
Wohnraumversorgungskonzept Stadt Gifhorn

Endbericht Hamburg Juni 2015

Wohnraumversorgungskonzept Stadt Gifhorn

Endbericht Hamburg Juni 2015

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 1 733 922 900
IBAN: DE93500333001733922900
BIC: SCFBDE33XXX

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt	Seite
Kurzfassung	II
1 Einleitung.....	1
2 Rahmenbedingungen	5
3 Situationsanalyse	8
3.1 Wirtschaftliche Situation	8
3.2 Bevölkerungsentwicklung	19
3.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	21
3.3.2 Wanderungen	23
3.4 Struktur der Haushalte	25
3.5 Wohnungsangebot 2014	28
3.6 Wohnungsmarktbilanz 2014	34
4 Wohnungsmarktprognose bis 2030	36
4.1 Prognosevarianten	36
4.2 Bevölkerungsprognose	38
4.3 Haushaltsprognose	41
4.4 Entwicklung des Wohnungsbestands	43
4.5 Wohnungsmarktbilanz 2030	44
4.6 Sektorale Differenzierung des Wohnungsmarktes.....	47
4.6.1 Angebot und Nachfrage nach Gebäudetyp	47
4.6.2 Wohnen zur Miete und im Eigentum	49
5 Preisgünstiges Wohnen	50
5.2 Berechnung der Nachfrage.....	54
5.3 Berechnung des Angebots	56
5.4 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	57
6 Handlungskonzept.....	60
6.1 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	60
6.2 Ziele.....	63
6.3 Handlungsempfehlungen.....	65

Kurzfassung

Rückgang der Bevölkerung

Während die Bevölkerungsentwicklung in den 2000er Jahren leicht negativ war, ist 2011 eine Trendwende eingetreten. Seit dem Jahr 2011 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung zu beobachten. Seit 2011 ist die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Einwohner um 1,2 % auf 43.100¹ im Jahr 2014 angestiegen.

2014: ausgeglichener Wohnungsmarkt

In Gifhorn stehen im Jahr 2014 19.100 wohnungsmarktrelevanten Wohneinheiten ca. 18.700 wohnungsmarktrelevante Haushalte gegenüber. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von 400 Wohneinheiten. Dies entspricht 2,1 % des wohnungsmarktrelevanten Bestandes und entspricht damit der notwendigen Fluktuationsrate. Insgesamt betrachtet hat Gifhorn derzeit einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Bevölkerungsentwicklung Basisvariante + 0,2 %

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose wurden drei verschiedene Prognosevarianten entwickelt. In der Basisvariante nimmt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 0,2 % von 43.100 (2014) auf 43.200 im Jahr 2030 zu. Über den gesamten Prognosezeitraum kann die Stadt Gifhorn Wanderungsgewinne verzeichnen. Die Anzahl der Sterbefälle wird jedoch die Zahl der Geburten auch langfristig übersteigen.

Anteil der Älteren steigt an

Wie bereits in den letzten Jahren zu beobachten, wird der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung weiter zunehmen. Mehr als ein Viertel der Einwohner ist im Jahr 2030 65 Jahre oder älter.

Zunahme der Haushalte um 3,7 %

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose hat GEWOS eine Haushaltsprognose durchgeführt. Im Ergebnis erhöht sich in der Basisvariante die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 18.700 im Jahr 2014 auf 19.400 im Jahr 2030. Damit nimmt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante um rund 700 Haushalte bzw. 3,7 % zu.

¹ Einwohner mit Erstwohnsitz laut Melderegister 31.12.2014 = 42.174

Haushaltsentwicklung positiver	Damit fällt die Haushaltsentwicklung positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung. Hintergrund ist die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die primär auf die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zurückzuführen ist.
Wohnungsneubau	In Gifhorn besteht ein hoher Neubaubedarf, zum einen um abgehende Wohnungen zu ersetzen, zum anderen um der zusätzlichen und sich verändernden Nachfrage gerecht zu werden.
1.200 Wohneinheiten Neubaubedarf in der Basisvariante	In der Basisvariante ergibt sich für die Stadt Gifhorn bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von 1.200 Wohneinheiten. Davon entfallen jeweils 600 Wohnungen auf Ersatz- und Zusatzbedarf. Bezogen auf die Gebäudetypologien besteht ein Neubaubedarf von 400 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment und 800 im Einfamilienhaussegment.
Handlungsbedarf	Im Zuge des Haushaltsanstiegs ist eine Anspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten. Insbesondere für einkommensschwächere Haushalte wird sich die Versorgungssituation weiter anspannen.
Engpass bei kleinen preiswerten Wohnungen	Vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte haben Schwierigkeiten sich mit adäquaten Wohnungen zu versorgen. Einer hohen Nachfrage nach preisgünstigen, kleinen Wohnungen steht ein vergleichsweise geringes Angebot gegenüber.
Bestandsmodernisierung	Der überwiegende Teil der Nachfrage wird weiterhin im Bestand gedeckt werden. Voraussetzung dafür ist, dass durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand die Wohnungsbestände fit für die Zukunft gemacht werden.

1 Einleitung

Demografische und gesellschaftliche Veränderungen Vor dem Hintergrund einer deutlichen Zunahme der Wohnungsnachfrage in den letzten vier Jahren wird Gifhorn vor neue Herausforderungen gestellt. So rückt das Thema Wohnungsneubau und die Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte wieder stärker in den Fokus. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Gifhorn GEWOS mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes (WRVK) beauftragt.

Marktkennntnis als Steuerungsvoraussetzung Mit dem WRVK sollen folgende zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie haben sich die Angebots- und die Nachfragesituation in den letzten Jahren entwickelt?
- Wie lassen sich Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Markt charakterisieren?
- Wie wird sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln und welche Bedarfe ergeben daraus?
- Welche Neubaubedarfe gibt es? Auf welche Segmente sind diese bezogen?
- Ist das preisgünstige Wohnungsangebot ausreichend?

Eine fundierte Kenntnis über die aktuelle Marktsituation stellt eine zentrale Voraussetzung für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungsmarktsteuerung dar.

Vierstufiger Erstellungsprozess Zur Beantwortung dieser Fragen wurde das WRVK in einem vierstufigen Prozess erstellt (vgl. Abb. 1). In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Marktes. Grundlage waren umfangreiche Daten- und Dokumentenanalysen und Gespräche mit lokalen Experten. Aufgrund der engen Verflechtungen Gifhorns wurde eine Pendleranalyse durchgeführt.

**1. Stufe:
Wohnungs-
marktanalyse**

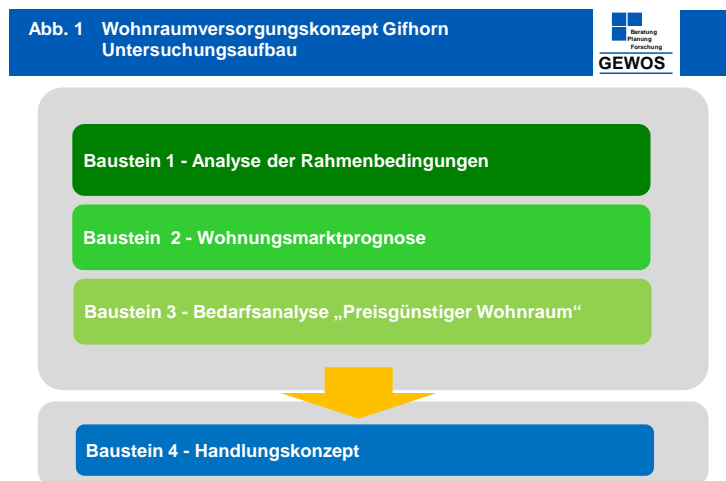
**2. Stufe:
Wohnungs-
marktprognose**

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde - aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose - eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form der erarbeiteten Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich

Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden die Neubaubedarfe quantifiziert.

**3. Stufe:
Analyse preisgünstiger Wohnraum**

Gegenstand der Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilmärkten Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen.



**4. Stufe:
Handlungskonzept**

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an. In dieser wurden zunächst die relevanten thematischen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Ziele festgelegt. Zur Erreichung dieser Ziele wurden schließlich Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Prozessbegleitung

Ein wichtiges Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die wohnungsmarktbezogene Potenziale und Handlungsbedarfe erarbeitet

und Ziele der Wohnungsmarktentwicklung sowie Maßnahmen zu den konkreten Handlungsmöglichkeiten diskutiert.

Vorgehen und Begriffsbestimmung

Datengrundlage

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS auf Daten

- des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN),
- der Stadt Gifhorn,
- des Zensus und
- von ImmobilienScout24

zurückgegriffen. Darüber hinaus sind Informationen aus Presse- und Internetrecherchen sowie aus Expertengesprächen einbezogen worden.

Wohneinheiten auf der Angebotsseite

Im vorliegenden Gutachten bilden Wohneinheiten das Angebot. Damit sind sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern gemeint. Der Begriff Einfamilienhaus umfasst das freistehende Haus sowie die Doppelhaushälfte und das Reihenhaus.

Wohnungsmarktrelevante Nachfrage gegliedert ...

Für die Bestimmung der tatsächlich am Markt wirksam werdenden Nachfrage muss die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt werden, da die Nachfrager keine Personen, sondern Haushalte sind. Bevölkerung und Haushalte entwickeln sich nicht zwangsläufig parallel.

... nach Bevölkerung ...

Des Weiteren hat GEWOS auf Grundlage von Angaben des Einwohnermeldeamts die tatsächlich für den Wohnungsmarkt relevante Bevölkerung ermittelt. Dazu zählt auch die Nebenwohnsitzbevölkerung, während die Bevölkerung in Wohnheimen (insbesondere Alten- und Pflegeheime) ebenso herausgerechnet wurde wie die Zahl der Untermieter/innen und Personen in Wohngemeinschaften.

- ... und Haushalten** Aus der berechneten wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurden anschließend die wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt. Dies erfolgte mit Hilfe von alters- und geschlechtsbezogenen Haushaltsmitgliedquoten.
- Sektorale Differenzierung** Bei den Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen in einzelnen Teilmärkten sowie erheblich höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten zusammensetzen. Dieses ist z. B. der Fall, wenn ein Nachfrageüberhang nach Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern einem Angebotsüberhang im Mehrfamilienhausbestand gegenübersteht.

2 Rahmenbedingungen

Bedeutungsgewinn zentraler Standorte

Seit den 1970er Jahren war in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung erkennbar. Das in der Vergangenheit bestehende Wandlungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, welche auf Wohnstandorte in der Peripherie der großen Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld. Zusätzlich dazu ziehen viele jüngere Menschen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt in die wirtschaftsstarke Metropolregionen. Diese Entwicklungen führten in den letzten Jahren zu einer Abschwächung des bestehenden Wandlungsmusters zu Lasten der ländlichen Räume.

Generationen- wechsel steht bevor

In den kommenden Jahren ist in einigen Ein- und Zweifamilienhausgebieten verstärkt ein Generationenwechsel in den Beständen zu erwarten. Insbesondere wenn die Bestände Defizite hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts oder der baulichen Qualität aufweisen, sind Vermarktungsschwierigkeiten nicht auszuschließen.

Anstieg der kleineren Haushalte auch in Zukunft

Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung des Trends zu einer Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache für die Verkleinerung der Haushalte ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels eher ab.

**Qualitative Aspekte
des Wohnens:
Bedarf an senioren-
gerechten Woh-
nungsangeboten**

...

Mit dem Anstieg der Zahl älterer Einwohner wie auch mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung der Lebensstile geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Mit dem Fortschreiten der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil älterer Menschen zu. Insbesondere die Anzahl der über 80-Jährigen wird stark ansteigen. Damit geht ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnungen einher. Ferner wird auch die Zahl der Personen zunehmen, die aus dem eher ländlich geprägten Umlandbereichen der Städte zuziehen, weil sie die Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen suchen und damit eine zusätzliche Nachfrage nach diesen Wohnungsangeboten erzeugen.

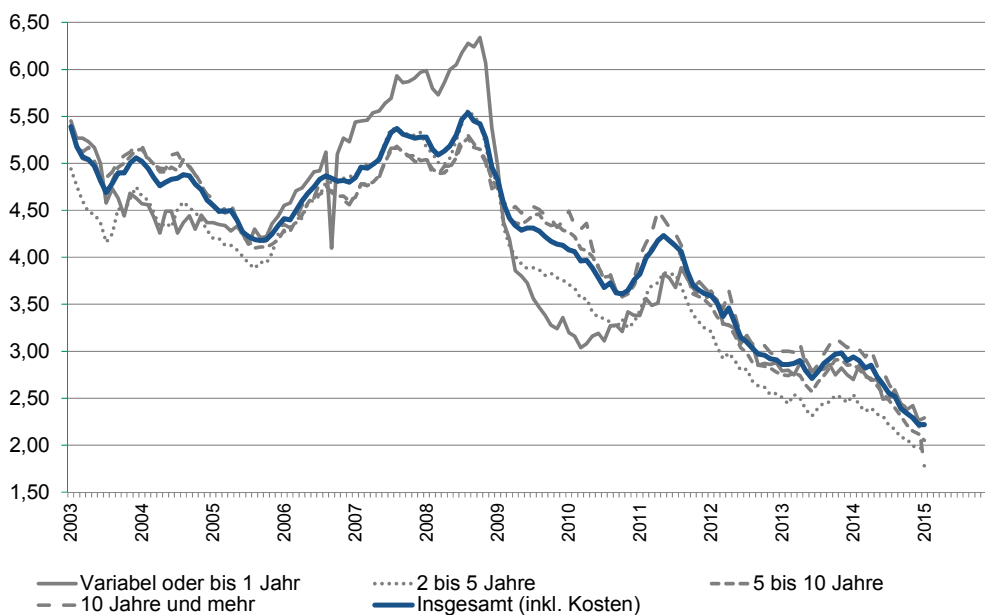
**...und der energeti-
schen Ertüchtigung
des Gebäudebe-
standes**

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Um vorhandene Einsparpotenziale zu nutzen, hat die Bundesregierung mit dem „Energiekonzept 2050“ ein umfassendes Maßnahmenpaket beschlossen, welches auch die Ausschöpfung von Effizienzpotenzialen der privaten Haushalte umfasst. Die Vorgabe zur Einsparung von Energie aus natürlich vorkommenden Energieträgern (Primärenergie) bis zum Jahr 2050 gibt eine Reduktion dieses Energieverbrauchs um 50 % vor. Bis zum Jahr 2020 soll die Endenergie um 20 % verringert werden.

Preistreiber niedriges Zinsniveau

Weiterhin hat auch die Schuldenkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland. In Reaktion auf die Finanzkrise wurde das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weisen auf die deutschen Verbraucher und den Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien so günstig wie seit Jahren (vgl. Abb. 3) nicht mehr. Dieser Umstand führt dazu, dass durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Angst vor Verlusten viele Anleger mit der Hoffnung einer besseren Verzinsung in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt flüchten. In der Konsequenz sind die Immobilienpreise deutlich angestiegen.

Abb. 2 Effektivzinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt



Quelle: Deutsche Bundesbank

3 Situationsanalyse

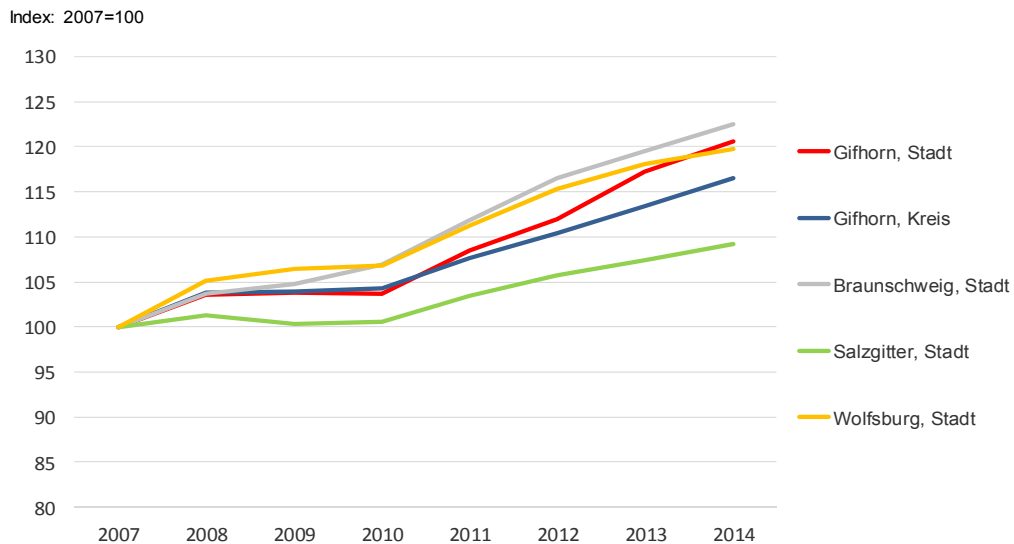
Situationsanalyse mit Basisjahr 2014 Im Folgenden wird die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Gifhorn dargestellt. Dabei werden die Entwicklung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Haushalte betrachtet. Der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten wird die des Wohnungsbestandes gegenübergestellt. Auf dieser Basis wird eine Wohnungsbilanz für das Jahr 2014 erstellt. Um Aussagen zur zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Gifhorn treffen zu können, werden einleitend relevante Rahmenbedingungen wie die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung dargestellt.

3.1 Wirtschaftliche Situation

Starke Abhängigkeit von der Automobilindustrie Die Stadt Gifhorn ist, wie die gesamte Region, in starkem Maße von der Entwicklung der Automobilindustrie abhängig. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Volkswagen AG in Wolfsburg haben sich in Gifhorn und Umgebung zahlreiche Unternehmen der Zulieferindustrie niedergelassen und in den letzten Jahren die Zahl der Beschäftigten erhöht (z. B. Inteva Products, Rücker AG).

Überdurchschnittlicher Anstieg der Beschäftigten Im Ergebnis ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) seit 2007 um rund 3.000 Personen oder 19 % gestiegen. Damit ist in Gifhorn - auch im Vergleich zu anderen Städten in der Region - ein überdurchschnittlicher Anstieg zu beobachten (vgl. Abb. 3).

Abb. 3 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) im Vergleich



Quelle: Agentur für Arbeit

Wachsender Dienstleistungs-...

Die nach Branchen differenzierte Betrachtung der Beschäftigungsentwicklung zeigt, dass sich die Gewichte in den letzten Jahren von der Produktion in Richtung Dienstleistung verschoben haben. Während die Zahl der in der Produktion Beschäftigten seit 2007 um ca. 30 Personen auf rund 2.860 zurückging, stieg die Zahl der im Dienstleistungssektor tätigen um rund 1.400 auf ca. 5.200. Mit einem Anteil von rund 27 % der Beschäftigten ist der Dienstleistungsbereich der derzeit wichtigste Wirtschaftssektor, der ebenfalls direkt oder indirekt von der Automobilkonjunktur beeinflusst wird. Starke Outsourcing-Aktivitäten des VW-Konzerns führten in Gifhorn zu Gründungen einer ganzen Reihe neuer Dienstleistungsbetriebe, wie z. B. Ingenieurbüros oder EDV-Dienstleister.

Abb. 4 Beschäftigungsentwicklung und -struktur der Stadt Gifhorn



Wirtschaftsabschnitte	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Veränderung 2007 - 2014
	2007	2014	
Insgesamt	16.145	19.174	+3.029
Land- und Forstwirtschaft	22	29	+ 7
Verarbeitendes Gewerbe	2.884	2.860	-24
Bau (u.a.)	948	1.011	+63
Handel, Kfz-Reparatur	2.229	3.009	+780
Dienstleistungen	3.847	5.246	+1.399
Öffentliche Verwaltung	1.377	1.571	+194
Erziehung und Unterricht	640	572	-68
Gesundheits- und Sozialwesen	3.119	3.676	+557
Gastgewerbe	333	382	+49
Kunst, Unterhaltung, Erholung	76	99	+23

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand jeweils 30.06

... und Handelssektor

Zuwächse sind auch im Handel und im Kfz-Gewerbe zu verzeichnen. Seit 2007 erhöhte sich der Anteil der dort Beschäftigten um rund 35 % (ca. 800 Beschäftigte).

Gesundheitssektor als wichtiger Arbeitgeber

Auch die Sozial- und Gesundheitsbranche gehört zu den wichtigsten Arbeitgebern in Gifhorn. Rund 3.700 Personen finden in diesem Sektor Beschäftigung. Auch hier hat es in den letzten Jahren eine positive Entwicklung gegeben. Rund 600 Arbeitsplätze sind seit 2007 zusätzlich entstanden. Das größte Unternehmen in diesem Segment ist die HELIOS-Kliniken-Gruppe auf dem Sozial- und Gesundheitscampus in Gifhorn.

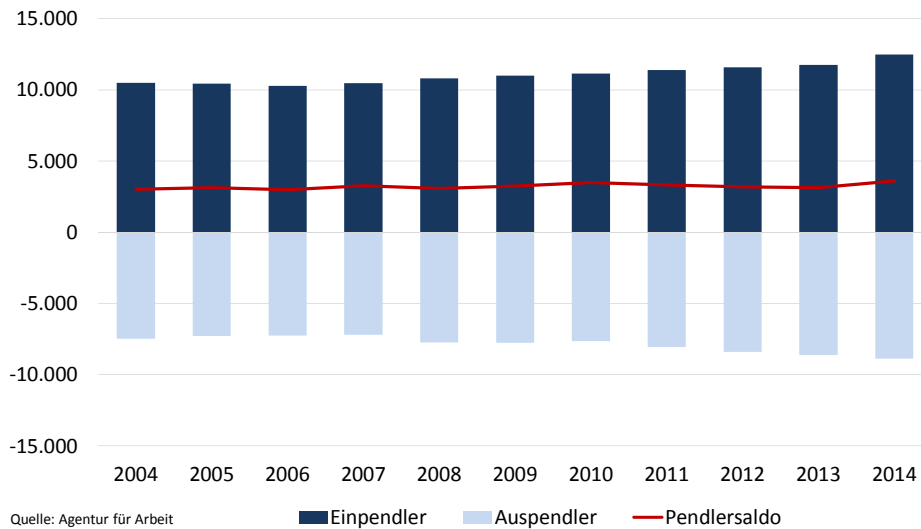
Pendleranalyse

Mehr Einpendler als Auspendler Gifhorn kann nicht isoliert betrachtet werden, zu eng sind die Verflechtungen mit den Arbeitsmarktzentren Wolfsburg, Braunschweig und Hannover. Aus diesem Grunde wird im Folgenden detailliert auf die Pendlerverflechtungen Gifhorns eingegangen.

Einpendlerüberschuss Der Anstieg der Arbeitsplätze und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Gifhorn spiegelt sich auch in der Pendlerstatistik wider. Im Jahr 2012 stehen 8.900 Auspendler 12.500 Einpendlern gegenüber. Dies entspricht einem Überschuss von 3.600 Einpendlern. Der positive Pendlersaldo hat sich seit dem Jahr 2004 um 20 % vergrößert (2004: 3.000). Insgesamt ist auffällig, dass sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler gestiegen ist. Hintergrund ist eine immer mobiler werdende Gesellschaft. Beispielsweise gelingt es Paaren immer seltener, (jeweils) Wohn- und Arbeitsplatz zusammenzuführen. In der Folge legen die Berufstätigen längere Strecken für den Weg zur Arbeit zurück.

Täglich 12.500 Einpendler Wie bereits angeführt pendelten im Jahr 2014 täglich 12.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in die Stadt. Das entspricht 65 % der Beschäftigten am Arbeitsort Gifhorn. Unter ihnen befinden sich zum einen diejenigen, die in Gifhorn eine Wohnung suchen bzw. gesucht haben, aber auch jene, die bisher noch nicht aktiv gesucht haben. Generell kommen beide Gruppen - sofern sie einen Umzug planen - als potenzielle Zuzügler für Gifhorn in Betracht. Insbesondere bei steigenden Energiepreisen fallen die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden.

Abb. 5 Pendlerbewegung Gifhorn 2004 - 2014



Einpendler aus dem direkten Umland und Braunschweig

Neben der allgemeinen Betrachtung der Pendlerbewegungen wurde eine kleinräumige Differenzierung der Ein- und Auspendler vorgenommen. Abbildung xx gibt Aufschluss über den Wohnort der Einpendler. Die meisten Einpendler kommen aus dem direkten Umland - insbesondere aus Sassenburg (1.018), Meinersen (628) und Wesendorf (518) - sowie aus Braunschweig (1.394) und Wolfsburg (852).

Auspendler zieht es nach Wolfsburg

Die Auspendler konzentrieren sich dagegen insbesondere auf die Zentren Wolfsburg (5.006) und Braunschweig (992) wobei Wolfsburg mehr als die Hälfte aller Auspendler Gifhorns auf sich vereint.

Abb. 6 Einpendler absolut

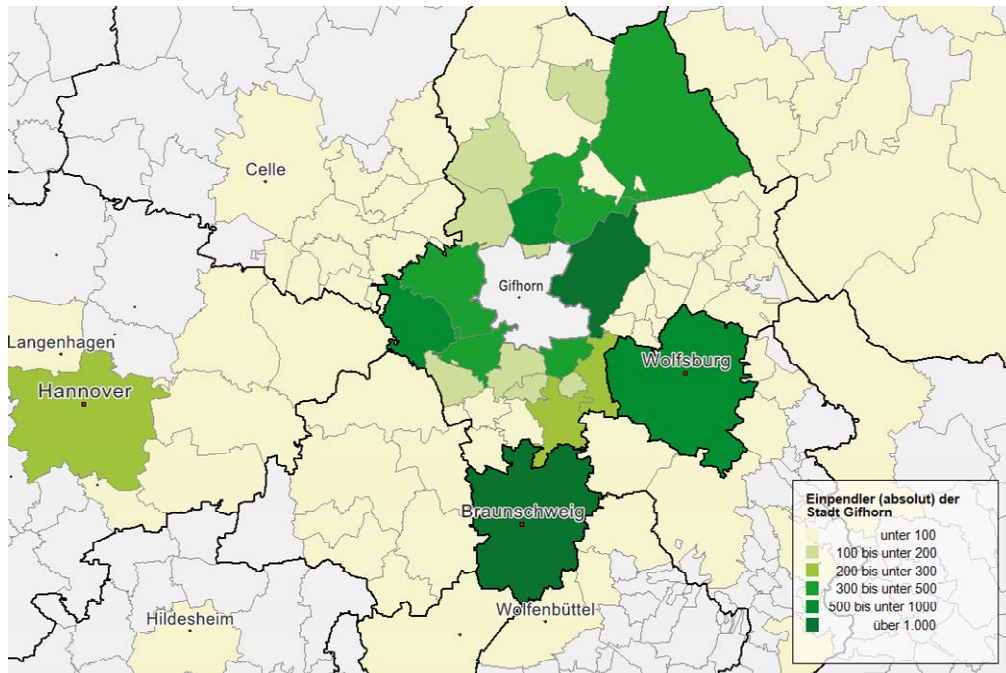
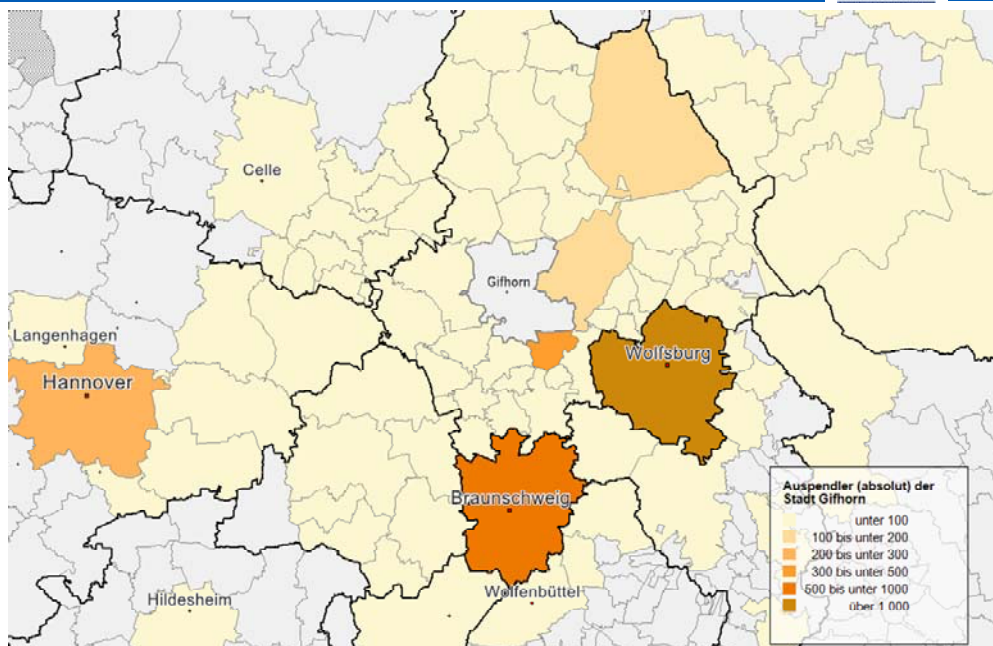


Abb. 7 Auspendler absolut

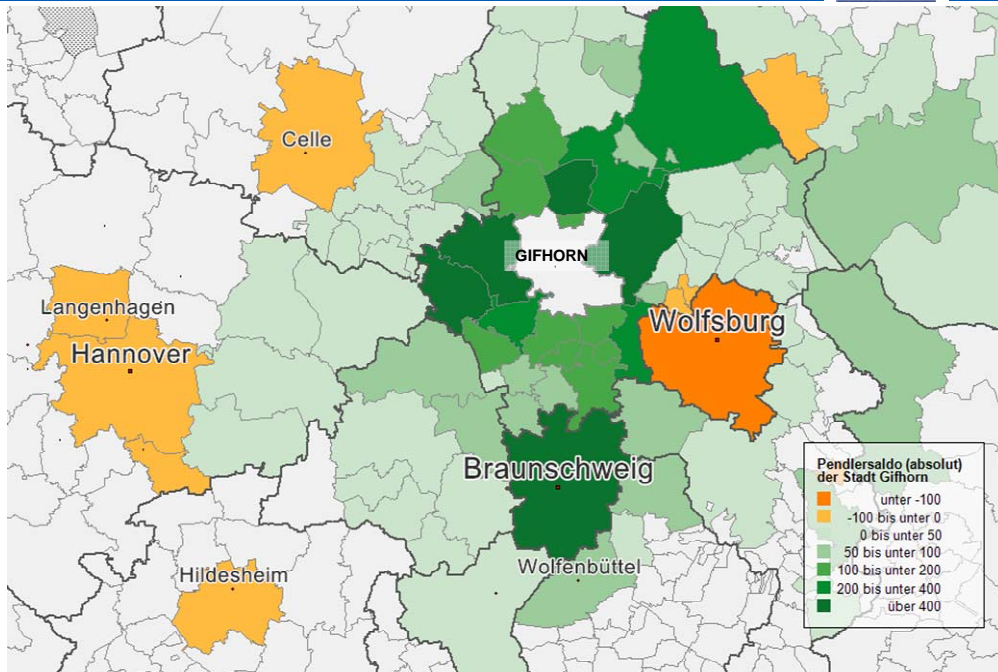


**Positiver Pendler-
saldo mit Braun-
schweig und Um-
landgemeinden**

Die Bilanzierung von Ein- und Auspendlern zeigt, dass Gifhorn nur mit wenigen Mittel- und Großstädten einen negativen Pendlersaldo aufweist. Insbesondere Wolfsburg sticht heraus. Die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern beträgt mehr als 4.000 Beschäftigte. Die negativen Pendlersalden mit Hannover (-27), Celle (-19), und Hildesheim (-6) sind dagegen unbedeutend. Überraschend ist der deutliche Einpendlerüberschuss (+400), den die Stadt Gifhorn mit Braunschweig aufweist. In der Regel weisen kleinere und mittelgroße Städte im Vergleich mit ihren größeren Nachbarstädten einen negativen Pendlersaldo auf.

Nach Aussage von lokalen Wohnungsmarktexterten bindet Braunschweig nicht allein aufgrund des Arbeitsplatzangebotes, sondern auch aufgrund der urbanen Qualitäten Nachfrager an den Wohnstandort. Aufgrund dessen bevorzugen viele in Gifhorn beschäftigte Personen Braunschweig als Wohnstandort. Gifhorn wird auf absehbare Zeit nicht die urbanen Qualitäten einer Großstadt wie Braunschweig aufweisen. Dessen ungeachtet könnte eine höhere allgemeine Attraktivität Gifhorns gepaart mit einem urbaneren Charakter langfristig dazu führen, dass Gifhorn auch von Zielgruppen, die bisher ein Leben in der Großstadt bevorzugen, als Wohnstandort in Betracht gezogen wird.

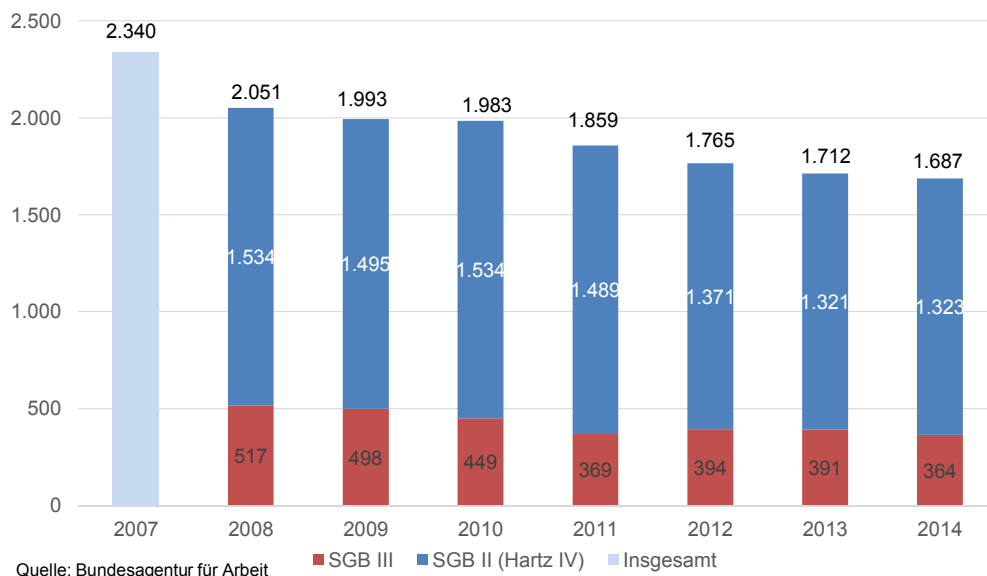
Abb. 8 Pendlersaldo absolut



Rückgang der Arbeitslosigkeit um ein Drittel

Die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung zeigt sich auch in rückläufigen Arbeitslosenzahlen. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen ging in den Jahren 2007 bis 2014 deutlich zurück. Sie sank in diesem Zeitraum von ca. 2.340 um mehr als ein Drittel auf rund 1.690 im Jahr 2014.

Abb.9 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (absolut)

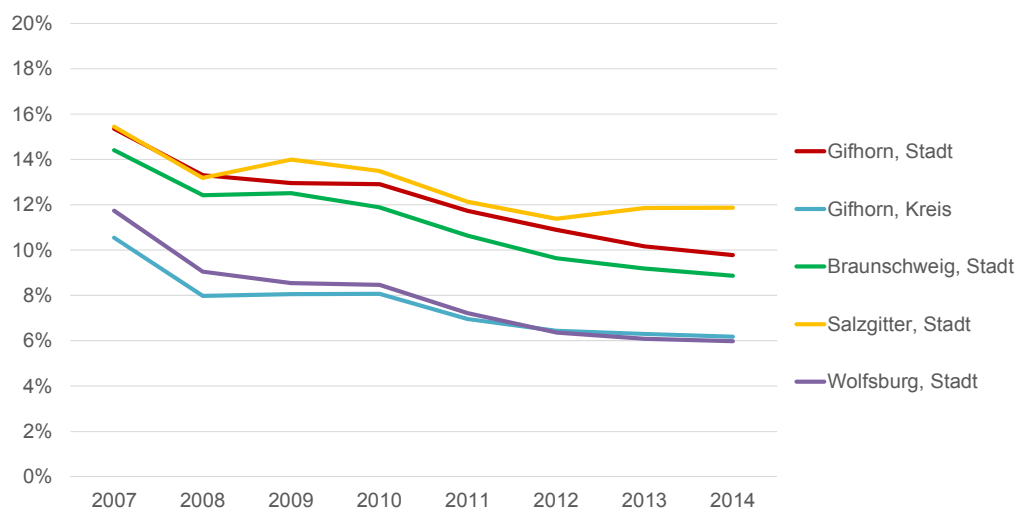


Entwicklung der Arbeitslosigkeit

In der folgenden Grafik (Abb. 10) wird die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Gifhorn mit benachbarten Städte anhand von Quoten verglichen. Da die aktuellen Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene nicht verfügbar sind, wird zum Vergleich die Zahl der Arbeitslosen ins Verhältnis zu den Erwerbsfähigen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte + Arbeitslose) gesetzt. Die ermittelten Zahlen sind in Relation zu den meist veröffentlichten Arbeitslosenquoten erhöht. Hintergrund ist die abweichende Berechnungsmethodik. Die Aussagekraft der Ergebnisse ist dadurch jedoch nicht eingeschränkt.

Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen beträgt in Gifhorn 9,8 % (Stand Juni 2014). Die Arbeitslosigkeit in Gifhorn liegt damit unter dem Niveau von Salzgitter mit 11,9 % und leicht über dem der Stadt Braunschweig (8,9 %). Die niedrigste Arbeitslosenquote verzeichnet die Nachbarstadt Wolfsburg mit 6,0 %.

Abb. 10 Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Vergleich



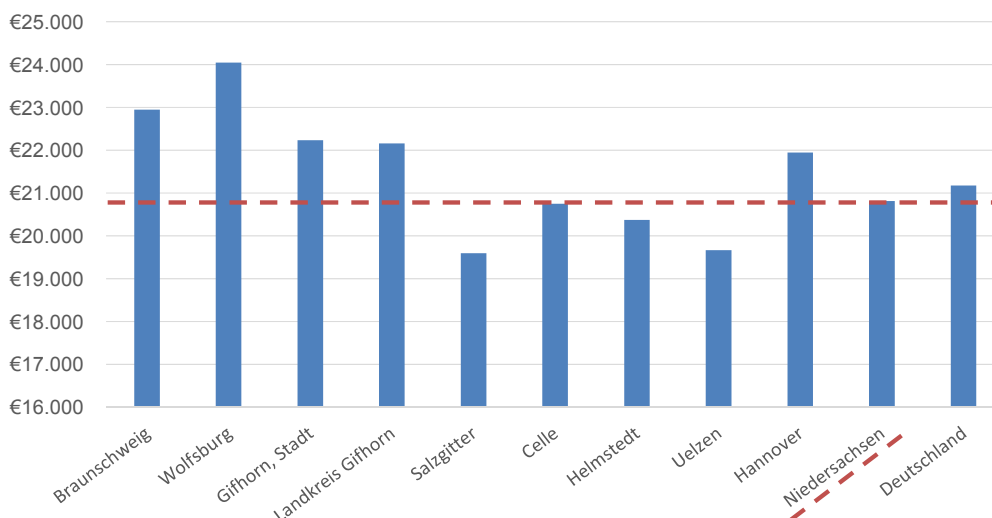
Quelle: Agentur für Arbeit

Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen (soz.pfl. Beschäftigte + Arbeitslose)

Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Das Kaufkraftniveau in Gifhorn liegt mit einer Kaufkraftkennziffer von ca. 20.200 EUR pro Person und Jahr sowohl über dem Bundes- als auch Landesdurchschnitt. Die Stadt Gifhorn sowie auch der Landkreis Gifhorn profitiert dabei von seiner Lage in der wirtschaftlich prosperierenden Region. Insbesondere in den Nachbarstädten Braunschweig und Wolfsburg liegt das Kaufkraftniveau nochmal deutlich höher (vgl. Abb. 11).

Abb. 11 Kaufkraft pro Einwohner



Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2014

Gute Lage spiegelt sich in der Kaufkraft wider

Deutlich darunter liegt die Kaufkraft in Städten, die mit Strukturproblemen konfrontiert sind, wie Salzgitter und Helmstedt, oder abseits der Hauptverkehrswege liegen, wie beispielsweise Uelzen.

Fazit:

Weiterhin wirtschaftlicher Aufschwung

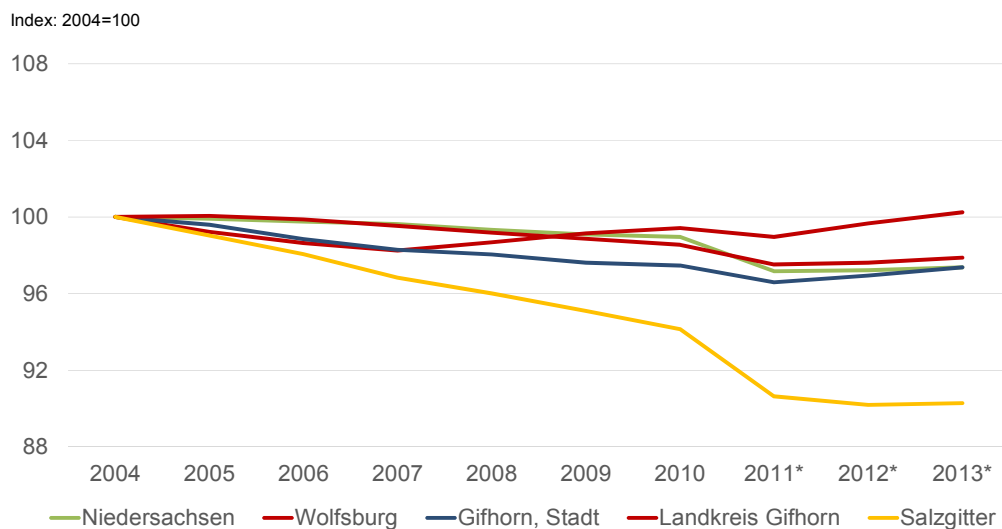
Im Rückblick der letzten fünf Jahre hat sich die wirtschaftliche Situation Gifhorns konstant verbessert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg bis 2013 um 1.400 an, die Arbeitslosigkeit ging um etwa ein Drittel zurück. Es besteht jedoch eine starke Abhängigkeit von der Automobilindustrie. Konjunkturabhängige Einbrüche wirken sich unmittelbar auf den lokalen Arbeitsmarkt und die Zuwanderung von Arbeitskräften aus. Mittelfristig ist jedoch eine zumindest stabile wirtschaftliche Entwicklung wahrscheinlich.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Leichter Bevölkerungszuwachs

Im Zuge der Wiedervereinigung konnte Gifhorn wie viele andere Städte von hohen Wanderungsgewinnen profitieren, so dass die Bevölkerung von 1990 bis 1995 mit rund 12 % verhältnismäßig stark angestiegen ist. Mit rund 43.500 Einwohnern wurde im Jahr 1995 der Höhepunkt erreicht. Von 1995 bis 2010 ging die Bevölkerung in Gifhorn leicht zurück. Seit 2011 verzeichnete die Stadt Gifhorn einen leichten Bevölkerungszuwachs von etwa 500 Personen, und hat nun einen Einwohnerstand von 42.174 Personen (Quelle: städtisches Melderegister 31.12.2014) erreicht.

Abb. 12 Vergleich Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2013



Quelle: LSKN

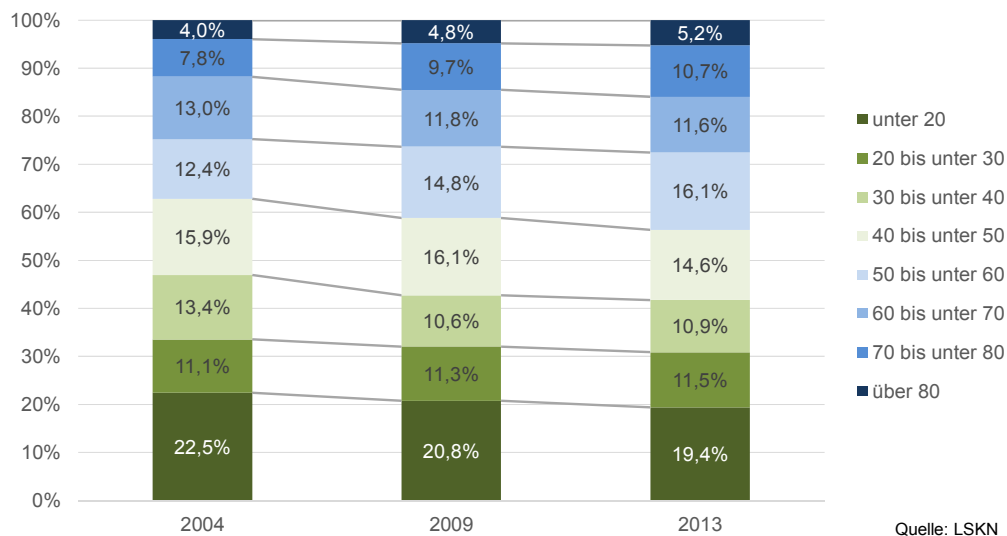
*Ab dem Jahr 2011 erfolgte die Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011

Leichte Alterungstendenzen

Bei einer Betrachtung der nach Altersklassen differenzierten Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fällt eine Alterungstendenz auf. Der Anteil älterer Bewohner ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Waren im Jahr 2004 noch rund 25 % der Bevölkerung 60 Jahre oder älter, so stieg der Anteil bis zum Jahr 2013 auf rund 28 %. Der Anteil der Hochaltrigen, also der Einwohner ab 80 Jahren, beträgt in Gifhorn rund 5 % und entspricht damit dem Bundesdurchschnitt. Auffal-

lend ist der leichte Rückgang der Zahl der 60- bis 70-Jährigen von 2004 bis 2013. Dies ist auf die geburten-schwachen Jahrgänge aus der Zeit des Zweiten Weltkrieses zurückzuführen, die aus der Altersgruppe der 50- bis 60-Jährigen „herausgewachsen“ sind. Wenn in den nächsten Jahren vermehrt die geburtenstarken Jahrgänge der späten 1950er- und der 1960er-Jahre diese Altersgruppe erreicht haben, wird die Zahl der 60- bis 70-Jährigen wieder deutlich zunehmen.

Abb. 13 Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2004 bis 2013



Leichter Rückgang potenzieller Eigentumsbildner

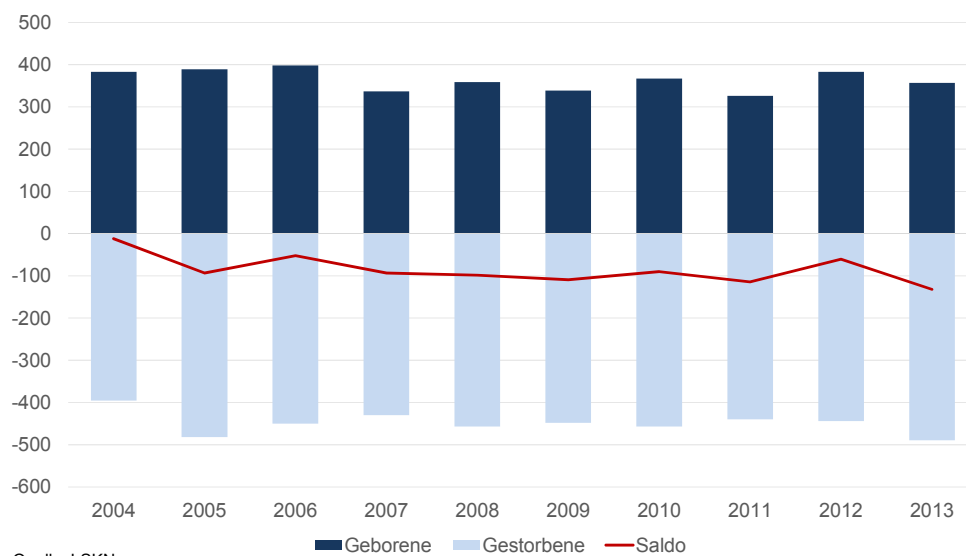
Zeitgleich sank die Anzahl der unter 20-Jährigen in Gifhorn von ca. 23 % im Jahr 2004 auf rund 19 % im Jahr 2013. Ebenfalls rückläufig ist der Anteil der potenziellen Eigentumsbildner (30 bis unter 50 Jahre). Diese für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung Gifhorns besonders wichtige Zielgruppe hat anteilig im Zeitraum 2004 bis 2013 abgenommen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung verringerte sich von ca. 29 % auf nur noch rund 26 %.

3.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Geburtendefizite seit den 1970er Jahren

Für die skizzierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Gifhorn sind zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung – also die Geburten und Sterbefälle – und zum anderen die Wanderungsbewegungen maßgeblich. Aufgrund des gesellschaftlichen Strukturwandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Bedeutungsverlust der Familie und einem Aufkommen neuer Lebensstile hat die Geburtenentwicklung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten stark abgenommen. Infolgedessen ist der natürliche Bevölkerungssaldo in Deutschland seit den frühen 1970er Jahren ins Negative gedreht.

Abb. 14 Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Quelle: LSKN

Geburtendefizit in Gifhorn: 85 p.a.

Diese Entwicklung ist grundsätzlich auch in der Stadt Gifhorn zu beobachten. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird in Gifhorn jedoch in stärkerem Maße als anderswo von der arbeitsmarktbedingten Zuwanderung junger Paare und Familien beeinflusst. Dadurch konnte in 2004 ein ausgeglichener Geburten-/Sterbe-Saldo verzeichnet werden. In den übrigen Jahren hingegen lag die Zahl der Geburten um durchschnittlich rund 85 unter der Zahl der Sterbefälle.

**Anteil jüngerer
Altersgruppen
nimmt weiterhin ab**

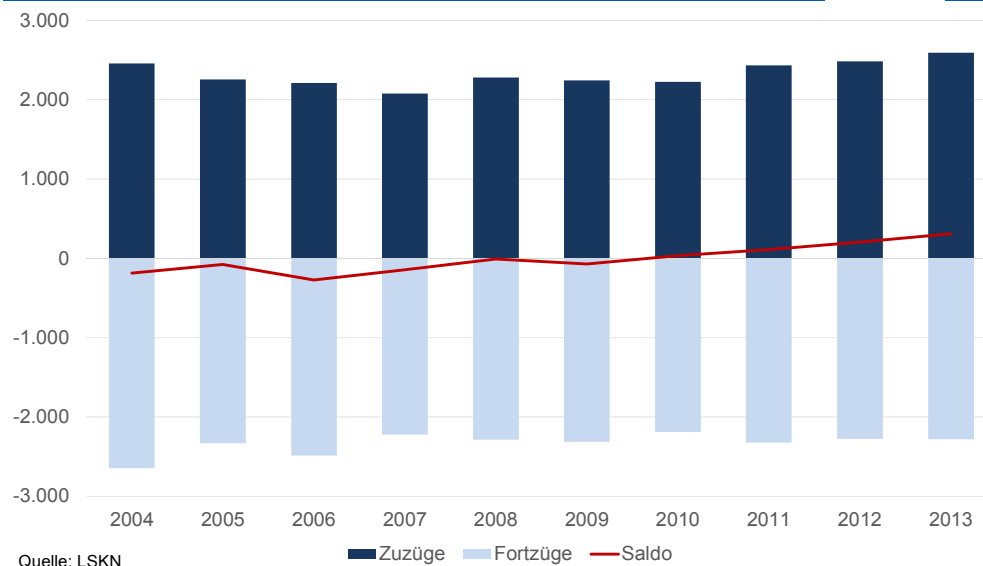
Für Gifhorn bedeutet die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung einen Bevölkerungsverlust. Hiermit geht zudem auch die beschriebene Verschiebung der Altersstruktur in Richtung älterer Bevölkerungsgruppen einher. Aufgrund der anhaltend niedrigen Geburtenzahlen nimmt der Anteil jüngerer Altersklassen an der Gifhorer Bevölkerungsstruktur kontinuierlich ab, während die geburtenstarken Jahrgänge der späten 1950er- und 1960er-Jahre in höhere Altersstufen gelangen.

3.3.2 Wanderungen

Regional differenzierte Wanderungssalden

Während in fast allen Gemeinden in Deutschland eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung festzustellen ist, weist der Wanderungssaldo – als zweite Komponente der Bevölkerungsentwicklung – bundesweit starke regionale Differenzierungen auf.

Abb. 15 Wanderungssaldo Gifhorn 2004 - 2013

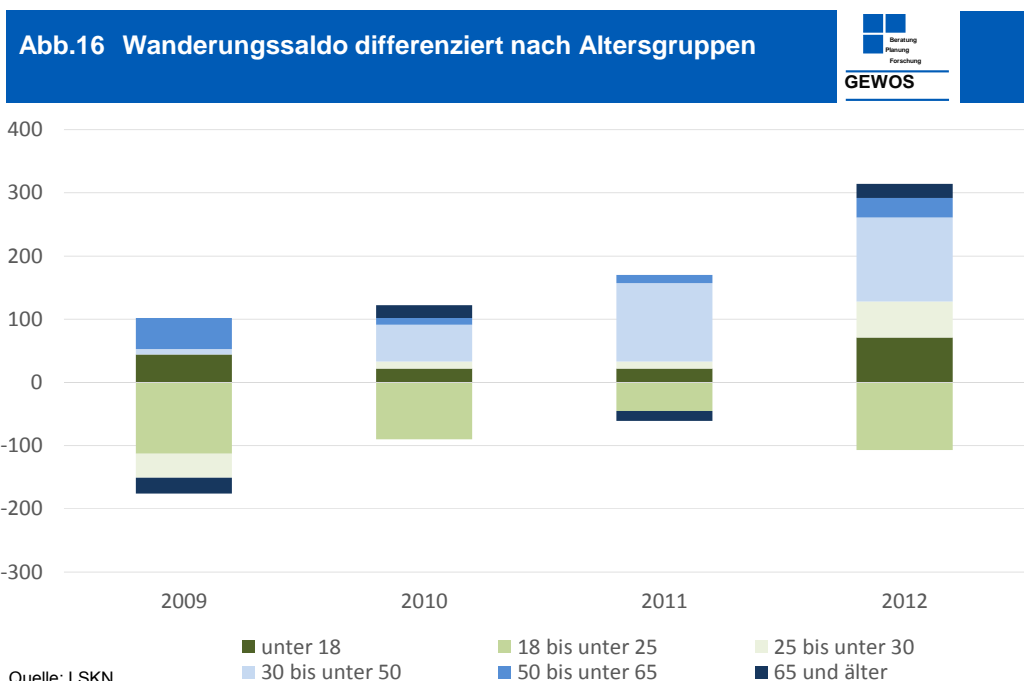


Positive Wanderungsbilanz 2013

Die Stadt Gifhorn konnte in den letzten drei Jahren eine positive Wanderungsbilanz erreichen. 2013 lag der Wanderungsüberschuss bei ca. 310 Personen (vgl. Abb. 15).

Junge Menschen verlassen die Stadt zu Ausbildungszwecken

Betrachtet man die Wanderungssaldi nach Altersgruppen, zeigt sich, dass die größten Verluste aus der Abwanderung der 18- bis 25-Jährigen resultieren. Diese jüngeren Einwohner verlassen Gifhorn in der Regel zu Ausbildungszwecken.



Zuzug von Familien Gifhorn kann leichte Wanderungsgewinne in den Altersgruppen der Eigentumsbildner, der 30- bis 50-Jährigen sowie der Kinder und Jugendlichen verzeichnen. Dafür dürfte unter anderem das zusätzliche Bauflächenangebot für Eigenheime in Gifhorn ursächlich sein, dass den Zuzug von Familien zur Folge hatte.

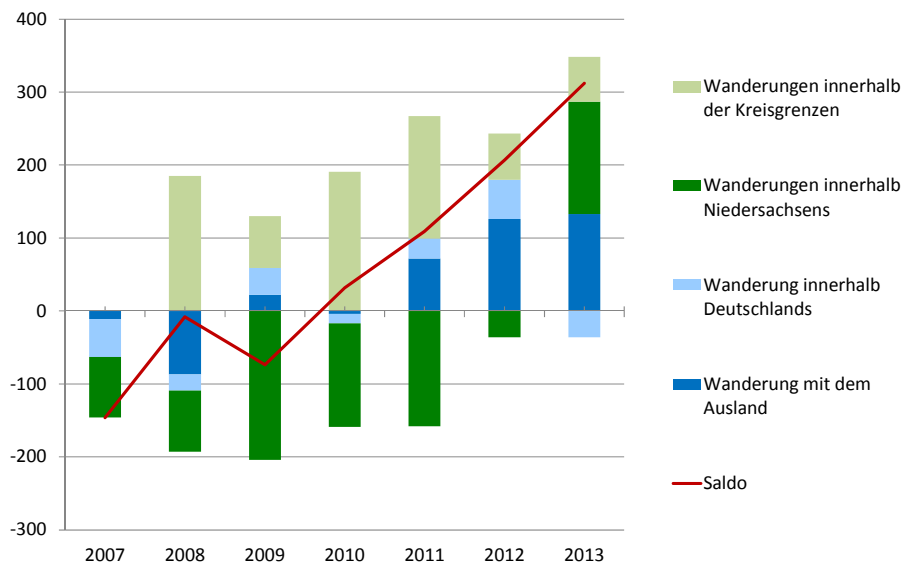
Die Gruppe der über 65-Jährigen nimmt eher eine untergeordnete Bedeutung ein. Im Saldo konnten (jährlich wechselnd) leichte Wanderungsverluste bzw. -gewinne verzeichnet werden.

Verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland Die Auswertung der Wanderungen differenziert nach Gebietebenen zeigt, dass die Wanderungsgewinne der letzten Jahre insbesondere auf eine verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist.² Darüber hinaus konnte im Jahr 2013 ein hoher Zuzug aus den Gemeinden Niedersachsen festgestellt werden. Relativ stabil sind die Wanderungsgewinne mit dem Umland. Seit 2008 sind die Zuzüge aus dem Umland deutlich

² In der Wanderungsstatistik enthalten sind auch Asylbewerber. Im Beobachtungszeitraum war diese Gruppe jedoch von sehr geringer Bedeutung. Eine Zuwanderung von Asylbewerbern nach Gifhorn ist erst ab 2014 zu beobachten.

höher als die Fortzüge ins Umland (Ø Zuzüge: 850; Ø Fortzüge: 730).

Abb. 17 Wanderungssaldo differenziert nach Gebietsgrenzen



3.4 Struktur der Haushalte

Wohnungsmarkt-relevante Bevölkerung

Die bisher angeführten Zahlen zur Einwohnerentwicklung beziehen sich auf die Bevölkerung mit Haupt- bzw. Erstwohnsitz in Gifhorn. Da die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nicht mit der tatsächlich am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftretenden Bevölkerung gleichzusetzen ist, ermittelt GEWOS die so genannte wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (inkl. Nebenwohnsitz, abzüglich Heimbevölkerung, vgl. Kap. 2.2). Demnach ergibt sich für das Jahr 2014 eine wohnungsmarktrelevante Bevölkerung von rund 43.100 Einwohnern. Auf dieser Zahl aufbauend wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgeleitet.

Kontinuierlicher Anstieg der Haushalte

Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Gifhorn blieb auch in der Phase mit rückläufiger Einwohnerentwicklung stabil. Seit 2011 ist ein deutliches Haushaltswachstum feststellbar (+ 350 Haushalte). Im Jahr

2014 gab es in der Stadt Gifhorn rund 18.700 wohnungsmarktrelevante Haushalte.

**Reduzierung der
Haushaltsgrößen**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug in Gifhorn 1987 noch 2,54 Personen. 2014 entfielen durchschnittlich 2,31 Personen auf einen Haushalt.

**Deutlicher Anstieg
der Ein- und Zwei-
personenhaushalte**

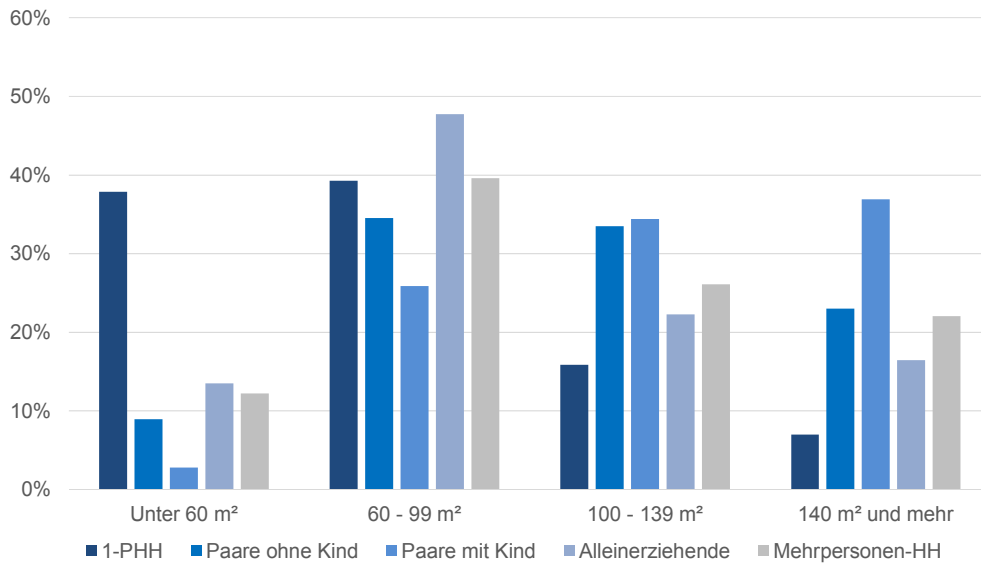
Entsprechend den Veränderungen der Haushaltsgröße hat sich auch die Struktur der Haushalte verändert. Der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten hat sich von 29 % (1987) auf 35 % (2014) erhöht, der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist um sechs Prozentpunkte auf 34 % gestiegen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass viele Kinder das Elternhaus verlassen haben und die Eltern wieder in Zweipersonenhaushalten leben. Der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte ist dagegen im entsprechenden Verhältnis gesunken.

**Haushaltstypen dif-
ferenziert nach
Wohnungsgrößen**

Auf Basis des Zensus kann eine Auswertung von Haushaltstypen differenziert nach Wohnungsgrößen erfolgen. Erwartungsgemäß leben die Einpersonenhaushalte zu einem hohen Anteil in Wohnungen unter 60 m² (38 %). Allerdings zeigt die Auswertung ebenfalls, dass mehr als 20 % der Einpersonenhaushalte in Wohnungen mit 100 oder mehr Quadratmeter wohnen. Dies heißt, dass in Gifhorn mehr als 1.500 Einpersonenhaushalte in sehr großen Wohnungen leben. Hierbei handelt es sich vermutlich überwiegend um ältere (verwitwete) Personen in Einfamilienhäusern.

Der Anteil von Familien mit Kindern, die in sehr kleinen Wohnungen leben, ist erfreulicher Weise sehr gering. Dennoch leben 3 % oder rund 140 Familien in einer Wohnung kleiner 60 m².

Abb. 18 Wohnungsgrößen differenziert nach Haushaltstypen

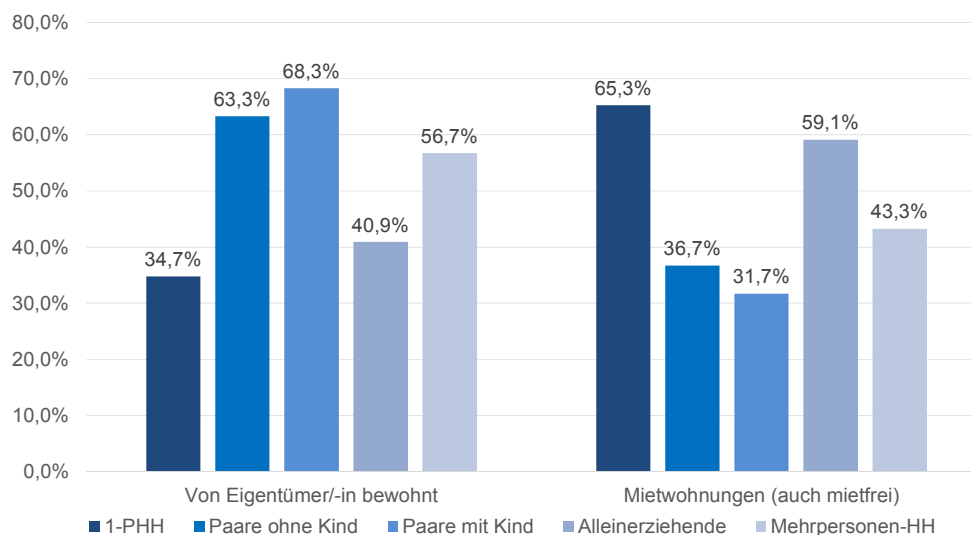


Quelle: Zensus

Eigentümerquote von 53 %

Insgesamt waren 2011 53 % der Haushalte Eigentümer und entsprechend 47 % Mieter ihrer Wohnung. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment beträgt die Eigentümerquote 78 % und im Mehrfamilienhaussegment 17 %. Die Differenzierung der Eigentümer- bzw. Mieterquoten zeigt, dass Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende vergleichsweise häufig zur Miete wohnen (65 % bzw. 59 %). Paarhaushalte mit und ohne Kind wohnen hingegen überwiegend im Eigentum (68 % bzw. 63 %).

Abb.19 Haushalte differenziert nach Haushaltstypen und Art der Wohnnutzung



Quelle: Zensus

3.5 Wohnungsangebot 2014

Charakterisierung des Wohnungsmarktes

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die allgemeinen Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird im nachfolgenden Kapitel die Situation auf dem Gifhorner Wohnungsmarkt insgesamt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert.

Wohnungsbestand laut Zensus 2011

Mit den Ergebnissen des Zensus 2011 wurden – nach den Volkszählungen in der Bundesrepublik 1987 und in der damaligen DDR 1981 – erstmals wieder Ergebnisse einer Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung für Deutschland veröffentlicht.

Durch den Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung) liegen erstmals seit 1987 wieder valide Daten zur aktuellen Situation des Gebäude- und Wohnungsbestands, zur durchschnittlichen Wohnungsgröße sowie zu den Eigentumsverhältnissen vor (Stichtag 11.05.2011). Aufbauend auf diesen Daten wurden die Wohnungsbe-

standsdaten anhand der Fertigstellungszahlen und der Wohnungsabgänge fortgeschrieben.

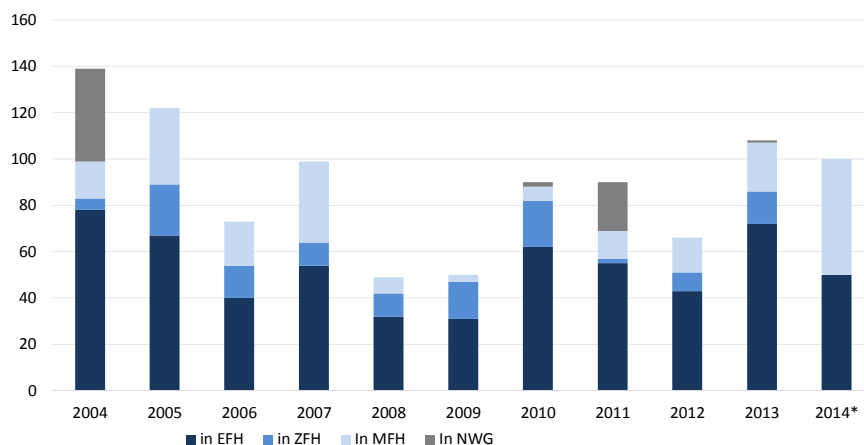
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: 40 %

In Gifhorn gab es 2014 insgesamt 19.100 Wohneinheiten (ohne Ferienwohnungen und Wohnungen in Wohnheimen). Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes liegt mit 60 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dementsprechend sind 40 % der Wohnungen Mehrfamilienhauswohnungen.

Leicht steigende Fertigstellungszahlen

Aufgrund der stark gestiegenen Wohnungsnachfrage durch Aus- und Übersiedler in den 1990er Jahren fand auch in der Stadt Gifhorn ein umfangreicher Wohnungsneubau statt. Dabei stellte das Jahr 1992 mit mehr als 860 Wohneinheiten ein Rekordbaujahr dar. Danach gingen die Fertigstellungszahlen deutlich zurück. Seit dem Jahr 2004 wurden einhergehend mit der rückläufigen Nachfrage nur noch durchschnittlich rund 90 Wohnungen pro Jahr errichtet. Der Schwerpunkt verlagerte sich vom Geschosswohnungsbau auf das Einfamilienhaussegment. Mit dem Anziehen der Nachfrage in den letzten Jahren sind die Fertigstellungszahlen wieder leicht angestiegen. So wurden im Jahr 2013 erstmals seit 2005 wieder mehr als 100 Wohnungen errichtet.

Abb.20 Fertigstellungen nach Gebäudetyp 2004 - 2014

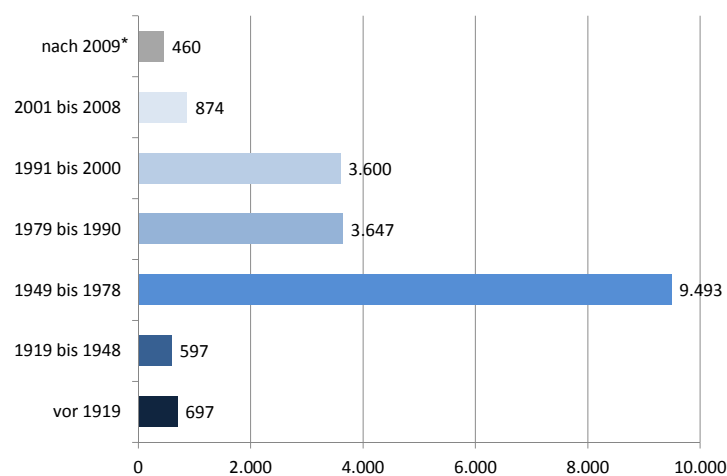


Quelle: LSKN; * Schätzung der Stadt Gifhorn (2014)

Wohnungsbestand mit Schwerpunkt auf Baujahre 1949 bis 1978

Wie Abbildung 21 zeigt, entfällt knapp die Hälfte der Wohnungen (ca. 9.500) auf die Baualtersklassen der Baujahre von 1949 bis 1978. Hier wird insbesondere der damals einsetzende Bauboom in der Nachkriegsphase deutlich.

Abb. 21 Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



Quelle: Zensus
* Fortschreibung auf Basis der Fertigstellungszahlen (2014 geschätzt)

Energetische Sanierung insbesondere...

Im Zuge der aktuell breit geführten Klimaschutzdebatte gewinnen energetische Aspekte auf den Wohnungsmärkten zunehmend an Bedeutung. Gerade im Wohnungsbestand besteht ein großes Potenzial, die nationalen CO₂-Emissionen durch die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen und die stärkere Inanspruchnahme regenerativer Energien erheblich zu senken. Allerdings werden Wohnungseigentümer nur dann von einer energetischen Sanierung ihres Wohnungsbestandes überzeugt werden können, wenn diese Maßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden können. Konkret heißt dies, dass durch höhere Mieten (Vermieter) oder durch Energieeinsparungen (Selbstnutzer) eine Refinanzierung gesichert werden kann.

**... bei Gebäuden
der 1950er bis
1970er Jahre sinn-
voll**

Die Gebäudebestände der 1950er bis 1970er Jahre prägen das Stadtbild. Rund die Hälfte aller Wohngebäude stammt aus dieser Zeit. Insbesondere Gebäude, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden, weisen – sofern keine umfassende energetische Sanierung erfolgt ist – hohe Einsparpotenziale auf. Den schlechtesten Energiestandard bzw. die höchsten Energieverbräuche weisen Gebäude der 1950er und 1960er Jahre sowie Fachwerkhäuser auf. Bei den Fachwerkhäusern tragen insbesondere die wenig wärmedämmenden Außenwände zu einem hohen Energieverbrauch bei. Eine Wärmedämmung der Außenwände ist oftmals schwierig. Sie kann ohne Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes kaum angebracht werden. Lediglich innenseitig ist Dämmung möglich, allerdings besteht bei solchen Sanierungen häufig die Gefahr von Schimmelbildung.

Die Gebäude der Nachkriegszeit wurden vorrangig preisgünstig gebaut, auf den Energieverbrauch wurde nicht geachtet. Charakteristisch sind:

- relativ dünne Außenwände,
- einfache Fenster,
- ungedämmte Dächer und Kellerböden.

In der Konsequenz weisen die Bestände einen hohen Energieverbrauch auf. Entsprechend hohe Einsparpotenziale sind vorhanden.

Kauf- und Mietpreisstruktur

**Auswertung von
Angebotsmieten**

Im Rahmen des Projektes hat GEWOS eine Auswertung von Angebotsmieten der letzten zwei Jahre durchgeführt. Es werden die Quadratmetermieten getrennt nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen ausgewertet. Zu beachten ist, dass neben diesen beiden wichtigen Merkmalen auch Lage- und Ausstattungsqualitäten die Mieten beeinflussen.

**Durchschnittliche
Miete: 6,35 €/m²**

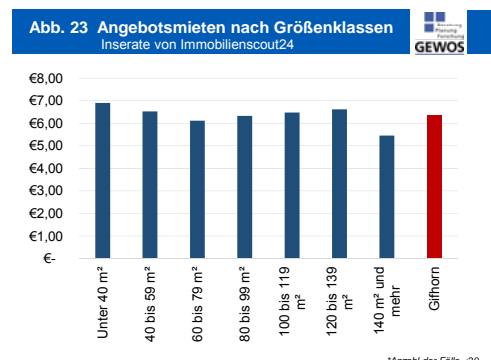
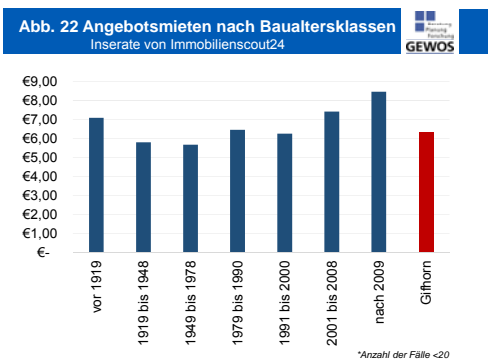
Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 6,35 €. Wie zu erwarten war, weisen die Wohnungen mit der jüngsten Baualtersklasse die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete auf (8,50 €/m² Wfl.). Vergleichsweise geringe Mieten werden in den Baualtersklassen 1919 bis 1948 und 1949 bis 1979 verlangt. Das Mietniveau liegt hier im Durchschnitt bei 5,70 €/m² bis 5,80 €/m².

**Kleine Wohnungen
vergleichsweise
teuer**

Grundsätzlich sind die Quadratmetermieten in kleinen Wohnungen am höchsten. Dieses zeigt sich auch bei den Angebotsmieten mit einer durchschnittlichen Miete der Wohnungen unter 40 m² von rund 6,90 €/m².

**Insgesamt eher
moderates Miet-
preisniveau**

Insgesamt weist Gifhorn ein eher moderates Mietpreisniveau auf. So ist der Wohnungsbestand – auch differenziert nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößenklassen – durch einen vergleichsweise hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen geprägt. Inwiefern den Nachfragern nach preisgünstigen Wohnungen allerdings ausreichender preisgünstiger Bestand zur Verfügung steht, wird erst die Bilanzierung der Angebots- und Nachfrageseite zeigen (vgl. Kap 4.5).



**Auswertung von
Eigentumsangeboten**

Parallel zur Auswertung der Angebotsmieten hat GEWOS eine Auswertung von den Eigentumsangeboten der letzten drei Jahre durchgeführt. Dabei wird zwischen Einfamilienhäusern und Etagenwohnungen differenziert. Für die Einfamilienhäuser wird der Gesamtpreis und bei den Etagenwohnungen wird der Quadratmeterpreis betrachtet. Um eine möglichst vergleichbare Grundlage zu erhalten, werden nur die Preise für freistehende Einfamilienhäuser herangezogen. Zu beachten ist, dass häufig

Abschläge beim Verkauf von Einfamilienhäusern hingenommen werden. Die tatsächlichen Verkaufspreise liegen tendenziell unter den Angebotspreisen.

Durchschnittlicher Angebotspreis für EFH: 265.000 €

Der durchschnittliche Angebotspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 265.000 €. Bei der Betrachtung der Verkaufspreise differenziert nach dem Baujahr zeigen sich jedoch Unterschiede. Während Objekte der 1950er bis 1970er für durchschnittlich rund 200.000 € angeboten werden, sind neuere Objekte meist deutlich teurer. So werden Objekte, die von 2001 bis 2008 gebaut wurden, im Mittel für 353.000 € angeboten.

Eigentumswohnungen werden im Mittel für rund 1.600 € pro m² Wohnfläche angeboten. Für Objekte, die nach 2009 errichtet wurden, werden allerdings mit rund 2.200 € pro m² Wohnfläche deutlich höhere Preise verlangt.

Tab. 1 Preise für Einfamilienhäuser und Etagenwohnungen		
Baujahr	EFH - Angebotspreise Objekt	ETW Angebotspreise m ² /Wfl.
vor 1919	110.000 €* [*]	-
1919 bis 1948	307.000 €* [*]	1.500 €* [*]
1949 bis 1978	204.000 €	1.100 €
1979 bis 1990	312.000 €	1.300 €
1991 bis 2000	360.000 €	1.600 €
2001 bis 2008	353.000 €	1.800 €* [*]
nach 2009	keine verwertbaren Angaben	2.200 €

* weniger als 20 Fälle

3.6 Wohnungsmarktbilanz 2014

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage	Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf ergibt sich die Bilanzierung des Wohnungsmarktes für das Jahr 2014. Bei den Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt (vgl. Kap. 2.2).
Leichter Angebotsüberhang	In Gifhorn stehen im Jahr 2014 19.100 wohnungsmarkt-relevanten Wohneinheiten 18.700 wohnungsmarktrelevante Haushalte gegenüber. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Angebotsüberhang von 400 Wohneinheiten. Dies entspricht 2,1 % des wohnungsmarktrelevanten Bestandes.
Ausgeglichener Wohnungsmarkt	Diese Bilanz lässt auf einen insgesamt ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Gifhorn schließen. Der vorhandene Wohnungsüberhang ist derzeit keinesfalls problematisch, sondern notwendig für das Funktionieren des Wohnungsmarktes. Bei der Berücksichtigung einer für einen stabilen Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von mindestens 2 % des vorhandenen Wohnungsbestandes beträgt der rechnerische Angebotsüberhang lediglich rund 50 Wohnungen bzw. 0,2 % des wohnungsmarktrelevanten Bestandes. Die Fluktuationsreserve entspricht den Wohnungen, die auf Grund von Mieterwechseln, Modernisierungen oder Vermarktungsphasen zeitweise leer stehen.

Tab. 2 Wohnungsmarktbilanz für Gifhorn 2014			
Merkmal	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser*	Summe
Wohnungsmarktrelevante Haushalte	11.200	7.500	18.700
Wohnungsmarktrelevante Wohneinheiten	11.400	7.700	19.100
Bilanz	200	200	400
*inkl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden			© GEWOS

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und der verhaltenen Neubautätigkeit hat sich die Wohnungsmarktsituation in den letzten Jahren angespannt. Sowohl im Einfamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment gibt es keinen strukturellen Leerstand. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Zuzug von Haushalten in der Familiengründungsphase hat die Nachfrage nach großen Wohnungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) in den letzten Jahren angezogen. Auch im Geschosswohnungsbau spannt sich die Lage wieder an. Hier sind modern ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen mittlerer Größe in zentraler Lage gefragt, aber auch kleinere preisgünstige Bestandswohnungen.

Fast ausgeglichene Bilanz bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Bei einer Betrachtung der Wohnungsmarktbilanz nach Teilmärkten ergeben sich aktuell kaum Unterschiede zwischen den Ein- und Zweifamilienhäusern und den Mehrfamilienhäusern. Im Segment der Eigenheime besteht aktuell ein Angebotsüberhang in Höhe der Fluktuationsreserve von ca. 2 % (Angebotsüberhang = 200 Wohneinheiten).

Kein relevanter Angebotsüberhang

Im Mehrfamilienhaussegment bestehen aktuell Angebotsüberhänge von ebenfalls rund 200 Wohnungen bzw. rund 2,5 % des Gesamtbestandes in diesem Segment. Wird eine Fluktuationsreserve von rund 2 % angesetzt, bestehen derzeit keine relevanten Wohnungsleerstände in Gifhorn.

4 Wohnungsmarktprognose bis 2030

4.1 Prognosevarianten

Entwicklungs- korridor

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose wurden drei verschiedene Prognosevarianten entwickelt. Diese stecken den Entwicklungskorridor des künftigen Bedarfs ab.

Wanderungen als wichtigste Ein- flussgröße

Die einzelnen Prognosevarianten unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Annahmen zu den Wanderungen. Dagegen gelten die Einschätzungen zur natürlichen Bevölkerungsbewegung für alle drei Prognosevarianten. Entscheidende Parameter für das Wanderungsverhalten sind zum einen die Arbeitsplatzentwicklung in Gifhorn und zum anderen das Angebot an Bauflächen in der Stadt und in den Umlandgemeinden. Mitentscheidend für die Nachfrageentwicklung in Gifhorn wird sein, inwieweit es den Großstädten Wolfsburg, Braunschweig und Hannover gelingt, ausreichend Wohnraum für die wachsende Nachfrage zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich sind Bauflächen in den Großstädten begrenzt und eine kurzfristige Ausweitung des Wohnungsangebots ist in der Regel nicht möglich. Große Neubauvorhaben wie das Wohnbaugebiet Nordsteimke/Hehlingen (2.500 WE) in Wolfsburg weisen zudem grundsätzlich keine höhere Lagegunst als Baugebiete in Gifhorn auf. Im Gegenteil, gut integrierte Lagen in Gifhorn können im Vergleich zu peripheren Lagen im Wolfsburger Stadtgebiet viele Vorteile bieten (Infrastrukturangebot, Vielfalt und Heterogenität im Gegensatz zur Monostruktur großflächiger Neubaugebiete am Stadtrand).

Vor dem Hintergrund der begrenzten Neubaupotenziale in den Großstädten und der insgesamt robusten wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion geht GEWOS von einer positiven Nachfrageentwicklung für Gifhorn aus. Die ausgewiesene Basisvariante hält GEWOS zurzeit für die wahrscheinlichste Entwicklung.

**Stabile (niedrige)
Geburtenrate und
Rückgang der Ge-
burten**

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung wird davon ausgegangen, dass es bezüglich der Geburtenrate zu keinen grundsätzlichen Veränderungen kommt. Durch die Reduzierung der Zahl der Frauen in der Altersgruppe 15 bis 45 Jahre sinkt jedoch die Zahl der Geburten.

**Lebenserwartung
steigt**

Die Lebenserwartung ist in Niedersachsen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich angestiegen. Während 1970 die durchschnittliche Lebenserwartung neugeborener Jungen noch bei 67 Jahren lag, liegt sie heute bei 77 Jahren. Für neugeborene Mädchen wurde 1970 eine Lebenserwartung von 74 Jahren angegeben. Werden die heutigen Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt, liegt die Lebenserwartung von Frauen bei 82 Jahren. Die angeführten Zahlen beziehen sich jeweils auf den Status Quo. Zukünftige Fortschritte in den Bereichen Gesundheitswesen, Hygiene, Ernährung, Wohnsituation und Arbeitsbedingungen sind in diesen Zahlen nicht berücksichtigt. Das statische Bundesamt hat eine Prognose (Modellrechnung) der durchschnittlichen Lebenserwartung unter Berücksichtigung des geschätzten Sterblichkeitstrends erstellt. Demnach erreichen im Jahr 2009 geborene Jungen ein Durchschnittsalter von 83 Jahren und Mädchen von 88 Jahren.

Annahmen für Szenario - Basisvariante

Die Basisvariante schreibt die Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen der Jahre 2011 bis 2013 Jahre fort. Die Wanderungsüberschüsse liegen weiterhin über den vergleichsweise geringen Sterbeüberschüssen.

**Ausreichend
Baulandpotenziale**

GEWOS geht davon aus, dass nachfragegerechte Baulandpotenziale für die unterschiedlichen Nachfragegruppen seitens der Stadt Gifhorn zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist insbesondere die Nachfrage der klassischen Familienhaushalte nach Einfamilienhäusern zu befriedigen. Andererseits gewinnen auch ältere Paarhaushalte als Nachfragegruppe an Bedeutung. Auch für diese Gruppe gilt es, adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Annahmen für Szenario - Obere Variante

Verstärkte Zuwanderung

Die positive wirtschaftliche Entwicklung setzte sich für die Autoindustrie fort. Ortsansässige Unternehmen weiten ihre Kapazitäten aus und stellen weitere Mitarbeiter ein. Es gelingt, weitere Unternehmen, auch aus anderen Branchen, in Gifhorn anzusiedeln. Ein attraktives Bauflächen und Wohnungsangebot macht Gifhorn zunehmend interessant für Zuzügler aus der Region. Die Stadt Gifhorn profitiert gegenüber den Umlandgemeinden durch eine verstärkte Zuwanderung. Auch Seniorenhaushalte ziehen aus den eher ländlichen Eigenheimgebieten in die Stadt und nutzen die dortige urbane Infrastruktur. Gifhorn verzeichnet über den gesamten Prognosehorizont deutliche Wanderungsgewinne.

Annahmen für Szenario - Untere Variante

Wirtschaftliche Probleme

Die deutlichen Wanderungsüberschüsse der letzten Jahre können zukünftig nicht mehr erreicht werden. Dennoch gelingt es über den gesamten Prognosezeitraum leichte Wanderungsgewinne zu erzielen. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt stabil, zusätzliche Arbeitsplätze können jedoch nicht geschaffen werden.

Bauflächen- und Wohnungsangebot

Trotz eines ausreichenden Bauflächenangebotes gelingt es nicht die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Der Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhausquartieren kommt ins Stocken. Viele ältere Eigenheimbesitzer wollen angesichts des vergleichsweise niedrigen Preisniveaus nicht verkaufen und verbleiben in ihren Wohnungen. Wohnungen in weniger nachgefragten Wohnlagen mit einem niedrigen Wohnstandard sind nur bei deutlichen Preisnachlässen zu vermarkten.

Unterschiede zur Vorgängerprognose

Bereits im Jahr 2012 hat GEWOS eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Gifhorn erstellt (Basisjahr 2010). Im Vergleich zur letzten Prognose wird aktuell eine deutlich positivere Entwicklung erwartet. Die Abweichungen sind auf eine Trendwende bei der Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Während die Bevölkerung in den

2000er Jahren rückläufig war, ist seit 2010 – dem Basisjahr der letzten Prognose – ein kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg festzustellen (vgl. Kap. 3.2). Jüngste Zahlen des Einwohnermeldeamtes bestätigen den positiven Trend.

4.2 Bevölkerungsprognose

Auf Basis der Einwohnerdaten der Stadt Gifhorn hat GEWOS zunächst eine Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für die Stadt Gifhorn vorgenommen.

Basisvariante 43.250 Einwohner in 2030

In der Basisvariante nimmt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um rund 0,2 % von ca. 43.100 (2014) auf 43.250 im Jahr 2030 zu. Der Bevölkerungshöchststand wird im Jahr 2020 mit 43.400 Einwohnern erreicht. Nach einer kurzen Stagnationsphase sinkt die Bevölkerung ab 2024 wieder. Über den gesamten Prognosezeitraum kann die Stadt Gifhorn Wanderungsgewinne verzeichnen.

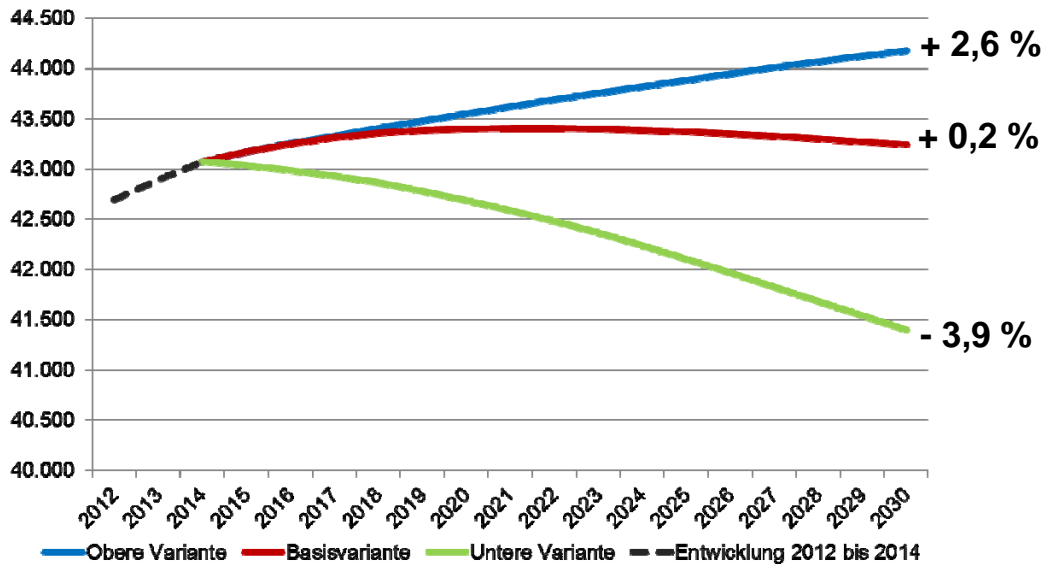
Obere Variante 44.200 Einwohner in 2030

In der Oberen Variante steigt die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in Gifhorn bis 2030 um rund 1.100 Einwohner auf 44.200. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber 2014 von 2,6 %. Voraussetzung sind deutliche Wanderungsgewinne im gesamten Prognosezeitraum.

Untere Variante 41.400 Einwohner in 2030

In der unteren Variante wird ein Rückgang von rund 4 % (1.700 Einwohner) prognostiziert. Im Jahr 2030 leben in Gifhorn noch rund 41.400 Einwohner. Trotz des Rückgangs der Bevölkerung werden leichte Wanderungsgewinne angenommen. Dementsprechend ist die rückläufige Entwicklung ausschließlich auf die hohen Sterbeüberschüsse zurückzuführen.

Bevölkerungsprognose Stadt Gifhorn
- Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung -



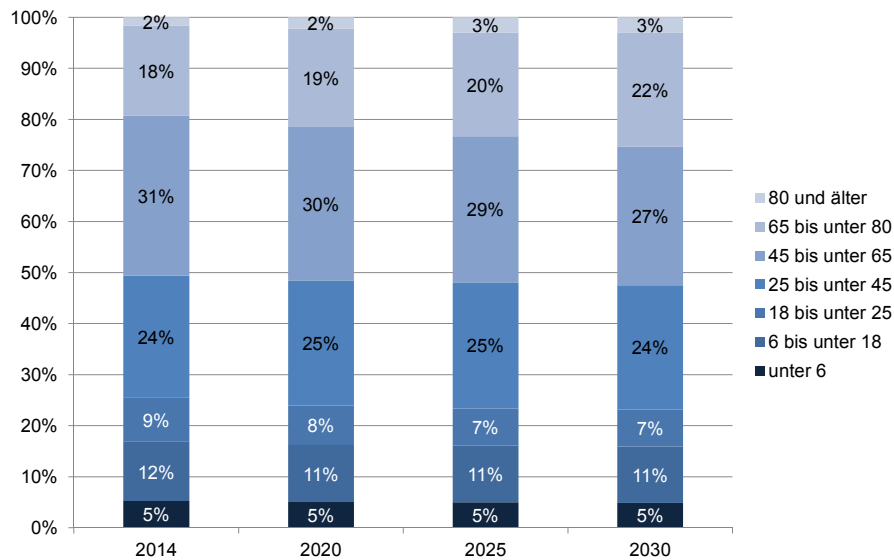
Veränderung der Altersstruktur

In den kommenden Jahren ergeben sich für die Stadt Gifhorn – ungeachtet der quantitativen Entwicklung der Bevölkerung – strukturelle Änderungen der altersspezifischen Zusammensetzung der Bevölkerung.

Anteil der Älteren steigt an

Vergleicht man die Veränderung der Anteile, die jede Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung hat, fällt auf, dass sich der Anteil der Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen um vier Prozentpunkte reduziert. Dagegen nimmt der Anteil der Personen über 65 Jahre bis 2030 um 5 % zu. Mehr als ein Viertel der Einwohner ist im Jahr 2030 65 Jahre oder älter. Die Stadt Gifhorn weist damit eine Alterungstendenz auf, die im Rahmen des allgemeinen demografischen Trends liegt.

Abb. 24 Bevölkerungsprognose Stadt Gifhorn
- Altersstruktur Basisvariante-



4.3 Haushaltsprognose

Zunahme der Haushalte um ca. 4 %

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose hat GEWOS eine Prognose der Haushalte erarbeitet. Im Ergebnis erhöht sich in der Basisvariante die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 18.700 im Jahr 2014 auf 19.400 im Jahr 2030. Damit nimmt die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte im Untersuchungszeitraum in der Basisvariante um 700 Haushalte bzw. knapp 4 % zu.

Verstärkte Entwicklung durch Singularisierung

Der Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um lediglich 0,2 % steht damit eine deutlich stärkere Zunahme der Haushalte von knapp 4 % gegenüber. Die Ursache für diese Entwicklung ist vor allem in der weiterhin anhaltenden Verkleinerung der Haushalte als Folge des Trends der Singularisierung zu sehen.

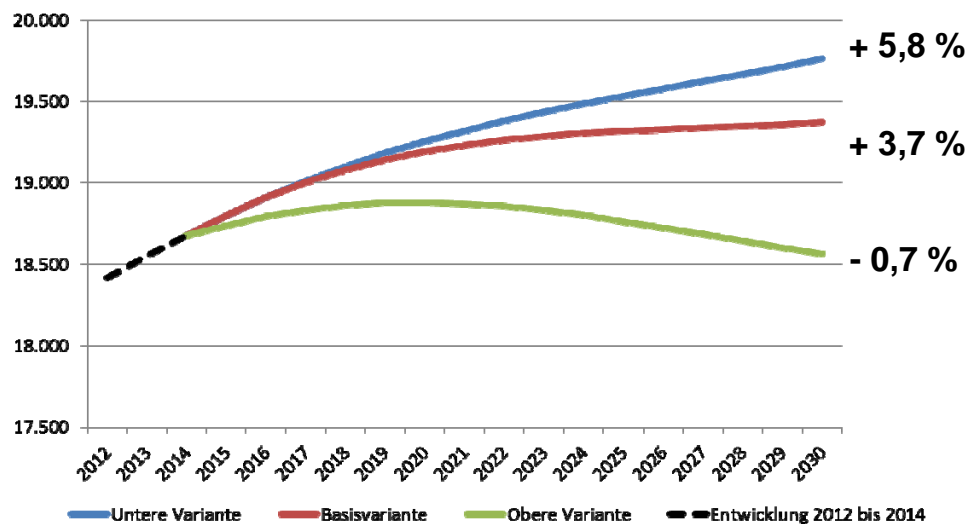
Hoher Bedarf in der oberen Variante

In der Oberen Variante steigt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030 deutlich. Sie erhöht sich um ca. 1.050 Haushalte auf 19.750 (+ 5,8 %).

**Untere Variante:
leichter Rückgang
der Nachfrage**

In der Unteren Variante nimmt die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum dagegen leicht um 150 (-0,7 %) auf 18.550 Haushalte ab.

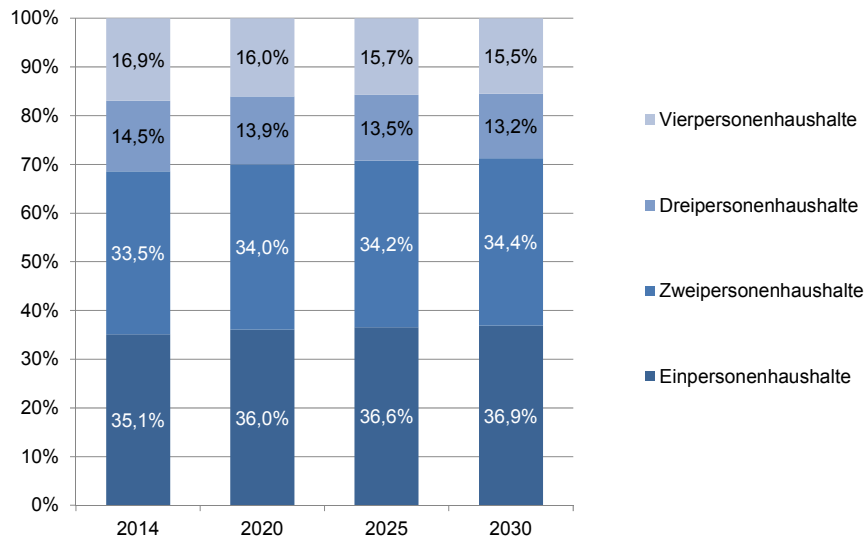
Abb. 25 Haushaltsprognose Stadt Gifhorn
- Wohnungsmarktrelevante Haushalte -



**Durchschnittliche
Haushaltsgröße
verringert sich**

Im Zuge der Entwicklung der Haushalte verändert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Während die durchschnittliche Größe der wohnungsmarktrelevanten Haushalte im Jahr 2014 noch 2,31 Personen betrug, werden im Jahr 2030 nur noch 2,23 Personen in einem Haushalt leben (Basisvariante).

Abb. 26 Haushaltsprognose Stadt Gifhorn
- Haushaltsstruktur -



Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte

Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird vor allem durch den Anstieg des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte verursacht. So erhöht sich deren Anteil von 68,6 % (12.800 Haushalte) im Jahr 2014 um fast drei Prozentpunkte auf 71,3 % (13.800 Haushalte).

4.4 Entwicklung des Wohnungsbestands

Fortschreibung des Bestandes

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes schätzt GEWOS den Abgang bis zum Jahr 2030. Die Zahl der voraussichtlichen Neubauten orientiert sich an der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Wohnungsabgang

Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen von GEWOS und der Einschätzung von lokalen Experten des Wohnungsmarktes geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Als Treiber dieser Entwicklung sind insbe-

sondere die steigenden Energiepreise zu nennen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver.

**Zukünftiger
Abgang: 600
Wohneinheiten**

Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang von gerundet 600 Wohneinheiten ergeben.³ Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

4.5 Wohnungsmarktbilanz 2030

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarkt-relevanten Bestand gegenübergestellt. Um den Neubaubedarf herauszuarbeiten, werden keine Fertigstellungen berücksichtigt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich daher als Saldo aus Nachfrageüberhängen in bestimmten Teilmärkten und insgesamt höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten ergeben.

**Rechnerischer
Neubaubedarf in
allen Prognosevari-
anten**

In der Basisvariante ergibt sich bis 2030 rechnerisch ein Neubaubedarf von ca. 1.200 Wohneinheiten. In der oberen Variante werden bis 2030 ca. 1.700 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Selbst wenn die Nachfrageentwicklung der unteren Prognosevariante eintritt, müssen rund 400 Wohnungen zur Bedarfsdeckung neu errichtet werden.

³ Üblicherweise werden Wohnungsabgangsquoten zwischen 0,1 % und 0,4 % angesetzt. Auf Basis der Expertengespräche und Erfahrungen in vergleichbaren Kommunen hat GEWOS eine Abgangsquote von 0,2 % für Gifhorn angesetzt.

Qualitative Ansprüche erfordern Neubaubau

Zu beachten ist zudem, dass die vorhandenen Wohnungen auch qualitativ der Nachfrage entsprechen müssen, um zur Bedarfsdeckung herangezogen werden zu können. So kommt es aufgrund der sich zunehmend ausdifferenzierenden Märkte oftmals zu einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage. Dementsprechend ergibt sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage ein zusätzlicher Neubaubedarf, der sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt. Dies gilt insbesondere für das Segment der Einfamilienhäuser. Vor allem die Objekte der 1950er bis 1970er Jahre entsprechen vielfach nicht mehr der Nachfrage.

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Nachholbedarf: Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Gifhorner Wohnungsmarkt Ende 2014.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung.

Zusatzbedarf für Flächennachfrage entscheidend

Für die Flächennachfrage entscheidend ist der Zusatzbedarf. Für den Ersatzbedarf werden keine zusätzlichen Flächen benötigt, sofern der abgängige Wohnungsbestand durch neue Wohnungen ersetzt wird.

Kein Nachholbedarf

Für das Jahr 2014 hat sich ein rechnerischer Angebotsüberhang in Höhe von ca. 100 Wohneinheiten ergeben. Der leichte Angebotsüberhang entfällt dabei auf das Mehrfamilienhaussegment (vgl. Tab. 3). Ein Nachholbedarf bzw. eine aufgestaute Nachfrage besteht auf dem Gifhorner Wohnungsmarkt rechnerisch nicht. Aus diesem Grund wird in Tabelle 3 für den Nachholbedarf ein negativer Wert (Angebotsüberhang) ausgewiesen.

Die Bauträger und Projektentwickler schauen optimistisch in die Zukunft. Eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken seitens der Projektentwickler und Bauträger sind hierfür ein sicheres Indiz.

Zusatzbedarf in der Basisvariante und der oberen Variante Für den Gesamtmarkt wird bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf durch den Anstieg der nachfragenden Haushalte in der Basis- und der oberen Variante prognostiziert. In der Basisvariante beträgt der Zusatzbedarf ca. 700 Wohneinheiten und in der oberen Variante 1.200 Wohneinheiten. In der unteren Variante ist der Zusatzbedarf durch den Rückgang der Haushaltszahlen negativ.

Ersatzbedarf von 600 Wohneinheiten Aus der Fortschreibung des wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestandes bis 2030 ergibt sich ein Ersatzbedarf von gerundet 600 Wohneinheiten. Dies ist die Zahl der bis 2030 abgehenden Wohneinheiten.

Fluktuationsreserve Bei der Darstellung des Wohnungsbedarfs bis 2030 wird die für einen stabilen Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve bei der Bilanzierung für das Jahr 2014 bzw. beim Nachholbedarf berücksichtigt. Die Bezugsgröße für die Fluktuationsreserve ist die Zahl der Haushalte.

Tab. 3 Wohnungsbedarf in Gifhorn bis 2030			
Bedarfskomponente	Anzahl der Wohneinheiten (Basisvariante)	Anzahl der Wohneinheiten (Obere Variante)	Anzahl der Wohneinheiten (Untere Variante)
Nachholbedarf*	-100	-100	-100
Zusatzbedarf	700	1200	-100
Ersatzbedarf	600	600	600
Gesamtbedarf	1.200	1.700	400

*unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 %

© **GEWOS**

**Neubaubedarf in
der Basisvariante:
1.200 Wohneinheiten**

Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten und der erforderlichen Fluktuationsreserve ergibt sich für die Stadt Gifhorn in der Basisvariante bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von 1.200 Wohneinheiten. Folglich besteht ein jährlicher Neubaubedarf von 75 Wohneinheiten. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine rein quantitative Bedarfsberechnung handelt. Zusätzlicher Neubaubedarf kann sich auch aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage ergeben, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt.

**Neubaubedarf
bis zu 1.700
Wohneinheiten**

Bei der Oberen Variante besteht ein Neubaubedarf von 1.700 Wohneinheiten. Entspricht die Nachfrage der Unteren Variante, werden lediglich rund 400 Wohneinheiten zusätzlich benötigt, um den rechnerischen Ausgleich von Nachfrage und Angebot zu schaffen.

4.6 Sektorale Differenzierung des Wohnungsmarktes

Um die Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, stellt GEWOS für einzelne Teilmärkte die künftige Nachfrage dem heutigen Angebot gegenüber. Neben einer Differenzierung nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern wird der Neubaubedarf nach Wohnungsgrößenklassen und Eigentumsform dargestellt.

4.6.1 Angebot und Nachfrage nach Gebäudetyp

**Bedarf
Basisvariante**

Die Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt, dass sich bis 2030 ein Neubaubedarf von rund 800 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und von 400 im Mehrfamilienhaussegment ergibt. Davon entfallen auf den Ersatzbedarf im Einfamilienhaussegment 400 Wohneinheiten und 200 WE im Mehrfamilienhaussegment.

**Bedarf
Obere Variante**

In der oberen Variante ergibt sich insgesamt ein Neubaubedarf von rund 1.700 Wohneinheiten. Im Einfamilienhaussegment müssen zur Deckung der Nachfrage rund 1.100 Wohneinheiten errichtet werden, im Geschosswohnungsbau ca. 600 Wohneinheiten (vgl. Tab. 5).

**Bedarf
Untere Variante**

In der unteren Variante besteht bis 2030 ein Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment von 400 Wohneinheiten. Bezogen auf das Mehrfamilienhaussegment ist eine ausgeglichene Bilanz vorhanden. Erfahrungsgemäß besteht auch bei ausgeglichenen Wohnungsmärkten und bei Angebotsüberhängen eine Nachfrage, so dass Wohnungsneubau auch dann stattfindet, wenn rein rechnerisch Angebotsüberhänge bestehen.

Tab. 4 Wohnungsbedarf nach Gebäudetypen in Gifhorn bis 2030			
- Basisvariante -			
Bedarfskomponente	Insgesamt	EFH/ZFH	Geschoss- wohnungen
	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Nachholbedarf*	-100	0	-100
Zusatzbedarf	700	400	300
Ersatzbedarf	600	400	200
Gesamtbedarf	1.200	800	400
*unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 %			© GEWOS

Tab. 5 Wohnungsbedarf nach Gebäudetypen in Gifhorn bis 2030			
- Obere Variante -			
Bedarfskomponente	Insgesamt	EFH/ZFH	Geschoss- wohnungen
	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Nachholbedarf*	-100	0	-100
Zusatzbedarf	1.200	700	500
Ersatzbedarf	600	400	200
Gesamtbedarf	1.700	1.100	600
*unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 %			© GEWOS

Tab. 6 Wohnungsbedarf nach Gebäudetypen in Gifhorn bis 2030			
- Untere Variante -			
Bedarfskomponente	Insgesamt	EFH/ZFH	Geschoss- wohnungen
	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Nachholbedarf*	-100	0	-100
Zusatzbedarf	-100	0	-100
Ersatzbedarf	600	400	200
Gesamtbedarf	400	400	0
*unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 2 %			© GEWOS

4.6.2 Wohnen zur Miete und im Eigentum

Eigentümerquote verändert sich kaum

Der Anteil der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, wird in der Stadt Gifhorn leicht steigen. Im Jahr 2014 lag die Eigentümerquote bei ca. 53 %. GEWOS hat die Eigentümerquote auf Basis der Entwicklung der vergangenen Jahre fortgeschrieben. Im Ergebnis wird sich der Anteil der Eigentümer leicht um rund 3 Prozentpunkte erhöhen.

5 Preisgünstiges Wohnen

Planungs- und Entscheidungsgrundlage

Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen, hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte. Obwohl in der Regel eine ausreichende quantitative Wohnraumversorgung in den Kommunen besteht, mangelt es oftmals an preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungsangeboten zu versorgen. Es sollte der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für alle Haushalte ein ausreichendes und adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen des Wohnraumraumversorgungskonzepts eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Abgrenzung preisgünstiger Wohnraum

Im Rahmen der Vertiefungsanalyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- des Gesamtangebots/der Gesamtnachfrage
- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Angebots

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

**Definition Gesamt-
nachfrage/-angebot**

Der Wohnungsmarkt in Gifhorn ist derzeit ausgeglichen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird die Annahme getroffen, dass die Nachfrage und das Angebot gleich groß sind. Für den Gesamtmarkt liegt demnach eine ausgeglichene Bilanz vor. Zur Bestimmung des Umfangs von Angebot und Nachfrage wird die jährliche Wohnungsfluktuation herangezogen.

**Definition Nachfrage
preisgünstiges
Wohnungsmarkt-
segment**

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NWoFG)⁴ (vgl. Tab. 7) sowie, in Anlehnung an das bundesdeutsche Durchschnittseinkommen, die Armutsgefährdungsgrenze (60 % des durchschnittlichen Einkommens) als Obergrenze herangezogen (vgl. Tab. 8).

Damit umfasst die Analyse nicht nur die der Statistik bekannten Transfermittelempfänger, sondern auch geringverdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

**Definition
preisgünstiges
Angebot**

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots besteht keine etablierte Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen der Kosten der Unterkunft herangezogen (vgl. Tab. 7).

⁴ 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 -

Obergrenzen der sozialen Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung hat zur Aufgabe ausreichend Wohnraum für Haushalte zur Verfügung zu stellen, die aufgrund von geringen Einkommen Schwierigkeiten haben sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden Haushalte gefördert, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten. Die Obergrenze definiert sich über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

Kosten der Unterkunft als Abgrenzungskriterium

Das Jobcenter Gifhorn entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen. Im Rahmen der Vertiefungsanalyse werden die Haushalte mit mehr als vier Personen zusammengefasst; dafür wird für die Obergrenze der Vier- und Fünfpersonenhaushalte der Mittelwert berechnet.

Tab. 7 Obergrenzen zur Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums			
Haushaltsgröße	Jährliches Haushaltsnettoeinkommen¹	Wohnungsgröße²	Bruttokaltmiete³
1 Person	17.000 €	bis 50 m ²	350 €
2 Personen	23.000 €	über 50 bis 60 m ²	411 €
3 Personen (Eltern mit einem Kind)	29.000 €	über 60 bis 75 m ²	492 €
4 Personen (Eltern mit zwei Kindern)	35.000 €	über 75 m ²	612 €
¹ nach § 3 Abs. 2 NWoFG ² nach Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB) ³ Kosten der Unterkunft -Jobcenter Gifhorn			© GEWOS

Tab. 8 Alternative Einkommensgrenzen		
Haushaltsgröße	Obergrenzen	
	Bundesdeutsches Durchschnittseinkommen (Median)	60 % des Durchschnittseinkommens
1 Person	15.800 €	9.500 €
2 Personen	29.750 €	17.850 €
3 Personen	40.740 €	24.440 €
4 Personen	47.061 €	28.240 €
Quelle: Statistisches Bundesamt 2014		© GEWOS

Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen

Ob eine Wohnung preisgünstig im Sinne der oben angeführten Definition ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Miete (bruttokalt). Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigenden Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen zurückgegriffen.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Auf Basis dieser Abgrenzung erfolgt in der Vertiefungsanalyse eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungslücken und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

5.1 Berechnung der Nachfrage

Berechnung der Mieterhaushalte	Um bei der Berechnung der Nachfrage eine hinreichend genaue Abbildung der vor Ort vorhandenen Mieterhaushalte gewährleisten zu können, wurden zentrale Kenngrößen zur Mietwohnungsquote (Zensus 2011), Mieterquote differenziert nach Haushaltseinkommen und Haushaltsgrößenstruktur (jeweils eigene Berechnung auf Basis des Zensus 2011) herangezogen. Dabei wird die Struktur der Mieterhaushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder differenziert (vgl. Tab. 9).
Abbildung der Einkommensstruktur der Haushalte	Für die Berechnung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus zur Einkommenssituation der Privathaushalte in Niedersachsen zurückgegriffen. Die Erhebung des Mikrozensus differenziert die Einkommen der Haushalte nach Alter der Haushaltsvorstände und Größe des privaten Haushalts. Diese Information wird auf die Haushaltsstruktur der Stadt Gifhorn übertragen, so dass die Anzahl der Haushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Einkommen abgebildet werden kann.
Ermittlung der preissensiblen Mieterhaushalte	Da für die Berechnung der Nachfrage an preisgünstigem Wohnraum nur der Anteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung und der alternativen Grenzen berechnet. Im nächsten Schritt wird auf Basis der zuvor ermittelten Mieterquote der Anteil an preissensiblen Mieterhaushalten berechnet.
Bedarf an 5.000 preisgünstigen Wohnungen	Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung besteht ein Bedarf an 5.000 preisgünstigen Wohnungen. Betrachtet man den Bedarf differenziert nach Haushaltsgrößen, so zeigt sich, dass mit rund 80 % der größte Bedarf bei kleinen Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte besteht.

Geringe Nachfrage bei alternativen Einkommensgrenzen Unter Berücksichtigung der alternativen Einkommensgrenzen (60 % des Durchschnittseinkommens) fällt die Nachfrage mit 2.430 preisgünstigen Wohnungen deutlich geringer aus. Dies zeigt sich vor allem bei den kleineren Haushalten mit ein bis zwei Personen.

Tab. 9 Nachfrage				
Haushaltsgröße	Haushalte	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte preisgünstig (NWoFG)	Mieterhaushalte preisgünstig (60 % vom Durchschnittseinkommen)
1 Person	6.370	4.160	2.890	1.080
2 Personen	6.030	2.420	1.160	690
3 Personen	2.700	1.040	430	320
4+ Personen	3.160	1.000	520	340
Insgesamt	18.270	8.620	5.000	2.430
© GEWOS				

Fluktuation Da letztlich für die Vertiefungsanalyse nur die Situation innerhalb eines Jahres von Relevanz ist, wurde die Fluktuation der Mieterhaushalte berechnet (vgl. Tab. 10).

Nachfrage: 570 preisgünstige Wohnungen jährlich Unter der Berücksichtigung der haushaltsgrößenspezifischen Fluktuationsquote ergibt sich nach den Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung eine Nachfrage von rund 570 preisgünstigen Wohnungen pro Jahr. Rund 83 % der Nachfrage entfällt dabei auf Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Alternative Grenzen: Die ermittelte Nachfrage auf Basis der alternativen Einkommensgrenzen (60 % vom bundesdeutschen Durchschnittseinkommen) fällt aufgrund der niedrigeren Einkommensgrenzen erwartungsgemäß geringer aus. Insgesamt liegt die Nachfrage bei rund 270 preisgünstigen Wohnungen. Dabei ist der Unterschied bei den kleinen Wohnungen am deutlichsten. Bei den Wohnungen für Einpersonenhaushalte ist die Nachfrage um 220 Wohnungen geringer.

Tab. 10 Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen innerhalb eines Jahres

Haushaltsgröße	Fluktuationsquote	Wohnungswechsel pro Jahr	Mieterhaushalte preisgünstig (NWoFG)	Mieterhaushalte preisgünstig (altern. Grenzen)
1 Person	12,0%	220	350	130
2 Personen	11,0%	130	130	80
3 Personen	10,0%	220	40	30
ab 4 Personen	10,0%	350	50	30
Insgesamt	11,3%	900	570	270

© GEWOS

5.2 Berechnung des Angebots

Ermittlung des Mietwohnungssegments Auf der Angebotsseite wird in einem ersten Schritt die Zahl der Wohnungswechsel differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt. Grundlage bilden Zensusdaten verknüpft mit den bereits dargestellten Fluktuationsquoten.

Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuvermietung Für die Ermittlung des Angebots an preisgünstigen Wohnungen wurde auf Basis der Wohnungsinsrate der Anteil an preisgünstigen Wohnungen differenziert nach Wohnungsgrößenklassen ermittelt.

**Angebot:
380 preisgünstige
Wohnungen jährlich**

Im Ergebnis ergibt sich auf der Angebotsseite ein Angebot von rund 900 Wohnungen pro Jahr. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen liegt bei 38 %. Dies entspricht rund 380 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Tabelle 11 zeigt das Angebot differenziert nach Wohnungsgrößenklassen.

Tab. 11 Angebot preisgünstiger Wohnungen innerhalb eines Jahres				
Haushaltsgröße	Wohnungsgrößen	Mietwohnungsbestand	Wohnungswechsel pro Jahr	Angebot preisgünstig pro Jahr
1 Person	bis 50 m ²	1.810	220	120
2 Personen	bis 60 m ²	1.210	130	60
3 Personen	bis 75 m ²	730	220	100
ab 4 Personen	über 75 m ²	4.920	350	100
Insgesamt		8.670	900	380

© GEWOS

5.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Einkommengrenzen der sozialen Wohnraumförderung

Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen für Ein- und...

Sofern die Einkommengrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung zu Grunde gelegt werden, ergibt sich ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen bis 50 m² (vgl. Tab. 12). Den rund 350 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung nachfragen, stehen lediglich 120 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 230 Wohneinheiten.

... Zweipersonenhaushalte

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte. In der Größenklasse von 50 bis 60 m² besteht ein Defizit von rund 70 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 130 Wohnungen ein Angebot von lediglich 60 Wohnungen gegenüber.

Angebotsüberhänge bei größeren Wohnungen

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden (vgl. Tab. 12) Allerdings relativiert sich auch die positive Bilanz der größeren Wohnungen, da auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen, so dass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

Tab. 12 Bilanz Angebot und Nachfrage innerhalb eines Jahres (Kosten der Unterkunft)						
Haushaltsgröße	Kosten der Unterkunft	Quadratmetermiete (Bruttokalt) ⁵	Wohnungsgröße in m ²	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	350,00 €	7,00 €	bis 50 m ²	350	120	-230
2 Personen	411,00 €	6,85 €	bis 60 m ²	130	60	-70
3 Personen	492,00 €	6,56 €	bis 75 m ²	40	100	60
4 Personen und mehr	612,00+ €	6,69 €	über 75 m ²	50	100	50
Insgesamt				570	380	-190

© GEWOS

60 Prozent Einkommensgrenze (des bundesdeutschen Durchschnittseinkommens)

Geringe Nachfrageüberhänge bei kleinen Wohnungen

Bei der Bilanzierung auf Basis der alternativen Einkommensgrenzen (60 % des bundesdeutschen Durchschnittseinkommens) ergibt sich aufgrund der geringeren Nachfrage erwartungsgemäß ein abweichendes Bild. Aufgrund der niedrigeren Einkommensgrenzen ist auch die Nachfrage entsprechend kleiner. Insgesamt ergibt sich für die Berechnung mit den alternativen Einkommensgrenzen eine positive Bilanz für Gifhorn. 270 Haushalten die preisgünstige Wohnungen nachfragen, stehen rund 380 Wohnungen zur Verfügung.

⁵ Bezogen auf die Obergrenze der Wohnungsgrößenklasse - Bei vier Personenhaushalten = 85 m².

Trotz des Ansatzes der niedrigen Einkommensgrenzen ergibt sich auch bei diesem Berechnungsansatz für Ein- und Zweipersonenhaushalte eine negative Bilanz (vgl. Tab. 13). Nur bei den größeren Wohnungen ab drei Personen besteht ein Angebotsüberhang.

Tab. 13 Bilanz Angebot und Nachfrage innerhalb eines Jahres (60 Prozent Einkommensgrenze)					
Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße in m²	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	350,00 €	bis 50 m ²	130	120	-10
2 Personen	411,00 €	bis 60 m ²	80	60	-20
3 Personen	492,00 €	bis 75 m ²	30	100	70
4 Personen und mehr	612,00+ €	über 75 m ²	30	100	70
Insgesamt			270	380	110

© GEWOS

Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage zeigt sich insbesondere bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten ein Nachfrageüberhang. Im Ergebnis zeigt sich, dass nicht ausreichend preisgünstige Wohnungen für kleine Haushalte auf dem Markt sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in anderen Wohnungsgrößenklassen Haushalte mit Marktzugangsproblemen gibt. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bezogen werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und damit nicht von den Einkommensschwächeren bezogen werden können.

6 Handlungskonzept

6.1 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Kompakte Zusammenfassung von Stärken/Schwächen

Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Charakteristika, Potenziale und Risiken der Wohnungsmarktanalyse werden im Folgenden zusammengefasst. Darauf aufbauend werden Ziele und Maßnahmenempfehlungen zur Wohnungsmarktentwicklung dargestellt.

Lage in der Metropolregion

Die Lage in der prosperierenden Metropolregion „Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg“ ist ein klarer Standortvorteil und Grundlage für die positive Entwicklung der vergangenen Jahre. Die gute Anbindung mit dem ÖPNV und die sehr gute Straßenanbindung machen Gifhorn zu einem nachgefragten Wohn- und Arbeitsstandort.

Positive Beschäftigungsentwicklung

Gifhorn ist dabei weit mehr als eine Schlafstadt im Schatten der Arbeitsmarktzentren Wolfsburg, Braunschweig und Hannover. Gifhorn selbst weist einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf. Die Funktion als wichtiger Beschäftigungsstandort konnte in den letzten Jahren durch einen Ausbau des Arbeitsplatzangebotes weiter gestärkt werden.

Nachfrageanstieg

Eine Folge dieser Entwicklung ist ein Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Auch zukünftig kann eine weiter steigende Nachfrage erwartet werden. Da der Wohnungsmarkt in Gifhorn keine Leerstandsreserven aufweist, wird in den nächsten Jahren ein umfangreicher Wohnungsbau notwendig, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

Trotz des Nachfrageanstiegs und des damit einhergehenden Neubaubedarfs wird zukünftig das Gros der Nachfrage im Bestand gedeckt. Zukünftig wird es darauf ankommen, den Wohnungsbestand im Rahmen des wirtschaftlich Machbaren zu modernisieren. Bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsausstattungen werden insbesondere in guten Lagen der Abriss und der anschließende Wohnungsneubau eine wirtschaftliche Al-

ternative zur Sanierung der Bestände darstellen. Die Vorteile liegen dabei auf der Hand. Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von Infrastrukturen in Neubauquartieren, andererseits können durch den Abriss und den Neubau neue Qualitäten in bestehenden Quartieren geschaffen werden, die zugleich zu einer weiteren Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes beitragen.

**Perspektivisch
Generationen-
wechsel**

Auch in Gifhorn wird eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersstruktur beobachtet. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies einerseits die Bereitstellung eines altengerechten Wohnungsangebots im Bestand und im Neubau, aber auch die Förderung des Generationenwechsels in den Einfamilienhausquartieren.

**(Energetischer) Mo-
dernisierungsbedarf**

Nicht nur in der Innenstadt, auch in den äußeren Stadtbereichen, gewinnt das Thema (energetische) Modernisierung und Wohnqualität stärker an Bedeutung. Neben den älteren Einfamilienhausgebieten gibt es insbesondere im Geschosswohnungsbau zum Teil Nachhol- und Anpassungsbedarf, um die Marktgängigkeit zu erhalten, den Wohnungsbestand an die Nachfrage anzupassen und zu ertüchtigen.

**Hohe Nachfrage
nach preisgünstigen
Wohnungen**

In Gifhorn gibt es eine große Nachfrage nach preisgünstigen, kleinen und zunehmend auch barrierearmen Wohnungsangeboten. Insbesondere kleine, preisgünstige Wohnungen fehlen derzeit in Gifhorn.

**Stärkung des städti-
schen Charakters**

Ein hoher Einpendlerüberschuss (wie ihn die Stadt Gifhorn aufweist) ist immer auch Ausdruck eines hohen Nachfragepotenzials. Gleichzeitig zeigt er aber auch, dass viele Beschäftigte einen anderen Wohnstandort präferieren. Die Gründe hierfür sind vielfältig (soziale Bindungen, Wunsch nach Wohnen im Grünen etc.). Im Falle Gifhorns wird jedoch deutlich, dass viele in Gifhorn Beschäftigte urbanere Wohnstandorte wie Braunschweig präferieren. Um im Wettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze weiter bestehen zu können, sollte Gifhorn – neben der Bereitstellung eines nachfragegerechten Bauflächenangebots – daher den städtischen Charakter

stärken. Eine attraktive Innenstadt, gepaart mit einem breiten Dienstleistungsangebot und einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sind in diesem Kontext von zentraler Bedeutung.

**Potenzial Nachfrager
aus dem Umland
Gifhorns**

Seitens der lokalen Experten wird angeführt, dass zunehmend eine Nachfrage nach Wohnraum von älteren Haushalten aus dem Umland Gifhorns vorhanden ist. Nachfrager sind Eigenheimbesitzer, die das große Einfamilienhaus in dezentraler Lage gegen eine komfortable Wohnung in zentraler oder zentrumsnaher Stadtlage tauschen möchten. Vielfach ist dieser Wunsch aufgrund der Preisdiskrepanz zwischen der Stadtwohnung und dem Einfamilienhaus nicht erfüllbar. Dennoch gibt es ein (begrenzt) Nachfragepotenzial, das bedient werden kann.

6.2 Ziele

Große Herausforderungen

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Nachfrageanstiegs sowie der Zunahme älterer Haushalte steht Gifhorn vor großen Herausforderungen. Der bedarfsgerechte Wohnungsneubau, die Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestands sowie die Gestaltung des Generationenwechsels müssen für eine positive Wohnungsmarktentwicklung miteinander in Einklang gebracht werden.

Ziel: Ausreichende und angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen

Grundsätzliches Ziel der Stadt Gifhorn ist eine ausreichende und angemessene Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen durch ein breites und qualitativvolles Wohnungsangebot in allen Teilmärkten. Um dieses Leitziel zu erreichen, haben sich die Gifhorer Wohnungspolitik und die Wohnungsmarktakeure folgende Entwicklungsziele gesetzt:

- Die Gifhorer Wohnungspolitik will das Haushaltswachstum durch die Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen und eine aktive Wohnungsbaupolitik ermöglichen
- Die Wohnungsbestände sollen den energetischen Anforderungen und dem demographischen Wandel angepasst werden
- Die Gifhorer Wohnungspolitik will den Haushalten, die am Markt nur schwer eine Wohnung finden, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stellen

**Querschnitts-
themen**

Aus den aufgeführten Zielen ergeben sich drei Handlungsfelder:

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Schaffung und Erhalt preisgünstiger Wohnungen

Im Folgenden werden die Handlungsbedarfe innerhalb der einzelnen Handlungsfelder deutlich gemacht und die konkreten Maßnahmen dargestellt.

6.3 Handlungsempfehlungen

Wohnungsneubau

Hoher Neubaubedarf...

Wie dargestellt besteht in Gifhorn ein deutlicher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 1.200 Wohnungen (Basisvariante) neu gebaut werden. Der flächenrelevante Zusatzbedarf beläuft sich auf 700 Wohnungen.

... im Einfamilien- haussegment

Gifhorn weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Insbesondere die Beschäftigten in der Automobilbranche verfügen über vergleichsweise hohe Einkommen. Im Fokus dieser Nachfragegruppe stehen vor allem Einfamilienhäuser. Dementsprechend hoch sind die Nachfrage von potenziellen Eigentümbildnern nach Einfamilienhäusern und die Nachfrage von Projektentwicklern nach geeigneten Grundstücken. Auch zukünftig rechnet GEWOS mit einer stabilen Nachfrage in diesem Segment. Um der Nachfrage zu entsprechen, sollten bis 2030 rund 800 Einfamilienhäuser neu gebaut werden.

... und im Mehrfamili- enhaussegment

Gleichzeitig besteht auch zukünftig ein Bedarf nach Mehrfamilienhäusern. Rund 400 Wohnungen müssen in diesem Segment zur Bedarfsdeckung bis 2030 gebaut werden. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt ist, stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau heterogener dar. Für freifinanzierte Neubauwohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören Best-Ager (50 +), Seniorenhaushalte und gut verdienenden Singlehaushalte. Eher geringe Bedeutung haben Familien und Starterhaushalte.

Werden die angeführten Zielzahlen nicht erreicht, wird sich ein Teil der zusätzlichen Nachfrager außerhalb Gifhorns niederlassen. Gleichzeitig wird sich die Wohnungsmarktsituation in Gifhorn anspannen. Neben der Abwanderung in die Umlandgemeinden würde die Ver-

sorgung der einkommensschwächsten Haushalte erschwert. Übersteigt dagegen der Wohnungsneubau den Bedarf, besteht die Gefahr, dass Überkapazitäten aufgebaut werden und Leerstände auftreten. Ein geringer Überhang ist unproblematisch. Sofern sich jedoch strukturelle Wohnungsleerstände abzeichnen, die sich zudem räumlich konzentrieren, besteht die Gefahr einer negativen Quartiersentwicklung. Um ein Über- bzw. Unterangebot zu vermeiden, empfiehlt GEWOS die Zielzahlen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Verdichte Bebauung mit Eigenheimcharakter

Ein großer Teil der Wohnungsnachfrage in Gifhorn konzentriert sich, wie dargestellt, auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Dennoch kann durchaus steuernd auf das Nachfrageverhalten eingewirkt werden. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise Stadtvillen oder gestapelte Reihenhäuser, lassen sich urbane Wohnstandorte kreieren, die vergleichsweise wenig Fläche in Anspruch nehmen und gleichzeitig den Anforderungen und Vorteilen individuellen Wohnens gerecht werden.

Neubau im Geschosswohnungsbau für Best Ager...

In den Umlandgemeinden von Gifhorn sind in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Einfamilienhäuser entstanden, die heute nicht mehr den Lebensbedürfnissen von Teilen der Bewohnerschaft entsprechen. Die Kinder, oft das Hauptmotiv für den Erwerb eines Einfamilienhauses, sind ausgezogen und die Eltern zieht es in eine urbanere Umgebung mit einem leicht zugänglichen Dienstleistungs- und Freizeitangebot.

... und Senioren

Ein Großteil der Senioren möchte und kann lange selbstbestimmt in seiner gewohnten Wohnumgebung leben. Sollte dennoch ein Wohnungswechsel erforderlich werden, besteht bei vielen der Wunsch, zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Um dieses zu ermöglichen, müssen bauliche Anpassungen im Bestand erfolgen oder neue Wohnungsangebote geschaffen werden. Ziele sollten daher sein:

- das lebenslange Wohnen für einen möglichst großen Teil der Seniorenhaushalte im angestammten Quartier zu ermöglichen

- die Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungsangebote in den Quartieren

Bereitstellung eines ausreichenden Wohnbauflächenangebots

Voraussetzung für den nachfragegerechten Neubau ist die Aktivierung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale. Die Entwicklung der Bauflächen sollte sukzessive in kleineren Einheiten, möglichst in Ergänzung bestehender Wohngebiete, erfolgen.

Flächenmobilisierung durch Baulandkataster und -management

Vor dem Hintergrund eines nachfragegerechten Wohnungsneubaus ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Kernstadt für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung strategisch bedeutsam. Vor der Entwicklung von Neubaugebieten in Stadtrandlage sollten die verfügbaren Potenziale in innerstädtischen Bereichen mit guter infrastruktureller Ausstattung genutzt werden, um einer zunehmenden Zersiedelung und der Entstehung von Konkurrenzstandorten vorzubeugen. Mit dem Aufbau eines Bauflächenkatasters sind Eigentümer und Investoren gezielt anzusprechen, um mögliche Entwicklungschancen von Wohnbauflächenpotenzialen weiter zu konkretisieren. Entwicklungsfähige Flächen für den Wohnungsneubau können ggf. von der Stadt erworben werden, um eine zielgerichtete Flächenentwicklung bzw. Aktivierung der potenziellen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Über den strategischen Zwischenerwerb der Stadt können Impulse geschaffen werden und es kann eine bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen erfolgen. Dies bezüglich nimmt die GEG⁶ eine entscheidende Rolle ein.

Ersatzneubau

Bei umfassendem Modernisierungsbedarf im Bestand sollte im Einzelfall geprüft werden, ob nicht ein Ersatzneubau die bessere Alternative zu kostenintensiven Erneuerungsmaßnahmen wäre. Im Neubau lassen sich Qualitäten erreichen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. Hier sind von vornherein nachfragegerechte

⁶ Eine Hauptaufgabe der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) ist die Erschließung von Baugebieten und die Vergabe von Baugrundstücken. Als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Gifhorn nimmt sie kommunale Aufgaben wahr und dient als Steuerinstrument der Baulandpolitik.

Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetische Anforderungen realisierbar.

Bestandsanpassungen

Generationenwechsel

Insbesondere ältere Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er bis 1970er Jahren werden in den nächsten Jahren auf dem Markt angeboten. Viele der Ersterwerber werden zukünftig altersbedingt nicht mehr in der Lage sein, ohne fremde Unterstützung in ihrer Immobilie alt zu werden. Einige Eigentümer werden Hilfeleistungen in Anspruch nehmen bzw. bauliche Anpassungen durchführen lassen, die das Alltagsleben erleichtern. Ein großer Teil der älteren Bewohner wird ihre Immobilie langfristig an die Nachkommen weitergeben bzw. veräußern. Der anstehende Generationenwechsel vollzieht sich in den stark nachgefragten Wohngebieten von allein, in weniger beliebten Quartieren kann dieser Prozess ohne Unterstützung zu einer negativen Quartiersentwicklung führen, die es aufzuhalten gilt. Daher sollte die Stadt Gifhorn den Generationenwechsel in älteren Eigenheimgebieten unterstützen, um eine durchmischte Altersstruktur und damit zukunftsfähige Quartiere zu erhalten. Mögliche Maßnahmen sind:

- Kommunales Zuschussprogramm für Familien, die Bestandsimmobilien erwerben, auflegen
- Imagekampagne „Erwerb von Bestandsimmobilien“ durchführen
- Wohnberatungsstelle rund um das Thema Generationenwechsel und altersgerechter Umbau von Eigenheimen aufbauen

Zuschussprogramm für Sanierung - flankiert durch Imagekampagne

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. der Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Sanierungsaufwands. Anders als bei Neubauvorhaben fehlen potenziellen Käufern fundierte Bewertungsgrundlagen. Eine Förderung könnte an diesem Punkt ansetzen. Beispielhaft umgesetzt wurde dieser Ansatz in der Gemeinde Hiddenhausen. So fördert die Gemeinde Altbaugutachten, um die Umbau- und Sanierungskosten abschätzen zu können. Insgesamt werden in Abhängigkeit der Haushaltsgröße und der Zahl der Kinder bis zu

1.500 Euro für ein Gutachten als Zuschuss ausgezahlt. Darüber hinaus wird der Kauf des Altbaus durch finanzielle Zuschüsse über einen Zeitraum von sechs Jahren gefördert. Die Gemeinde Hiddenhausen bewertet das Projekt sehr positiv, da es gelungen ist, mit Bestandsförderung eine aktive Familienpolitik zu betreiben und ein Abwandern von Familien zu vermeiden. Das Programm sollte durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit (Imagekampagne) begleitet werden. In diesem Rahmen könnten Best-Practice Beispiele von gelungenen Sanierungen/Modernisierungen in lokalen Printmedien sowie auf der städtischen Homepage aufgezeigt werden.

Wohnberatungsstelle rund um das Thema Generationenwechsel und altersgerechter Umbau

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. Daran anknüpfend muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Die langjährigen Eigentümer irritieren oftmals die Wertverluste ihrer Immobilien infolge des allgemein niedrigen Kaufpreisniveaus und lange ausgebliebener Modernisierungsmaßnahmen. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf. Für alle diese Fragen sind viele ältere Haushalte auf Unterstützung angewiesen. Deshalb empfiehlt GEWOS, den Aufbau einer „Beratungs-Plattform“ einzurichten, die Verkaufsinteressenten/-interessentinnen und potenzielle Käufer/-innen Unterstützung anbietet. Das Aufgabenspektrum könnte dabei sowohl ein Beratungsangebot zum Erwerb und zur energetischen Sanierung/Modernisierung von Bestandsimmobilien als auch die Durchführung von Informationsveranstaltungen sowie weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen rund um das Thema Wohnen umfassen. Dabei sollte die Beratung ergebnisoffen sein und sowohl das Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus als auch den Umzug (möglichst im Quartier) in Betracht ziehen.

Die Stadt Gifhorn sollte prüfen, welche lokalen Institutionen bzw. Personen geeignet sind, in das Netzwerk aufgenommen zu werden. Denkbar ist beispielsweise in Kooperationen mit Verbraucherschutzorganisationen, die in der Regel über einen guten Leumund verfügen und eine unabhängige Beratung gewährleisten können.

**Barrierearmer
Umbau mit
Augenmaß**

Wie die Prognose zeigt, wird sich bis 2030 eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur ergeben. Die Zahl der älteren Mieter, die auf barrierearme Wohnungen angewiesen sind, wird in den nächsten Jahren steigen. Für die Wohnungswirtschaft in Gifhorn bedeutet dies, den barrierearmen Umbau von Wohnungen für ältere Mieter weiterhin im Fokus zu haben. Zu beachten ist jedoch, dass die Gruppe der Generation 60+ in der Regel fit und gesund ist und Treppen und andere Barrieren häufig in Kauf genommen werden. Barrieren sollten da, wo es wirtschaftlich darstellbar ist, sukzessive reduziert werden, komplette Umbauten etc. sind jedoch vielfach nicht erforderlich.

Energiekonzept

Um Maßnahmen zur Energieeinsparung zu fördern, ist insbesondere Transparenz über die technischen und finanziellen Möglichkeiten herzustellen. Zudem sollten verstärkt Quartierslösungen in Betracht gezogen werden. Bisher konzentrierten sich die Maßnahmen in der Regel auf das einzelne Gebäude. Gerade im Bereich der Energieversorgung ist die Maßstabsebene auf das Quartier auszuweiten. Als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe ist (aufbauend auf dem regionalen Energie- und Klimaschutzkonzept für den Großraum Braunschweig) ein städtisches Energie- und Klimaschutzkonzept in Erwägung zu ziehen. Das Klimaschutzkonzept sollte eine Energie- und CO₂-Bilanz beinhalten, die Treibhausgasemissionen und die Energieverbräuche nach Verursachern (Sektoren, Energieträger) ausweist. Wichtig ist, dass

- Energieverbräuche,
- Einsparpotenziale,
- Netzinfrastrukturen sowie die
- Möglichkeiten, regenerative Energiequellen zu nutzen und ins örtliche Netz einzuspeisen,

nicht nur gesamtstädtisch, sondern auch kleinräumig erfasst und analysiert werden. Auf Basis der Analyseergebnisse sollten in einem zweiten Schritt dann konkrete Ziele formuliert werden. Um den Klimaschutzmaßnahmen eine langfristige Perspektive zu geben und eine möglichst hohe Verbindlichkeit herzustellen, sollten diese Ziele durch einen politischen Beschluss gestützt werden. Nur auf dieser Basis können dann zielgerichtet Maßnahmen umgesetzt werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass betroffene Verwaltungsstellen, Energieversorger, Wohnungsunternehmen, Handwerksbetriebe und Investoren gemeinsam umsetzungsfähige Maßnahmen beschließen. Nur ein gemeinsames Handeln kann einen nachhaltigen Erfolg bei der Erreichung von klimapolitischen Zielsetzungen ermöglichen. In diesem Prozess sollte sichergestellt werden, dass eine Überprüfung der Klimaschutzziele erfolgt. Ein geeignetes Instrument stellt hierfür ein Prozess-Monitoring dar. Der gesamte Prozess sowie die Umsetzungsphase sollte durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Die Sensibilisierung der privaten Haushalte hinsichtlich Klimaschutzaspekten und Einsparpotenzialen sollte dabei im Fokus stehen. Dies ist vor allem deshalb notwendig, da die privaten Haushalte in einer Stadt wie Gifhorn zu den größten Energieverbrauchern zählen. Entsprechende Energiekonzepte sollten insbesondere dann durchgeführt werden, wenn die Realisierung von Projekten wahrscheinlich ist und bereits konkrete Ideen für die Umsetzung vorhanden sind.

Energetische Quartierskonzepte

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Analyse können dann vertiefende energetische Quartierskonzepte erstellt werden. In einem mehrstufigen Vorgehen werden unter anderem folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Analyse der Steuerungsinstrumente und Gestaltungsanforderungen
- Konzeptstudie mit Sanierungsvarianten
- Finanzierungsmodelle
- Umsetzungsstrategie und Eigentümeraktivierung

Gegebenenfalls kann vor der Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes ein Modellprojekt als Initial für den Prozess realisiert werden. Auf Basis der Projekter-

fahrungen können der weitere Prozess angeschoben und konkrete Handlungsstrategien für eine Umsetzung anderer Maßnahmen gewonnen werden. Für die Finanzierung der Quartierskonzepte stehen KfW-Fördermittel aus dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ zur Verfügung. Neben Zuschüssen für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte können auch Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Erarbeitung und Umsetzung der Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

Preisgünstiges Wohnen

Sicherung des preisgünstigen Wohnraums

Gifhorn wächst, dementsprechend wird die Nachfrage nach Wohnraum in Gifhorn auch zukünftig hoch bleiben. In dieser Wohnungsmarktsituation ergeben sich für die Wohnungseigentümer Mieterhöhungsspielräume. Vor diesem Hintergrund gilt es den preisgünstigen Wohnungsbestand langfristig zu sichern und die wachsende Nachfrage durch einen adäquaten Wohnungsneubau zu befriedigen.

Förderung des Landes ...

Zur Schaffung neuer, mietpreisgebundener Wohnungen kann auf die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen zurückgegriffen werden. Ziel der Förderung ist es, *„Haushalten mit kleinen Einkommen bezahlbares Wohnen zu erleichtern, den Mietwohnungsbestand qualitativ zu verbessern und eine bedarfsgerechte Verzahnung von Wohnungs- und Stadtentwicklung zu unterstützen. [...] Die Förderung erfolgt mit anfänglich zinslosen Darlehen. Zusatzdarlehen können für die Beschaffung und Installation von Aufzügen, die Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 qm, Mehraufwendungen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen und Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss unwirtschaftlicher Bausubstanzen gewährt werden“* (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung).

... ggf. durch stadteigene Förderung flankieren

Von den lokalen Wohnungsmarktakteuren wurde angeführt, dass die Landesförderung alleine kaum ausreicht, um Investoren für den Bau von geförderten Mietwoh-

nungen zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Gifhorn die Aufstellung einer stadt eigenen Förderung prüfen. Entsprechend der Analyseergebnisse sollte der Fokus der Förderung auch auf kleine, barrierearme Wohnungen gelegt werden.

**Neubau und/oder
Bestandssicherung**

Um den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu halten, bzw. ggf. auszuweiten, bestehen grundsätzlich zwei Optionen: Zum einen kann durch gezielte Förderprogramme oder Preisnachlässe bei der Vergabe städtischer Grundstücke der Neubau von preisgünstigen Wohnungen unterstützt werden. Zum anderen können im Bestand preisgünstige Wohnungen erhalten bzw. neu geschaffen werden.

**Wohnungsneubau:
Nachfragegerechte
Förderprogramme
entwickeln**

Bei der Ausgestaltung des Förderprogramms ist sicherzustellen, dass diese auch von den Adressaten angenommen werden. Um dies zu gewährleisten, sind Wohnungsunternehmen und potenzielle Investoren bei der Ausgestaltung der Förderprogramme einzubeziehen. Ein wichtiger Partner der Stadt Gifhorn ist in diesem Zusammenhang die GWG. Sofern möglich, sollte seitens der Stadt Gifhorn auf eine Zielvereinbarung hingewirkt werden, in der festgehalten wird, wie viele preisgünstige Wohnungen in den nächsten Jahren errichtet werden. Bezüglich der Vergabe städtischer Grundstücke ist zu prüfen, an welchen Standorten und zu welchen Anteilen mietpreisgebundener Wohnraum realisiert werden sollte. Eine Konzentration von mietpreisgebundenem Wohnraum sollte vermieden werden.

Kooperationen

Um den gebundenen Bestand langfristig stabil zu halten, sollte die Stadt Gifhorn Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten, so dass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können.

**Bau von preisgünstigen,
barrierearmen
Wohnungen**

Wie die Analyse des preisgünstigen Wohnungsmarkts zeigt, fehlen insbesondere kleine preiswerte Wohnungen. Dementsprechend sollte auf diese Wohnungen der Schwerpunkt gelegt werden. Ferner ist zu beachten, dass zukünftig der Anteil von älteren, ein-

kommensschwächeren Mietern steigen wird. Daher sollte die mietpreisgebundene Neubauwohnung grundsätzlich barrierearm sein.

**Bindungstausch
gute Alternative**

Zu beachten ist, dass für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen mit einer Fördermiete von 5,00 € pro m²/Wfl. ein sehr hoher Subventionsbedarf erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell des Bindungstauschs (mittelbare Belegung) an Attraktivität. Bei diesem Modell erhält der Investor öffentliche Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, ist auch der städtische Förder-/Subventionsbedarf entsprechend geringer bzw. mit gleichem Mitteleinsatz kann eine größere Zahl an Bindungen erzielt werden.

Festlegung von Anteilen an preisgünstigen/bezahlbaren Wohnungen – Konzeptvergabe

Eine Alternative zu einem städtischen Wohnbauförderungsprogramm ist der Verkauf von städtischen Grundstücken verbunden mit der Auflage preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Sofern die Stadt Gifhorn Zugriff auf Wohnbauland hat, könnte dies nicht auf Basis eines Höchstpreisverfahrens, sondern anhand von vorab definierten Kriterien im Rahmen einer Konzeptvergabe verkauft werden. Ziel der Konzeptvergabe kann unter anderem die Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, des Mietwohnungsbaus und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sein. Zu definieren ist, welche Gewichtung einzelne Aspekte wie beispielsweise der Kaufpreis, die Anzahl/Größe der geförderten Wohnungen, barrierefreie oder behindertengerechte Wohnungen einnehmen sollen. Ferner ist zu beachten, dass die Vorgaben eine Bebauung nicht unmöglich machen dürfen. Ein ausbleibender Neubau ist (unter Versorgungsgesichtspunkten) immer negativer zu bewerten als der Neubau von ausschließlich freifinanzierten Wohnungen. Auch durch den freifinanzierten Wohnungsneubau wird mittelbar eine Marktentlastung durch die Angebotsausweitung erzielt.

**Mietpreisbremse –
Mietspiegel**

Um einer möglichen Mietpreisdynamik vorzubeugen, ist die Erstellung eines Mietspiegels zu prüfen. Insbesondere die vergleichsweise preiswerten Wohnungen der Bestandshalter wirken im Rahmen eines Mietspiegels mietpreisdämpfend. Darüber hinaus bestünde ein Instrument zur Anwendung der Mietpreisbremse. Allerdings ist der Mietspiegel kein Instrument zur Bekämpfung von Angebotsengpässen. Hier kann nur der Wohnungsneubau helfen. Ein Mietspiegel in Gifhorn hätte angesichts des derzeit noch vergleichsweise moderaten Mietpreisniveaus eher präventiven Charakter. (Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes gab es noch keine Information über Städte und Gemeinden in Niedersachsen, die die Mietpreisbremse anwenden können.)

**Kontinuierliche
Wohnungsmarktbe-
obachtung (Monito-
ring)**

Neben einer Vereinbarung bzw. Abstimmung mit den Wohnungsmarktakteuren ist es auch erfolgsfördernd den Wohnungsmarkt kontinuierlich zu beobachten, um so auf verschiedene Entwicklungen entsprechend reagieren zu können. Dazu bietet sich ein Wohnungsmarktmonitoring an. Das Monitoring dient der Analyse der aktuellen Situation auf dem städtischen Wohnungsmarkt in Gifhorn und der Antizipation der weiteren Entwicklung. Dabei werden mit Hilfe eines Indikatorensets drei Themenblöcke analysiert:

- Nachfrage- und Angebotsentwicklung in der Stadt und ihren Teilräumen
- Preisstrukturen und Preisentwicklungen in den Segmenten des Wohnungsmarktes
- Versorgungsqualität für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen

Um die Aktualität des Monitorings zu bewahren, empfiehlt es sich die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben.