau nicht selten die finanziellen Mittel von Seniorenhaushalten übersteigen.

... Neubau im Mehrfamilienhaussegment

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

Barrierearme Wohnangebote und barrierearmes Wohnumfeld

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hingegen sollte vermieden werden.

Eine Zielgruppe, deren Zahl ebenfalls in einigen Kommunen ansteigt, sind die Starterhaushalte. Junge Erwachsene, die Starterhaushalte bilden, befinden sich oftmals in der Ausbildung, im Studium oder sind Berufseinsteiger. Sie verfügen daher oft noch über geringe Einkommen und fragen preiswerte und kleinere Wohnungen nach. Für sie sowie für weitere Zielgruppen wie Senioren oder Alleinerziehende ist die Schaffung von bezahlbaren Wohneinheiten mit bedarfsgerechter Größe und Ausstattung von besonderer Relevanz. Durch ein entsprechendes Wohnangebot kann für die „Kinder“, die aus den Familien herauswachsen, vor Ort eine Alternative zum Umzug in die Städte geboten werden.

*Kleine Wohnungen für
Starterhaushalte*

Trotz des Rückgangs der Zahl an Familien in den Kommunen (vgl. Kapitel 5.5.), bleibt die Familie eine zentrale Zielgruppe für den Wohnungsneubau bzw. die Bestandsentwicklung im Landkreis Peine, insbesondere, da die oftmals präferierten Eigenheime nur wenig Fluktuation aufweisen und in nur geringem Umfang auf den Markt kommen, da sie langfristig – auch nach dem Auszug der Kinder – in der Regel noch den (Erst)Besitzern als Zuhause dienen. Entsprechend sollten verschiedene Wohnangebote für Familien geschaffen werden: 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. Des Weiteren empfiehlt es sich, Angebote im Mehrfamilienhaussegment als attraktive Alternative zum Eigenheim zu entwickeln.

Angebote für Familien

8. Quellen

ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) (2022): Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. Bauforschungsbericht Nr. 82. Online unter: <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>.

BiB – Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2022): Wanderungsverluste der Städte erreichen das hohe Niveau der 1990er Jahre. Online unter: <https://www.bib.bund.de/DE/Presse/Mitteilungen/2022/2022-12-05-Wanderungsverluste-der-Staedte-erreichen-das-hohe-Niveau-der-1990er-Jahre.html>.

Brückner, H. et al. (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. In Institut für Arbeitsforschung (IAB), Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB), Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF), Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) [Hrsg.]

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020a): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. Pressemitteilung Nr. 069 vom 2. März 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html#:~:text=M%C3%A4rz%202020,Jahr%202018%20waren%20es%2021%20%25.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020b): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a): Haushalte und Haushaltsmitglieder. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022b): Baumaterialien im Jahr 2021 stark verteuert. Pressemitteilung Nr. N 006 vom 10. Februar 2022. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html;jsessionid=D7BCB1422685084C0C43F1DDCD5C5B57.live742

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023): Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert. Pressemitteilung Nr. N 006 vom 01. Februar 2023. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html.

Umweltbundesamt (2021): Wohnfläche. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>.

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