

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Salzgitter

Bericht

empirica

Auftraggeber

Stadt Salzgitter, Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Philipp Schwede, Constantin Tielkes

Projektnummer

2021073

Berlin/Bonn, 20.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Hintergrund und Vorgehen | 1 |
| 2. | Rahmenbedingungen | 2 |
| 3. | Entwicklung Nachfrage- und Angebotsseite insgesamt | 4 |
| 3.1 | Nachfrageseite | 4 |
| 3.2 | Angebotsseite..... | 9 |
| 4. | Mengengerüst der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Gesamtstadt..... | 11 |
| 4.1 | Bevölkerungsprognose der Stadt Salzgitter als Ausgangspunkt | 11 |
| 4.2 | Haushaltsprognose..... | 12 |
| 4.2.1 | Vorgehen..... | 12 |
| 4.2.2 | Ergebnisse | 13 |
| 4.3 | Wohnungsnachfrageprognose | 15 |
| 4.3.1 | Methodik..... | 15 |
| 4.3.2 | Ergebnisse | 16 |
| 4.4 | Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig | 18 |
| 4.4.1 | Bevölkerungsprognose..... | 19 |
| 4.4.2 | Haushaltsprognose..... | 21 |
| 4.4.3 | Vergleich von städtischer Prognose und der Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig bis 2030 | 22 |
| 5. | Ausgangssituation und zukünftige Entwicklung in den Ortschaften und Stadtteilen | 23 |
| 5.1 | Vorbemerkungen | 23 |
| 5.2 | Ortschaft Nord..... | 24 |
| 5.3 | Ortschaft Nordost..... | 27 |
| 5.4 | Ortschaft Nordwest..... | 29 |
| 5.5 | Ortschaft Ost | 30 |
| 5.6 | Ortschaft West | 31 |
| 5.7 | Ortschaft Südost..... | 34 |
| 5.8 | Ortschaft Süd..... | 35 |
| 6. | Ausgewählte Wohnungsmarktsegmente und -themen | 38 |
| 6.1 | Mietwohnungsmarkt..... | 38 |
| 6.1.1 | Nachfrageseite | 38 |
| 6.1.2 | Angebotsstruktur | 38 |
| 6.1.3 | Wohnungsleerstand und Mieten | 40 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.2 | Soziale Wohnraumförderung und bezahlbarer Wohnraum | 43 |
| 6.2.1 | Nachfrage | 43 |
| 6.2.2 | Angebot | 45 |
| 6.2.3 | Erschwinglichkeitsanalyse: Wer kann sich was leisten? | 47 |
| 6.3 | Barrierefreies- und armes Wohnen..... | 49 |
| 6.4 | Hochwertiges Wohnen und Eigentum | 57 |
| 6.4.1 | Angebotsperspektive | 57 |
| 6.4.2 | Nachfrage nach Neubauten | 60 |
| 6.5 | Neue Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens | 65 |
| 6.5.1 | Wohnen für Junge Menschen | 65 |
| 6.5.2 | Betreutes Wohnen/Service-Wohnen..... | 66 |
| 6.5.3 | Eigentumsorientierte Baugemeinschaften/ Baugruppen | 67 |
| 6.5.4 | Mietorientierte gemeinschaftliche Wohnformen..... | 68 |
| 6.5.5 | Mehrgenerationenwohnen | 68 |
| 6.5.6 | Clusterwohnen und Co-Living | 69 |
| 6.5.7 | Tiny Houses | 70 |
| 6.5.8 | Übersicht | 71 |
| 7. | Baulandmodelle und Vermarktungsstrategien | 72 |
| 7.1 | Baulandmodelle | 72 |
| 7.1.1 | Ziele und Funktionsweise von Baulandmodellen..... | 72 |
| 7.1.2 | Erfahrungen aus Beispielen aus der Praxis | 73 |
| 7.1.3 | Rahmenbedingung für Salzgitter: Die soziale Wohnraumförderung | 75 |
| 7.1.4 | Erfolgskriterien | 76 |
| 7.2 | Vermarktungsstrategien..... | 77 |
| 8. | Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen..... | 80 |
| 8.1 | Mögliches Mengengerüst des Neubaubedarfs bis 2030..... | 80 |
| 8.2 | Soziale Wohnraumförderung und bezahlbarer Wohnraum | 82 |
| 8.3 | Baulandmodell und Vermarktungsstrategie | 85 |
| 8.4 | Barrierefreies und -armes Wohnen..... | 86 |
| 8.5 | Höherwertiges Wohnen und Eigentum..... | 89 |
| 8.6 | Berücksichtigung neuer Wohnformen | 90 |
| 8.7 | Teilräumliche Perspektive | 93 |
| 8.7.1 | Große Ortschaften Nord, Nordost, West und Süd | 93 |
| 8.7.2 | Kleinere Ortschaften Nordwest, Ost und Südost | 96 |
| 8.8 | Wohnungsmarktbeobachtung | 97 |
| 8.9 | Dialog der Wohnungsmarktakeure | 97 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------------|--|----|
| ABBILDUNG 1: | ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT | 2 |
| ABBILDUNG 2: | SALZGITTER: EIN- UND AUSPENDLER SOWIE SALDO | 3 |
| ABBILDUNG 3: | PENDLERSALDO VON SALZGITTER NACH REGIONEN (PERSONEN, 2021) | 3 |
| ABBILDUNG 4: | EINWOHNERENTWICKLUNG | 4 |
| ABBILDUNG 5: | KOMPONENTEN DER EINWOHNERENTWICKLUNG IN SALZGITTER | 5 |
| ABBILDUNG 6: | WANDERUNGSSALDO INSGESAMT VON SALZGITTER NACH ALTERSKLASSEN | 6 |
| ABBILDUNG 7: | WANDERUNGSSALDO VON SALZGITTER MIT DEM 1. RING NACH RAUMEINHEITEN | 7 |
| ABBILDUNG 8: | WANDERUNGSSALDO 1. RING NACH ALTERSKLASSEN | 7 |
| ABBILDUNG 9: | ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE | 8 |
| ABBILDUNG 10: | ANTEIL DER HAUSHALTE NACH GRÖßE | 9 |
| ABBILDUNG 11: | WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN SALZGITTER, 2012 - 2021 | 10 |
| ABBILDUNG 12: | WOHNUNGSBAUINTENSITÄT VON SALZGITTER IM VERGLEICH, 2012 - 2021 | 10 |
| ABBILDUNG 13: | IST-ENTWICKLUNG UND BEVÖLKERUNGSPROGNOSE SALZGITTER (EIN-WOHNER MIT HAUPTWOHNSITZ), 1990 - 2030 | 11 |
| ABBILDUNG 14: | ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG VON SALZGITTER, 2019 - 2030 | 12 |
| ABBILDUNG 15: | BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN SALZGITTER 2010 – 2030 | 14 |
| ABBILDUNG 16: | DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖßE IN SALZGITTER, 2011 - 2030 | 14 |
| ABBILDUNG 17: | ZUSAMMENHANG VON HAUSHALTSENTWICKLUNG, WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT UND LEERSTANDESENTWICKLUNG IN SALZGITTER, 2007 - 2021 | 16 |
| ABBILDUNG 18: | ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE (WE PRO JAHR) IN SALZGITTER, 2020 - 2030 | 17 |
| ABBILDUNG 19: | EFFEKTE DES NEUBAUS IN SALZGITTER AUF WANDERUNGSSALDO UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, 2016 - 2021 | 18 |
| ABBILDUNG 20: | BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR SALZGITTER (REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG), VARIANTE B INKL. FLÜCHTLINGSMODELL, 2021 - 2040 | 20 |
| ABBILDUNG 21: | PROGNOSE DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG VON SALZGITTER, VARIANTE B (REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG), 2021 - 2040 | 20 |
| ABBILDUNG 22: | HAUSHALTS-PROGNOSE VON SALZGITTER NACH HAUSHALTSGRÖßEN, VARIANTE B (REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG), 2021 - 2040 | 21 |

| | | |
|---------------|---|----|
| ABBILDUNG 23: | VERGLEICH DER ERGEBNISSE DER PROGNOSEN DER STADT SALZGITTER UND DES REGIONALVERBANDS GROßRAUM BRAUNSCHWEIG BIS 2030 | 22 |
| ABBILDUNG 24: | ORTSCHAFTEN UND STADTTEILE DER STADT SALZGITTER | 23 |
| ABBILDUNG 25: | ORTSCHAFT NORD: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 25 |
| ABBILDUNG 26: | ORTSCHAFT NORDOST: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 27 |
| ABBILDUNG 27: | ORTSCHAFT NORDWEST: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 30 |
| ABBILDUNG 28: | ORTSCHAFT OST: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 31 |
| ABBILDUNG 29: | ORTSCHAFT WEST: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 32 |
| ABBILDUNG 30: | ORTSCHAFT SÜDOST: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 34 |
| ABBILDUNG 31: | ORTSCHAFT SÜD: DEMOGRAFIE, WOHNRAUM UND HAUSHALTSPROGNOSE | 35 |
| ABBILDUNG 32: | MIETWOHNUNGEN: BAUALTER UND WOHNUNGSGRÖßEN IM VERGLEICH (2011) | 39 |
| ABBILDUNG 33: | MARKTAKTIVE LEERSTANDSQUOTE IM MEHRFAMILIENHAUSBESTAND IN SALZGITTER UND NIEDERSACHSEN, 2005 - 2021 | 40 |
| ABBILDUNG 34: | ANGEBOTSMIETE (NEUBAU UND BESTAND) IM VERGLEICH (2021) | 41 |
| ABBILDUNG 35: | ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETE (NEUBAU UND BESTAND) IM VERGLEICH (2012-2021) | 42 |
| ABBILDUNG 36: | SPANNE DER ANGEBOTSMIETE IN SALZGITTER (2021) | 42 |
| ABBILDUNG 37: | HAUSHALTE MIT BEZUG VON TRANSFERLEISTUNGEN IN SALZGITTER | 43 |
| ABBILDUNG 38: | ENTWICKLUNG DER ZAHL DER EMPFÄNGER VON MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN | 44 |
| ABBILDUNG 39: | MINDESTSICHERUNGSQUOTE IN DEN KREISFREIEN STÄDTEN IN NIEDERSACHSEN (2020) | 45 |
| ABBILDUNG 40: | ANTEIL PREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGEN AM WOHNUNGSBESTAND (2020) IM VERGLEICH | 46 |
| ABBILDUNG 41: | BESTAND UND BINDUNGS AUSLÄUFE VON PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGEN IN SALZGITTER(LINKS) SOWIE VERSORGUNGSQUOTE | 46 |
| ABBILDUNG 42: | MIETPREISE – ANGEBOTSSPANNE IN SALZGITTER 2018 UND 2021 | 47 |
| ABBILDUNG 43: | WOHNRAUMERSCHWINGLICHKEIT FÜR ALLEINERZIEHENDE UND SINGLES IN SALZGITTER | 49 |
| ABBILDUNG 44: | Spektrum der Nachfrage nach barrierefreien/ -armen Wohnungen in Salzgitter | 51 |
| ABBILDUNG 45: | Einzelindikatoren der Barrierereduktion - Senioren | 52 |

| | | |
|---------------|---|----|
| ABBILDUNG 46: | INDEX TOTAL DER BARRIEREFREIHEIT VON SENIOREN -BUNDESLÄNDER | 53 |
| ABBILDUNG 47: | INDEX TOTAL DER BARRIEREFREIHEIT VON SENIOREN - REGIONEN | 54 |
| ABBILDUNG 48: | ANTEIL BARRIEREFREIER GESCHOSSWOHNUNGEN AN ALLEN ANGEBOTENEN GESCHOSSWOHNUNGEN IM BESTAND IM VERGLEICH, 2013-2021 | 55 |
| ABBILDUNG 49: | BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN MIT MEHR ALS WOHNUNGEN UND ANZAHL DER REALISIERTEN WOHNUNGEN IN SALZGITTER (2012-2020) | 56 |
| ABBILDUNG 50: | NEUBAUMIETEN UND KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN SALZGITTER IM VERGLEICH, 2020-2022 | 57 |
| ABBILDUNG 51: | MEHRFAMILIENHAUS-NEUBAUVORHABEN IN SALZGITTER, AB 2017 FERTIGGESTELLT | 58 |
| ABBILDUNG 52: | INTERPOLIERTE ANGEBOTSMIETEN IN SALZGITTER IM ZEITRAUM 2019-2022 | 59 |
| ABBILDUNG 53: | HERKUNFT DER NEUBAUBEZIEHER VON EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN SALZGITTER, 2016-2022 | 60 |
| ABBILDUNG 54: | HERKUNFT DER NEUBAUBEZIEHER VON MEHRFAMILIENHÄUSERN IN SALZGITTER, 2017-2021 | 61 |
| ABBILDUNG 55: | ANTEIL SVP-BESCHÄFTIGTE MIT AKADEMISCHEM ABSCHLUSS AN ALLEN SVP-BESCHÄFTIGTEN | 62 |
| ABBILDUNG 56: | ANTEIL SVP-BESCHÄFTIGTE NACH ANFORDERUNGSNIVEAU (2021) | 63 |
| ABBILDUNG 57: | MEDIAN DES BRUTTOMONATSENTGELTS VON SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT SALZGITTER IM VERGLEICH, 2013 - 2021 | 64 |
| ABBILDUNG 58: | ENTWICKLUNG DER ZAHL DER STUDIERENDEN IN SALZGITTER UND IM VERGLEICH | 65 |
| ABBILDUNG 59: | NEUE WOHNFORMEN UND IHRE EIGNUNG FÜR SALZGITTER | 71 |
| ABBILDUNG 60: | ZENTRALE ASPEKTE AUSGEWÄHLTER BAULANDMODELLE | 75 |
| ABBILDUNG 61: | EINFLUSS DER WOHNRAUMFÖRDERUNG AUF MIETE (SCHEMA) | 76 |
| ABBILDUNG 62: | BEISPIELBERECHNUNGEN ZUR QUERFINANZIERUNG FÜR GEFÖRDERTEN WOHNUNGSNEUBAU DURCH FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN | 76 |
| ABBILDUNG 63: | NEUBAUBEDARF IN SALZGITTER (WE PRO JAHR), 2022 BIS 2030 | 81 |
| ABBILDUNG 64: | KRITERIENKATALOG FÜR EINE ALTERSGERECHTE GESTALTUNG (AUSZÜGE) | 88 |
| ABBILDUNG 65: | QUARTIERSPFLEGEKERN | 91 |

1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Salzgitter beabsichtigt die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine gesamtstädtische Ermittlung potenzieller Wohnbauflächen durchgeführt. In einem zweiten Schritt hat die Stadt eine Wohnraumbedarfsanalyse ausgeschrieben und den Auftrag an die empirica ag vergeben.

Der Fokus der vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse liegt bei verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten und einer Prognose der daraus resultierenden Wohnraumbedarfe. Besondere Aufmerksamkeit liegt auf den Themen Mietwohnungsmarkt, Soziale Wohnraumförderung und bezahlbarer Wohnraum, Barrierefreies und -armes Wohnen, Potenziale für hochwertiges Wohnen und Eigentum sowie Wohntrends, neue Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens.

Die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 und 3 werden wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Salzgitter untersucht.
- In Kapitel 4 wird ausgehend von der Bevölkerungsprognose der Stadt Salzgitter eine stadtweite Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose berechnet. Der Prognosezeitraum reicht von 2019 bis 2030. Ergänzend werden die Ergebnisse der aktuellen Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig dargestellt.
- In Kapitel 5 wird der Blick auf die Ortschaften und Stadtteile von Salzgitter gerichtet. Dargestellt werden die Ausgangssituation sowie die Perspektiven, die sich in den Ergebnissen der für die sieben Ortschaften und vier großen Stadtteile gerechneten Haushaltsprognosen ergeben.
- In Kapitel 6 werden ausgewählte Wohnungsmarktthemen vertieft untersucht (Mietwohnungsmarkt, soziale Wohnraumförderung und bezahlbarer Wohnraum, barrierefreies und -armes Wohnen, hochwertiges Wohnen und Eigentum sowie neue Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens).
- In Kapitel 7 werden Baulandmodelle und ihre Übertragbarkeit auf Salzgitter untersucht sowie die Vermarktungsstrategie der Stadt Salzgitter dargestellt.
- Abschließend erfolgen in Kapitel 8 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktaktivitäten in der Stadt Salzgitter.

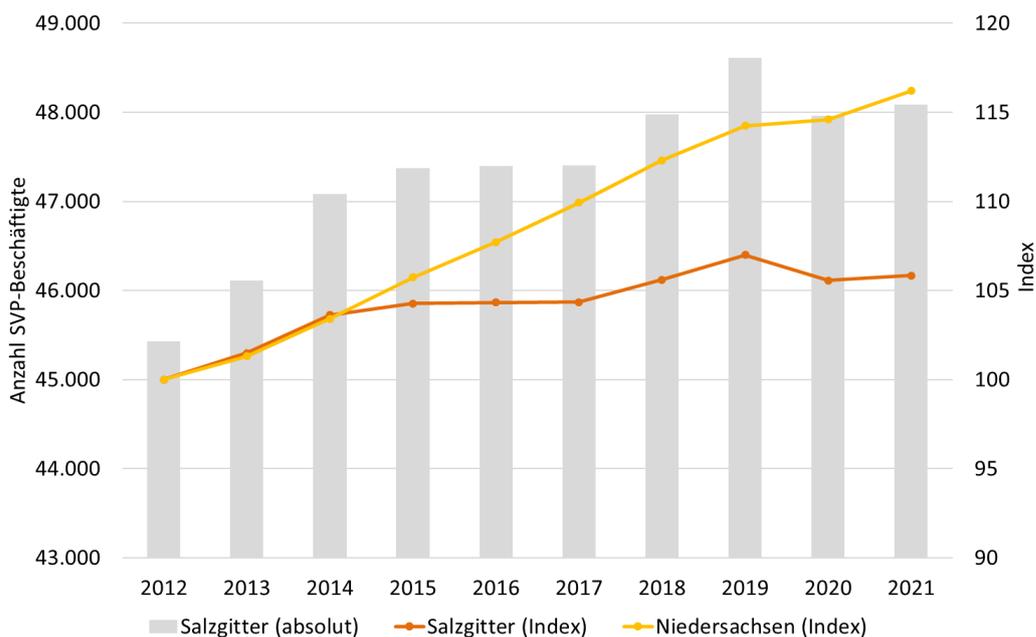
Methodisch basiert der vorliegende Bericht auf folgenden Komponenten:

- Statistischen Auswertungen (amtlicher und nicht-amtlicher Daten)
- Expertengesprächen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- Haushaltsprognosen für die Gesamtstadt, die Ortschaften und vier große Stadtteile
- Wohnungsnachfrageprognose für die Gesamtstadt und daraus abgeleitet Berechnungen zum zukünftigen Neubaubedarf
- Vor-Ort-Begehungen in Salzgitter (Neubau- und Bestandsquartiere)
- Ergänzende thematisch orientierte Recherchen

2. Rahmenbedingungen

Salzgitter ist nicht nur Wohnstandort, sondern auch ein wichtiger Arbeitsplatzstandort in der Region: In Salzgitter arbeiten mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als dort wohnen.¹ Im Jahr 2021 arbeiteten insgesamt 48.082 SVP-Beschäftigte in Salzgitter (Arbeitsort). Die Zahl der SVP-Beschäftigten ist in den letzten Jahren gewachsen. Gegenüber 2012 nahm die Zahl SVP-Beschäftigten am Arbeitsplatz um gut 6% zu, was einem Plus von rund 2.600 Beschäftigten entspricht. Die positive Entwicklung konnte mit der sehr dynamischen Entwicklung in Niedersachsen insgesamt jedoch nicht mithalten, hier stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten um 16%. Die Wirtschaft von Salzgitter ist in hohem Maß durch das Produzierende Gewerbe geprägt. 55 % aller SVP-Beschäftigten am Arbeitsort sind im Produzierenden Gewerbe tätig (rund 22.000). Das Produzierende Gewerbe in Salzgitter ist im Unterschied zu anderen Städten durch einige wenige Großunternehmen geprägt und nicht durch eine Vielzahl von kleinen und mittleren Unternehmen. Die größten Arbeitsgeber sind die Volkswagen AG (7.000 Mitarbeiter), Salzgitter AG (8.000 Mitarbeiter), MAN Truck & Bus AG (2.500 Mitarbeiter), Alstom Transport Deutschland GmbH (2.000 Mitarbeiter), Salzgitter Maschinenbau GmbH (1.800 Mitarbeiter) und die Robert Bosch Elektronik GmbH (1.400 Mitarbeiter). In diesen Unternehmen arbeiten 85 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe in Salzgitter.

Abbildung 1: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

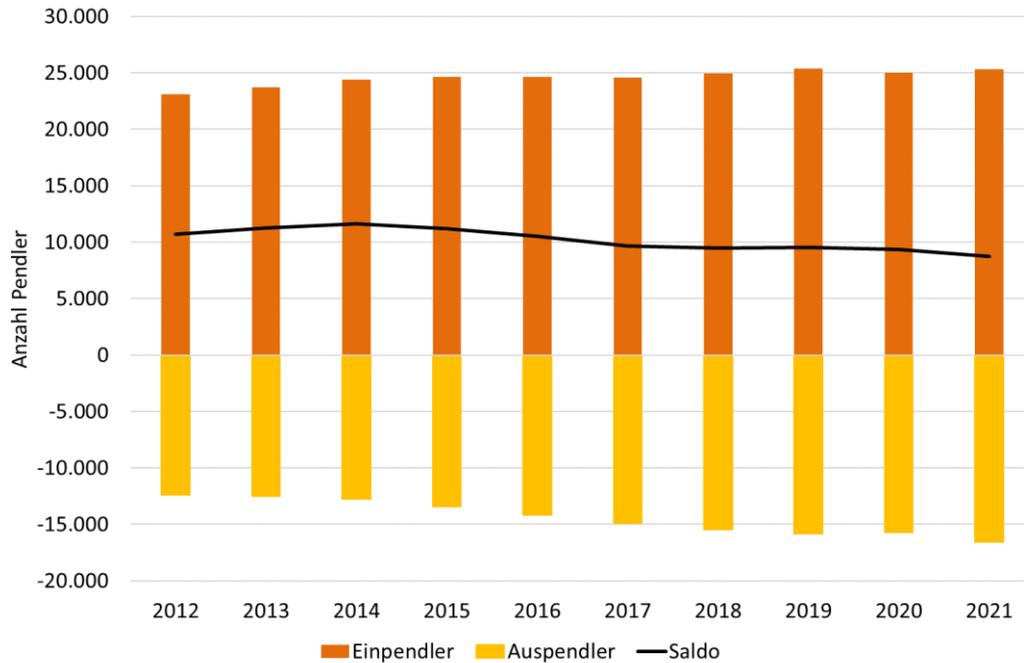
empirica

Die Bedeutung von Salzgitter als Arbeitsplatzstandort spiegelt sich auch im positiven Pendlersaldo wider. Es pendeln mehr SVP-Beschäftigte zur Arbeit nach Salzgitter ein als aus. Der Einpendlerüberschuss sank in den letzten Jahren, weil die Zahl der Beschäftigten

¹ Die Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort / SvB am Wohnort) liegt bei 1,2 (2021).

am Wohnort Salzgitter mit +13 % (2012-2021) doppelt so stark stieg wie die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt (2012-2021: +6 %, d.h. der Beschäftigten am Arbeitsort Salzgitter).

Abbildung 2: Salzgitter: Ein- und Auspendler sowie Saldo

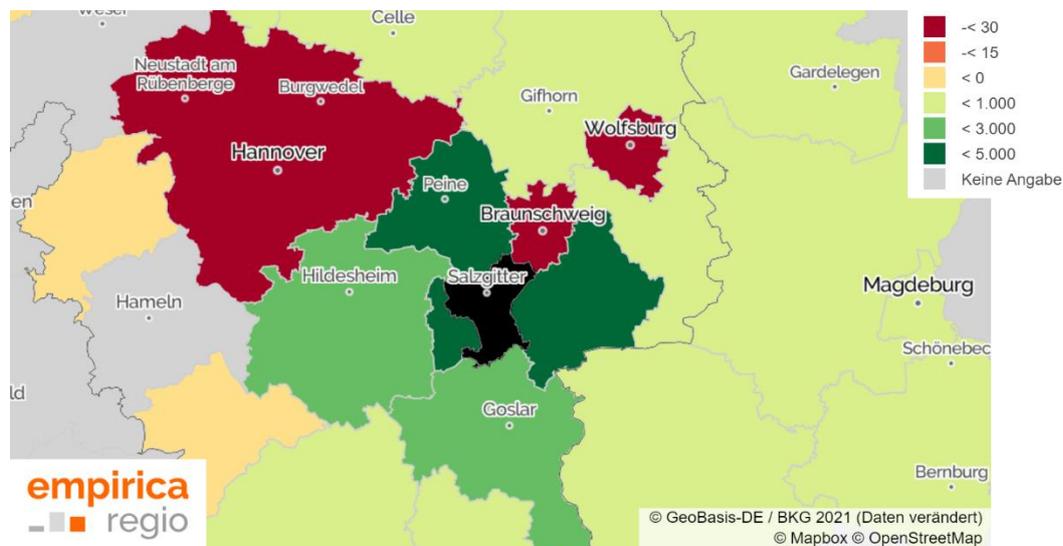


Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Einpendlerüberschüsse erzielt Salzgitter vor allem aus den angrenzenden Landkreisen Peine und Wolfenbüttel. Pendlerverluste bestehen demgegenüber mit größeren Städten, wie Braunschweig, Wolfsburg und Hannover (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Pendlersaldo von Salzgitter nach Regionen (Personen, 2021)



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

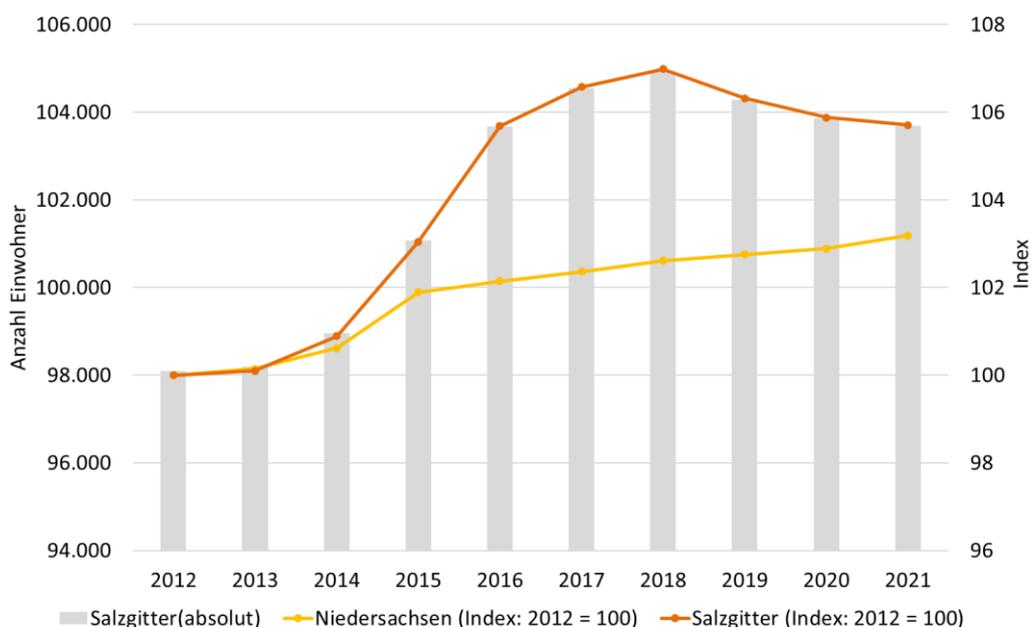
empirica

3. Entwicklung Nachfrage- und Angebotsseite insgesamt

3.1 Nachfrageseite

Nach städtischen Einwohnerdaten zählte Salzgitter am 31.12.2021 106.145 Einwohner (Hauptwohnung). Zur Vergleichbarkeit der Entwicklung mit Niedersachsen wird die Bevölkerungszahl von Salzgitter nach Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen herangezogen. Diese lag am 31.12.2021 bei 103.694 Einwohnern.² Zwischen 2012 und 2021 nahm die Bevölkerungszahl von Salzgitter mit +5,7 % stärker zu als in Niedersachsen (+3,2%; vgl. Abbildung 4). Die Entwicklung in den letzten zehn Jahren verlief jedoch nicht einheitlich. In den Jahren 2015 und 2016 stieg die Einwohnerzahl insbesondere durch die Zuwanderung von Geflüchteten stärker an. Auch in den Folgejahren 2017 und 2018 stieg die Einwohnerzahl noch, der Zuwachs war jedoch geringer. Seit 2018 hat sich der Trend umgekehrt und die Bevölkerungszahl von Salzgitter sank – während sie in Niedersachsen stieg.

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung



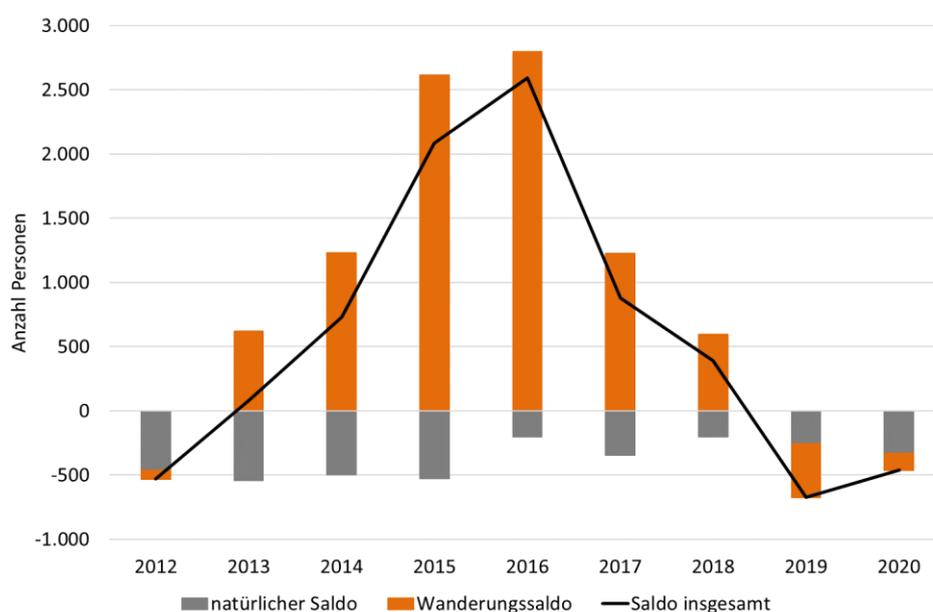
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

² Amtliche Einwohnerzahl versus Melderegister: Warum gibt es Abweichungen zwischen den Zahlen der regionalen Melderegister und der amtlichen Einwohnerzahl der Statistik? Die amtlichen Einwohnerzahlen nach der Landesstatistik werden auf der Basis der jeweils letzten allgemeinen Zählung (aktuell: Zensus 2011) unter Zugrundelegung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten und Sterbefälle sowie der im Meldewesen übermittelten Zu- und Fortzüge auf Gemeindeebene fortgeschrieben. Aufgrund des Rückspielverbots (Volkszählungsurteil VZ 1983) erhalten die Meldebehörden keine Rückmeldungen über die durch den Zensus gewonnenen Ergebnisse und vorgenommenen Korrekturen und können somit ihre Melderegister auch nach Durchführung des Zensus nicht anpassen. Daher ergeben sich in der Regel immer Differenzen zwischen den Einwohnerzahlen in den Melderegistern und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung (abrufbar unter: https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevolkerungsstand_einwohnerzahl_niedersachsens/amtliche-einwohnerzahl-versus-melderegister-200453.html).

Einwohnerzuwächse sind in Salzgitter auf Wanderungsgewinne zurückzuführen (vgl. Abbildung 5). Der natürliche Saldo, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, ist gegenüber seit Jahren negativ. Die hohen Wanderungsüberschüsse in den Jahren 2015 und 2016 sind auf die Zuwanderung von Geflüchteten zurückzuführen.

Der Wanderungssaldo nach Altersklassen (vgl. Abbildung 6) unterstreicht die Attraktivität von Salzgitter für Familien. Bei den unter 18-Jährigen und den 30 bis unter 50-Jährigen überwiegen die Wanderungsüberschüsse. Die Zuwanderung von Familien hat sich in den letzten drei Jahren jedoch abgeschwächt, was auch auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sein dürfte. Wanderungsverluste gab es demgegenüber bei der älteren Bevölkerung: Der Wanderungssaldo der ab 65-Jährigen war in allen Jahren negativ.

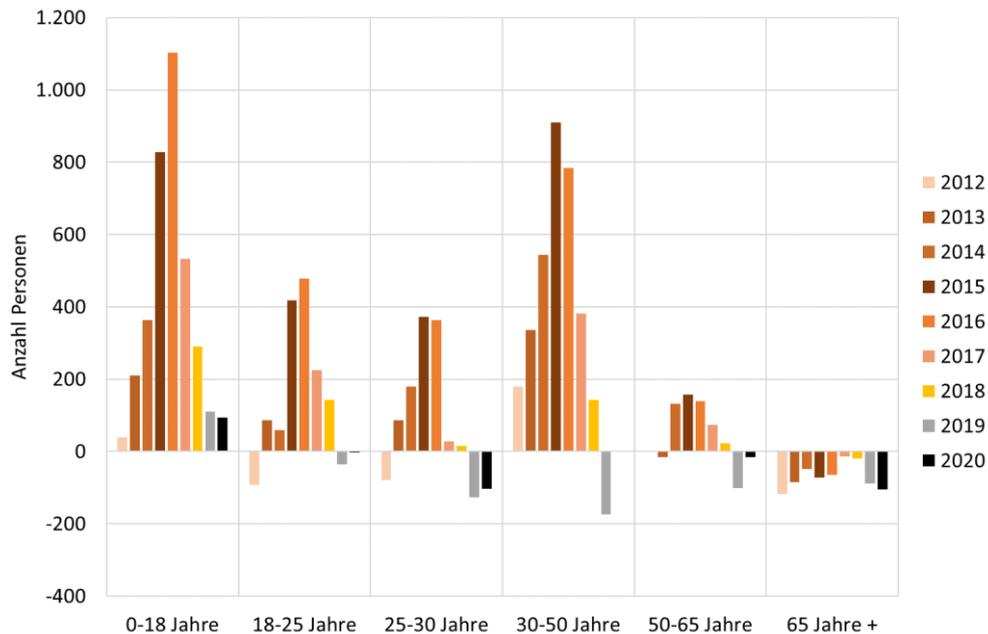
Abbildung 5: Komponenten der Einwohnerentwicklung in Salzgitter



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Abbildung 6: Wanderungssaldo insgesamt von Salzgitter nach Altersklassen



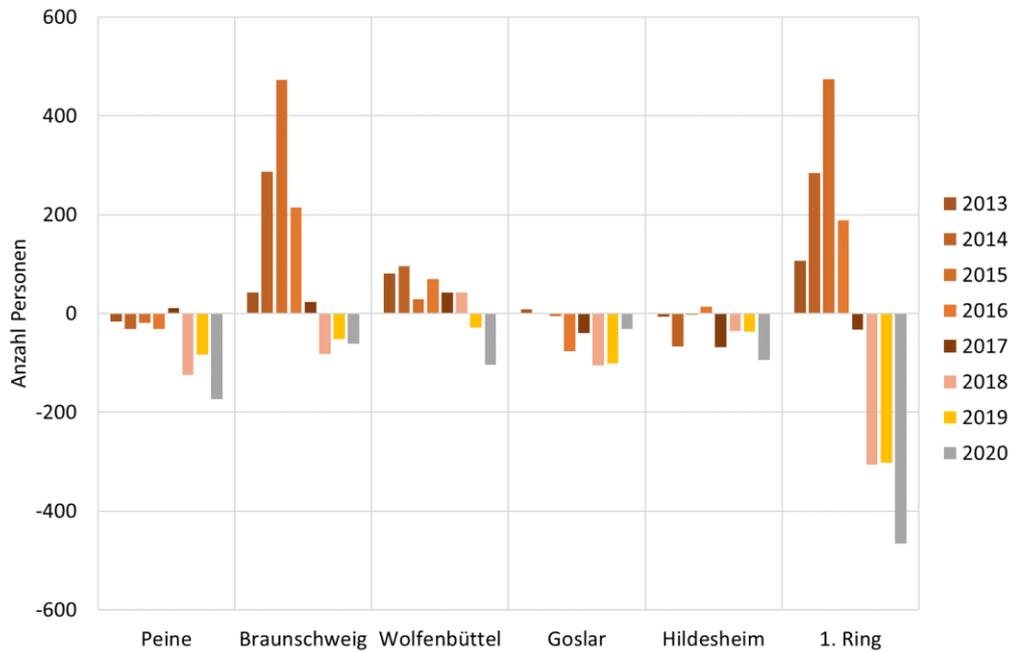
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) **empirica**

Bei den Wanderungen von Salzgitter mit der Region (Landkreise und kreisfreie Städte im 1 Ring)³ gab es folgende Entwicklungen:

- Die Wanderungsgewinne von Salzgitter mit der Region in den Jahren 2013 bis 2016 (davon ein Großteil aus der Stadt Braunschweig) haben sich in der Phase von 2017 bis 2020 umgekehrt in Wanderungsverluste (vgl. Abbildung 7).
- Salzgitter verliert in wachsendem Maß Familien an die Region (unter 18-Jährige, 30 bis unter 50-Jährige) (vgl. Abbildung 8), was in hohem Maß auf die Verfügbarkeit von familiengerechten Wohnangeboten zurückzuführen ist.
- Auch bei jungen Menschen zwischen 18 und unter 30 Jahren hat sich die Entwicklung umgedreht und insbesondere bei den 25 bis unter 30-Jährigen gibt es nennenswerte Wanderungsverluste mit der Region.
- Bei den Älteren (65 Jahre und älter) ist das Bild in den Einzeljahren uneinheitlich, aber in Summe der Jahre 2013 bis 2019 überwiegen die Wanderungsverluste mit der Region.

³ Der 1. Ring umfasst alle an die Stadt Salzgitter angrenzenden Landkreise und kreisfreien Städte (die Landkreise Peine, Wolfenbüttel, Goslar, Hildesheim und die kreisfreie Stadt Braunschweig)

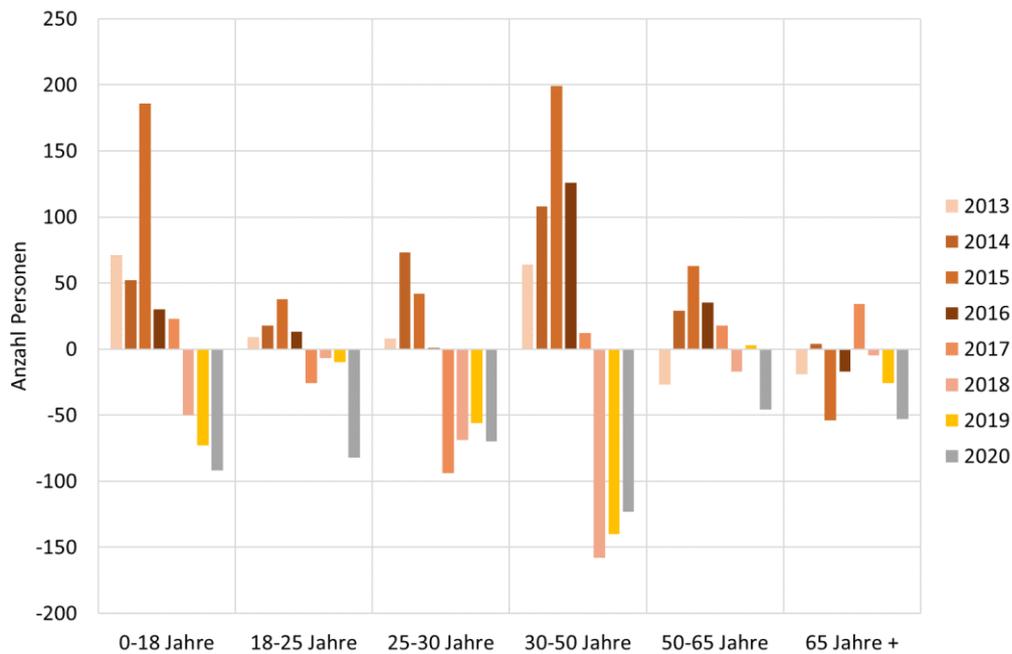
Abbildung 7: Wanderungssaldo von Salzgitter mit dem 1. Ring nach Raumeinheiten



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

empirica

Abbildung 8: Wanderungssaldo 1. Ring nach Altersklassen



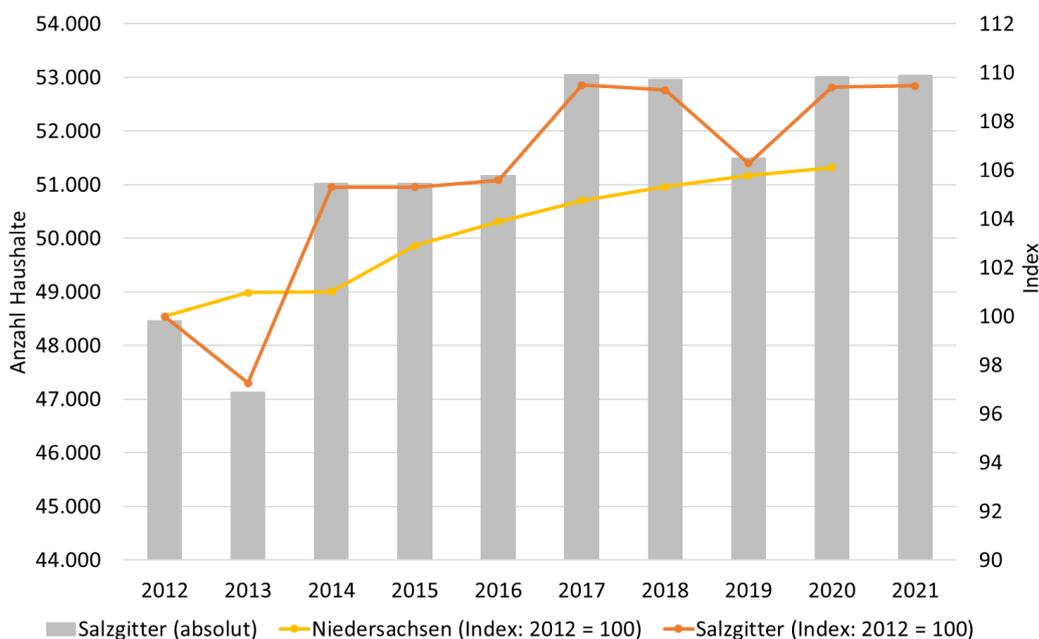
Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

empirica

Für den Wohnungsmarkt ist Zahl und Entwicklung der Haushalte noch relevanter als die Entwicklung der Einwohner, weil Haushalte die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind. In Salzgitter gab es nach Berechnungen der NBank im Jahr 2021 gut 53.000 Haushalte. Folgende Trends sind in Salzgitter in den letzten Jahren festzustellen:

- Die Zahl der Haushalte stieg gegenüber 2012 um gut 9,4% an. Der Zuwachs war noch wesentlich größer als der Zuwachs bei den Einwohnerzahlen (5,7%) in diesem Zeitraum (vgl. Abbildung 9).
- Der Grund für die positivere Entwicklung liegt im Trend zu kleineren Haushalten begründet: Immer weniger Menschen leben in einem Haushalt zusammen (Haushaltsverkleinerungsprozess). Der Großteil der Haushalte (Dreiviertel) in Salzgitter sind mittlerweile 1- und 2-Personenhaushalte. Der Anteil der größeren Haushalte ist geringer, liegt jedoch über dem Landesschnitt von Niedersachsen (vgl. Abbildung 10).
- Vor dem Hintergrund der seit 2018 wieder sinkenden Bevölkerungszahl von Salzgitter stagnierte die Zahl der Haushalte zwischen 2018 und 2021. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass die mengenmäßige Wohnungsnachfrage in dieser Phase nicht gewachsen ist.

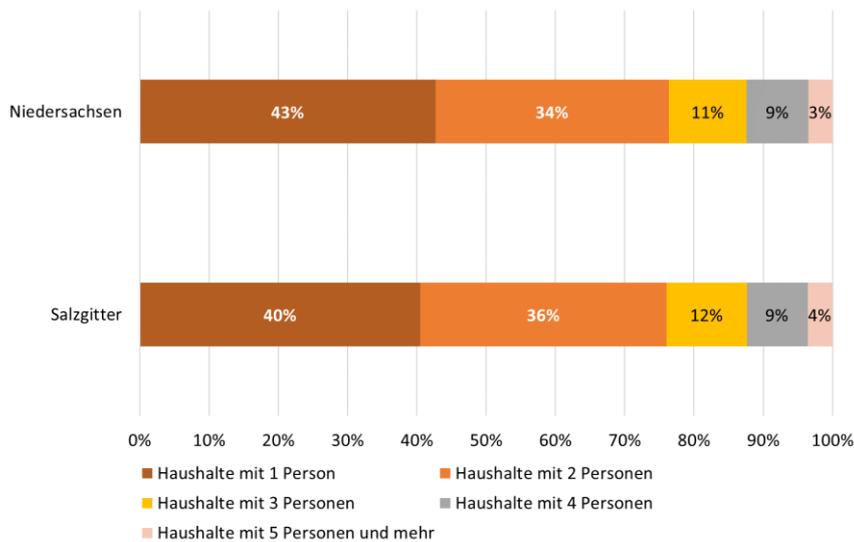
Abbildung 9: Entwicklung der Haushalte⁴



Quelle: NBank

empirica

⁴ Zahl der Haushalte, die nach einem Modell der CIMA für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden für die vergangenen Jahre berechnet wird – Prognosewerte (Quelle: CIMA)

Abbildung 10: Anteil der Haushalte⁵ nach Größe

Quelle: NBank

empirica

3.2 Angebotsseite

Im Jahr 2021 gab es in Salzgitter insgesamt 55.882 Wohneinheiten (WE), 62 % davon in Mehrfamilienhäusern (MFH) und 38 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Der Wohnungsbau von Salzgitter war in der letzten Dekade geprägt vom Ein-/Zweifamilienhausbau (vgl. Abbildung 11). Drei Viertel aller zwischen 2012 und 2021 fertiggestellten WE wurden in EZFH gebaut. Gegenüber der Vergangenheit hat die Stadt Salzgitter aber beim Geschosswohnungsbau aufgeholt. 80 % aller seit 2012 gebauten Geschosswohnungen wurden zwischen 2017 und 2021 fertiggestellt. In den letzten fünf Jahren wurden in Salzgitter im Schnitt rund 110 WE pro Jahr fertiggestellt, rund 55 % in EZFH und 45 % in MFH.

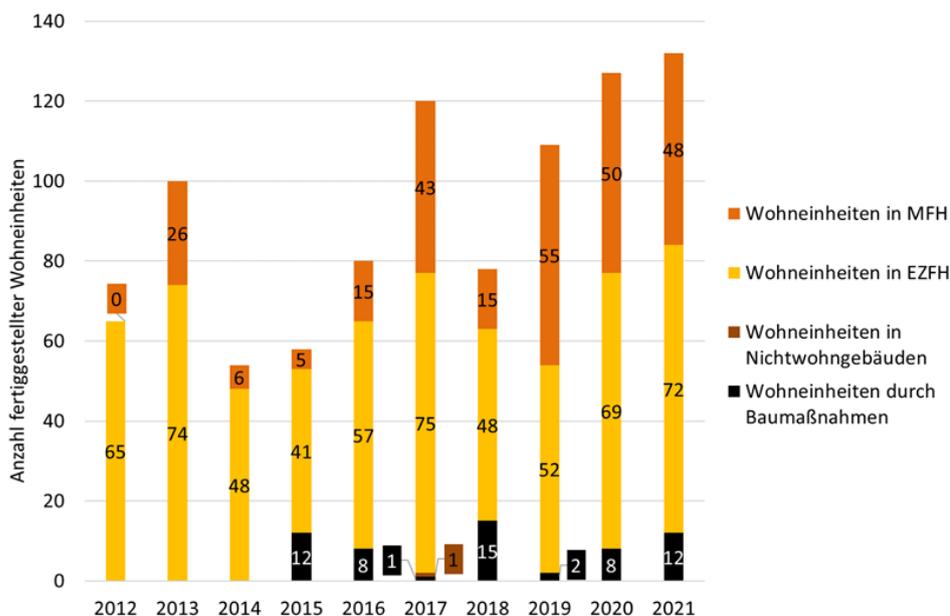
Die Wohnungsbauintensität (fertiggestellte WE je 1.000 Einwohner pro Jahr) von Salzgitter zeigt im regionalen Vergleich folgende Trends (vgl. Abbildung 12):

- Beim Ein-/Zweifamilienhausbau liegt die Stadt Salzgitter auf dem Niveau von Braunschweig, aber unter der Wolfsburger Bauintensität. Deutlich höher ist die Bauintensität in den drei Landkreisen, vor allem im Landkreis Peine. In den drei angrenzenden Landkreisen wurde die Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhausbau in den letzten Jahren ausgeweitet, während sie in der Stadt Salzgitter auf fast gleichem Niveau blieb. Das dürfte ein wesentlicher Grund dafür sein, dass Salzgitter in wachsendem Maß Familien an die Region verloren hat (vgl. Abbildung 8).
- Beim Geschosswohnungsbau hat die Stadt Salzgitter zwar in den letzten Jahren aufgeholt, sie liegt aber nach wie vor sehr deutlich unter dem Niveau der beiden kreisfreien Städten Braunschweig und Wolfsburg. In Braunschweig wurden 2020 und 2021 viermal so viele WE in MFH errichtet wie in Salzgitter. Die Jahre 2020 und 2021 in Wolfsburg sind mit durchschnittlich 7,2 WE je 1.000 Einwohner pro

⁵ Ebd.

Jahr allerdings außergewöhnlich, weil in Deutschland nur noch in Darmstadt und in Regensburg anteilig so viele Geschosswohnungen gebaut wurden.⁶ Berücksichtigt man zudem, dass in Landkreisen in Deutschland üblicherweise weniger Geschosswohnungen gebaut werden als in kreisfreien Städten, so überrascht es, dass die Geschosswohnungsbauintensität in der Stadt Salzgitter geringer ist, als in den drei Landkreisen der Region.

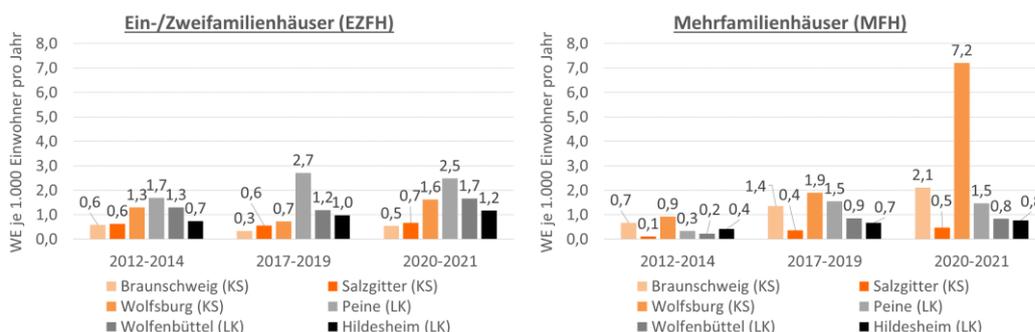
Abbildung 11: Wohnungsbaufertigstellungen in Salzgitter, 2012 - 2021



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

Abbildung 12: Wohnungsbauintensität von Salzgitter im Vergleich, 2012 - 2021



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

empirica

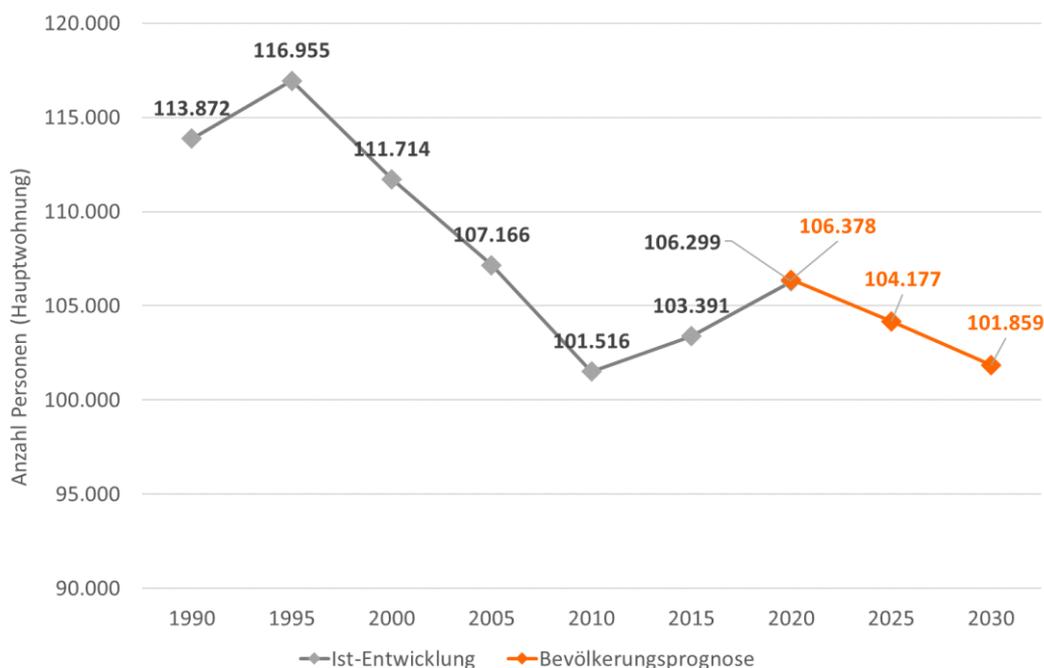
⁶ In Darmstadt waren es 7,2 WE/Jahr/1.000 EW und in Regensburg 7,1 WE/Jahr/1.000 EW. Damit lag die Bauintensität in Wolfsburg fast doppelt so hoch wie in München, Hamburg (jeweils 4,3 WE/Jahr/1.000 EW) und Frankfurt/Main (3,9 WE/Jahr/1.000 EW).

4. Mengengerüst der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Gesamtstadt

4.1 Bevölkerungsprognose der Stadt Salzgitter als Ausgangspunkt

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Salzgitter geht im Zeitraum von 2019 bis 2030 von einem Rückgang der Bevölkerungszahl um 4,6 % aus. Absolut bedeutet das im Jahr 2030 rund 4.850 Einwohner weniger als im Jahr 2019. Damit würde sich der negative Trend der Phase von 1995 bis 2010 in etwas abgeschwächter Form fortsetzen (vgl. Abbildung 13). Die erwartete zukünftig sinkende Einwohnerzahl resultiert aus zwei Faktoren: zum einen Sterbefallüberschüsse und, zum anderen, Wanderungsverluste.

Abbildung 13: Ist-Entwicklung und Bevölkerungsprognose Salzgitter (Einwohner mit Hauptwohnsitz), 1990 - 2030



Quelle: eigene Darstellung, Stadt Salzgitter

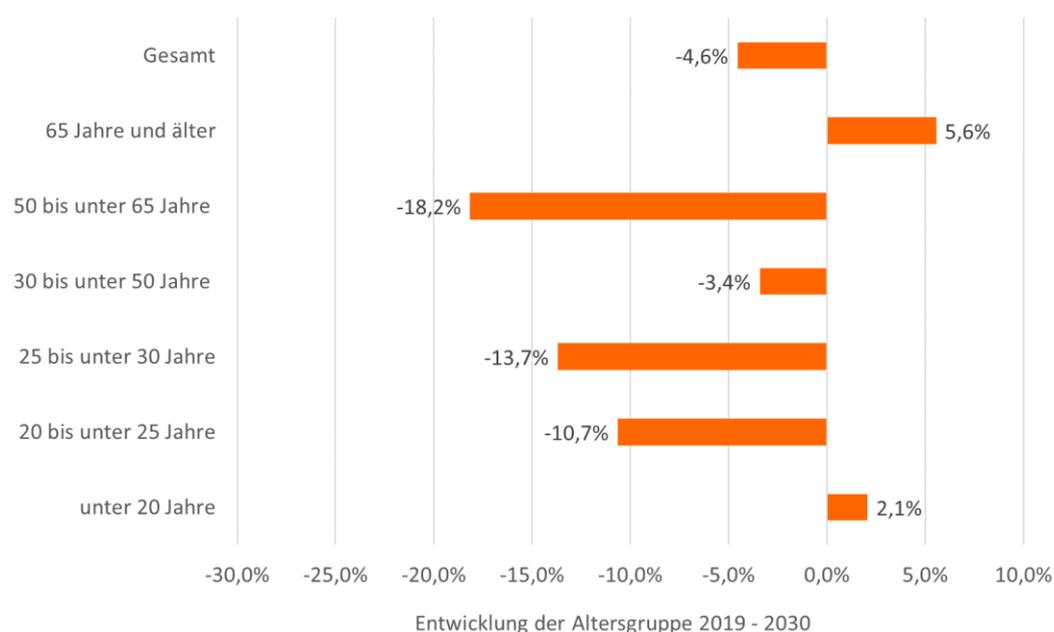
empirica

Salzgitter verliert laut der Prognose in fast allen Altersgruppen an Bevölkerung (vgl. Abbildung 14). Am stärksten wird die Zahl der 50 bis unter 65-Jährigen sinken. Es wird aber auch deutlich weniger junge Menschen in den Altersgruppen der 20 bis unter 25-Jährigen (in Ausbildung, im Studium) und der 25 bis unter 30-Jährigen (Berufsstarter) in den kommenden zehn Jahren geben. Das liegt vor allem daran, weil gerade in diesen beiden Altersgruppen das altersspezifische Wanderungsmuster durchschlägt. Diese Gruppe ist hochmobil und macht das Gros der Wanderungen in Deutschland aus. Junge Menschen wandern für eine Ausbildungsstelle (oder ein Studium) oder einen ersten Job bundesweit. Dass Städte wie Salzgitter bei jungen Menschen Wanderungsverluste haben, ist nicht ungewöhnlich. Gewinner in Deutschland sind hier die Schwarmstädte. Das sind Großstädte wie Braunschweig, Münster oder Hamburg, die mit ihren Hochschulen, zahlreichen wissensintensiven Arbeitsplätzen und Szene-Vierteln gerade von jungen Menschen stark

nachgefragt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend der Wanderungsverluste mit Städten wie Braunschweig, Hannover, Hamburg oder Berlin in den kommenden zehn Jahren grundsätzlich fortsetzen wird.

Ebenso typisch für deutsche Städte ist eine deutliche Zunahme älterer Menschen (65 Jahre und älter), deren Zahl in Salzgitter in den kommenden zehn Jahren um 5,6 % zunehmen wird. Das Wachstum entsteht daraus, dass die heutigen 55 bis unter 65-Jährigen (deren Entwicklung nur in geringem Maß durch Wanderungen bestimmt sind und die im Vergleich mit Jüngeren sehr sesshaft sind) bis 2030 in die Altersgruppe der 65+ hineinaltern werden. Der Anstieg bei den unter 20-Jährigen weist auf ein leichtes Wachstum bei Familien hin.

Abbildung 14: Entwicklung der Altersgruppen der Bevölkerung von Salzgitter, 2019 - 2030



Quelle: eigene Darstellung, Stadt Salzgitter

empirica

4.2 Haushaltsprognose

4.2.1 Vorgehen

Die zukünftige Haushaltsentwicklung in Salzgitter ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen aber (noch) auswärtig wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt aus. Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben der Bevölkerungszahl hat auch die Altersstruktur einen großen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl in einem Teilraum in Zukunft konstant

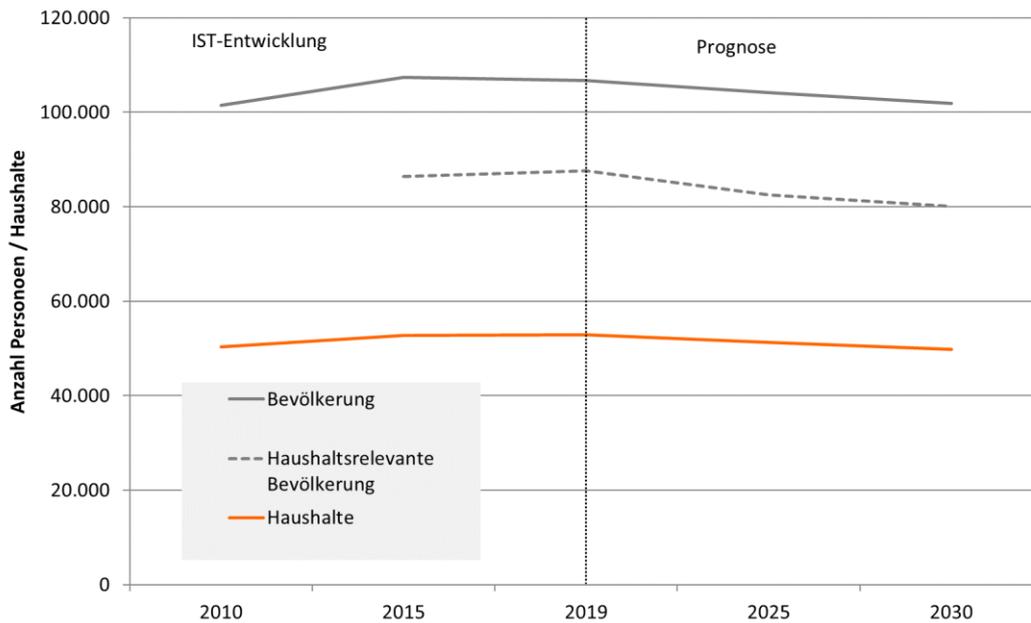
bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte in dem Teilraum trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell implizit berücksichtigt, weil die Bevölkerung jährlich gemäß der Haushaltsbezugspersonenquoten auf die Haushalte aufgeteilt wird. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt so in die Haushaltsprognose ein. Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur in Salzgitter auch durch geänderte Präferenzen für Wohnformen und Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den letzten Jahren haben diese Entwicklungen zu einer anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren aber abgeschwächt.

4.2.2 Ergebnisse

Aufgrund des bis zum Jahr 2030 durchgängigen Bevölkerungsrückgangs in Salzgitter sinkt die Zahl der Haushalte in der Stadt (vgl. Abbildung 15). Relevanter für die Haushaltsbildung als die Zahl aller Einwohner ist die Zahl der Einwohner im sogenannten Haushaltsrelevanten Alter, d. h. im Alter von über 20 Jahren (Personen unter 20 Jahre werden den Familienhaushalten zugerechnet). Anhand dieser Altersstruktur werden die Haushalte mittels der im vorherigen Kapitel genannten Haushaltsbezugspersonenquoten gebildet. Da die Zahl der haushaltsrelevanten Bevölkerung stärker sinkt (allerdings geringfügig) als die Zahl der Einwohner in Salzgitter, geht die Zahl der Haushalte stärker zurück als die Bevölkerungszahl.

Im Ergebnis der Haushaltsprognose steigt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Salzgitter marginal an und liegt im Jahr 2030 bei rund 2,05 Personen je Haushalt (vgl. Abbildung 16). Dieser Anstieg ist auf die zukünftige Veränderung der Altersstruktur zurückzuführen. Die Zahl der in kleinen Haushalten lebenden Personen (vor allem Ältere) sinkt stärker als die Zahl der in (größeren) Familienhaushalten lebenden Einwohner (vgl. Abbildung 14).

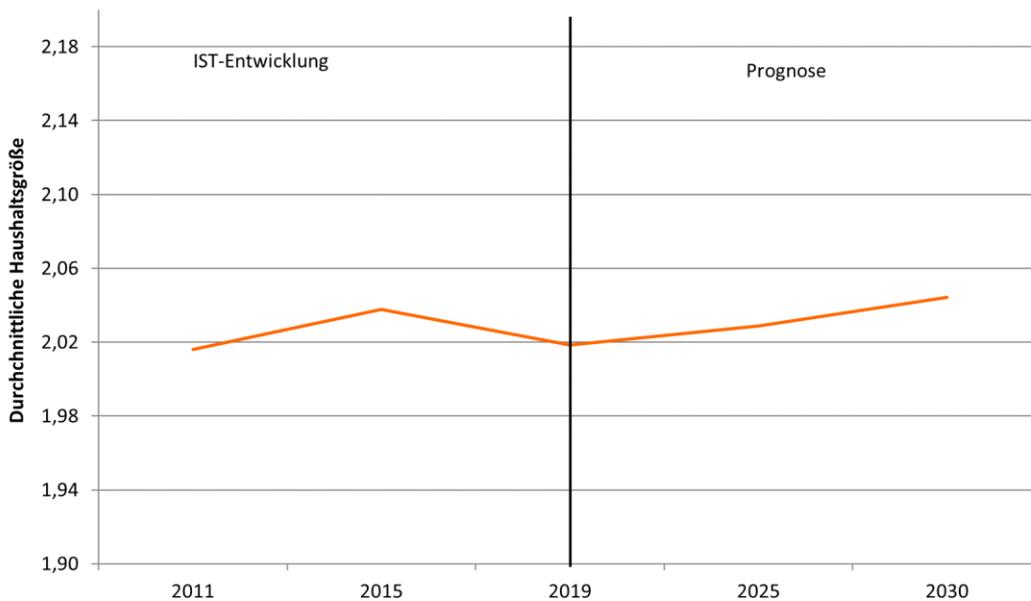
Abbildung 15: Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung in Salzgitter 2010 – 2030



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Stadt Salzgitter)

empirica

Abbildung 16: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Salzgitter, 2011 - 2030



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Stadt Salzgitter)

empirica

4.3 Wohnungsnachfrageprognose

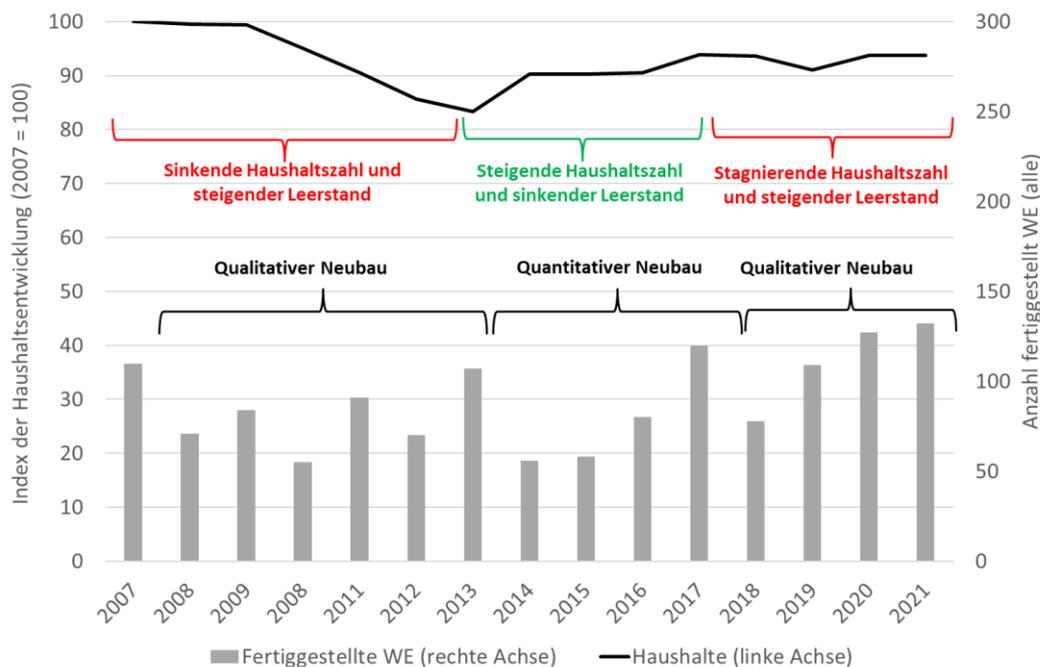
4.3.1 Methodik

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt, wodurch sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt. Für das Basisjahr 2019 der Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Eine Veränderung der Zahl und der Struktur der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Es ist klar, dass der nach der Haushaltsprognose zu erwartende Rückgang der Haushaltszahlen auch zu einem mengenmäßigen Rückgang der Wohnungsnachfrage führt. Wenn in Salzgitter der Anteil der größeren Haushalte in Relation zu den kleinen Haushalten steigt, dann werden anteilig auch mehr größere Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein- und Zweifamilienhausquote infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus. Aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen.

Darüber hinaus wird insbesondere in schrumpfenden Regionen und Städten (wie Salzgitter) ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen bzw. daraus, dass die angebotenen Wohnqualitäten nicht (mehr) den Wohnpräferenzen der Nachfrager entsprechen (z.B. finden ältere Haushalte, die bereit sind, barrierefreien Neubau zu erwerben oder zu mieten, keine altersgerechten Wohnungsangebote im Bestand). Qualitativer Wohnungsneubau ist nichts Neues in Salzgitter. Von 2007 bis 2013 sank die Zahl der Haushalte, dennoch wurden 2008 bis 2013 insgesamt fast 500 WE gebaut. Seit 2017 stagniert die Haushaltszahl in Salzgitter und obwohl mengenmäßig kein Neubau erforderlich gewesen wäre, wurden zwischen 2018 und 2021 rund 450 WE fertiggestellt (vgl. Abbildung 17). Der Blick auf die Leerstandsentwicklung (vgl. Abbildung 33) zeigt, dass in Phasen des qualitativen Neubaus der Leerstand steigt.

Abbildung 17: Zusammenhang von Haushaltentwicklung, Wohnungsbautätigkeit und Leerstandsentwicklung in Salzburg, 2007 - 2021



Quellen: eigene Berechnungen, NBank, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

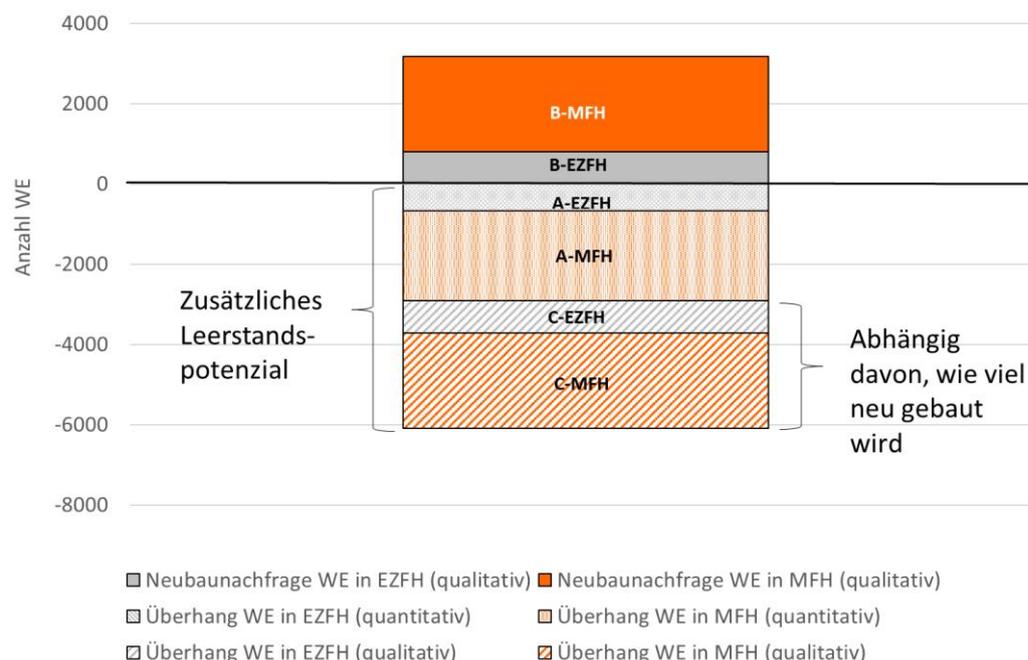
empirica

Statt einer (wie in vielen Bedarfsprognosen) normativ gesetzten Ersatzquote (oftmals 0,3 % p. a. des Wohnungsbestandes) ist es aus gutachterlicher Sicht zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage bezeichnet empirica als qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines multivariaten Regressionsmodells wurde für die Stadt Salzburg errechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums und der Qualität des Gebäudebestandes entwickelt hat. Daraus lässt sich für Salzburg prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubaunachfrage.

4.3.2 Ergebnisse

Das Ergebnis der Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in der Stadt Salzburg ist vielschichtig und weist neben dem Neubaubedarf auf verschiedene Problemlagen hin (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Entwicklung der Wohnungsnachfrage (WE pro Jahr) in Salzgitter, 2020 - 2030



Quelle: eigene Berechnungen, Landesamt für Statistik Niedersachsen

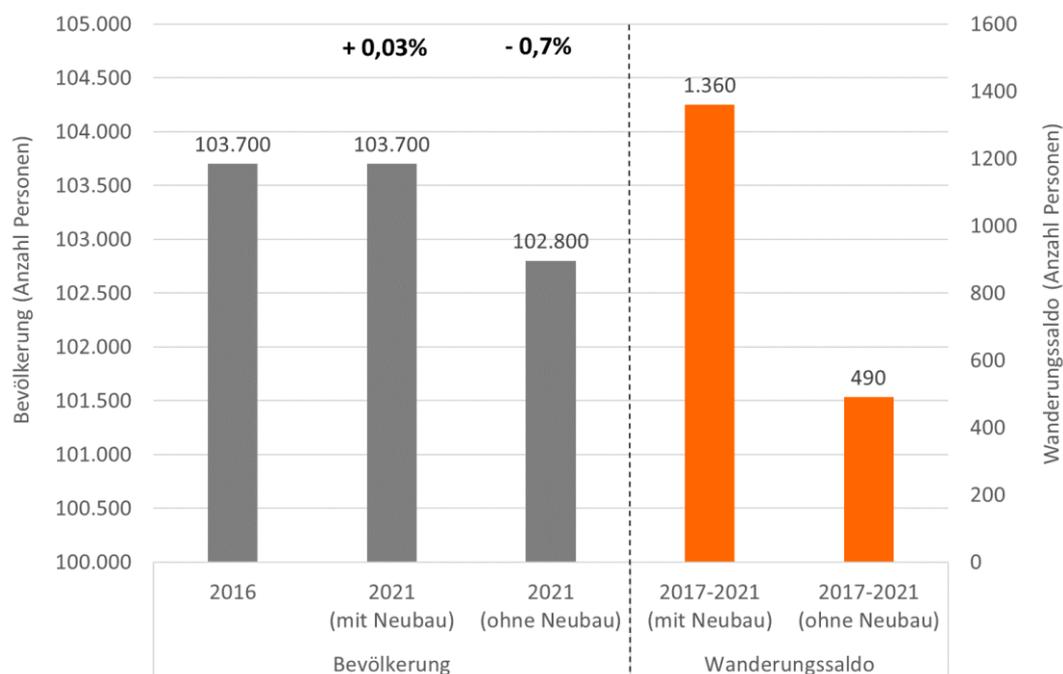
empirica

- Da die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Salzgitter über den gesamten Zeitraum von 2019 bis 2030 betrachtet sinkt, wird es zu weiteren Wohnungsüberhängen bzw. -leerständen kommen. Dieser demografisch mengenmäßig bedingte Leerstand beträgt in Summe (bis 2030) rund 2.700 WE. Davon entfallen auf Mehrfamilienhäuser rund 2.000 WE (vgl. Abbildung 18; A-EZFH und A-MFH).
- Unter qualitativer Perspektive (vgl. auch Kapitel 4.3.1) gibt es in Salzgitter eine Neubaunachfrage im Umfang von 2.800 WE. Davon entfallen rund 2.150 WE auf Mehrfamilienhäuser (vgl. Abbildung 18; B-EZFH und B-MFH). Bezogen auf einzelne Jahre sind das in der Phase von 2020 bis 2024 im Schnitt rund 170 WE in MFH und rund 220 WE in MFH im Zeitraum von 2025 bis 2030. Bei Ein-/Zweifamilienhäusern liegen die Jahresmengen der qualitativen Neubaunachfrage bei knapp 60 WE (2020-2024) bzw. 75 WE (2025-2030).
- Wird die qualitative Neubaunachfrage in vollem Umfang durch entsprechenden Wohnungsneubau bedient, dann geht genau dieses Volumen (rund 2.800 WE) in den Wohnungsüberhang und vergrößert damit den Wohnungsleerstand, der sich aus der demografischen, d.h. der quantitativen Perspektive ergibt (vgl. Abbildung 18; C-EZFH und C-MFH).

Basierend auf der städtischen Bevölkerungsprognose lässt sich folgern, dass in den kommenden zehn Jahren wenigstens 2.700 zusätzliche WE in Salzgitter leer fallen werden, weil die Zahl der Haushalte sinken wird. Das wird den derzeitigen Leerstand erhöhen (der aktuell auf einem Niveau von 2.500 bis 3.000 WE liegt). Daraus zu folgern, dass es in den nächsten Jahren keinen Wohnungsneubau mehr in der Stadt Salzgitter geben sollte, wäre falsch. Dies würde nicht dazu führen, dass wohnungssuchende Haushalte in leerstehende Wohnungen in Salzgitter ziehen, sondern sie würden die Stadt verlassen oder erst gar

nicht zuziehen. Eine Modellrechnung für die Phase von 2016 bis 2021 zeigt das (vgl. Abbildung 19). Ohne Wohnungsneubau wären der Wanderungssaldo in Salzgitter deutlich geringer ausgefallen und die Bevölkerungszahl der Stadt zwischen 2016 und 2021 geschrumpft.

Abbildung 19: Effekte des Neubaus in Salzgitter auf Wanderungssaldo und Bevölkerungsentwicklung, 2016 - 2021



Annahmen: Jeder zweite Haushalt aus Salzgitter, der die Möglichkeit hatte, einen Neubau (EZFH) zu beziehen, wäre ohne diese Möglichkeit aus Salzgitter fortgezogen. Im Mehrfamilienhaus wird der Halteeffekt des Neubaus geringer angesetzt mit jedem vierten Haushalt.

Quelle: eigene Berechnungen, Stadt Salzgitter, empirica regio

empirica

Wichtiger ist es, Wohnungsnachfrager, die in der Stadt Salzgitter Neubauqualitäten suchen, mit entsprechendem Wohnungsneubau in der Stadt zu halten bzw. nach Salzgitter zu ziehen. Nach der Wohnungsnachfrageprognose für den Zeitraum von 2020 bis 2030 wären das im Maximum 2.800 WE. Das kann sowohl durch Wohnungsneubau als auch durch Modernisierung im Bestand erfolgen. In Abhängigkeit vom Umfang der durch Neubau realisierten Wohnungen, kommt zu den eingangs genannten demografisch bedingten Leerständen von 2.700 WE weitere Leerstände hinzu, die im Maximum 2.800 WE umfassen. Somit würden maximal 5.500 zusätzliche leerstehende Wohnungen hinzukommen.

4.4 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig

Seitens des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RGB) wurde 2022 für das gesamte Verbandsgebiet, eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose beauftragt. Die Ergebnisse, heruntergebrochen auf die Verbandsglieder, wurden Anfang 2023 vorgelegt. Im

Rahmen dieser Prognose wurden drei unterschiedliche Szenarien entwickelt, welche sich hinsichtlich der Annahmen zur Zuwanderung unterscheiden.

Als realistischstes Szenario gilt seitens des Regionalverbands Großraum Braunschweig die Variante B, deren Ergebnisse für die Stadt Salzgitter nachfolgend dargestellt werden.

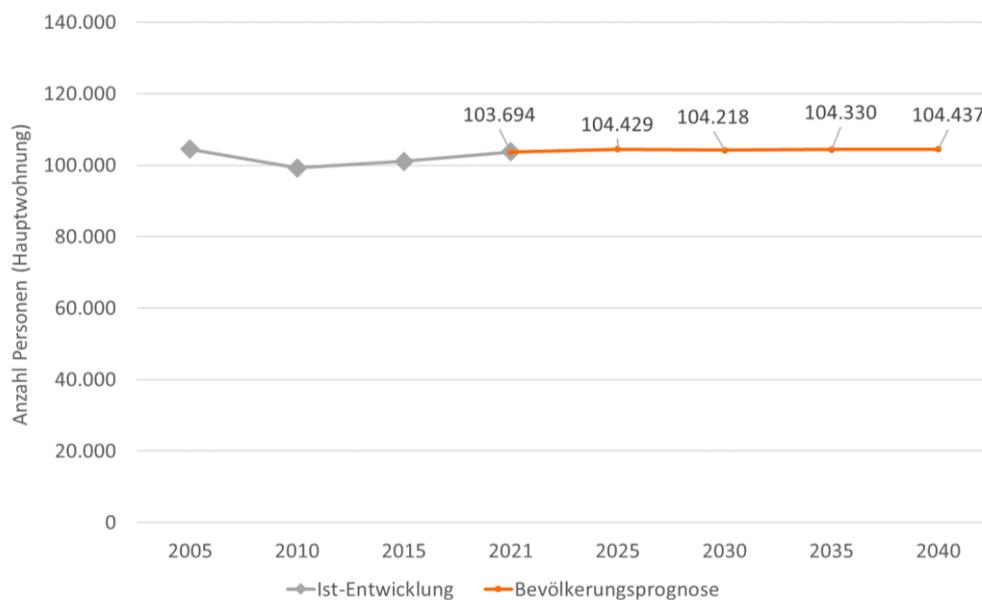
4.4.1 Bevölkerungsprognose

Bei der Bevölkerungsprognose des Regionalverbands wurden die amtlichen Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) verwendet, im Unterschied zu den von der Stadt Salzgitter im Rahmen der städtischen Bevölkerungsprognose verwendeten Daten des kommunalen Melderegisters (vgl. Kapitel 4.1). Ausgangsjahr ist 2021 (31.12.) mit 103.694 Einwohnern in Salzgitter. Stützzeitraum für die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) und zu den Wanderungen ist 2011 bis 2021 – ohne die Jahre 2015/16 (Flüchtlingszuwanderung) und 2020 (Corona-Pandemie). Dabei werden die Entwicklungen in den letzten Jahren höher gewichtet als die aus früheren Jahren. In der mittleren Variante B wird davon ausgegangen, dass die künftige Nettozuwanderung (d.h. der Wanderungssaldo) nach Salzgitter im Sinne einer Trendprognose dem gewichteten Durchschnittswert des Vergleichszeitraums 2011 bis 2021 (ohne die Jahre 2015/16 und 2020) entspricht.

Die sich aus der Zuwanderung der Geflüchteten aus der Ukraine im Jahr 2022 ergebende zukünftige Entwicklung wird separat betrachtet. Für Salzgitter bilden 1.075 Geflüchtete aus der Ukraine die Ausgangsgröße. Es wird angenommen, dass rund 15 % der Geflüchteten dauerhaft in Salzgitter sesshaft werden. Für die übrigen 85 % wird angenommen, dass im Laufe des Jahres 2023 rund 5 % und in den darauffolgenden sechs Jahren jeweils weitere 25 % der verbliebenen Geflohenen zurückkehren werden, d.h., der Einfluss der Ukraine-Geflüchteten auf die Einwohnerentwicklung reduziert sich nach wenigen Jahren merklich. Die Ergebnisse der separaten Flüchtlings-Prognose werden den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose hinzugerechnet.

In der Variante B nimmt die Zahl der Einwohner der Stadt Salzgitter zwischen 2021 und 2040 leicht um 0,7 % zu. Absolut steigt die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um rund 740 Personen (vgl. Abbildung 20). Die Altersgruppen entwickeln sich dabei unterschiedlich (vgl. Abbildung 21). Grob gesagt: Die Zahl junger Menschen bis unter 25 Jahre in Salzgitter wächst mit +2.625 Personen stärker als die Zahl älterer Menschen ab 65 Jahren (+1.360). Bei den 25 bis unter 45-Jährigen gibt es so gut wie keine Bewegung, d.h. 2040 werden ebenso viele in Salzgitter leben wie heute. Den größten mengenmäßigen Effekt hat der Rückgang bei den 45 bis unter 65-Jährigen, deren Zahl um insgesamt 3.190 Personen zurückgehen wird.

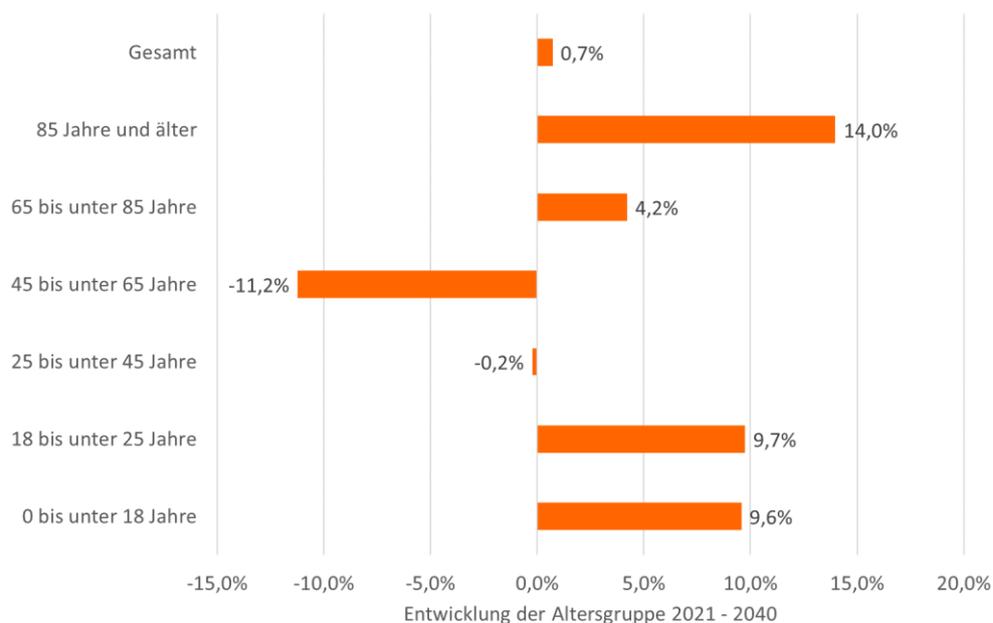
Abbildung 20: Bevölkerungsprognose für Salzgitter (Regionalverband Großraum Braunschweig), Variante B inkl. Flüchtlingsmodell, 2021 - 2040



Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

empirica

Abbildung 21: Prognose der Altersgruppen der Bevölkerung von Salzgitter, Variante B (Regionalverband Großraum Braunschweig), 2021 - 2040



Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

empirica

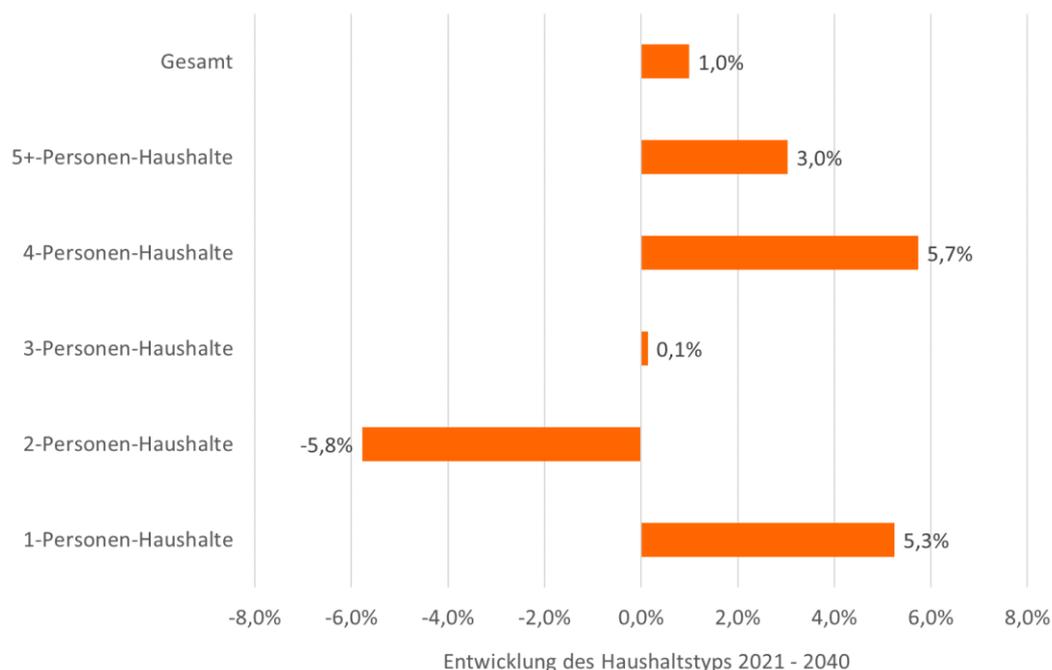
4.4.2 Haushaltsprognose

Bei der Haushaltsprognose werden im Unterschied zur Bevölkerungsprognose keine eigenständigen Varianten berechnet, d.h. die Annahmen bleiben unverändert. Die Haushaltsvorausschätzung erfolgt mit dem Haushaltsmitgliederquotenverfahren. Das drückt aus, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person eines bestimmten Alters in einem Privathaushalt einer bestimmten Größe wohnt. Dabei wird der empirische Trend der Jahre 2013 bis 2019 (lt. Mikrozensus) berücksichtigt und gedämpft fortgeschrieben.

Die Haushalte der Ukraine-Geflüchteten werden analog zur Bevölkerungsprognose separat berechnet und dann der Haushaltszahl hinzugerechnet. Es wird angenommen, dass die Geflüchteten aus der Ukraine vorwiegend in Familien zumeist ohne Männer nach Deutschland gekommen sind und deshalb die durchschnittliche Haushaltsgröße höher liegt als bei der ansässigen Bevölkerung. Da ein Großteil der Geflüchtete bei Verwandten, Freunden oder auch in eigenen Wohnungen untergekommen sind, wird angenommen, dass im Jahr 2022 zunächst 20 % von ihnen in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind und die restlichen als Privathaushalte zu betrachten sind.

Nach der Prognose des Regionalverbands nimmt die Zahl der Haushalte in Salzgitter zwischen 2021 und 2040 um 1 % zu. Dabei wächst die Zahl kleiner Haushalte (mit einer und zwei Personen) weniger stark als die Zahl der größeren Haushalte (ab 3 Personen) (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Haushaltsprognose von Salzgitter nach Haushaltsgrößen, Variante B (Regionalverband Großraum Braunschweig), 2021 - 2040



Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig

empirica

4.4.3 Vergleich von städtischer Prognose und der Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig bis 2030

In nachfolgender Abbildung sind die Ergebnisse der städtischen Bevölkerungsprognose bzw. der daraus abgeleiteten Haushaltsentwicklung auf der einen Seite und der Prognose des Regionalverband Großraum Braunschweig auf der anderen Seite bis zum Jahr 2030 dargestellt. Die Prognosen unterscheiden sich v.a. hinsichtlich der Datengrundlage (städtisches Melderegister auf der einen Seite, amtliche Daten des Statistischen Landesamtes auf der anderen Seite), des Prognosezeitraums (Startjahr 2019 auf städtischer Seite und Startjahr 2021 beim RGB) und der getroffenen Annahmen bezüglich des Wanderungsverhaltens (die Prognose des RGB berücksichtigt die Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine, die städtische Prognose nicht).

Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Prognose des RGB nur für die Gesamtstadt Salzgitter erstellt wurde (als eine Kommune im Regionalverband), während die städtische Prognose auch für Ortschaften und Stadtteile vorliegt.

Abbildung 23: Vergleich der Ergebnisse der Prognosen der Stadt Salzgitter und des Regionalverbands Großraum Braunschweig bis 2030

| | Stadt Salzgitter / empirica | Regionalverband Großraum Braunschweig |
|--------------------------------|---|---|
| Zeitraum | 2019 bis 2030 | 2021 bis 2030 |
| Bevölkerung | Abnahme um 4,6 % | Zunahme um 0,7 % |
| Altersstruktur der Bevölkerung | <p>Schrumpfend</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 bis unter 65 Jahre (-18 %) • 25 bis unter 30 Jahre (-14 %) • 20 bis unter 25 Jahre (-11 %) • 30 bis unter 50 Jahre (-3 %) <p>Wachsend</p> <ul style="list-style-type: none"> • 65 Jahre und älter (+6 %) • Unter 20 Jahre (+2 %) | <p>Schrumpfend</p> <ul style="list-style-type: none"> • 45 bis unter 65 Jahre (-10 %) <p>Wachsend</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter 18 Jahre (+9 %) • 65 Jahre und älter (+5 %) • 18 bis unter 25 Jahre (+3 %) • 25 bis unter 45 Jahre (+0,4 %) |
| Haushalte | Abnahme um 5,8 % | Zunahme um 0,6 % |

Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlagen: Stadt Salzgitter, Regionalverband Großraum Braunschweig, eigene Berechnungen

empirica

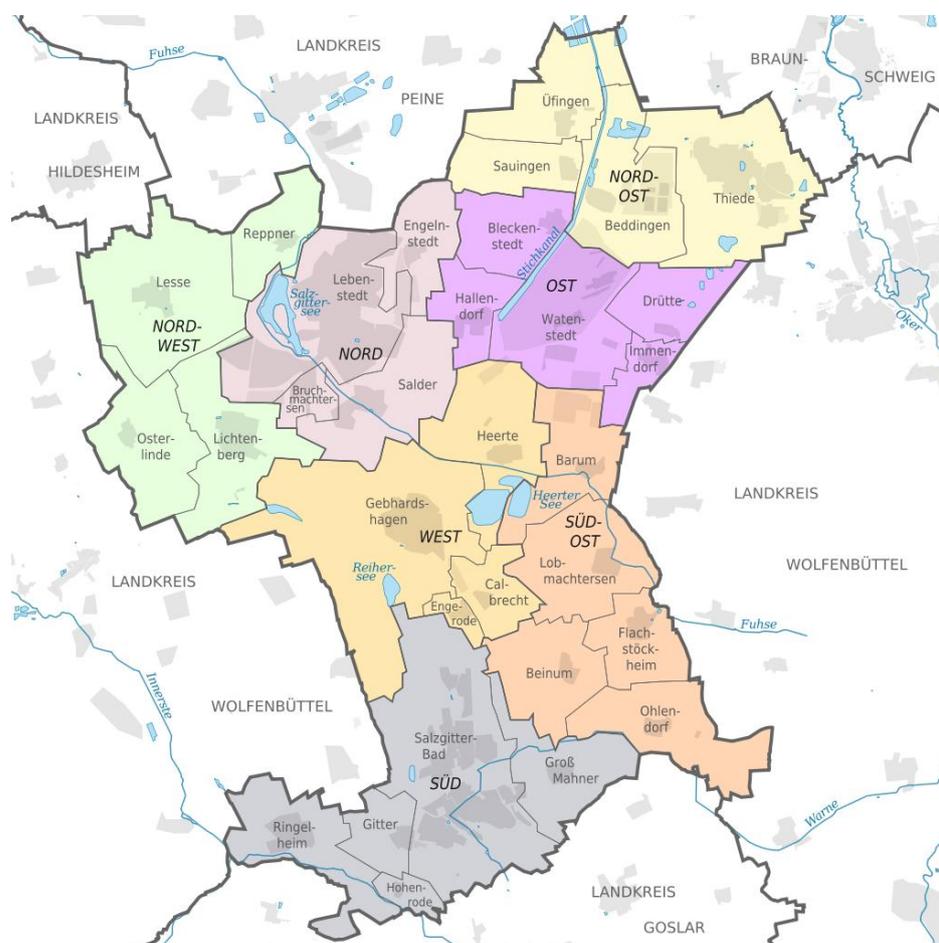
Der RGB hat keine Prognose des Wohnungsneubaubedarfs für Salzgitter berechnet. Würde man die RGB-Prognose einer solchen Berechnung zugrunde legen, dann entstünde im Unterschied zur Prognose basierend auf der städtischen Einwohnerprognose kein zusätzlicher Wohnungsleerstand, weil die Haushaltszahl bis 2030 leicht steigt.

5. Ausgangssituation und zukünftige Entwicklung in den Ortschaften und Stadtteilen

5.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Salzgitter ist administrativ unterteilt in sieben Ortschaften und 31 Stadtteile (vgl. Abbildung 24). Der gesamtstädtische Wohnungsmarkt differenziert sich aufgrund der spezifischen Ausgangssituationen und Entwicklungsperspektiven in den Ortschaften und Stadtteilen teilträumlich unterschiedlich aus.

Abbildung 24: Ortschaften und Stadtteile der Stadt Salzgitter



Quelle: Stadt Salzgitter

empirica

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Salzgitter differenziert sich teilträumlich aus, was die in den nachfolgenden Kapiteln dargestellten ausgewählten demografischen Indikatoren und Parameter des Wohnraums in den Ortschaften und Stadtteilen von Salzgitter zeigen. Zudem wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens Haushaltsprognosen für die sieben Ortschaften und die vier größten Stadtteile (Lebendstedt, Bad, Thiede, Gebhardshagen) erstellt. Die Haushaltsprognose für die Ortschaften und Stadtteile (analog zur Haushaltsprognose für die Stadt Salzgitter) baut auf der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Statistikstelle der Stadt Salzgitter auf. Um

die Bevölkerung in Haushalte umzurechnen, wurden altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten verwendet. Diese weisen für jede Altersgruppe aus, welcher Anteil der Einwohner einem eigenständigen Haushalt vorsteht. Datenquelle für die Haushaltsvorstandsquoten ist der Mikrozensus, sowohl für die Gesamtstadt als auch für die Ortschaften und Stadtteile. Es wird also für die teilräumliche Betrachtung kein unterschiedliches Haushaltsbildungsverhalten in den Ortschaften und Stadtteilen angenommen. Die Ergebnisse der Haushaltsprognosen in den Ortschaften und Stadtteilen ergeben sich somit vollständig aus der Bevölkerungsdynamik bzw. der Veränderung der Altersstrukturen. Damit die Summe der prognostizierten Haushalte der Teilräume (Ortschaften und Stadtteile) der gesamtstädtischen Summe entspricht, wurden die teilräumigen Prognosen auf die gesamtstädtische Prognose kalibriert. In den Haushaltsprognosen wird nach verschiedenen Haushaltstypen unterschieden:

- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte: Dieser Haushaltstyp umfasst die Altersjahre bis unter 40 Jahre
- Mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte umfassen die Altersjahre von 40 bis unter 60 Jahre
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte umfassen die Altersjahre ab 60 Jahre
- Familienhaushalte sind Haushalte mit drei und mehr Personen

5.2 Ortschaft Nord

Ortschaft Nord

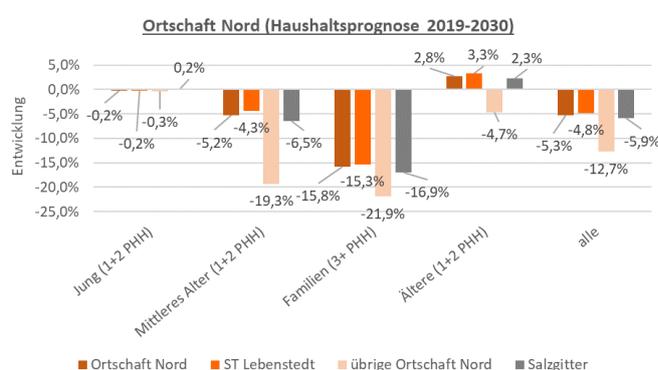
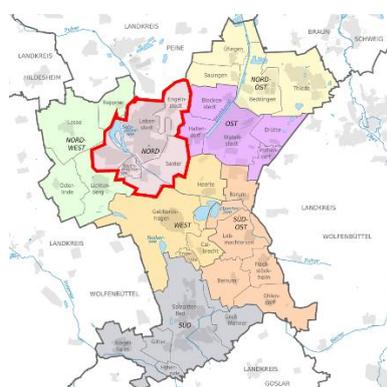
Mit rund 48.000 Einwohnern ist die Ortschaft Nord die größte der sieben Ortschaften von Salzgitter (vgl. Abbildung 25). Im Stadtteil Lebenstedt leben rund 45.000 Einwohner, d.h. knapp 43 % der Bevölkerung von Salzgitter. Die drei übrigen Stadtteile haben lediglich jeweils rund 760 (Bruchmachtersen, Engelstedt) und 1.400 Einwohner (Salder). In der Ortschaft Nord leben ähnlich viele ältere Bewohner (65+) wie in der Gesamtstadt. Die Ortschaft Nord ist in höherem Maß als die Gesamtstadt Salzgitter durch Geschosswohnungen geprägt. Überdurchschnittlich ist auch der Anteil an geförderten Wohnungen in der Ortschaft. Im Zeitraum von 2012 bis 2019 wurden in der Ortschaft Nord gemessen an der Bevölkerungszahl wenige Wohnungen gebaut. Im Vergleich der sieben Ortschaften von Salzgitter hatte Nord die zweitniedrigste Wohnungsbauintensität in den letzten Jahren. Der Wohnungsleerstand in der Ortschaft Nord ist geringer als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Nach der Haushaltsprognose sinkt die Zahl der Haushalte in der Ortschaft Nord im Zeitraum von 2019 bis 2030 mit minus 5,3 % in ähnlichem Maß wie in Salzgitter insgesamt (minus 5,9 %). Das liegt auch daran, dass in der Ortschaft Nord fast jeder zweite Haushalt der Stadt Salzgitter wohnt. In den meisten übrigen Ortschaften von Salzgitter fällt der relative Rückgang der Haushaltszahlen stärker aus als in Nord. Das zeigt sich auch darin, dass die Zahl der Familienhaushalte in Nord mit minus 15,8 % in geringerem Maß sinkt als in der Gesamtstadt. Bei den übrigen Haushaltstypen folgt die Entwicklung zwischen 2019 und 2030 den gesamtstädtischen Prognosepfaden, d.h. die Zahl der jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte stagniert, die Zahl der mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte geht um 5,2 % zurück und nur die Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte steigt.

Abbildung 25: Ortschaft Nord: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft Nord | Stadtteile | | | | Salzgitter |
|-----------------|-------------------------------------|----------------|----------------|------------|------------|--------|------------|
| | | | Bruchmachersen | Engelstedt | Lebenstedt | Salder | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 48.392 | 758 | 759 | 45.468 | 1.407 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | 7,7% | -7,1% | -9,2% | 8,9% | -7,1% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 21,8% | 33,0% | 27,9% | 21,4% | 26,7% | 22,7% |
| Wohnraum | Wohnungsbestand in WE (2019) | 25.493 | 373 | 388 | 23.954 | 778 | 57.754 |
| | Anteil WE in EZFH (2019) | 22% | 71% | 67% | 19% | 71% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 78% | 29% | 33% | 81% | 29% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 7,4% | 0,0% | 0,3% | 7,8% | 2,4% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 3,1 | 0,0 | 2,6 | 3,1 | 5,5 | 5,64 |
| Leerstandsquote | 2,1% | 1,8% | 5,3% | 1,9% | 5,9% | 4,4% | |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

Stadtteil Lebenstedt

Der größte Stadtteil von Salzgitter, Lebenstedt, ist mit +8,9 % auch der mit am stärksten zwischen 2012 und 2019 gewachsene Stadtteil. In Lebenstedt leben anteilig geringfügig weniger ältere Bewohner (65+) als in der Gesamtstadt.

Lebenstedt verfügt aufgrund seiner Größe (Größenordnung einer eigenständigen Mittelstadt mit knapp 50.000 Einwohnern) über ein umfangreiches Infrastruktur- und Versorgungsangebot. Die Innenstadt von Lebenstedt befindet sich an der Albert-Schweizer-Straße. Zudem gibt es an den Rändern von Lebenstedt die Fachmarktstandorte Konrad-Adenauer-Straße und J.-F. Kennedy-Straße (Theodor-Heuss-Straße).

Positiv ist auch die verkehrliche Erreichbarkeit, zum einen über den Haltepunkt Salzgitter-Lebenstedt (Direktanbindung zum Braunschweiger Hauptbahnhof mit einer Fahrzeit von 20 bis 25 Minuten je nach Regionalbahnlinie), zum anderen über vier Anschlussstellen der Autobahn 39 (in Richtung Braunschweig und Wolfsburg).

In Lebenstedt dominiert der Geschosswohnungsbau mit 81 % aller Wohneinheiten im Stadtteil. Einfamilienhausbereiche liegen am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Stadtteils. In Lebenstedt gibt es zudem relativ viele geförderte Wohnungen.

Gemessen an der Größe von Lebenstedt wurden im Zeitraum von 2012 bis 2019 relativ wenige Wohnungen gebaut. Hier bleibt Lebenstedt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Ein Entwicklungsschwerpunkt war das Baugebiet Fredenberg-West. Dort wurden

vor allem Einfamilienhäuser und einige kleine Mehrfamilienhausprojekte realisiert. In der Innenstadt von Lebenstedt wurde 41 seniorengerechte Wohnungen gebaut (vgl. Abbildung 51).

Im engeren Einzugsbereich der Lebenstedter Innenstadt funktionieren alle Segmente des Wohnungsmarktes, auch höherwertiges Wohnen. Am Nordrand des Zentrums entsteht in der Albert-Schweitzer-Straße derzeit ein Wohnungsangebot für Senioren, in dem die mehr als 100 betreuten Wohnungen bereits verkauft sind.

Mit dem Salzgittersee verfügt Lebenstedt über eine potenziell besonders attraktive Wohnlage mit Wasserbezug.

Besondere Herausforderungen für den Wohnstandort Lebenstedt sind die von der Stadt Salzgitter definierten Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf. Hier werden umfangreiche Quartiersbezogene Maßnahmen realisiert, auch mit öffentlichen Fördermitteln (z.B. im Seeviertel durch das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“).

Trotz des nennenswerten Umfangs an Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf in Lebenstedt ist der Wohnungsleerstand kein aktuelles Problem in Lebenstedt.

Die Haushaltsprognose für Lebenstedt folgt in sehr hohem Maß der Prognose für die gesamte Ortschaft Nord. Das überrascht angesichts des 94 %-igen Bevölkerungsanteils des Stadtteils an der Ortschaft Nord nicht und bedeutet sinkende Haushaltszahlen bei Familien und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalten, eine stagnierende Zahl junger Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Zunahme bei den älteren Haushalten.

Übrige Stadtteile in der Ortschaft Nord

In den drei kleinen Stadtteilen Bruchmachtersen, Engelnstedt und Salder (die nur 6 % der Einwohnerzahl der Ortschaft Nord ausmachen) ist der Wohnungsbestand durch Eigenheime geprägt. Auch wenn die Leerstandsquoten tlw. über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen (in Salder und Engelnstedt), sind die Wohnungsleerstände aufgrund der geringen Größe der Stadtteile absolut zu vernachlässigen.

In allen drei Stadtteilen sind die Einwohnerzahlen in den Jahren von 2012 bis 2019 deutlich stärker gesunken als in den übrigen Stadtteilen von Salzgitter. Diese deutlichen Negativtrends sind zurückzuführen auf eine Überalterung der Bevölkerung sowie eine kaum vorhandene Wohnungsbautätigkeit.

Der städtischen Bevölkerungsprognose folgend wird auch die Zahl der Haushalte in den Bruchmachtersen, Engelnstedt und Salder insgesamt mit minus 12,7 % bis 2030 deutlich sinken. Damit lassen die drei Stadtteile im Vergleich der kleinen Stadtteile von Salzgitter die stärkste Schrumpfung der Haushaltszahlen bis Ende der 2020er Jahren erwarten. Im Unterschied zu Lebenstedt wird dabei auch die Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte in den drei Stadtteilen sinken.

5.3 Ortschaft Nordost

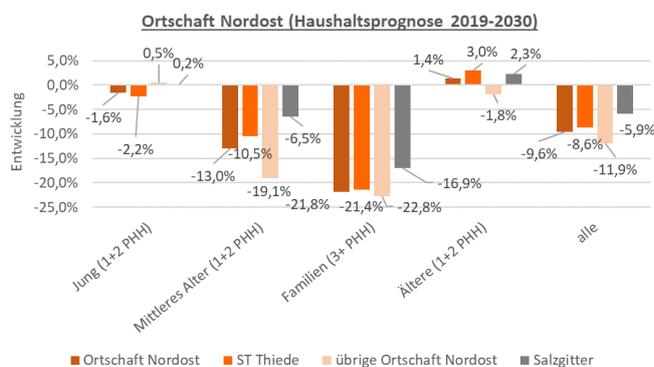
Ortschaft Nordost

In der Ortschaft Nordost leben rund 13.000 Personen in vier Stadtteilen (vgl. Abbildung 26). Der Stadtteil Thiede ist mit rund 11.000 Einwohnern der größte Stadtteil. In der Ortschaft Nordost leben anteilig so viele Ältere wie in der Gesamtstadt. Eine eindeutige Prägung des Wohnungsbestandes gibt es auf der Ebene der Ortschaft Nordost nicht. Geschosswohnungen machen nur etwas mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes aus. Deutlich höher als in der Gesamtstadt ist der Anteil der geförderten Wohnungen in der Ortschaft Nordost. Der Wohnungsleerstand in Nordost ist insgesamt geringer als in der Gesamtstadt. Nordost hatte nach der Ortschaft Nordwest die höchste Wohnungsbauintensität in den letzten Jahren.

Abbildung 26: Ortschaft Nordost: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft Nordost | Stadtteile | | | | Salzgitter |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------|------------|----------|--------|---------|------------|
| | | | Beddingen | Sauingen | Thiede | Üfingen | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 12.614 | 439 | 419 | 10.921 | 835 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | 1,3% | -7,2% | -11,0% | 2,6% | -3,9% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 22,4% | 21,9% | 32,2% | 22,1% | 21,6% | 22,7% |
| Wohnraum | Wohnungsbestand in WE (2019) | 6.535 | 229 | 231 | 5.633 | 442 | 57.754 |
| | Anteil WE in EZFH (2019) | 45% | 66% | 86% | 41% | 77% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 55% | 34% | 14% | 59% | 23% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 3,6% | 3,5% | 0,0% | 4,0% | 0,2% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 12,8 | 2,2 | 6,8 | 13,2 | 17,2 | 5,64 |
| Leerstandsquote | 2,5% | 7,7% | 9,2% | 1,9% | 4,3% | 4,4% | |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

Nach der aus der Bevölkerungsprognose der Stadt Salzgitter abgeleiteten Haushaltsprognose ist zwischen 2019 und 2030 ein Rückgang der Haushaltszahlen in der Ortschaft Nordost zu erwarten. Mit knapp minus 10 % wird dieser stärker sein als in der Gesamtstadt Salzgitter. Bei allen Haushaltstypen in Nordost verläuft die zukünftige Entwicklung negativer als in der Gesamtstadt. Bei den jungen und bei den älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte in Nordost ist wenig Bewegung zu erwarten. Ihre Zahlen werden auf den heu-

tigen Niveaus verbleiben. Dem gesamtstädtischen Trend folgend werden die Familienhaushalte und die mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Ortschaft Nordost relativ am stärksten verlieren.

Stadtteil Thiede

Der Stadtteil Thiede ist mit rund 11.000 Einwohnern der größte Stadtteil der Ortschaft Nordost. Hier leben 87 % aller Bewohner der Ortschaft Nordost. Zwischen 2012 und 2019 konnte Thiede knapp 3 % Einwohner gewinnen. Der Anteil älterer Menschen (65+) in Thiede liegt im Schnitt der Gesamtstadt Salzgitter.

Thiede hat eine günstige Lage in der Region mit kurzen Wegen zu wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkten. Im Umkreis von 10 km sind zahlreiche Unternehmensstandorte zu erreichen (u.a. VW-Werk, Salzgitter AG). Nördlich grenzt Thiede an die Stadt Braunschweig an. Über die Anschlussstelle Salzgitter-Thiede ist der Stadtteil an die Autobahn 39 angebunden. Über den Haltepunkt Salzgitter-Thiede ist der Braunschweiger Hauptbahnhof je nach Bahnlinie in 8 bis 12 Minuten ohne Umstieg zu erreichen.

Im Unterschied zu den größeren Stadtteilen Lebenstedt und Bad verfügt Thiede nicht über eine Innenstadt. Allerdings ist Thiede mit insgesamt fünf Supermärkten gut versorgt.

Im Unterschied zu Lebenstedt und Bad ist der Wohnungsbestand in Thiede weniger durch Geschosswohnungen bestimmt. Der Einfamilienhausanteil (WE in EZFH) in Thiede liegt bei immerhin 41 % aller WE, so dass das Erscheinungsbild des Stadtteils in weiten Teilen durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Wohnungsleerstand ist selten in Thiede. Der Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand ist geringer als in der Gesamtstadt.

Die Wohnungsbauintensität in Thiede war zwischen 2012 und 2019 deutlich höher als in der Gesamtstadt und in den meisten anderen Stadtteilen. Einfamilienhäuser entstanden in den Baugebieten Lindenberg-West und Sierscher Weg. Hinzu kamen einige kleine Mehrfamilienhausprojekte mit jeweils nicht mehr als 12 WE im Stadtteil (vgl. Abbildung 51). Weitere Geschosswohnungen werden in den nächsten Jahren entstehen. In den nächsten Jahren wird das Baugebiet "Am Bahnhof West" entwickelt.

Thiede ist, gemeinsam mit Lichtenberg, stadtweit betrachtet die vergleichsweise hochwertigste Wohnlage in Salzgitter. Hier werden alle Segmente des Wohnungsmarktes nachgefragt, auch zu den relativ höchsten Preisen in Salzgitter.

Thiede verfügt mit Steterburg aber auch über ein Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf, seit 2016 Sanierungsgebiet und auch Teilnehmer im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“. Allerdings ist auch dort der Wohnungsleerstand sehr gering, was auch Ausdruck der Attraktivität von Thiede ist.

Nach der Haushaltsprognose nimmt die Zahl der Haushalte in Thiede zwischen 2019 und 2030 um rund 9 % und damit stärker als in der Gesamtstadt Salzgitter ab. Die Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte wächst hierbei um 3 % (leicht über dem gesamtstädtischen Maß). Die übrigen Haushaltstypen schrumpfen bis 2030 in Thiede in stärkerem Maß als in Salzgitter. Die Zahl der jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte in Thiede bleibt weitgehend stabil.

Übrige Stadtteile in der Ortschaft Nordost

13 % der Bewohner der Ortschaft Nordost leben in den drei kleinen Stadtteilen Beddingen, Sauingen und Üfingen. Die drei Stadtteile liegen im Westen des VW-Werks. Der Stadtteil Sauingen ist im gesamtstädtischen Vergleich stark überaltert. Jeder dritte Bewohner ist 65 Jahre und älter. Der Wohnungsbestand der drei Stadtteile ist durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt. Auch wenn die Wohnungsbauintensität in Üfingen überdurchschnittlich war, bedeutet die geringe Bewohnerzahl des Stadtteils absolut nur wenige Neubauten. Wohnungsleerstand spielt in Beddingen und Sauingen im Vergleich aller Stadtteile in Salzgitter eine Rolle, wobei die absoluten Zahlen gering sind.

In der Zusammenschau der Haushaltsprognose nimmt die Haushaltszahl in der übrigen Ortschaft Nordost mit minus 12 % stärker ab als in der Ortschaft Nordost und in Salzgitter insgesamt. Die Zahl der jungen und älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte bleibt zwischen 2019 und 2030 weitgehend unverändert, während die Zahl der Familien und der mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich stärker abnehmen als in Salzgitter.

5.4 Ortschaft Nordwest

In der Ortschaft Nordwest leben rund 5.500 Personen in vier Stadtteilen. Davon ist Lichtenberg mit 3.300 Einwohnern der größte und Osterlinde mit knapp 400 Personen der kleinste. Die Ortschaft Nordwest liegt in Nachbarschaft der größten Ortschaft von Salzgitter, der Ortschaft Nord, und profitiert daher von der Nähe zu einer umfangreicheren Infrastruktur und einem umfangreicheren Nahversorgungsangebot. Zudem gibt es in Lichtenberg zwei Supermärkte. Der südliche Teil der Ortschaft Nordwest ist über die Anschlussstelle Salzgitter-Lichtenberg an die Autobahn 39 angebunden. Ein schienengebundener ÖPNV-Anschluss besteht nicht.

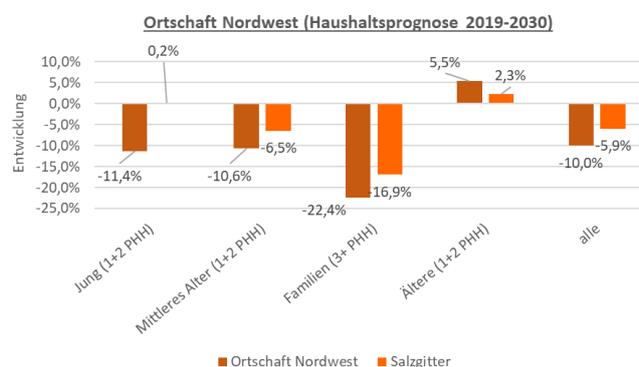
Die Bevölkerungszahl in der Ortschaft Nordwest ist zwischen 2012 und 2019 gesunken (vgl. Abbildung 27). Während die Bevölkerungszahl in Lichtenberg, Lesse und Osterlinde rückläufig war, stieg die Einwohnerzahl im Stadtteil Reppner. Das lässt sich dort auf die hohe Wohnungsbauintensität (Baugebiet Welfengrund) zurückführen. Aufgrund der geringen Größe von Reppner lagen die absoluten Fertigstellungszahlen im Eigenheimbereich aber auf geringen Niveau. Die Wohnungsbautätigkeit im Lichtenberger Baugebiet „westlich Stukenberg“ verhinderte, dass die Bevölkerungszahl im größten Stadtteil der Ortschaft Nordwest noch stärker sank. Der Anteil älterer Bewohner liegt in der Ortschaft Nordwest auf gesamtstädtischem Niveau. Aufgrund der hohen Wohnungsbauintensität ist Reppner der Stadtteil in Salzgitter mit den anteilig wenigsten älteren Bewohnern. Der Wohnungsbestand in der Ortschaft Nordwest ist in hohem Maß durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt. Lediglich in Lichtenberg gibt es einen nennenswerten Mehrfamilienhausbestand.

Nach der Haushaltsprognose nimmt die Haushaltszahl in der Ortschaft Nordwest bis zum Jahr 2030 mit minus 10 % fast doppelt so stark ab wie in der Gesamtstadt. Die Zahl der jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Ortschaft Nordwest sinkt bis 2030 deutlich ab (am stärksten im Vergleich der Ortschaften in Salzgitter), ebenso wie die Zahl der Familienhaushalte und die Zahl der mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dagegen nimmt die Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte doppelt so stark zu wie in Salzgitter insgesamt.

Abbildung 27: Ortschaft Nordwest: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft Nordwest | Stadtteile | | | | Salzgitter |
|------------|-------------------------------------|--------------------|------------|-------------|------------|---------|------------|
| | | | Lesse | Lichtenberg | Osterlinde | Reppner | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 5.483 | 1.133 | 3.305 | 394 | 651 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | -2,2% | -1,9% | -3,0% | -5,0% | 3,4% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 22,7% | 23,1% | 23,8% | 23,6% | 15,8% | 22,7% |
| | Wohnungsbestand in WE (2019) | 2.684 | 567 | 1.630 | 204 | 283 | 57.754 |
| Wohnraum | Anteil WE in EZFH (2019) | 73% | 82% | 66% | 79% | 84% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 27% | 18% | 34% | 21% | 16% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 4,2% | 1,8% | 6,0% | 0,0% | 1,8% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 19,7 | 8,5 | 21,1 | 4,8 | 41,7 | 5,64 |
| | Leerstandsquote | 4,7% | 5,3% | 3,8% | 9,2% | 5,1% | 4,4% |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

5.5 Ortschaft Ost

In der kleinsten Ortschaft von Salzgitter, in Ost, leben rund 3.100 Personen. Die vier Stadtteile reichen von rund 400 Einwohnern in Drütte bis knapp 1.700 Einwohner in Hallendorf⁷. Kennzeichnend für die Ortschaft Ost ist die Lage der Stadtteile rund um das Werksgelände der Salzgitter AG. In der Ortschaft Ost gibt es keinen Einzelhandel. Die östlich des Werksgeländes liegenden Stadtteile Immendorf und Drütte sind über die B 248 in Richtung Braunschweig angebunden. Über die Anschlussstelle Wolfenbüttel-Süd besteht Anschluss an die A 36. Die westlich des Werksgeländes liegenden Stadtteile Hallendorf und Bleckenstedt sind in Richtung Lebenstedt orientiert und haben einen guten Anschluss an die Autobahn 39. Eine schienengebundene ÖPNV-Anbindung besteht am Haltepunkt Immendorf.

Die Bevölkerungszahl in der Ortschaft Ost stagnierte zwischen 2012 und 2019 (vgl. Abbildung 28). Die Entwicklung der einzelnen Stadtteile war unterschiedlich. Während die Bevölkerungszahl des größten Stadtteils, Hallendorf, um fast 11 % gestiegen ist, sank sie in Bleckenstedt um knapp 12 %. Der Anteil älterer Bewohner (65+) ist in der Ortschaft Ost stadtweit am geringsten, wobei Hallendorf den geringsten Anteil hat. Im Vergleich mit den übrigen Ortschaften und insbesondere mit den kleinen Stadtteilen sind die Stadtteile in der Ortschaft Ost in relativ hohem Maß durch Geschosswohnungen geprägt. Den

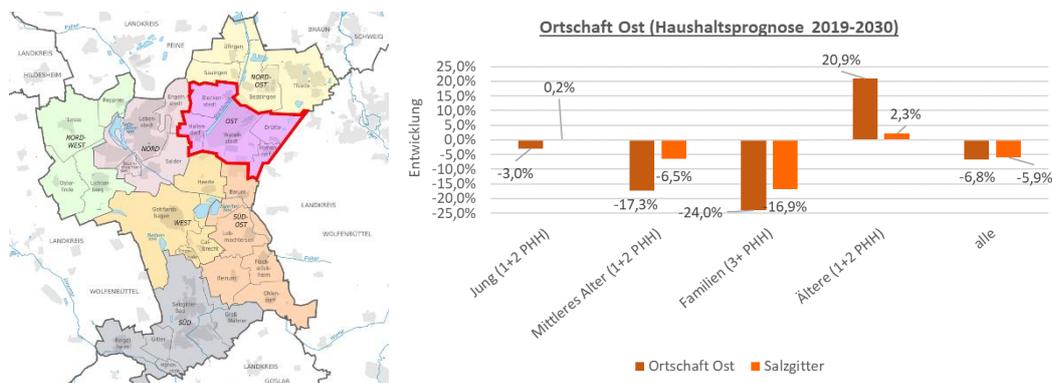
⁷ Aufgrund seines besonderen Status wurde der Stadtteil Watenstedt von der Betrachtung ausgenommen.

höchsten Anteil gibt es in Hallendorf, wo sich 56 % der WE in Mehrfamilienhäusern befinden. Die beiden östlich liegenden Stadtteile (Immendorf, Drütte) sind dagegen in höherem Maß durch Eigenheime geprägt. Die Wohnungsbauintensität in Ost lag in den Jahren 2012 bis 2019 deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus. Der Wohnungsleerstand in der Ortschaft Ost liegt auf gesamtstädtischem Niveau.

Abbildung 28: Ortschaft Ost: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft Ost | Stadtteile | | | | Salzgitter |
|------------|-------------------------------------|---------------|--------------|--------|------------|-----------|------------|
| | | | Bleckenstedt | Drütte | Hallendorf | Immendorf | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 3.128 | 615 | 421 | 1.682 | 410 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | -0,6% | -11,8% | 0,5% | 10,7% | -7,4% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 19,2% | 20,7% | 19,5% | 18,4% | 20,2% | 22,7% |
| Wohnraum | Wohnungsbestand in WE (2019) | 1.661 | 322 | 211 | 895 | 233 | 57.754 |
| | Anteil WE in EZFH (2019) | 55% | 66% | 70% | 44% | 69% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 45% | 34% | 30% | 56% | 31% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 0,7% | 0,9% | 2,8% | 0,3% | 0,0% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 1,7 | 3,1 | 0,0 | 0,6 | 7,1 | 5,64 |
| | Leerstandsquote | 4,5% | 7,2% | 4,0% | 3,3% | 5,9% | 4,4% |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

Nach der Haushaltsprognose sinkt die Zahl der Haushalte in der Ortschaft Ost bis 2030 in ähnlichem Maß wie in der Gesamtstadt. Die Zahl der älteren Haushalte in der Ortschaft Ost steigt stärker als in der Gesamtstadt, was auch daran liegt, dass in der Ortschaft Ost heute zwar nicht so viele Ältere leben, aber in den kommenden Jahren die Gruppe der heute 50 bis unter 65-Jährigen „durchaltert“. Die Gruppe der jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt zwar ab, der Rückgang bleibt aber mit minus 3 % moderat. In der Ortschaft Ost werden im Jahr 2030 ein Viertel weniger Familien wohnen als im Jahr 2019.

5.6 Ortschaft West

Ortschaft West

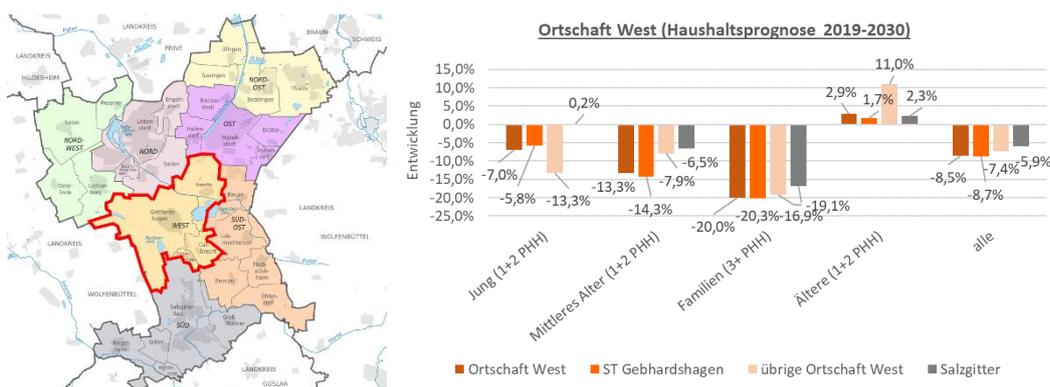
In der Ortschaft West leben mit rund 8.500 Personen knapp 8 % der Einwohner der Stadt Salzgitter. Der größte Stadtteil ist Gebhardshagen mit rund 6.900 Bewohnern, der kleinste Calbecht mit 300 Einwohnern (vgl. Abbildung 29). Zwischen 2012 und 2019 stagnierte die Bevölkerungszahl in der Ortschaft West. In der Ortschaft West leben ähnlich viele Ältere

wie in der Gesamtstadt. Die Ortschaft ist durch einen insgesamt geringeren Anteil an Geschosswohnungen geprägt, wobei es deutlichen Unterschied zwischen dem größten Stadtteil Gebhardshagen und den übrigen drei Stadtteilen gibt. Es gibt in West anteilig weniger geförderten Wohnungen als in der Gesamtstadt Salzgitter. In der vergangenen Dekade war die Wohnungsbauintensität in der Ortschaft West im Vergleich mit der Gesamtstadt und den übrigen Ortschaften leicht höher. West zählt zu den Ortschaften mit dem höchsten Wohnungsleerstand in Salzgitter.

Abbildung 29: Ortschaft West: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft West | Stadtteile | | | | Salzgitter |
|-----------------|-------------------------------------|----------------|------------|----------|---------------|--------|------------|
| | | | Calbecht | Engerode | Gebhardshagen | Heerte | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 8.536 | 302 | 234 | 6.906 | 1.094 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | -0,8% | 2,3% | -10,3% | -1,5% | 5,5% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 23,5% | 20,2% | 25,2% | 24,1% | 19,9% | 22,7% |
| Wohnraum | Wohnungsbestand in WE (2019) | 5.031 | 148 | 131 | 4.232 | 520 | 57.754 |
| | Anteil WE in EZFH (2019) | 45% | 70% | 72% | 40% | 71% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 55% | 30% | 28% | 60% | 29% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 3,3% | 0,0% | 2,3% | 3,8% | 1,0% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 7,9 | 9,5 | 4,1 | 5,8 | 21,6 | 5,64 |
| Leerstandsquote | 7,6% | 7,8% | 1,8% | 7,7% | 6,9% | 4,4% | |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

Nach der Haushaltsprognose sinkt die Zahl der Haushalte in der Ortschaft West im Zeitraum von 2019 bis 2030 mit minus 8,5 % stärker als in Salzgitter insgesamt (minus 5,9 %). Im Unterschied zur Gesamtstadt nimmt die Zahl der jungen und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Ortschaft West stärker ab als in Salzgitter. Das liegt daran, dass nach der städtischen Bevölkerungsprognose die Zahl der Einwohner von 18 bis unter 30 bis zum Jahr 2030 in der Ortschaft abnimmt. Die dem gesamtstädtischen Trend folgende Zunahme der Zahl älterer Menschen führt zu einem leichten Wachstum der Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Familienhaushalte in West nimmt in ähnlichem Maß ab wie in der Gesamtstadt.

Stadtteil Gebhardshagen

Prägend für die Ortschaft West ist der Stadtteil Gebhardshagen. Dort leben 80 % aller Bewohner der Ortschaft West. Damit ist Gebhardshagen nach Thiede, Bad und Lebenstedt

der viertgrößte Stadtteil von Salzgitter. Von 2012 bis 2019 sank die Bevölkerungszahl in Gebhardshagen geringfügig um 1,5 %. Gebhardshagen ist gekennzeichnet durch einen geringfügig über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Anteil älterer Menschen (65+) und durch anteilig mehr Geschosswohnungen als in den übrigen drei Stadtteilen in der Ortschaft West, wobei aber immer noch 40 % aller WE im Stadtteil in Ein-/Zweifamilienhäusern liegen. In Gebhardshagen gibt es anteilig weniger geförderte Wohnungen als in der Gesamtstadt. Der Wohnungsleerstand in Gebhardshagen ist deutlich erhöht.

Im Unterschied zu den nördlich liegenden Stadtteilen Lebenstedt und Thiede ist der Weg von Gebhardshagen zur nächsten Autobahn länger. Gebhardshagen verfügt auch nicht über einen Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV. In Gebhardshagen gibt es zwei Nahversorger. Allerdings verfügt Gebhardshagen, ebenso wenig wie Thiede, über kein klar ausgebildetes Stadtteilzentrum.

Auch wenn 60 % des Wohnungsbestandes in Gebhardshagen durch Geschosswohnungen geprägt sind, ist Gebhardshagen in hohem Maß durch Nachfrage nach Einfamilienhäusern bestimmt. Am Nordrand des Stadtteils entstanden in der letzten Dekade Einfamilienhäuser in den Baugebieten westlich Michael-Ende-Ring und Gebhardshagen Nordost. Dennoch lag die Bauintensität in Gebhardshagen aufgrund der Größe des Stadtteils nur auf gesamtstädtischem Niveau. Die Bautätigkeit im Baugebiet westlich Michael-Ende-Ring wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

Auch wenn es in Gebhardshagen aktuell keine von der Stadt festgelegten Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf gibt, wird das durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren geprägte Quartier „Sonnenberg“ von der Stadt Salzgitter als Bereich mit besonderen Herausforderungen angesehen. Hier befindet sich ein Teil des im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlichen Leerstands in Gebhardshagen. Leerstand ist aber auch in anderen Mehrfamilienhausgeprägten Quartieren von Gebhardshagen zu finden (z.B. Eichenweg, Haßjägerweg, Sterbergstraße/Am Heller). Der insgesamt relativ hohe Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbestand von Gebhardshagen ist Ausdruck einer begrenzten Attraktivität des Wohnstandortes Gebhardshagen (z.B. im direkten Vergleich mit dem Stadtteil Lebenstedt, in dem der Wohnungsleerstand relativ gering ist).

Die städtische Bevölkerungsprognose und die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens gerechnete Haushaltsprognose zeigt für Gebhardshagen eine Bevölkerungsabnahme und einen Rückgang der Haushaltszahl um 8,7 % (vgl. Abbildung 29). Dabei nimmt die Zahl der Familienhaushalte überdurchschnittlich ab, wobei diese Entwicklung im gesamtstädtischen Negativtrend dieses Haushaltstyps liegt. Lediglich die Zahl der älteren Haushalte in Gebhardshagen steigt bis Ende der 2020er Jahre dem gesamtstädtischen Trend folgend leicht an.

Übrige Stadtteile der Ortschaft West

In den übrigen drei Stadtteilen Calbecht, Engerode und Heerte leben 20 % der Bewohner der Ortschaft West. In Calbecht und Heerte ist die Bevölkerungszahl zwischen 2012 und 2019 gestiegen und in Engerode deutlich gesunken. In den beiden benachbarten Stadtteilen Calbecht und Engerode dominiert die Einfamilienhausbebauung. In Calbecht hat sich die Ostfalia Hochschule auf einem vormals für Bergbau genutzten Areal angesiedelt. Aktuell sind dort rund 2.500 Studierende eingeschrieben. Der Stadtteil Heerte ist nach Geb-

hardshagen der zweitgrößte Stadtteil in der Ortschaft West. In Heerte war die Wohnungsbauintensität zwischen 2012 und 2019 zwar relativ hoch, aber aufgrund der geringen Größe des Stadtteils waren es absolut nur weniger als 30 WE im gesamten Zeitraum.

Die Haushaltsprognose für die drei übrigen Stadtteile in der Ortschaft West zeigt den gleichen Trend wie in der gesamten Ortschaft, d.h. einen Rückgang der Haushaltszahl insgesamt, sinkende Zahlen bei jungen und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalten und bei Familien sowie eine Zunahme der Zahl älterer Haushalte, die jedoch stärker ausfällt als in der gesamten Ortschaft.

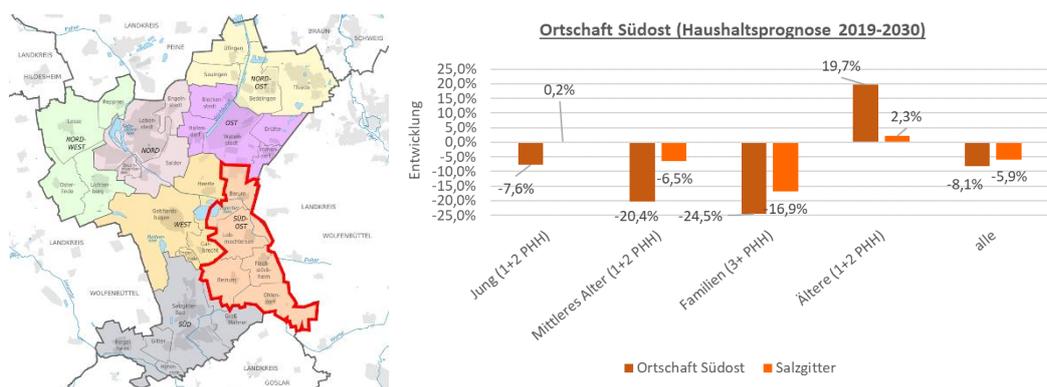
5.7 Ortschaft Südost

In der zweitkleinsten Ortschaft von Salzgitter, in Südost, leben rund 3.600 Personen. Die fünf Stadtteile sind alle klein und reichen von unter 500 Einwohnern in Ohlendorf bis knapp 1.000 Einwohner in Lobmachersen. Bis auf einen Nahversorger in Flachstökkeim gibt es in der Ortschaft Südost kein umfangreicheres Nahversorgungsangebot. Die verkehrliche Anbindung läuft wesentlich über die B 248 in Richtung Braunschweig und nach Bad. Eine schienengebundene ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden.

Abbildung 30: Ortschaft Südost: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft Südost | Stadtteile | | | | | Salzgitter |
|-----------------|-------------------------------------|------------------|------------|--------|---------------|--------------|-----------|------------|
| | | | Barum | Beinum | Flachstökkeim | Lobmachersen | Ohlendorf | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 3.555 | 731 | 500 | 998 | 833 | 493 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | -3,6% | -8,1% | -2,3% | 1,9% | -4,8% | -6,1% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 20,7% | 20,9% | 20,4% | 22,6% | 20,8% | 17,0% | 22,7% |
| Wohnraum | Wohnungsbestand in WE (2019) | 1.901 | 394 | 269 | 551 | 434 | 253 | 57.754 |
| | Anteil WE in EZFH (2019) | 72% | 69% | 76% | 68% | 79% | 70% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 28% | 31% | 24% | 32% | 21% | 30% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 0,7% | 0,3% | 1,9% | 0,4% | 0,2% | 1,2% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 6,3 | 2,7 | 3,9 | 7,7 | 10,5 | 4,0 | 5,64 |
| Leerstandsquote | 7,3% | 6,0% | 8,6% | 8,2% | 5,9% | 10,1% | 4,4% | |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

Die Bevölkerungszahl in der Ortschaft Südost sank zwischen 2012 und 2019 (minus 3,6 %). Dieser Rückgang betraf alle Stadtteile, am stärksten ging die Einwohnerzahl in Barum zurück (minus 8,1 %). In der Ortschaft Südost leben relativ wenige ältere Bewohner. Das betrifft alle fünf Stadtteile, insbesondere Ohlendorf. Der Wohngebäudebestand in der

Ortschaft Südost ist durch Ein-/Zweifamilienhäuser geprägt. 72 % aller WE in der Ortschaft befinden sich in Eigenheimen. Geförderte Wohnungen spielen in der Ortschaft Südost keine Rolle. Die Wohnungsbauintensität in den Jahren 2012 bis 2019 lag auf gesamtstädtischem Niveau. Absolut ist aber nur wenig neuer Wohnraum entstanden (unter 30 WE). Dabei dürfte es sich ausschließlich um den Bau von Eigenheimen für die Eigenversorgung der Stadtteile gehandelt haben. Der Wohnungsleerstand liegt nennenswert über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, bleibt aber aufgrund der geringen Größe der Ortschaft bzw. der Stadtteile mengenmäßig auf einem geringen Niveau.

Nach der Haushaltsprognose sinkt die Zahl der Haushalte in der Ortschaft Südost bis 2030 stärker als in der Gesamtstadt. Dabei vollzieht sich auch bei den Haushalten der in der städtischen Bevölkerungsprognose aufgezeigte strukturelle Wandel, bei dem die Zahl der älteren Haushalte steigt (stärker als in der Gesamtstadt), während die Zahl der übrigen Haushalte, d.h. auch der Familienhaushalte, die die Ortschaft prägen, zurückgeht. Die Zahl der jüngeren und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Ortschaft Südost wird stärker sinken als in der Gesamtstadt Salzgitter.

5.8 Ortschaft Süd

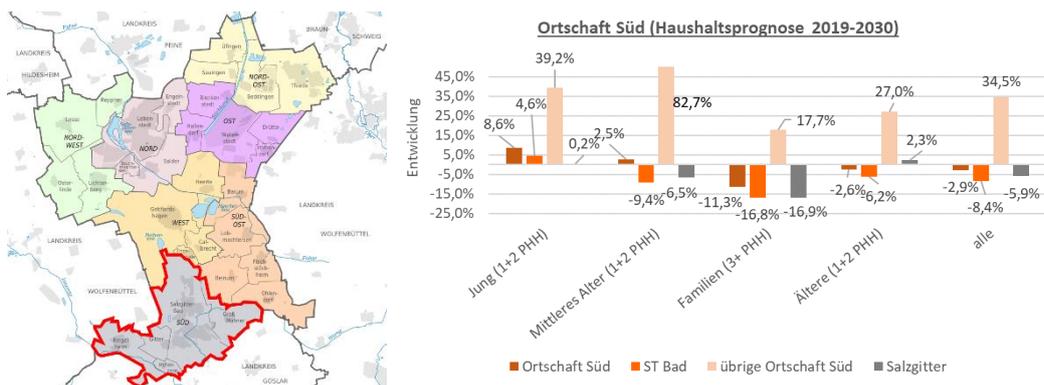
Ortschaft Süd

In der Ortschaft Süd leben rund 25.000 Personen in fünf Stadtteilen (vgl. Abbildung 31). Der Stadtteil Bad ist mit rund 21.000 Einwohnern der größte Stadtteil. In der Ortschaft Süd leben überdurchschnittlich viele Ältere und die Ortschaft ist durch Geschosswohnungen geprägt. Deutlich höher als in der Gesamtstadt ist der Anteil der geförderten Wohnungen. In der vergangenen Dekade war die Wohnungsbauintensität in der Ortschaft Süd im Vergleich mit der Gesamtstadt und den übrigen Ortschaften gering. Süd zählt zu den Ortschaften mit dem höchsten Wohnungsleerstand in Salzgitter.

Abbildung 31: Ortschaft Süd: Demografie, Wohnraum und Haushaltsprognose

| | | Ortschaft Süd | Stadtteile | | | | | Salzgitter |
|------------|-------------------------------------|---------------|------------|--------|-------------|-----------|------------|------------|
| | | | Bad | Gitter | Groß Mahner | Hohenrode | Ringelheim | |
| Demografie | Einwohner (2019) | 24.671 | 21.195 | 771 | 538 | 172 | 1.995 | 106.749 |
| | Bevölkerung 2012-2019 | 2,4% | 3,0% | -3,4% | -6,7% | -4,3% | 2,6% | 3,8% |
| | Anteil Älterer (65+) 2019 | 25,0% | 25,2% | 23,6% | 31,6% | 26,2% | 20,5% | 22,7% |
| Wohnraum | Wohnungsbestand in WE (2019) | 14.213 | 12.493 | 355 | 306 | 106 | 953 | 57.754 |
| | Anteil WE in EZFH (2019) | 36% | 31% | 77% | 78% | 69% | 66% | 35% |
| | Anteil WE in MFH (2019) | 64% | 69% | 23% | 22% | 31% | 34% | 65% |
| | Anteil geförderte Wohnungen (2019) | 9,6% | 9,7% | 3,9% | 0,0% | 11,3% | 14,5% | 6,6% |
| | fertiggest. WE (2012-2019)/1.000 EW | 3,3 | 1,6 | 2,4 | 7,0 | 5,6 | 20,1 | 5,64 |
| | Leerstandsquote | 7,2% | 7,4% | 4,1% | 4,8% | 7,1% | 4,9% | 4,4% |

Rot = stark über-/unterdurchschnittliche(s) Entwicklung/Niveau



Quelle: Stadt Salzgitter (Ausgangsdaten, Karte), empirica Haushaltsprognose

empirica

Nach der Haushaltsprognose sinkt die Zahl der Haushalte in der Ortschaft Süd im Zeitraum von 2019 bis 2030 mit minus 2,9 % weniger stark als in Salzgitter insgesamt (minus 5,9 %). Im Unterschied zu den übrigen Ortschaften in Salzgitter nimmt die Zahl der jungen und mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Ortschaft Süd zu, während die Zahl der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte dort geringfügig sinken wird. Das liegt daran, dass nach der städtischen Bevölkerungsprognose die Zahl der Einwohner von 18 bis unter 30 bis zum Jahr 2030 zunehmen wird, während die Zahl der Älteren sinkt.

Stadtteil Bad

Prägend für die Ortschaft Süd ist der Stadtteil Bad. Dort leben 86 % aller Bewohner der Ortschaft Süd und knapp 20 % aller Einwohner der Stadt Salzgitter. Damit ist Bad nach Lebnstedt der zweitgrößte Stadtteil von Salzgitter. Von 2012 bis 2019 stieg die Bevölkerungszahl in Bad um 3 %. Bad ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil Älterer (65+), durch Geschosswohnungen, anteilig viele geförderte Wohnungen sowie einen hohen Wohnungsleerstand.

Bad ist über die Bundesstraßen 248 und 6 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Allerdings sind die Fahrtzeiten zu den Arbeitsplatzschwerpunkten im nördlichen Teil der Stadt wie auch nach Braunschweig/Wolfsburg relativ lang. Das liegt an der stadträumlich peripheren Lage von Bad. Bad liegt im nördlichen Harzvorland. Diese Besonderheit drückt sich auch in einer im Süden des Stadtteils ansteigenden Geländetopografie aus.

Bad ist über den Bahnhof (Salzgitter-Bad) gut an Braunschweig angebunden. Die Fahrtzeit beträgt eine knappe Viertelstunde zum Braunschweiger Hauptbahnhof.

Bad verfügt aufgrund seiner Größe über ein umfangreiches Versorgungsangebot, welches südlich der Braunschweiger Straße und in der historischen Altstadt zu finden ist.

Räumlich ist Bad zweigeteilt. Trennlinie ist die Braunschweiger Straße, d.h. die stark befahrene Bundesstraße 248. Südlich der B 248 liegt die historische Altstadt rund um den Marktplatz. Im Süden des Stadtteils gibt es sowohl Einfamilienhausquartiere als auch Bereiche mit Geschosswohnungen.

Das Image von Bad als Wohnstandort wird oft assoziiert mit der nördlich der Bundesstraße 248 liegenden Gartenstadt, die in den 1930er Jahren gebaut wurde. In der Ost- und Westsiedlung gibt es rund 3.000 Wohnungen. Das Quartier ist von der Stadt Salzgitter als

Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf definiert und ausgewiesenes Sanierungsgebiet mit einem hohen Wohnungsleerstand. Nach der Erhebung der Stadt Salzgitter betrug der Leerstand im Jahr 2020 in der Ost- und Westsiedlung 34 % (d.h. rund 1.000 Wohnungen). Aktuell hat die Stadt Salzgitter in der Siedlung 146 Wohnungen gekauft und wird diese modernisieren (u.a. Anbau von Balkonen). Wie sich das weitere Engagement des privaten Unternehmens REA, das rund 700 Wohnungen in der Siedlung gekauft hat, gestaltet, ist zum jetzigen Zeitpunkt offen.

In Bad wurden in den letzten Jahren kaum Wohnungen gebaut. Erfahrungen mit Neubauprojekten in der Ost- und Westsiedlung belegen die geringe Attraktivität dieses Teilbereichs für Neubaunachfrager. Im südlichen Teil von Bad scheinen altersgerechte Neubaueingebote zu funktionieren. Solche Angebote werden auch von älteren Haushalten aus dem Umfeld von Bad nachgefragt (vermutlich aus kleineren und schlechter versorgten Kommunen).

Die Haushaltsprognose für Bad entspricht weitgehend der eingangs dargestellten zukünftigen Entwicklung für die Ortschaft Süd insgesamt. Das liegt daran, weil der Großteil der Haushalte der Ortschaft Süd in Bad wohnt. Lediglich bei den mittelalten Ein- und Zweipersonenhaushalten gibt es unterschiedliche Trends. Während deren Zahl in der Ortschaft Süd leicht zunimmt, sinkt sie in Bad deutlich. Nach der städtischen Bevölkerungsprognose nimmt die Zahl der Einwohner im mittleren Alter in Bad bis 2030 ab.

Übrige Stadtteile der Ortschaft Süd

In den übrigen vier Stadtteilen der Ortschaft Süd (Gitter, Groß Mahner, Hohenrode, Ringelheim) wohnen zusammen 14 % der Einwohner der Ortschaft Süd. Hohenrode ist mit 172 Einwohnern (2019) auch der kleinste und südlichste Stadtteil von Salzgitter. In Ringelheim leben knapp 2.000 Personen und damit ist Ringelheim der sechstgrößte Stadtteil von Salzgitter. Dort gibt es auch einen Nahversorger und mit dem Regionalbahnhof Salzgitter-Ringelheim auch eine direkte SPNV-Verbindung nach Braunschweig sowie Hildesheim/Hannover und Goslar. In Ringelheim wurden im Zeitraum von 2012 bis 2019 auch relativ viele Einfamilienhäuser im Baugebiet Lange Äcker West errichtet und weitere Fertigstellungen werden in den nächsten Jahren in dem Baugebiet erfolgen. Das ist auch ein Grund dafür, dass in Summe der übrigen Stadtteile in der Ortschaft Süd die Zahl der Familienhaushalte bis 2030 zunehmen wird. Die übrigen Stadtteile in der Ortschaft Süd sind auch der einzige Teilraum in der Stadt Salzgitter, der nach der Bevölkerungsprognose und demzufolge auch nach der Haushaltsprognose wachsen wird. Das betrifft alle Haushaltstypen in diesen vier Stadtteilen.

6. Ausgewählte Wohnungsmarktsegmente und -themen

6.1 Mietwohnungsmarkt

6.1.1 Nachfrageseite

In Salzgitter lebten nach dem Zensus 2011 etwas mehr als die Hälfte der Haushalte zur Miete (50,8%) und etwas weniger im Eigentum (49,2%). Der Anteil der Mieterhaushalte lag damit über dem Landesschnitt von Niedersachsen (46,4%). Wird unterstellt, dass der Anteil sich seit 2011 nicht wesentlich geändert hat und bezieht die Anteile auf die heutige Zahl der Haushalte, dürften rund 26.300 Haushalte in Salzgitter zur Miete wohnen und 25.400 Haushalte im (selbstgenutzten) Eigentum.

6.1.2 Angebotsstruktur

Der Mietwohnungsmarkt ist das größte Teilsegment des Wohnungsmarktes in Salzgitter. Auf Basis der Wohneigentumsquote aus dem Zensus 2011 und der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes gab es in Salzgitter im Jahr 2020 insgesamt rund 29.300 Mietwohnungen (zu Wohnzwecken vermietet), was einem Anteil von etwas mehr als der Hälfte (54%) an allen Wohnungen entspricht. Im Vergleich ist der Anteil in Niedersachsen mit genau 50% etwas geringer.

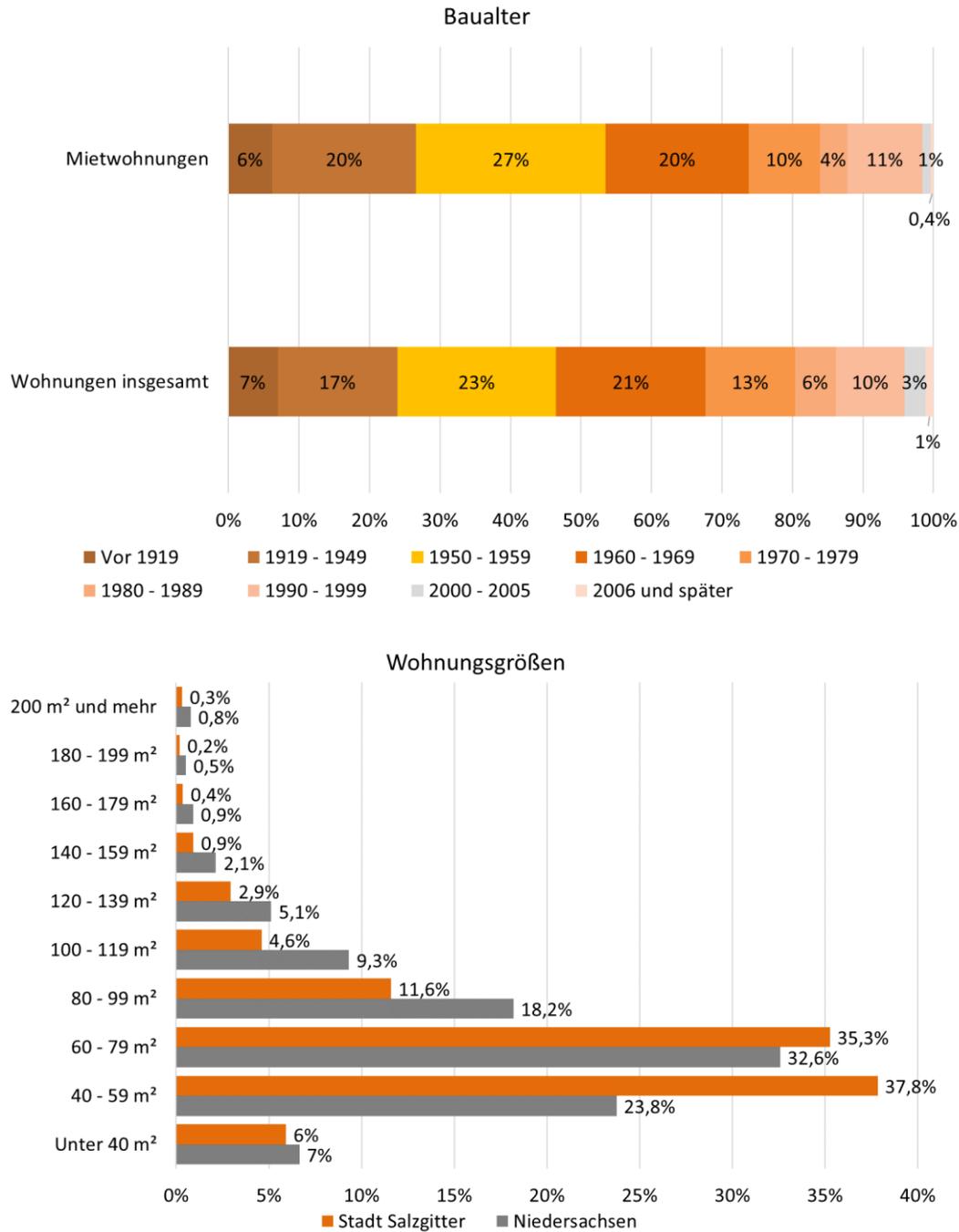
Der Großteil der Mietwohnungen in Salzgitter ist nach dem Zensus 2011 im Eigentum von privatwirtschaftlichen Unternehmen (42%). Daneben ist gut ein Viertel der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen und gut 17% aller Mietwohnungen gehören der Kommune bzw. dem kommunalen Wohnungsunternehmen.

Nach dem Zensus 2011 ist der Großteil der Mietwohnungen in Salzgitter mit einem Anteil von 86% an allen Wohnungen in Geschosswohnungen/ Mehrfamilienhäusern zu finden (70% in Niedersachsen). Der Anteil von Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt dementsprechend bei nur 14%.

Fast die Hälfte (47%) aller Mietwohnungen in Salzgitter ist nach dem Zensus 2011 in den 1950er und 1960er entstanden (vgl. Abbildung 32, oben). Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand in Salzgitter entstanden in diesem Zeitraum besonders viele Mietwohnungen. Demgegenüber ist der Anteil der Mietwohnungen, die im Jahr 2000 oder später erbaut wurden im Vergleich zu allen Wohnungen in Salzgitter unterdurchschnittlich.

In Salzgitter gibt es vor allem kleinere Mietwohnungen. Der Großteil der Mietwohnungen in Salzgitter ist nach dem Zensus 2011 zwischen 40 m² und unter 80 m² groß (vgl. Abbildung 32, unten). Der Anteil ist im Vergleich zu Niedersachsen wesentlich höher. Der Anteil der größeren Wohnungen zwischen 80 m² und unter 120 m² ist dafür geringer. Größere Mietwohnungen gibt es im Vergleich zu Niedersachsen also wesentlich weniger. Der Anteil der sehr kleinen Wohnungen (unter 40 m²) liegt demgegenüber nahezu im Landesschnitt.

Abbildung 32: Mietwohnungen: Baualter und Wohnungsgrößen im Vergleich (2011)



Quelle: empirica regio

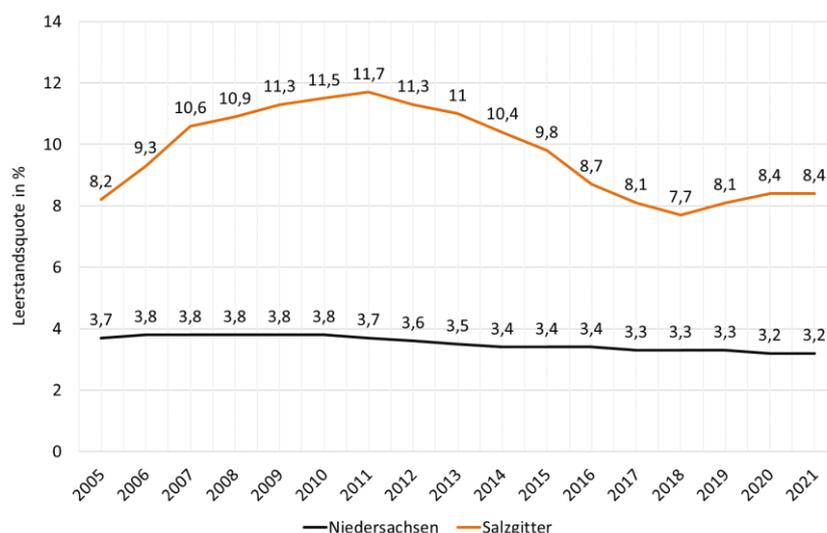
empirica

6.1.3 Wohnungsleerstand und Mieten

Leerstand

Der Wohnungsleerstand ist in Salzgitter wesentlich höher als in Niedersachsen insgesamt (vgl. Abbildung 33). Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex lag die marktaktive Leerstandsquote von Wohnungen im Geschoss in Salzgitter im Jahr 2021 bei 8,4% (das entspricht absolut knapp 3.000 Wohnungen) und damit deutlich über dem niedersächsischen Landesdurchschnitt (3,2%). Ein Großteil der Leerstände im Geschoss dürften Mietwohnungen sein. Nachdem der Leerstand in Salzgitter von 2011 bis 2018 deutlich zurückgegangen war, ist die Leerstandsquote seitdem wieder angestiegen. Der angegebene Leerstandsindex erhebt ausschließlich das Teilssegment des marktaktiven Leerstandes. Das sind leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls innerhalb von sechs Monaten aktivierbar wären.

Abbildung 33: Marktaktive Leerstandsquote im Mehrfamilienhausbestand in Salzgitter und Niedersachsen, 2005 - 2021



Quelle: empirica ag (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

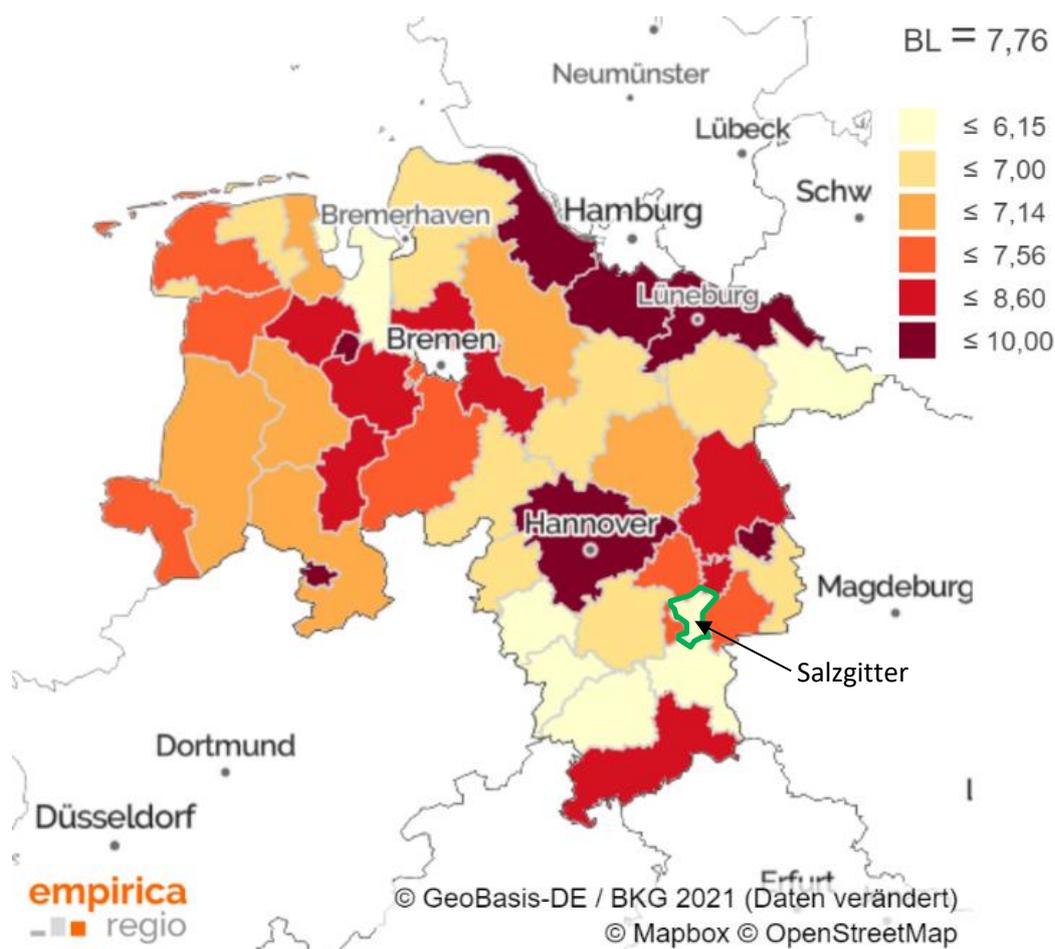
empirica

Die Stadt Salzgitter erhebt den Leerstand innerhalb des Stadtgebietes auf Basis von Stromzählern. Stromzähler, die einen definierten Minderverbrauch haben, werden als Leerstand gezählt. Nach dieser Methode lag im Jahr 2020 der prozentuale Anteil der als Geringverbrauch gezählten Stromzähler bei 4,4%. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Stromzählermethode auf alle Wohngebäudetypen bezieht und nicht nur auf Geschosswohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand von rund 56.000 WE wären das absolut rund 2.500 leerstehende Wohnungen. Auf Ebene der Ortsteile gibt es jedoch deutliche Unterschiede. In Ortsteilen wie Bad und Gebhardshagen lag der Anteil bei über 7%, was deutliche Hinweise auf die kleinräumigen Unterschiede beim Leerstand innerhalb des Stadtgebietes gibt.

Mieten

Im Jahr 2021 wurde eine Mietwohnung (Neubau und Bestand) in Salzgitter für 5,80 Euro pro m² (nettokalt) im Median angeboten. Die kreisfreie Stadt Salzgitter gehört damit zu den preiswerten Standorten innerhalb von Niedersachsen (25 % günstiger als in Niedersachsen insgesamt) (vgl. Abbildung 34). Die Medianmiete in Salzgitter stieg zwischen 2012 und 2021 um 23%, was einer Steigerung von gut einem Euro entspricht (vgl. Abbildung 35). Im Vergleich zu Niedersachsen (+42%) und der benachbarten Stadt Braunschweig (+43%) war die Preisentwicklung in Salzgitter damit wesentlich moderater.

Abbildung 34: Angebotsmiete (Neubau und Bestand) im Vergleich (2021)

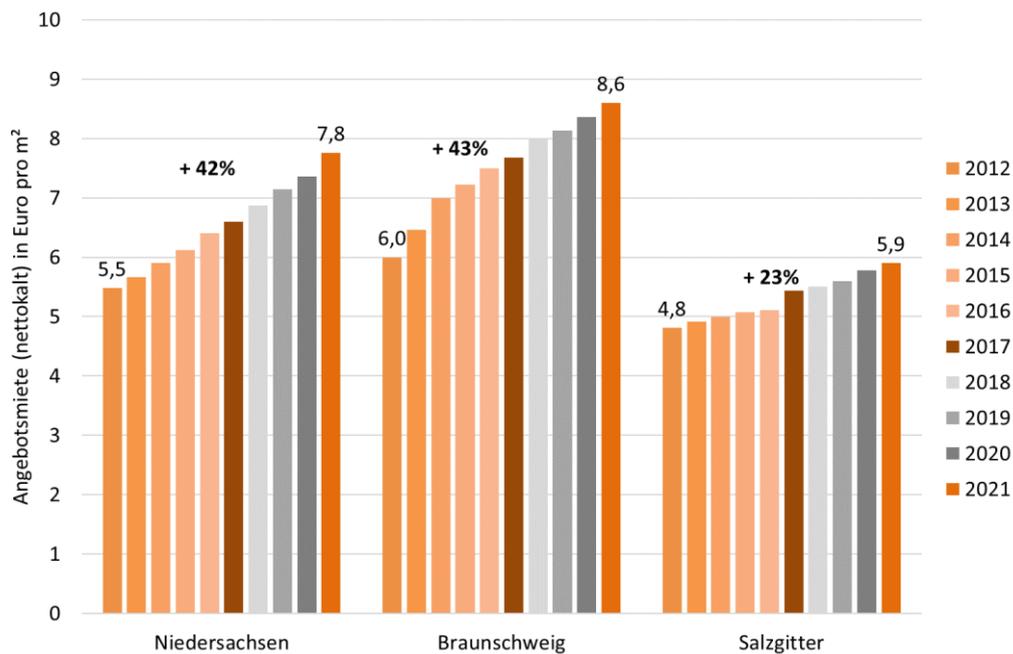


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Die Spanne der angebotenen Mietpreise reicht in Salzgitter von gut 4,90 (5. Perzentil) bis 8,00 Euro (95. Perzentil) im Jahr 2021 (vgl. Abbildung 36). Die Angebotspreise sind gegenüber 2012 gestiegen, wobei die Preissteigerungen im unteren Drittel (bis 33. Perzentil) geringer waren als im gehobenen Segment (ab 66. Perzentil).

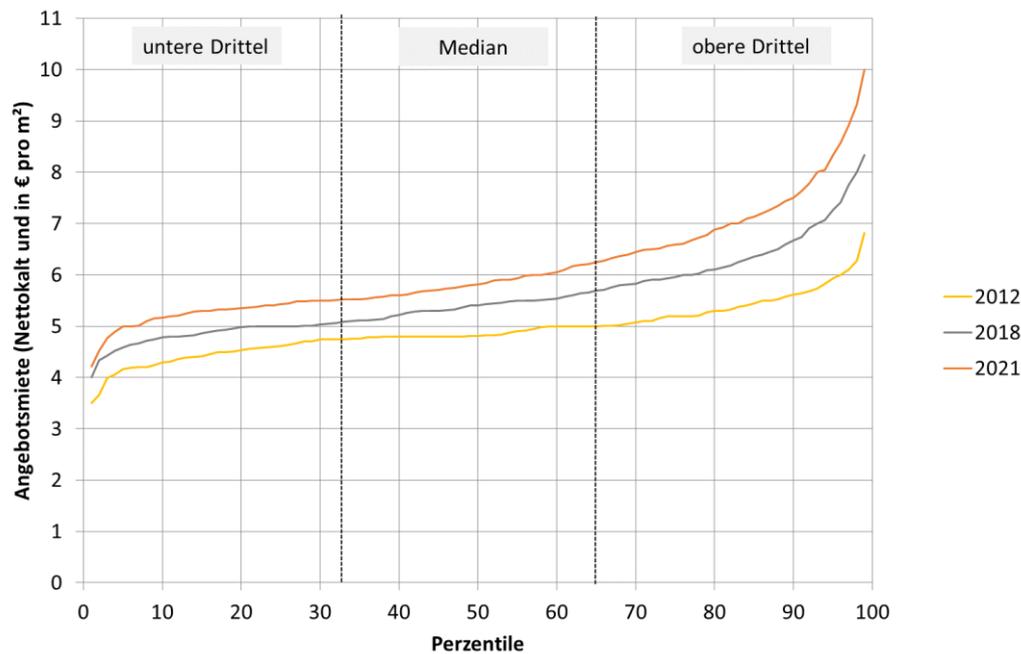
Abbildung 35: Entwicklung der Angebotsmiete (Neubau und Bestand) im Vergleich (2012-2021)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 36: Spanne der Angebotsmiete in Salzgitter (2021)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

6.2 Soziale Wohnraumförderung und bezahlbarer Wohnraum

In diesem Baustein wird das preisgünstige Segment des Salzgitterer Wohnungsmarktes untersucht. Dabei handelt es sich um einen Teilbereich des Mietwohnungsmarktes. Das sind zum einen mietpreisgebundene geförderte Wohnungen und zum anderen freifinanzierte günstige Wohnungen. Analysiert werden die Angebots- und die Nachfrageseite des bezahlbaren Mietwohnungsmarktes in Salzgitter.

6.2.1 Nachfrage

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten. Hierunter fallen Bezieher von Arbeitslosengeld II (SGB II), Bezieher von Grundsicherung bei Erwerbsminderung/ im Alter und Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz sowie Bezieher von Wohngeld. Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Der Großteil der Haushalte mit Transferleistungsbezug in Salzgitter sind Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II. Insgesamt gibt es in Salzgitter fast 5.800 Haushalte im SGB II-Bezug, was 66% aller dargestellten Haushalte im Transferleistungsbezug ausmacht. Nach eigenen Schätzungen gibt es in Salzgitter zudem rund 1.900 Haushalte, die Grundsicherung Erwerbsminderung/ im Alter oder Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, was gut einem Fünftel der Haushalte im Transferbezug entspricht. Wohngeld bezogen im Jahr 2020 rund 1.000 Haushalte in Salzgitter und 129 Haushalte bezogen nach eigenen Schätzungen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Insgesamt gab es in Salzgitter damit 8.735 Haushalte mit Transferleistungen, die einen Bezug zum Wohnungsmarkt haben. Der Anteil an allen Haushalten lag damit bei gut 16%.

Abbildung 37: Haushalte mit Bezug von Transferleistungen in Salzgitter

| Art der Transferleistung | Anzahl Haushalte | Anteil an Transferhaushalten |
|---|------------------|------------------------------|
| Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II (2021) | 5.771 | 66% |
| Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB XII* (2021) | 1.855 | 21% |
| Wohngeldhaushalte (2020) | 980 | 11% |
| Haushalte mit Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz* (2020) | 129 | 1% |
| Haushalte mit Transferbezug insgesamt | 8.735 | 100% |
| Haushalte insgesamt | 53.035 | |
| Anteil Haushalte mit Transferbezug an allen Haushalten | 16% | |

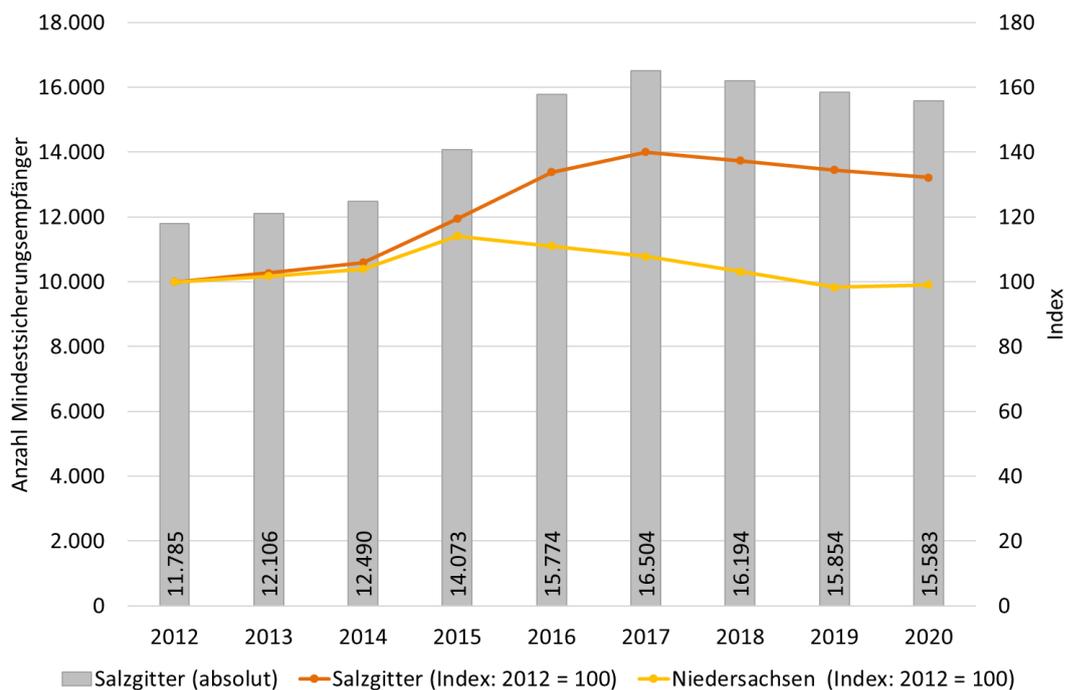
*Schätzung der Haushalte

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, empirica-regio, eigene Berechnungen

empirica

Wie sich die Empfängerzahlen entwickelt haben, zeigt ein Blick auf die Entwicklung der Zahl der Empfänger die Mindestsicherung in den letzten Jahren erhalten haben.⁸ Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherung ist in Salzgitter bis 2017 kontinuierlich angestiegen und ging seitdem wieder zurück. Im Jahr 2020 bezogen in Salzgitter immer noch mehr Menschen Leistungen der Mindestsicherung als im Ausgangsjahr der Betrachtungen im Jahr 2012. Im Vergleich dazu lag die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungen in Niedersachsen im Jahr 2020 etwa auf dem Niveau des Jahres 2012.

Abbildung 38: Entwicklung der Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



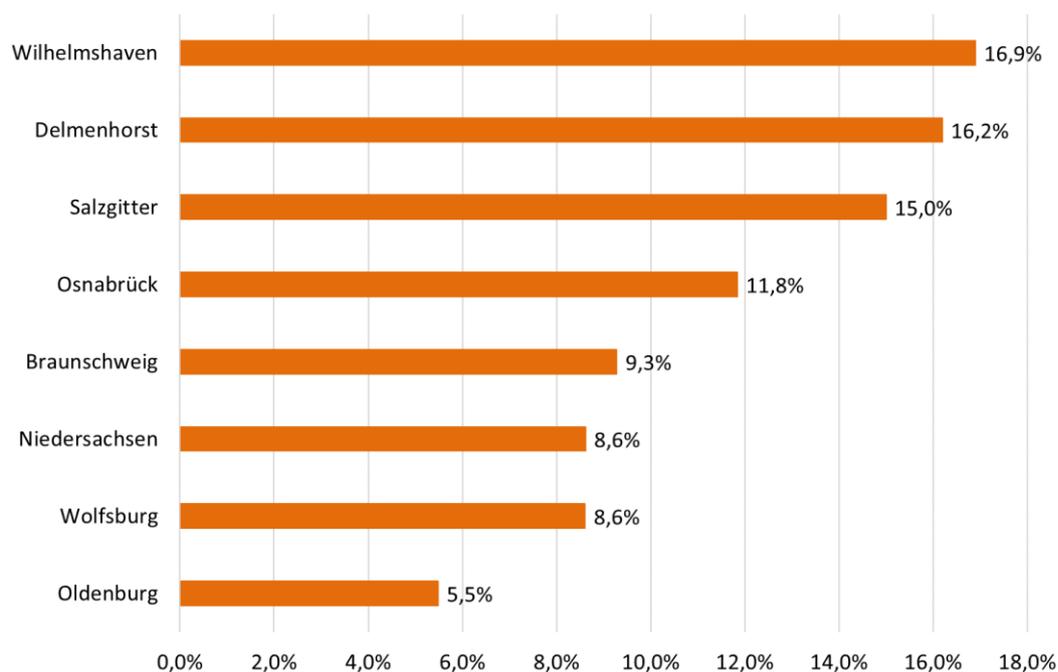
Quelle: empirica-regio, eigene Berechnungen

empirica

Im Vergleich zählt Salzgitter zu den kreisfreien Städten in Niedersachsen, die nach Wilhelmshaven und Delmenhorst die dritthöchste Mindestsicherungsquote hat (15,0%, vgl. Abbildung 39).

⁸ Die Empfänger von Leistungen der sozialen Mindestsicherung umfassen solche Transferleistungen, die einen grundlegenden Lebensunterhalt sicherstellen. Dazu zählen Arbeitslosengeld II und Sozialgeld (SGB II), Hilfen zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (Sozialhilfe nach SGB XII), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Sozialhilfe nach SGB XII) sowie Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Abbildung 39: Mindestsicherungsquote in den kreisfreien Städten in Niedersachsen (2020)



Quelle: empirica-regio, eigene Berechnungen

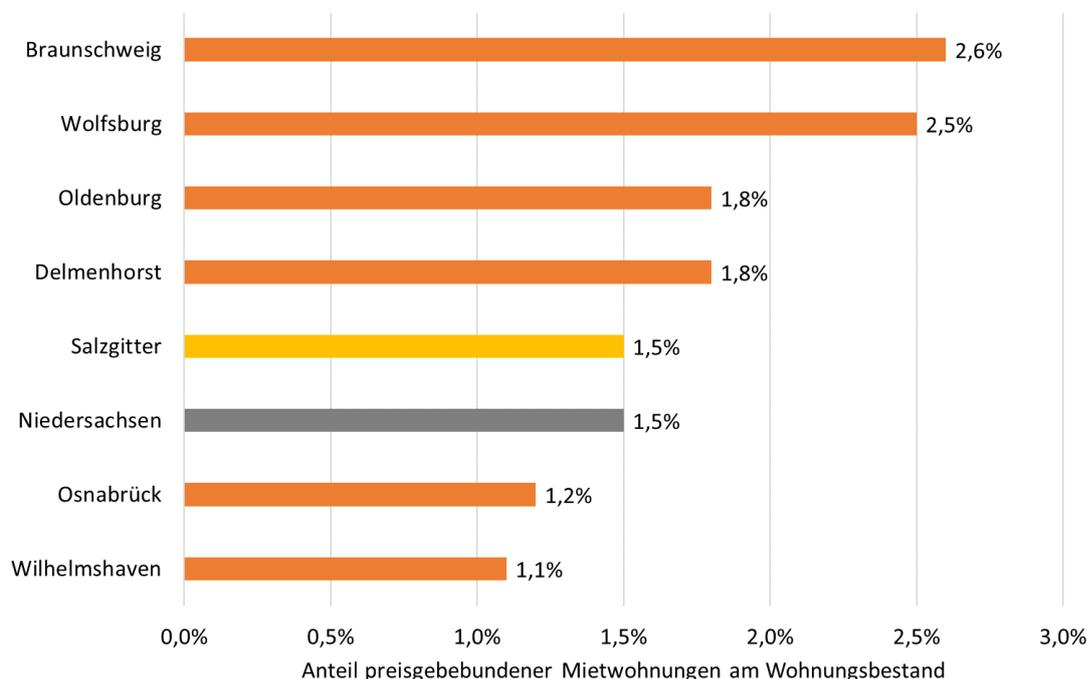
empirica

6.2.2 Angebot

Auf der Angebotsseite im preiswerten Segment stehen zum einen preisgebundene Mietwohnungen. In der Stadt Salzgitter gibt es im Jahr 2022 insgesamt 592 preisgebundene Mietwohnungen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand im Jahr 2021 lag der Anteil der preisgebundenen Wohnungen bei 1,1%. Im Jahr 2020 hat die NBank den Anteil für alle kreisfreien Städte in Niedersachsen berechnet. In dem Jahr lag der Anteil in Salzgitter bei noch 1,5% und damit im Schnitt von Niedersachsen. In der Nachbarstadt Braunschweig war der Anteil mit 2,6% aber noch höher.

In den nächsten Jahren fallen in Salzgitter viele preisgebundene Wohnungen aus der Bindung. Ohne die Schaffung neuer Bindungen wird es im Jahr 2031 nur noch 218 preisgebundene Wohnungen geben. Auch wenn gleichzeitig die Zahl der Haushalte in Salzgitter zurück geht, wird sich die Versorgungsquote (preisgebundene Wohnungen bezogen auf die Zahl der Haushalte) verschlechtern und die Versorgungsquote von 1,1% (2020/2022) auf 0,4% (2030/2031) sinken.

Abbildung 40: Anteil preisgebundene Mietwohnungen am Wohnungsbestand (2020) im Vergleich



Quelle: N.BANK, eigene Darstellung

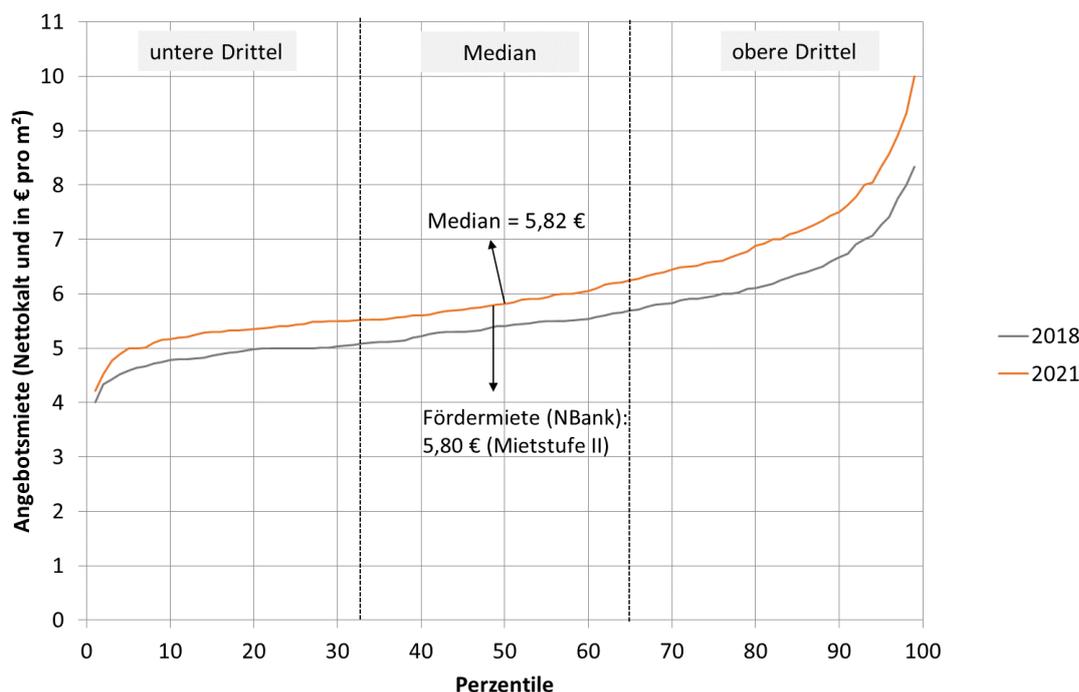
Abbildung 41: Bestand und Bindungsausläufe von preisgebundenen Mietwohnungen in Salzgitter(links) sowie Versorgungsquote

| | mietpreisgebundene Wohnungen | | | Anzahl Haushalte | | preisgebundene Wohnungen | Versorgungsquote (preis. Miet-WE/HH) |
|-----------|------------------------------|---------|-----------|------------------|----|--------------------------|--------------------------------------|
| | Ausläufe | Bestand | | | | | |
| 2022 | | 592 | | | | | |
| 2022-2025 | 230 | 362 | | | | | |
| 2031-2033 | 144 | 218 | | | | | |
| 2033-2058 | 109 | 109 | 2020/2022 | 51.671 | * | 592 | 1,1% |
| 2073-2056 | 109 | 0 | 2030/2031 | 49.826 | ** | 218 | 0,4% |

Quellen: *Stadt Salzgitter, **Prognose von empirica

Quelle: Stadt Salzgitter, eigene Berechnungen und Darstellung

Ein gewisser Teil des preisgünstigen Segments wird in Salzgitter durch den freifinanzierten Wohnungsmarkt abgedeckt. Definitorisch kann üblicherweise das untere Drittel der am Markt angebotenen Wohnungen zum preisgünstigen Segment gezählt werden. Im Jahr 2021 wurden Wohnungen des unteren Drittels zu einem Preis von 5,50 €/m² in Salzgitter angeboten. Im Jahr 2018 lag die entsprechende Preisschwelle noch bei 5,10 €/m². Die Preise sind also gestiegen. Ein Blick auf die Fördermiete der NBank zeigt jedoch, dass im Jahr 2021 für die Fördermiete von 5,80 Euro pro m² im Neubau bei preisgebundenen Mietwohnungen in Salzgitter gut 50% der angebotenen Mietwohnungen zu diesem Preis verfügbar waren. Zum Vergleich: Im benachbarten Braunschweig, wo die Fördermiete bei 6,10 Euro pro m² liegt, sind zu diesem Preis weniger als 5% der angebotenen Mietwohnungen verfügbar.

Abbildung 42: Mietpreise – Angebotsspanne in Salzgitter 2018 und 2021

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

6.2.3 Erschwinglichkeitsanalyse: Wer kann sich was leisten?

Die Wohnkosten von Haushalten werden in der Regel aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen finanziert. Das gilt auch für einkommensschwächere Haushalte.⁹ Entscheidend für die Wohnraumschwinglichkeit umziehender Haushalte ist es, welcher Anteil des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens als Wohnkaufkraft zur Verfügung steht. empirica geht für diese normative Betrachtung (was ist eine maximal angemessene Wohnkostenbelastung, d. h. der Anteil der Wohnkosten im Bezug zum Einkommen) von einer Betrachtung des Residualeinkommens aus. Das heißt, welches Einkommen steht den Haushalten nach Abzug des Existenzminimums für Wohnausgaben zur Verfügung. Als Orientierungswert unterstellt empirica für das Existenzminimum den Regelsatz beim Arbeitslosengeld II (Stand Januar 2022).¹⁰ Auf der Angebotsseite wird das Wohnungsangebot (Mietangebote) nach Haushaltstypen differenziert betrachtet und unterschiedliche Wohnungsgrößen (Wohnbedarfe¹¹) berücksichtigt z. B.

- Single: 1 Zimmer (1 P; 1 Zimmer, max. 47 m²)

⁹ Wohngeldleistungen sind bereits in der Einkommensbetrachtung enthalten und führen daher nicht zu einer Reduzierung der ermittelten Wohnkostenbelastung. In Einzelfällen könnten künftige Umzüge zu weiteren Wohngeldansprüchen bzw. -leistungen führen, die gegenüber dieser Modellbetrachtung ggf. zu einer leicht verringerten Wohnkostenbelastung führen könnten.

¹⁰ z. B. Alleinstehende Person 449 € (ab 2022), volljähriger Partner zuzüglich 404 €, etc.

¹¹ Vgl. Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen 2018 – 2022; Wohnflächenobergrenzen; (Barrierefrei Nr. 4.2), Bundesministerium für Arbeit und Soziales

-
- Paare ohne Kinder oder Alleinerziehende mit einem Kind (2 P; 2 Zimmer, max. 62 m²)
 - Paare mit einem Kind oder Alleinerziehend mit zwei Kindern (3 P, 3 Zimmer: max. = 77 m²)
 - ...

Durch die Gegenüberstellung von Residualeinkommen differenziert nach den Haushaltstypen und der auf dem Markt angebotenen Wohnungen differenziert nach Preisen¹², kann die Wohnraumschwinglichkeit für unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen auf dem Wohnungsmarkt in Salzgitter ermittelt werden. Als normative Untergrenze für eine angemessene Erschwinglichkeit von Wohnraum geht empirica dabei von 20 % aus. Dieser Wert orientiert sich an den langjährigen Erfahrungen im Umgang mit vergleichbaren Kennziffern im Rahmen der Ermittlung von Angemessenheitskriterien für die Kosten der Unterkunft.¹³

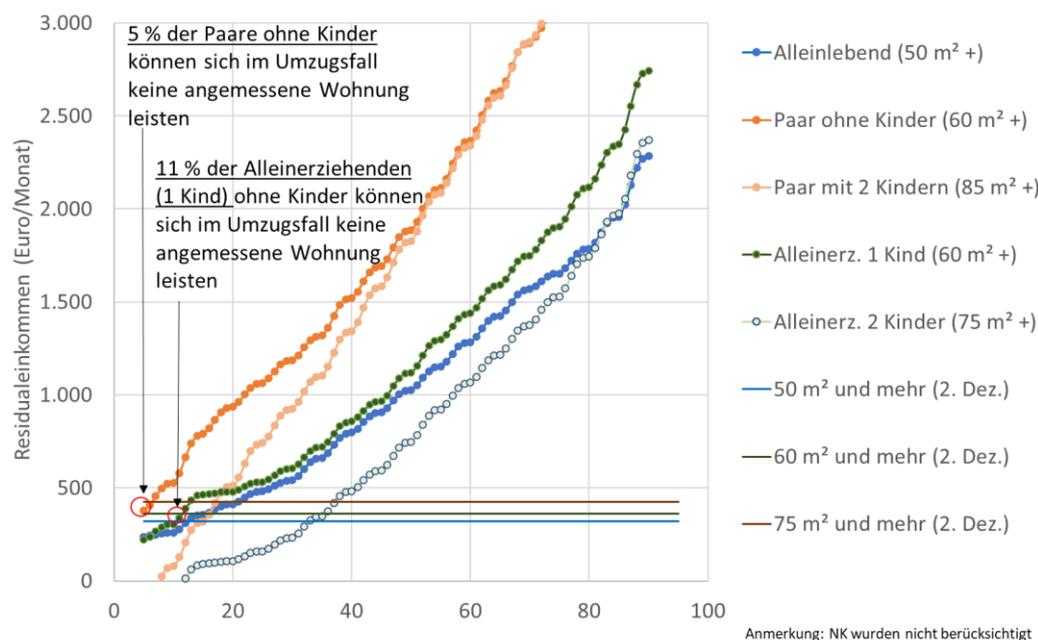
Ist unter den genannten Rahmenbedingungen die Wohnung in der angemessenen Größe (nach Abzug des Existenzminimums) nicht erreicht, gilt der entsprechende Anteil der Haushalte als normativ unterversorgt. Diese Haushalte haben am Wohnungsmarkt in Salzgitter aufgrund finanzieller Einschränkung sehr geringe Zugangsmöglichkeiten, d.h. der Anteil an der jeweiligen Gruppe (Haushaltsform und Altersgruppe), für die im Umzugsfall weniger als 20 % der angebotenen Wohnungen erschwinglich sind.

Nach diesen Berechnungen ist die Wohnraumversorgung in Salzgitter für Alleinerziehende mit zwei Kindern (ein Drittel kann sich keine Wohnung leisten im Umzugsfall) und Paare mit zwei Kindern (fast 20 % kann sich keine Wohnung leisten im Umzugsfall) im Vergleich der Haushaltstypen am schlechtesten (vgl. Abbildung 43). Wie auch andere bundesweite Studien zeigen, steigt das Armutrisiko mit zunehmender Kinderzahl. Die relativ beste Versorgung in Salzgitter haben Paare ohne Kinder, von denen sich lediglich 5 % im Falle eines Umzugs in der Stadt keine angemessene Wohnung leisten können.

¹² Neben der (gesamten) Netto-Kalt-Miete werden noch Nebenkosten inkl. Warmwasser und Heizung in Höhe von 3,50 €/m² berücksichtigt (also plus 3,50 Euro x maximaler Wohnungsbedarf)

¹³ In der Regel liegen die Vergleichswerte bei etwa 30 % und unterschreiten selbst bei einer restriktiven Betrachtung nicht einen Wert von 20 %.

Abbildung 43: Wohnraumschwinglichkeit für Alleinerziehende und Singles in Salzgitter



Quelle empirica Einkommensmodell (Basis: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), : empirica regio (VALUE Marktdaten); Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> empirica

6.3 Barrierefreies- und armes Wohnen

Nachfrage

Wer fragt barrierefreie Wohnungen nach? Es gibt Menschen, die aufgrund ihrer Gesundheit und/oder Einschränkungen ihrer Mobilität zwingend auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind. Zudem gibt es Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen, für die eine barrierefreie Wohnungen eine wesentliche Erleichterung des Alltags mit sich bringt. Zum anderen gibt es Menschen, die eine solche Wohnung zur Sicherheit für die Zukunft nachfragen: Beispielsweise ältere Menschen, die noch nicht gesundheitlich oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, doch vorsorgen wollen, falls der Fall in der Zukunft eintreten würden. Auch für Familien mit Kleinkindern sind barrierefreie Wohnungen von Vorteil (z. B. Befahrbarkeit mit dem Kinderwagen). Darüber hinaus gibt es auch Personen, die den Standard einer barrierefreien Wohnung ohne den konkreten Bedarf nachfragen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass alle Neubauwohnungen im Geschoss zukünftig barrierefrei errichtet werden: Wer also eine Neubauwohnung im Geschoss nachfragt, fragt damit auch eine barrierefreie Wohnung nach. Vor diesem Hintergrund kann nicht die konkrete Zahl der nachfragenden Haushalte bestimmt werden, sondern viel mehr ein Spektrum an möglichen Nachfragern aufgezeigt werden.

Menschen mit Pflegebedarf

Menschen mit Pflegebedarf werden in der Statistik als Pflegebedürftige geführt, welche Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbstständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Nur ein Fünftel der Pflegebedürftigen in Deutschland lebt in Pflegeheimen. Der Großteil der Pflegebedürftigen in Deutschland (80 %) werden zu Hause versorgt. Die Pflege erfolgt zumeist durch Angehörigen und oft mit Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes. Die Pflegebedürftigen erhalten hierfür Pflegegeld. Durch die Pflegebedürftigkeit können spezielle Bedarfe an die Ausstattung der Wohnungen entstehen, dies umfasst auch den Aspekt der Barrierefreiheit. Ein Großteil der Pflegebedürftigen außerhalb von Heimen dürften deshalb auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein. In der Stadt Salzgitter gab es im Jahr 2019 insgesamt rund 5.500 Pflegebedürftige, die nicht in Pflegeheimen (vollstationäre Dauerpflege) untergebracht waren. Die Pflegebedürftigkeit nimmt mit dem Alter zu. Senioren leben oftmals mit dem Partner in einem Haushalt und beide sind pflegebedürftig. Die Zahl der pflegebedürftigen Personen wird deshalb nicht 1:1 als nachfragende Haushalte übernommen, sondern es wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen pro Haushalt unterstellt. Danach dürften es in Salzgitter rund 3.700 Haushalte von Pflegebedürftigen geben, die eine barrierefreie Wohnung nachfragen.

Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen sind nach dem SGB IX Menschen, die körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können. Die Begriffserklärung verdeutlicht, dass sich aus der Behinderung sehr heterogene Ansprüche an das Wohnen ergeben können. In der Statistik wird unter dem Begriff Behinderung ein für das Lebensalter atypischer körperlicher, geistiger oder seelischer Zustand verstanden, der mindestens sechs Monate andauert und einen Grad der Behinderung bedingt. Der Grad der Behinderung (GdB) beziffert die Schwere einer Behinderung. Eine Behinderung ab einem GdB von 50 gilt als Schwerbehinderung und wird in der Statistik der schwerbehinderten Menschen gesondert erfasst. Ein Großteil der Menschen mit einer Schwerbehinderung dürfte ebenfalls auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein bzw. dürfte eine barrierefreie Wohnung eine Verbesserung der Lebenssituation für sie mit sich bringen. Im Jahr 2021 gab es im Salzgitter insgesamt gut 8.800 schwerbehinderte Menschen. Der Anteil der schwerbehinderten Menschen steigt ebenfalls mit dem Alter an, weshalb zur Bestimmung der nachfragenden Haushalte wiederum die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen zu Grunde gelegt wird. Danach dürften es in Salzgitter rund 5.900 Haushalte von Menschen mit einer Behinderung geben, die eine barrierefreie Wohnung nachfragen.

Haushalte von Senioren

Die Bedeutung einer barrierearmen oder barrierefreien Wohnung nimmt mit dem Alter zu. Dies zeigt sich schon daran, dass mehr Menschen im Alter pflegebedürftig sind und/oder eine Schwerbehinderung aufweisen. Aber auch ohne Pflegebedürftigkeit und/oder eine Behinderung ist für ältere Menschen mit der Zunahme der Gebrechlichkeit eine barrierearme/barrierefreie Wohnungen von Vorteil und kommen prinzipiell als Nachfrager für eine entsprechende Wohnung in Frage. Im Zuge des demographischen Wandels nimmt der Anteil der älteren Menschen bereits zu und wird auch zukünftig weiterwachsen. In Salzgitter lebten im Jahr 2021 insgesamt fast 24.000 Einwohner im Alter

von 65 Jahren und älter. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 Personen sind dies gut 16.000 Haushalte, wobei unberücksichtigt bleibt, ob diese auch pflegebedürftig und/ oder eine Schwerbehinderung haben. Zu berücksichtigen ist, dass die Zahl der älteren Einwohner zukünftig weiter deutlich steigen wird und damit auch deren Nachfrage nach barrierefreien/ armen Wohnungen. Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt wird die Zahl der Älteren (65 Jahre und älter) zwischen 2018 und 20130 um gut 6% zunehmen.

Haushalte mit Kleinkindern

Auch Haushalte mit Kleinkindern sind eine mögliche Nachfragegruppe von barrierefreien Wohnungen. Insbesondere der barrierefreie Zugang dürfte hierbei im Vordergrund stehen. Als Haushalte mit Kleinkindern werden hier alle Haushalte gezählt, in denen ein Kind im Alter von 3 Jahren lebt. Bei den Kleinkindern stellt sich die Frage, ob mehrere Kinder im Alter von 3 Jahren in einem Haushalt zusammenleben. Statistische Auswertungen zeigen, dass der Altersabstand zwischen Geschwisterkindern in der Regel mehr als drei Jahre beträgt.¹⁴ In der Konsequenz ist in den überwiegenden Fällen also nicht davon auszugehen, dass zwei Kleinkinder in einem Haushalt zusammenleben. Für die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen bedeutet dies, dass die Zahl der Kleinkinder mit der Zahl der nachfragenden Haushalte nach barrierefreien Wohnungen gleichgesetzt werden kann. In Salzgitter lebten im Jahr 2021 rund 4.500 Kleinkinder im Alter von bis zu 3 Jahren.

In der Zusammenschau ergibt sich ein breites Spektrum an Haushalten die eine barrierefreie/ -arme Wohnungen in Salzgitter nachfragen.

Abbildung 44: Spektrum der Nachfrage nach barrierefreien/ -armen Wohnungen in Salzgitter

| Kategorie | Anzahl |
|--|--------|
| Pflegebedürftige Personen* (2019) | 5.502 |
| Haushalte mit Pflegedürftigen Personen** (2019) | 3.668 |
| Schwerbehinderte Menschen (2021) | 8.800 |
| Haushalte mit schwerbehinderten Menschen** (2021) | 5.867 |
| Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter (2021) | 23.935 |
| Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und älter** (2021) | 15.957 |
| Haushalte mit Kleinkinder im Alter von 0 bis 3 Jahren*** (2021) | 4.564 |

*außerhalb einer stationären Dauerpflege

** Schätzung (durchschnittliche Haushaltsgröße 1,5 Personen)

*** Setzung: 1 Kleinkind im Alter von 0 bis 3 Jahren = 1 Haushalt

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, eigene Berechnungen

empirica

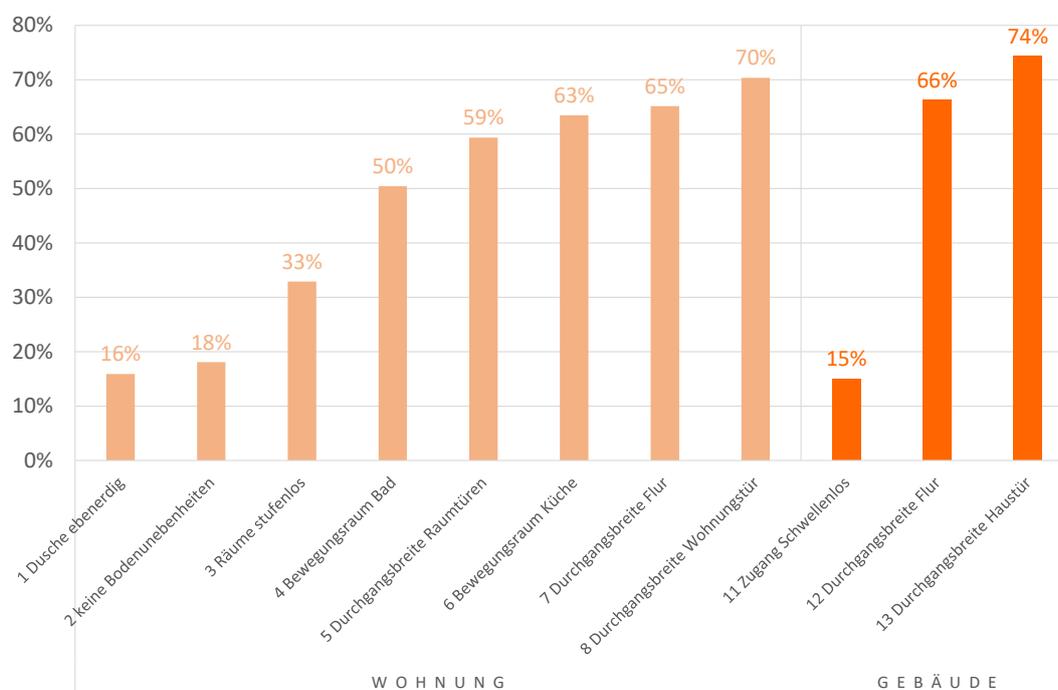
¹⁴ vgl. Destatis (2012): Durchschnittlicher Geburtenabstand. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/geburtenabstand-alter.html>

Angebot

Barrierefreiheit der Wohnungen von Senioren in Deutschland und Niedersachsen¹⁵

Amtliche statistische Daten zur Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes in Salzgitter gibt es nicht, sondern nur auf einer größeren räumlichen Ebene. Im Rahmen einer Sonderauswertung des Mikrozensus hat das Statistische Bundesamt im Jahr 2018 (MZ 2018) die Barrierefreiheit untersucht. Die erhobenen Daten zur Barrierefreiheit von Wohnungen basieren auf subjektiven Einschätzungen der befragten Bewohner (vgl. Abbildung 45) und nicht auf die in der DIN 18040 definierten Kriterien, die sich auf den Neubau beziehen. Die im MZ 2018 bei Senioren abgefragten Kriterien beziehen sich auf die Wohnung (8 Kriterien¹⁶) und auf das Gebäude (3 Kriterien¹⁷). Demnach fehlen bei von Senioren bewohnten Wohnungen häufig ebenerdige Zugänge (Dusche, Bodenschwellen, Raum-/Gebäudezugang), während Durchgangsbreiten (Raum-/Haus-/Wohnungstür und Flure) sowie Bewegungsräume (Bad und Küche) meist als ausreichend groß eingeschätzt werden.

Abbildung 45: Einzelindikatoren der Barrierereduktion - Senioren



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

empirica

¹⁵ Die in diesem Kapitel dargestellten Ergebnisse hat empirica im Rahmen einer Untersuchung im Auftrag der Deutschen Teilkauf GmbH analysiert (Studie abrufbar unter https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Publikation_2021006a.pdf).

¹⁶ keine Schwellen/ Bodenebenheiten | alle Räume stufenlos erreichbar | ausreichende Durchgangsbreite: Wohnungstür | ausreichende Durchgangsbreite: Raamtüren | ausreichende Durchgangsbreite: Flure in Wohnung | ausreichend Bewegungsraum an Küchenzeile | ausreichend Bewegungsraum im Bad | Einstieg zur Dusche ist ebenerdig.

¹⁷ Stufen-/Schwellenloser Zugang | ausreichende Durchgangsbreite: Haustür | dito: Flure im Gebäude.

Zur besseren Darstellung werden im Folgenden nicht immer alle elf Einzelindikatoren, sondern drei zusammengefasste Indices betrachtet, die jeweils Werte zwischen 0% und 100% annehmen.

Indices für Barrierefreiheit

a) Index Wohnung = Anteil erfüllte Wohnungs-Kriterien = Anzahl erfüllte Kriterien / 8

b) Index Gebäude = Anteil erfüllte Gebäude-Kriterien = Anzahl erfüllte Kriterien / 3

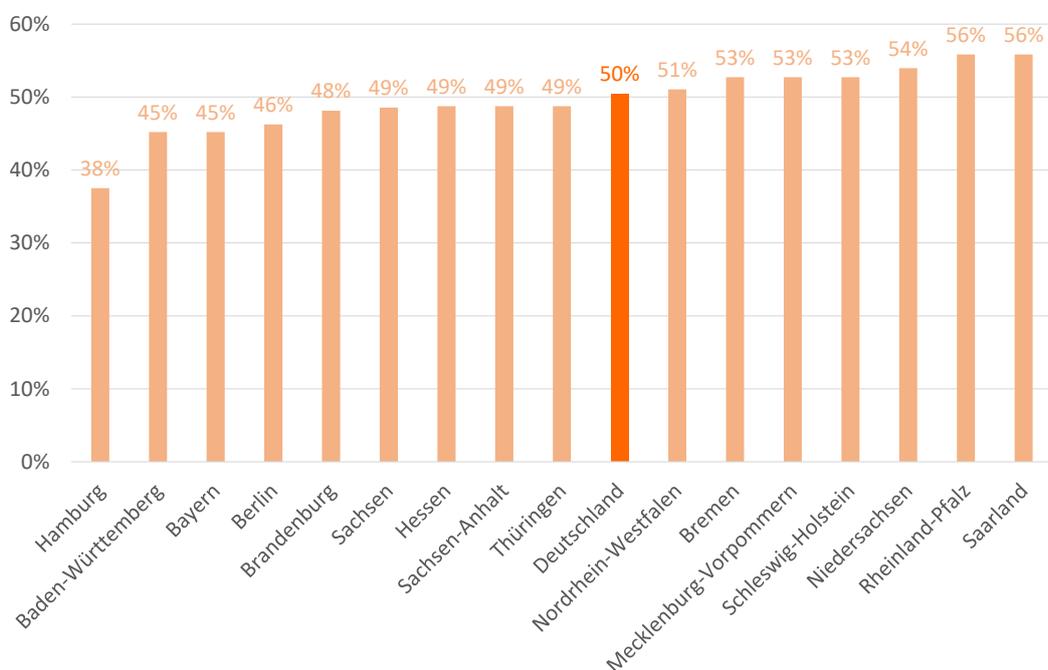
c) Index Total = Mittelwert aus a) und b) = (Index Wohnung + Index Gebäude) / 2

Werte zwischen 0% (kein Kriterium erfüllt) und 100% (alle Kriterien erfüllt)

Insgesamt ist eine recht geringe Variation der Indices zu beobachten. Es gibt also weder typische Cluster von Senioren in sehr barrierefreien Wohnungen noch auffällig spezifische Regionen oder Haushaltscharakteristika von Senioren, die in besonders ungeeigneten Wohnungen im Hinblick auf die Barrierefreiheit leben. Einige regionale und vor allem haushaltstypische Besonderheiten gibt es aber.

Bundesweit liegt der Index Total für alle Senioren bei 50%, das heißt die Hälfte aller Kriterien der Barrierefreiheit ist im Mittel erfüllt (vgl. Abbildung 24). Die Variation im Bundeslandvergleich reicht von 38% in Hamburg bis 56% in Rheinland-Pfalz oder im Saarland. In Niedersachsen liegt der Wert bei 54%. Jedoch ist die Variation zwischen den Bundesländern relativ gering.

Abbildung 46: Index Total der Barrierefreiheit von Senioren -Bundesländer

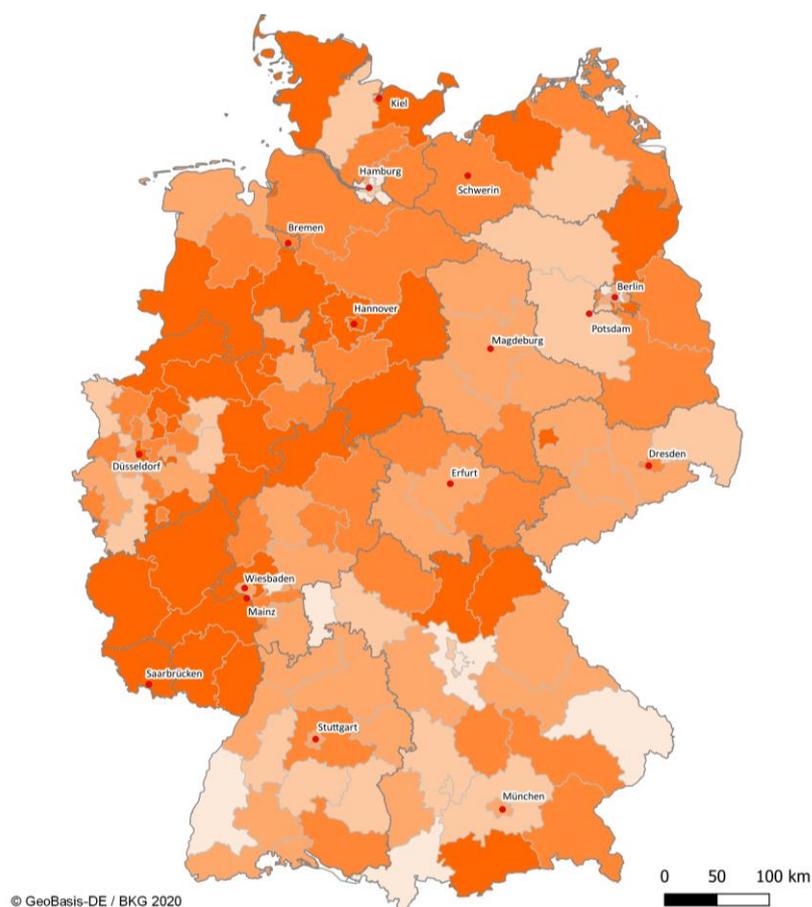


Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

empirica

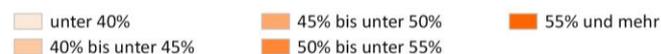
Etwas größer ist die regionale Variation, wenn man die 145 Anpassungsschichten (Regionen im MZ 2018) betrachtet (vgl. Abbildung 47).¹⁸ Jetzt variiert der Index Total für alle Senioren zwischen 24% in Berlin-Reinickendorf und 61% in Tempelhof-Schöneberg sowie in Treptow-Köpenick von Berlin. Außerhalb der Bundeshauptstadt beginnt die Bandbreite mit 26% in Hamburg-Altona bzw. 33% in der Anpassungsschicht Bayerischer Untermain (SK Aschaffenburg, LK Aschaffenburg, LK Miltenberg) sowie im Allgäu (SK Kaufbeuren, LK Ostallgäu, SK Kempten/Allgäu, LK Oberallgäu, LK Lindau/Bodensee). Die Anpassungsschicht Ostniedersachsen zählt zu höchster Kategorie. Übertragen auf Salzgitter würde das bedeuten, dass die von Senioren bewohnten Wohnungen im Schnitt mit etwas mehr als der Hälfte der Kriterien, die eine barrierefreie Wohnung ausmachen, ausgestattet sind.

Abbildung 47: Index Total der Barrierefreiheit von Senioren - Regionen



Barrierefreiheit der Wohnungen von Senioren

100% = alle 11 Merkmale nach subjektiver Einschätzung erfüllt (3 Gebäude-/8 Wohnungsmerkmale)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Sonderauswertung des Mikrozensus 2018

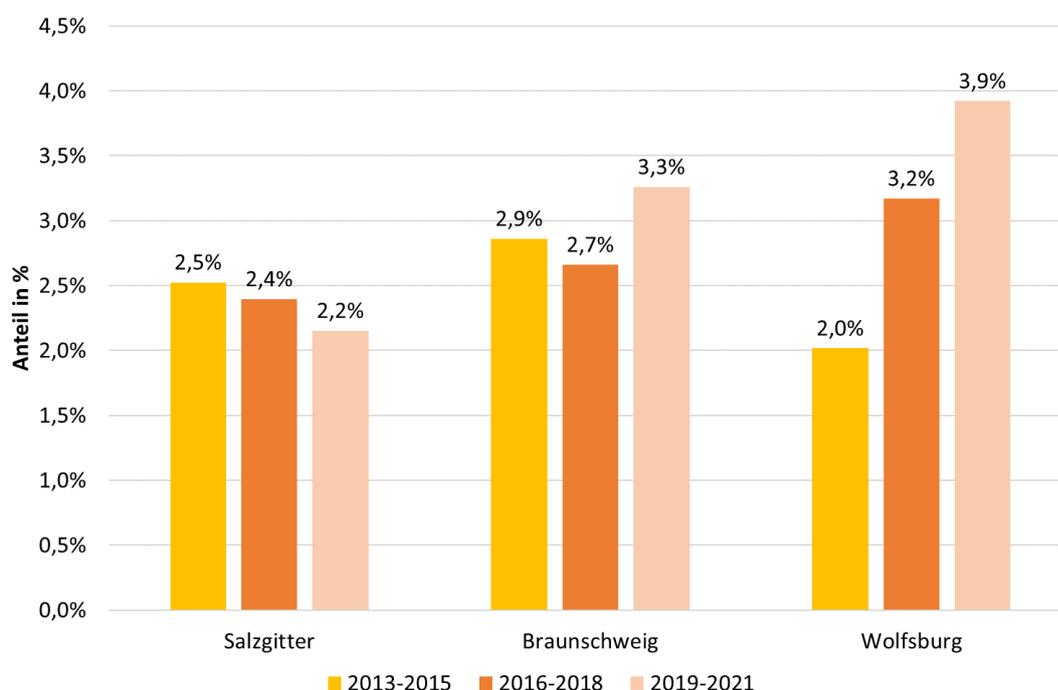
empirica

¹⁸ Hier werden nicht die 401 Landkreise und kreisfreien Städte ausgewertet. Dies liegt an der zu geringen Fallzahl des Mikrozensus. Stattdessen werden 145 Anpassungsschichten herangezogen. Anpassungsschichten sind regionale Aggregate aus ein bis maximal neun Kreisen. Die kreisfreien Städte liegen oft als eigene Anpassungsschicht vor, für Hamburg und Berlin sind sogar Auswertungen auf Bezirksebene möglich.

Angebote barrierefreie Wohnungen im Bestand

Eine Annäherung, wie es um die Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes in Salzgitter bestimmt ist, ermöglicht eine Auswertung von Angebotsdaten. Nach einer Auswertung der empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdaten) lag der Anteil der im Zeitraum von 2019 bis 2021 angebotenen als barrierefrei inserierten Geschosswohnungen aus dem Bestand in Salzgitter bei 2,2 % und damit unter dem Anteil in Braunschweig und Wolfsburg. Zudem ist der Anteil in Salzgitter leicht zurückgegangen. Einschränkend ist zu ergänzen, dass sich aufgrund der geringen Inserats-Zahlen in Salzgitter zwischen den Jahren deutlich schwankende Werte ergeben. Zudem beruhen die Angaben in der Preisdatenbank auf der Grundlage der Angaben der jeweiligen Anbieter, d.h. im Einzelfall kann nicht überprüft werden, ob eine angebotene Wohnung die Kriterien der Barrierefreiheit nach DIN 180040-2 erfüllt.

Abbildung 48: Anteil barrierefreier Geschosswohnungen an allen angebotenen Geschosswohnungen im Bestand im Vergleich, 2013-2021



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

Neubau barrierefreier Wohnungen

Im Jahr 2012 wurde die niedersächsische Bauordnung dahingehend geändert, dass in „Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein. Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein. In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische

zusätzlich rollstuhlgerecht sein.“¹⁹ Im Jahr 2019 wurde die niedersächsische Bauordnung im Hinblick auf die Barrierefreiheit von allen Wohnungen eines Geschosses auf alle Wohnungen im Gebäude erweitert.²⁰

Konkrete statistische Zahlen zur Anzahl der fertiggestellten barrierefreien Wohnungen im Neubau gib es nicht. Die Zahl kann nur annäherungsweise abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die bis 2020 fertiggestellten Wohnungen noch nach den Vorgaben der Landesbauordnung 2012 genehmigten wurden. Danach sind in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen, die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zu errichten. In Salzgitter wurden zwischen 2012 und 2020 insgesamt 22 Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen gebaut, in denen insgesamt 215 Wohnungen entstanden sind. Im Schnitt sind somit pro Gebäude fast zehn Wohnungen entstanden. Wird dieser Durchschnittswert zu Grunde gelegt, müssten theoretisch in allen realisierten Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen auch in einem Geschoss barrierefreie Wohnungen stehen sein. Wird weiter angenommen, dass in jedem Geschoss jeweils 2 Wohnungen realisiert wurden, heißt dass auf Grundlage dieser Annahmen, dass theoretisch 44 barrierefrei Wohnungen entstanden sind. Bezogen auf die Gesamtzahl der neu gebauten Wohnungen im Geschoss ist dies ein Anteil von 20%. Weitergehende Informationen der Stadt zeigen, dass es in den vergangenen Jahren vereinzelt bereits Projekte gab, bei denen die Realisierung von barrierefreien Wohnungen im Vordergrund stand. Wird dieser Aspekt berücksichtigt, dürfte der Anteil der barrierefreien Wohnungen im Geschoss im Neubau bei 20%-30% liegen und die Zahl der realisierten barrierefreien Neubauwohnungen zwischen 2012 und 2020 schätzungsweise bei gut 45 bis 65 Wohnungen liegen.

Abbildung 49: Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit mehr als Wohnungen und Anzahl der realisierten Wohnungen in Salzgitter (2012-2020)

| | Wohngebäude mit 3 Wohnungen und mehr | Wohnungen in Wohngebäude mit 3 Wohnungen und mehr | durchschnittliche Wohnungszahl je Gebäude | Annahme: je Gebäude 2 Wohnungen barrierefrei | Anteil barrierefreier Wohnungen am Neubau |
|------------------------|--------------------------------------|---|---|--|---|
| 2012 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 2013 | 4 | 26 | 6,5 | 8 | |
| 2014 | 1 | 6 | 6 | 2 | |
| 2015 | 1 | 5 | 5 | 2 | |
| 2016 | 2 | 15 | 7,5 | 4 | |
| 2017 | 5 | 43 | 8,6 | 10 | |
| 2018 | 1 | 15 | 15 | 2 | |
| 2019 | 4 | 55 | 13,75 | 8 | |
| 2020 | 4 | 50 | 12,5 | 8 | |
| Summe 2012-2020 | 22 | 215 | 9,8 | 44 | 20% |

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, eigene Berechnungen

empirica

¹⁹ Landeshauptstadt Hannover, 2016: Barrierefreies Bauen in Hannover, S. 10 (abrufbar unter https://www.einfach-teilhaben.de/alt/SharedDocs/Downloads/DE/StdS/Bauen_Wohnen/Hannover_barrierefreies_bauen.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

²⁰ Vgl. § 49 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Vom 3. April 2012 in der Fassung vom 10.11.2021 (abrufbar unter https://www.voris.niedersachsen.de/jportal/portal/t/84g/page/bsvorisprod.psml/action/portlets.jw.MainAction?p1=1q&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=ilr-BauOND2012V14P49&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint).

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Wird der Anteil der angebotenen barrierefreien Wohnungen auf den Wohnungsbestand übertragen, würden hiernach gut 1.300 Wohnungen Merkmale der Barrierefreiheit in Salzgitter aufzeigen. Eine Gegenüberstellung mit den unterschiedlichen Gruppen an Nachfragern (vgl. siehe oben) zeigt, dass es einen deutlichen Nachfrageüberhang gibt, der auch durch den Neubau von barrierefreien Wohnungen im Geschoss nicht kompensiert wird und ein Fokus auch auf die Anpassung der Bestände gelegt werden sollte.

6.4 Hochwertiges Wohnen und Eigentum

6.4.1 Angebotsperspektive

Preisniveaus im Neubau

Es gibt keine allgemeingültige Definition zum Markt für hochwertiges Wohnen. Hochwertiges Wohnen gibt es in allen Segmenten des Wohnungsmarktes, d.h. bei Ein-/Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Wichtigster Maßstab für hochwertiges Wohnen ist der Preis oder die Miete einer Immobilie. Die Mieten und Kaufpreise im Bestand in Salzgitter sind keine Indikation für hochwertiges Wohnen. Bis auf wenige Ausnahmen (im Einfamilienhaussegment, z.B. am Salzgitter Höhenzug in Lichtenberg) ist zu konstatieren, dass es im Wohnungsbestand in der Stadt Salzgitter kein hochwertiges Wohnungsangebot gibt.

Am ehesten gibt der Neubaumarkt ein Bild des hochwertigen Wohnens wieder. Eine Auswertung von Immobilieninseraten im Zeitraum 2020 bis 2022 zeigt für Salzgitter im Vergleich mit Braunschweig, Wolfsburg und Niedersachsen insgesamt die geringsten Miet- und Kaufpreisniveaus im Neubau (vgl. Abbildung 50). Fokussiert man innerhalb des Neubauangebotes auf die teuersten 25 % des Angebotes (oberes Viertel), dann wird deutlich, dass die Miet- und Kaufpreisobergrenzen in Salzgitter oft nahe der Preisuntergrenzen im oberen Viertel der Vergleichsstädte und Regionen liegen. Anders gesagt: Das Top-Segment in Salzgitter ist deutlich günstiger als in anderen Städten und Regionen.

Abbildung 50: Neubaumieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Salzgitter im Vergleich, 2020-2022

| | Mietwohnungen | | | Eigentumswohnungen | | |
|---------------|-------------------------------|---|------|-------------------------------|---|-------|
| | Median (€/m ²) | oberes Viertel von (€/m ²) bis (€/m ²) | | Median (€/m ²) | oberes Viertel von (€/m ²) bis (€/m ²) | |
| Salzgitter | 10,0 | 10,6 | 12,8 | 3.200 | 3.500 | 4.100 |
| Braunschweig | 11,7 | 12,6 | 15,1 | 4.100 | 4.600 | 6.400 |
| Wolfsburg | 11,5 | 12,2 | 14,6 | 3.500 | 3.900 | 5.400 |
| Niedersachsen | 10,0 | 11,5 | 15,2 | 3.600 | 4.300 | 7.500 |

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Neubauprojekte in Mehrfamilienhäusern

Ein Blick auf die seit 2017 in Salzgitter fertiggestellten bzw. bis 2024 fertig zu stellenden Mehrfamilienhausneubauprojekte (freifinanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen) zeigt die im vorherigen Abschnitt dargestellten Miet- und Kaufpreisspannen auf der Ebene einzelner Projekte (vgl. Abbildung 51). Mit Ausnahme von zwei Projekten in Bad liegen alle Projekte in den nördlichen Stadtteilen von Salzgitter.

Abbildung 51: Mehrfamilienhaus-Neubauvorhaben in Salzgitter, ab 2017 fertiggestellt

| Straße | Stadtteil | Anzahl Wohnungen (WE) | Wohnflächen (m ²) (ca.) | Miete (€/m ²) (ca.) | Kaufpreis (€/m ²) (ca.) | Fertigstellung (Jahr) (ca.) |
|---------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Finkenweg | Bad | 17 | 40 - 160 | 8,50 - 11,00 | | 2022 |
| Hinter dem Salze 14 | Bad | 24 | 58 - 69 | 8,90 | | 2018 |
| Elisabeth-Selbert-Ring 4 | Fredenberg | 6 | 110, 116 | ab 8,50 | | 2019 |
| Elisabeth-Selbert-Ring 5 | Fredenberg | 6 | k.A. | | | 2017 |
| Helene-Lange-Weg 8 | Fredenberg | 6 | 86 | 8,00 | | 2021 |
| Rembrandtring 61 | Fredenberg | 5 | 116 - 120 | 7,10 - 7,80 | | 2018 |
| Albert-Schweitzer-Str. 70 | Lebenstedt | 107 | 40 - 83 | | 4.100 | 2023 |
| An der Schölke 2 | Lebenstedt | 34 | 59 - 111 | | 3.600 | 2023 |
| An der Schölke 11 | Lebenstedt | 9 | k.A. | | | 2021 |
| Posthof 14, 16, 18 | Lebenstedt | 41 | 49 - 101 | | 2.600 - 3.100 | 2018 |
| Thiestraße 1 | Lebenstedt | 31 | 65 - 125 | 10,00 - 12,50 | | 2023 |
| Wehrstr. 30 | Lebenstedt | 8 | 90 - 101 | | 2.300 - 2.500 | 2017 |
| Klare Perle 16 | Lichtenberg | 6 | k.A. | | | 2022 |
| Scharenbergstr. 3 | Lichtenberg | 6 | 90 | 8,80 - 9,10 | | 2019 |
| Upn Kampe 7 | Lichtenberg | 6 | k.A. | | | 2021 |
| Zollnweg 19, 21, 23, 23b | Lichtenberg | 16 | 100 - 106 | 8,60 - 9,10 | | 2017 |
| Danziger Str. 42-46 | Thiede | 27 | 68 - 111 | 9,50 - 10,70 | | 2020 |
| Ellernweg 5 | Thiede | 6 | 40 - 105 | 8,00 - 12,70 | | 2019 |
| Frankfurter Straße 68 | Thiede | 6 | k.A. | | | 2019 |
| Gut 1, 3 | Thiede | 12 | 76 - 136 | 10,00 | 2.200 - 2.500 | 2018 |
| Gut 11 | Thiede | 6 | k.A. | | | 2023 |
| Heynenweg 20 | Thiede | 5 | 112 | 11,20 | | 2021 |
| Panscheberg 60, 60a, 60b | Thiede | 21 | 70 - 138 | | 3.200-3.500 | 2022 |
| Schützenstr. 38 f, g | Thiede | 12 | 90 | 8,00 | | 2017 |
| | | 423 | 40 - 160 | 7,10 - 12,70 | 2.200 - 4.100 | |

Quelle: eigene Recherche

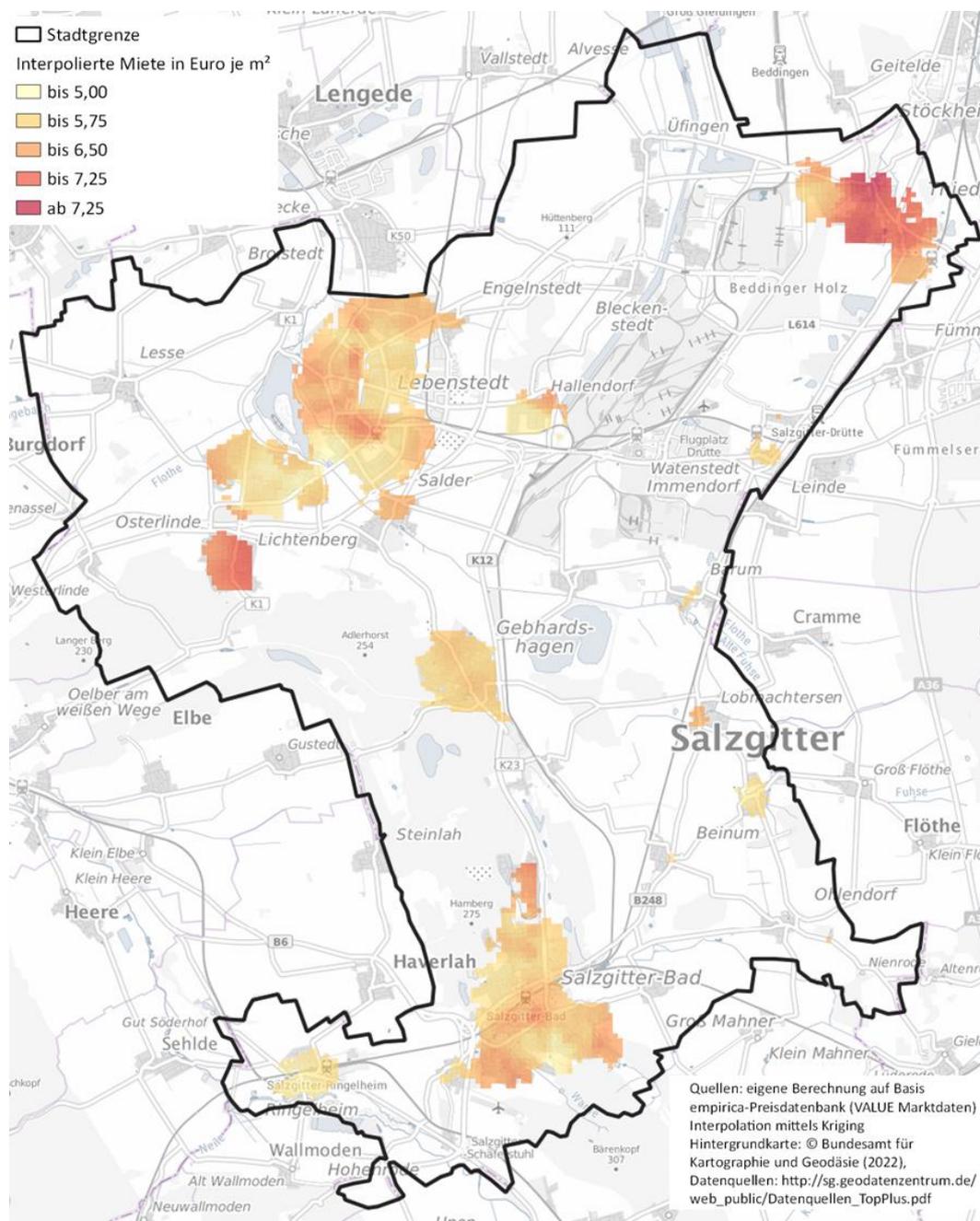
empirica

Lageunterschiede in der Stadt

Mieten und Kaufpreise sind miteinander korreliert. In einer Lage in einer Stadt, in der das Mietniveau hoch ist, ist in aller Regel auch das Kaufpreinsniveau hoch. Daher zeigt eine geostatistische Auswertung von Mietinseraten in Salzgitter das räumlich differenzierte Preisniveau (vgl. Abbildung 52). Auch wenn es sich dabei vor allem um Bestandsmieten handelt und diese wie bereits eingangs erwähnt das hochwertige Wohnen in Salzgitter nicht repräsentieren, so zeigen die relativen Preisunterschiede im Stadtgebiet, wo sich die relativ besten Lagen in Salzgitter befinden. Vor allem ist das Thiede im Nordosten von Salzgitter, unmittelbar angrenzend an Braunschweig. In Thiede ist der zentrale Bereich des Stadtteils teurer als die östlichen und westlichen Ränder (Steterburg). Ein zweiter Bereich mit relativ hohen Preisen ist Lichtenberg. Auch in Lebenstedt ist das Preisniveau in

zentraler Lage höher als an den Rändern mit einer Ausnahme, und zwar das östliche Seeufer. In Bad werden die höchsten Mieten südlicher der Braunschweiger Straße erreicht, u.a. im Zentrum des Stadtteils.

Abbildung 52: Interpolierte Angebotsmieten in Salzgitter im Zeitraum 2019-2022



Quelle: eigene Darstellung

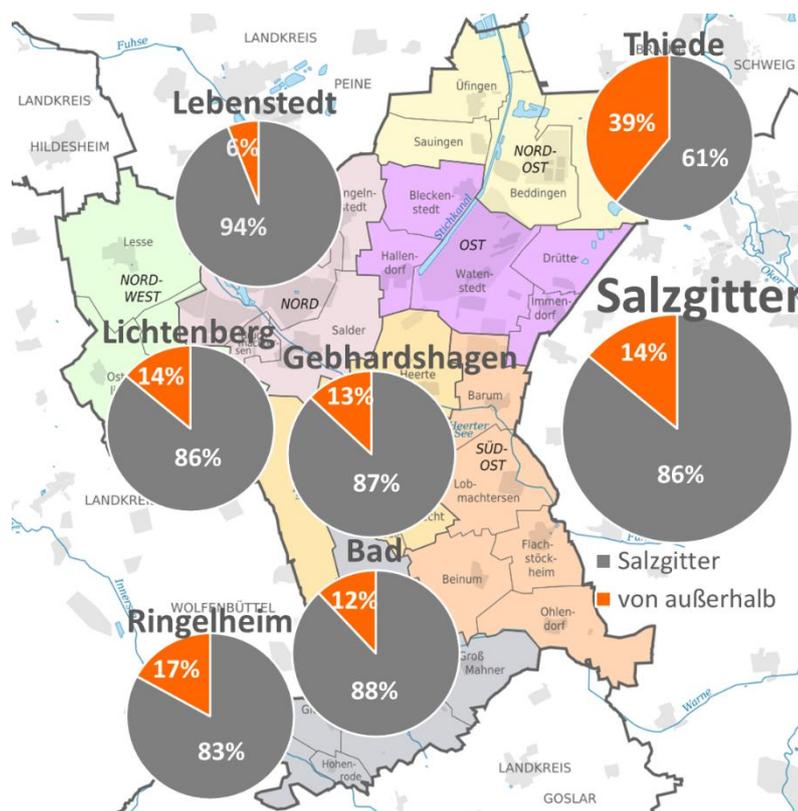
empirica

6.4.2 Nachfrage nach Neubauten

Nachfrager neu gebauter Ein- und Zweifamilienhäuser

Zwischen 2017 und 2021 wurden in Salzgitter 316 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. 86 % davon wurden von Haushalten bezogen, die bereits in Salzgitter wohnen und 14 % von Haushalten, die von außerhalb in die Stadt gezogen sind.²¹ Geht man im EZFH-Segment von durchschnittlich 3,5 Personen je Haushalts aus, dann sind rund 1.100 Personen in neu gebaute EZFH gezogen. Davon sind ca. 160 Personen von außerhalb nach Salzgitter gezogen. Hier wird deutlich, dass der EZFH-Neubau nicht nur dazu beiträgt, Familien am Wohnstandort Salzgitter zu halten, sondern auch Familien von außerhalb nach Salzgitter zu ziehen. Der Blick auf die Karte von Salzgitter zeigt, dass insbesondere der Ein-/Zweifamilienhausbau in Thiede in der unmittelbaren Nachbarschaft von Braunschweig Zuzügler von außerhalb anlockt (vgl. Abbildung 53). Dort lag der Anteil mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt Salzgitter.

Abbildung 53: Herkunft der Neubaubezieher von Ein-/Zweifamilienhäusern in Salzgitter, 2016-2022



Quelle: eigene Darstellung (Grundlage Daten und Karte: Stadt Salzgitter)

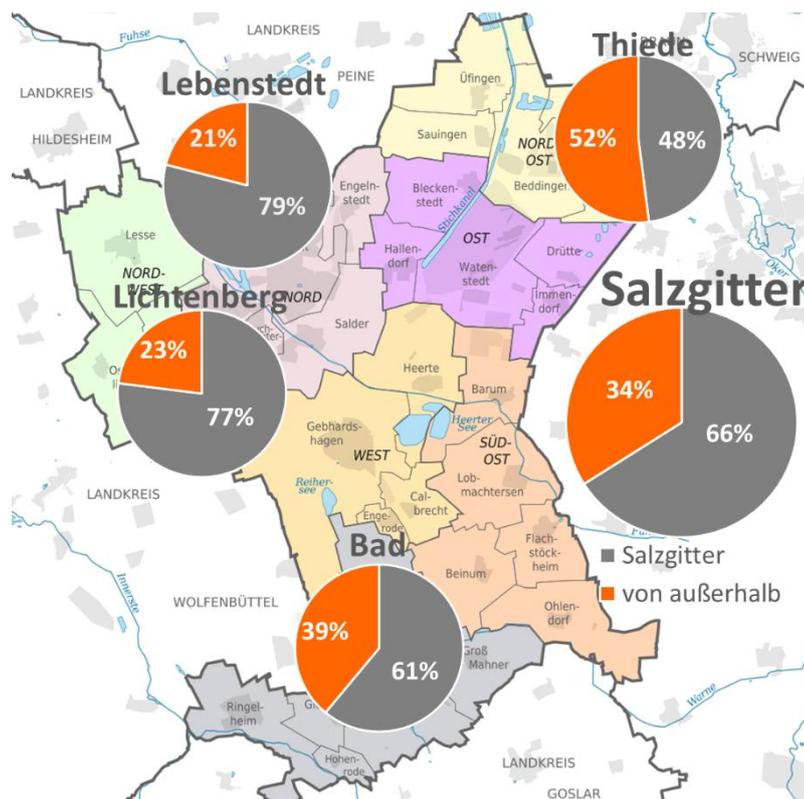
empirica

²¹ Sonderauswertung der Stadt Salzgitter von Grundstücksverkäufen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von 2015 bis 2020. Bei der Modellrechnung wird gutachterlich angenommen, dass die Grundstücksverkäufe der Jahre 2015 bis 2020 dem Fertigstellungszeitraum von 2016 bis 2021 entsprechen.

Nachfrager nach neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Zwischen 2017 und 2021 wurden in Salzgitter 250 WE in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Zwei Drittel davon wurden von Haushalten bezogen, die bereits in Salzgitter wohnen und ein Drittel von Haushalten, die von außerhalb in die Stadt gezogen sind (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 54: Herkunft der Neubaubezieher von Mehrfamilienhäusern in Salzgitter, 2017-2021



Quelle: eigene Darstellung (Grundlage Daten und Karte: Stadt Salzgitter)

empirica

Es lassen sich räumliche Unterschiede in der Stadt beobachten. Ebenso wie im Ein-/Zweifamilienhaussegment, so ist auch bei neu gebauten Mehrfamilienhäusern der Anteil der Zuzügler von außerhalb in Thiede höher als in der Stadt Salzgitter insgesamt. Auch dies dürfte im Zusammenhang mit der Nähe zu Braunschweig stehen. Der ebenfalls überdurchschnittliche Anteil von Zuzüglern von außerhalb in Bad steht im Kontext von Neubauprojekten für ältere Haushalte. Im bundesweiten Kontext bekannte Umzugsmotive älterer Haushalte sind einerseits eine schlechtere Infrastruktur und Versorgung an ihren bisherigen Wohnorten im Umland (z.B. im Landkreis Wolfenbüttel). Andererseits ist vorstellbar, dass Ältere aus Niedersachsen mit einem Bezug zu Bad in die Nähe ihrer Verwandten und Freunde gezogen sind. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der in Salzgitter bezogenen Neubauten (MFH) beträgt 1,9 Personen.²² Somit ist davon auszugehen, dass rund 480 Personen in neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäuser in Salzgitter

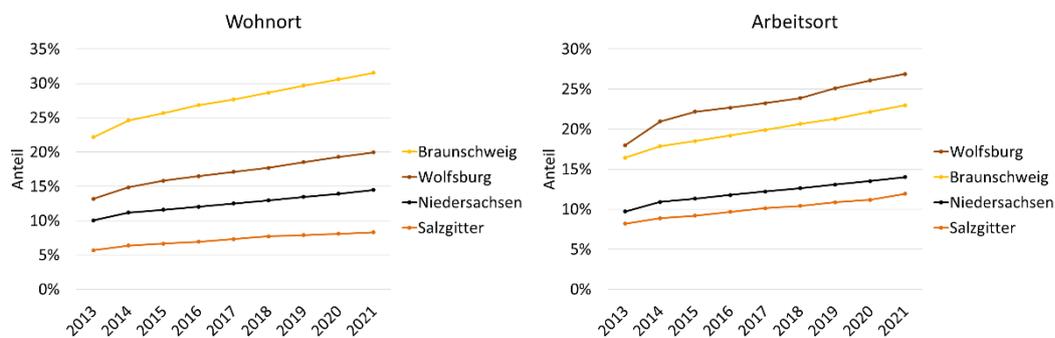
²² Sonderauswertung der Stadt Salzgitter für ausgewählte Mehrfamilienhäuser im Neubau, die zwischen 2016 und 2021 fertiggestellt wurden.

gezogen sind. Der eingangs dargestellten räumlichen Herkunfts-Aufteilung folgend, zogen davon knapp 160 Personen von außerhalb in die Stadt. Ebenso wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, so leistet auch der Mehrfamilienhausbau einen Beitrag dazu sowohl Salzgitterer Haushalte als auch zuziehende Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.

Akademiker als Nachfrager hochwertigen Wohnens

Eine Nachfragegruppe nach hochwertigem Wohnen stellen in Teilen Akademiker, welche auf Grund ihres im Vergleich zu anderen Berufsgruppen höheren Einkommens dieses Segment nachfragen können. Der Anteil der SVP-Beschäftigten mit akademischem Abschluss an allen SVP-Beschäftigten, die in Salzgitter wohnen lag im Jahr 2021 bei 8%, was rund 3.300 Beschäftigten entspricht. Der Anteil ist in den letzten Jahren zudem gestiegen. Insbesondere im Vergleich zu Braunschweig sowie Wolfsburg ist der Anteil aber vergleichsweise gering und liegt noch unter dem Landesschnitt. Dieses gilt auch für den Anteil der Akademiker, die ihren Arbeitsort in Salzgitter haben. Der Anteil ist im Vergleich in Salzgitter geringer (12%), liegt aber über dem Anteil der Akademiker am Wohnort und ist in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen. Diese Gruppe birgt in gewissen Umfang ein Potenzial für hochwertiges Wohnen in Salzgitter, sofern der Arbeitsort nicht auch der Wohnort ist. Gleiches gilt auch für Bürobeschäftigte.²³ Die Bürobeschäftigtenquote lag in Salzgitter im Jahr 2021 bei rund 29%, was rund 14.000 Bürobeschäftigten mit Arbeitsort Salzgitter entsprach. Eine weitere Nachfragegruppe stellen in Teilen Fachkräfte, deren Anteil an den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Salzgitter besonders hoch ist (vgl. Abbildung 56).

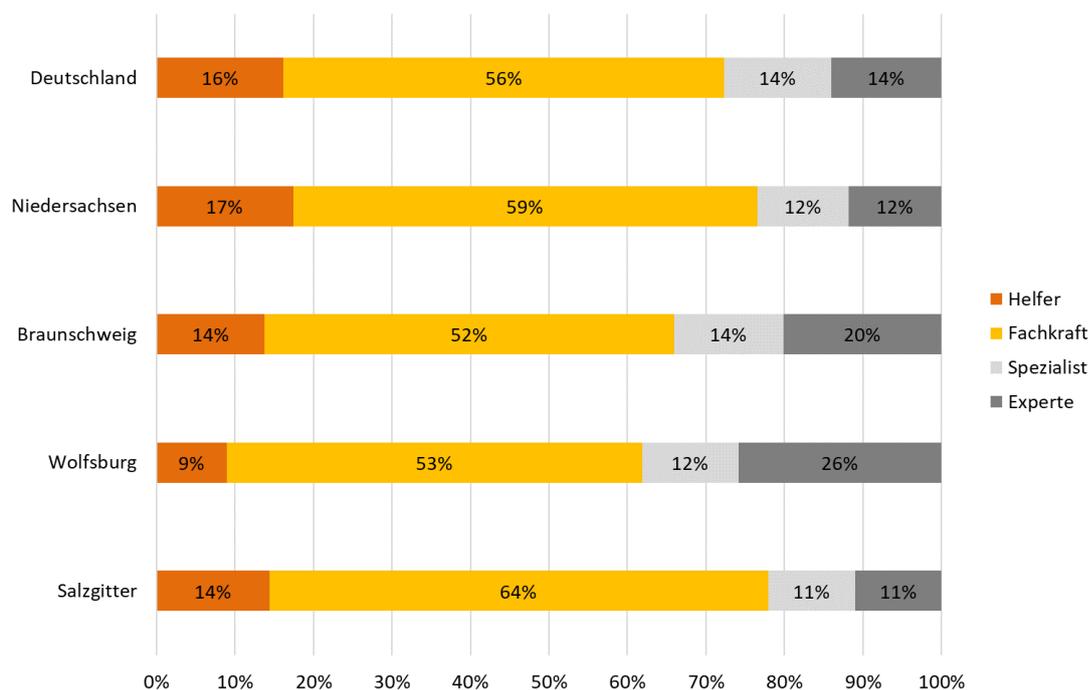
Abbildung 55: Anteil SVP-Beschäftigte mit akademischem Abschluss an allen SVP-Beschäftigten



Quelle: empirica regio

empirica

²³ Bürobeschäftigte (nicht Büroerwerbstätige) sind Beschäftigte am Arbeitsort, die Schreibtisch Tätigkeiten verrichten und dabei (am Markt handelbare) Bürofläche in Anspruch nehmen. Die Ermittlung erfolgt nach der „Dobberstein-Methode“, die die Bürobeschäftigten über berufsbezogene Bürobeschäftigtenquoten ermittelt. Die Bürobeschäftigtenquote setzt die Bürobeschäftigten ins Verhältnis zu den Sv-Beschäftigten am Arbeitsort.

Abbildung 56: Anteil SVP-Beschäftigte nach Anforderungsniveau²⁴ (2021)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

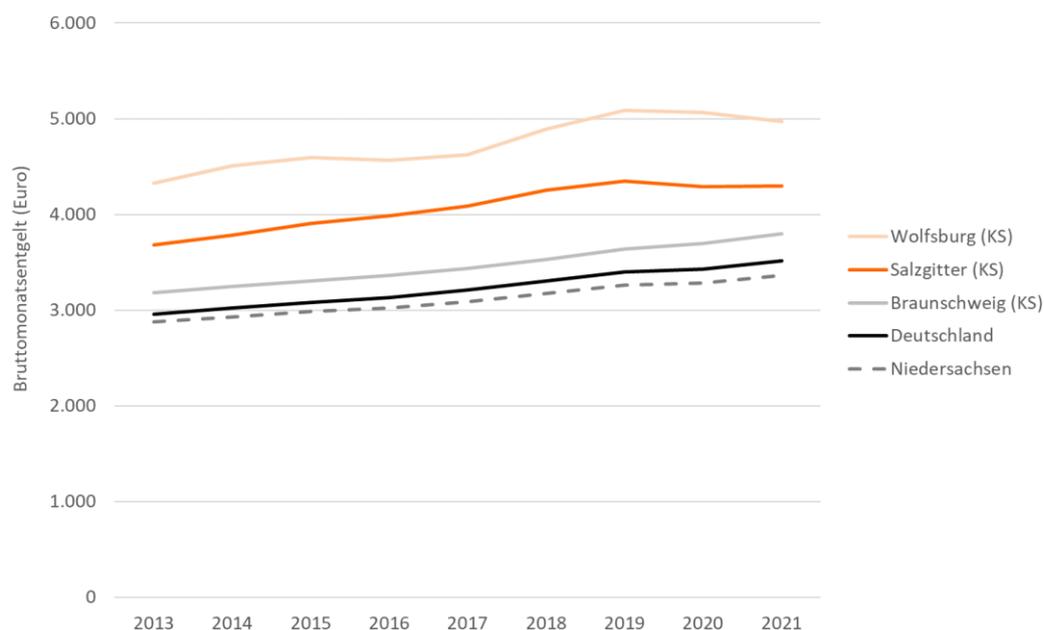
empirica

Auch wenn der Akademiker-Anteil der Beschäftigten in Salzgitter im Vergleich mit anderen Städten relativ gering ist, schneidet Salzgitter beim monatlichen Bruttoentgelt der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im bundesweiten Vergleich sehr gut ab. Im Jahr 2021 betrug das Bruttomonatsentgelt in Salzgitter knapp 4.300 Euro.²⁵ Im Vergleich aller kreisfreien Städte lag Salzgitter damit bundesweit auf Platz 10. Diese Position konnte Salzgitter in den letzten Jahren auch halten (2013: Platz 9). Damit liegt Salzgitter deutlich über den Entgelten in Deutschland und in Niedersachsen und auch höher als in Braunschweig. Lediglich Wolfsburg schneidet besser ab. Dort liegt das Bruttomonatsentgelt 16 % höher als in Salzgitter (vgl. Abbildung 57). Das seit 2019 stagnierende Bruttomonatsentgelt in Salzgitter wie auch in Wolfsburg ist auf die im Zuge der Coronapandemie zurückhaltende Lohnentwicklung im Produzierenden Gewerbe zurückzuführen.

²⁴ Das Anforderungsniveau wird in folgende vier Ausprägungsstufen nach der Klassifikation der Berufe 2010 unterteilt: Helfer - Helfer- und Anlern Tätigkeiten, Fachkraft - fachlich ausgerichtete Tätigkeiten, Spezialist - komplexe Spezialistentätigkeiten, Experte - hoch komplexe Tätigkeiten

²⁵ Die Bruttomonatsentgelte werden von der Bundesagentur für Arbeit im Rahmen der Beschäftigungsstatistik erhoben und umfassen das Arbeitsentgelt einschließlich Sonderzahlungen vor Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen am Arbeitsort.

Abbildung 57: Median des Bruttomonatsentgelts von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Salzgitter im Vergleich, 2013 - 2021



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Arbeitsstandortes Salzgitter im Hinblick auf zukunftsfähige Arbeitsplätze ist im Kontext der Herausforderungen von E-Mobilität und umweltschonender Produktion zu sehen. Hier scheint Salzgitter gut aufgestellt zu sein. So baut die Volkswagen AG am Werksstandort in Salzgitter gegenwärtig eine Batteriefabrik. Hierdurch sollen langfristig 5.000 neue Arbeitsplätze in Salzgitter entstehen, im bestehenden Motorenwerk arbeiten gegenwärtig rund 7.000 Beschäftigte.²⁶ insgesamt sollen in Europa sechs Zellfabriken entstehen und von Salzgitter aus soll der Großteil des Batteriegeschäfts gesteuert werden. Es soll auch ein Forschungszentrum geben.²⁷ Mit der Batteriefabrik werden nicht nur gut bezahlte Facharbeiter nachgefragt, sondern auch verstärkt Arbeitsplätze mit akademischen Ausbildungshintergrund angeboten werden. Das sind Potenziale für die Nachfrage nach höherwertigen Wohnangeboten in der Stadt Salzgitter. Gleiches gilt für die akademischen Beschäftigten zum Beispiel im Rahmen des SALCOS Projektes, die sich mit der Entwicklung einer CO₂-freien/ -armen Stahlproduktion beschäftigen.²⁸

²⁶ vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/volkswagen-gigafabrik-batterie-startschuss-salzgitter-101.html>

²⁷ vgl. <https://www.dw.com/de/vw-batterien-werden-aus-salzgitter-kommen/a-62398407>

²⁸ Vgl. <https://www.salzgitter-zeitung.de/salzgitter/lebenstedt-thiede/article237241621/OB-Salzgitter-ist-bei-klimafreundlicher-Energie-Taktgeber.html>

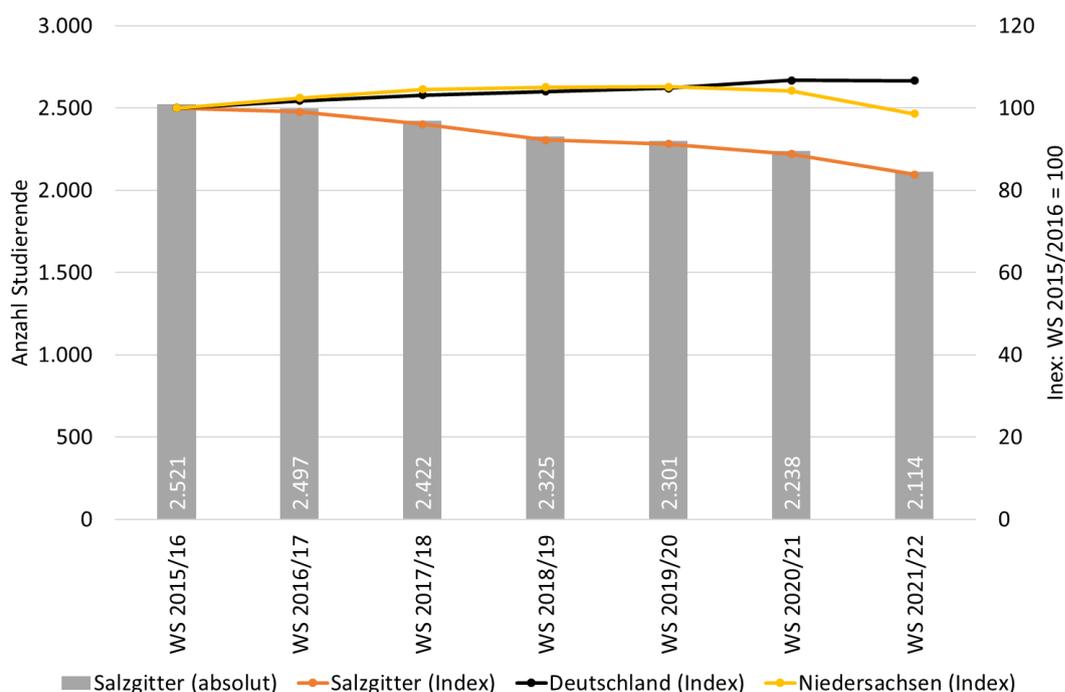
6.5 Neue Wohnformen und Modelle des Zusammenlebens

6.5.1 Wohnen für Junge Menschen

Junge Menschen machen einen nennenswerten Anteil der Bevölkerung von Salzgitter aus. Im Jahr 2021 wohnten rund 14.000 Personen zwischen 18 und unter 30 Jahren in der Stadt Salzgitter (rund 13 %). Junge Menschen wohnen in erster Linie in einer Mietwohnung und sind oft auf eine günstige Miete angewiesen. Aus dieser Perspektive heraus ist die Preisgunst des Mietwohnungsmarktes Salzgitter ein Vorteil für junge Menschen. Allerdings gibt es kaum spezifische Wohnangebote für junge Menschen in der Stadt.

In Salzgitter gibt es einen Standort der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften. Am Standort in Salzgitter studierten im Wintersemester 2021/22 insgesamt 2.114 Studierende. Die Zahl der Studierenden ist in den letzten Jahren gegen den Trend in Deutschland zurückgegangen (vgl. Abbildung 58).

Abbildung 58: Entwicklung der Zahl der Studierenden in Salzgitter und im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

empirica

Wie viele der Studierende auch gleichzeitig in Salzgitter wohnen ist nicht bekannt. Eine Auswertung des CHE Hochschulrankings der Zeit zeigt, dass der Großteil der Studierenden am Standort Salzgitter im Gegensatz zu anderen Hochschulstandorten bei den Eltern wohnt (31,8%), was dafür spricht, dass ein Großteil der Studierenden aus Salzgitter oder der Region stammen. Nach den Berechnungen des Hochschulrankings leben darüber hinaus jeweils rund ein Viertel der Studierenden in Salzgitter in Wohngemeinschaften oder allein bzw. mit Partner/Kind in einer Mietwohnung. Der geringste Teil wohnt nach dem

Ranking in einem Wohnheim.²⁹ In Salzgitter gibt es zwei Wohnheime, die von der Wohnbau Salzgitter GmbH betreut werden und insgesamt Platz für 100 Studierende bieten.³⁰ Die Auswertungen zu den angebotenen Mietpreisen (vgl. Kapitel 6.1) zeigen, dass ein Großteil der Mietwohnungen auch zu moderateren Preisen zu mieten sind und somit Studierende auch auf dem freien Wohnungsmarkt wesentlich problemloser als in einer Großstadt eine Wohnung in Salzgitter mieten können.

In einigen Städten in Deutschland gibt es Wohnprojekte für junge Menschen, mit denen sowohl Studierende als auch Auszubildende angesprochen werden. Insbesondere für Auszubildende in stark angespannten Wohnungsmärkten wie Frankfurt/Main, Hamburg oder München wurden in den letzten Jahren zunehmend Projekte realisiert, gerade auch weil in diesen Städten der Wohnungsmarkt für junge Menschen ein Engpass aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist. Es handelt sich dabei um unterschiedliche Wohnformen, die realisiert werden. Die Spanne reicht von herkömmlichen kleinen Apartments über Wohnheim bis hin zu ambitionierten gemeinschaftlichen Vorhaben, tlw. im Rahmen von inklusivem Wohnen.

In der Zusammenschau ergeben sich aus dem Grund einer entspannten Situation am Wohnungsmarkt Salzgitter keine speziellen Wohnraumbedarfe für junge Menschen. Dennoch bieten junge Menschen ein Potenzial, zielgerichtet eher experimentelle Projekte zu realisieren. So gab es in Baden-Württemberg ein vom Land initiiertes Programm, das darauf zielte, ländliche Räumen durch Ansiedlung junger Menschen in Ortskernen als Wohnstandorte zu stärken.³¹ Junge Menschen bieten auch die Chance, das Image belasteter Wohnstandorte aufzuwerten. Die Stadt Hamburg hat bereits seit einigen Jahren ein Förderprogramm aufgelegt, das Vermieter unterstützt, Wohnungen in üblicherweise weniger nachgefragten Quartieren oder Stadtteilen (z.B. Veddel, Wilhelmsburg, Steilshoop) zu günstigen Mieten an Studierende oder Auszubildende zu vermieten.³²

6.5.2 Betreutes Wohnen/Service-Wohnen

Die wichtigste Alternative für ältere Menschen zur „normalen“ Wohnung ist das Betreute Wohnen/Service-Wohnen. In den letzten 20 bis 25 Jahren hat sich dieses Marktsegment in Deutschland breit etabliert. Hierbei handelt es sich um eine Wohnform, bei der altengerechte Wohnungen mit professionellen Dienstleistungen kombiniert werden. Die Begrifflichkeiten (teilweise auch Seniorenresidenz u.Ä.) sind nicht klar voneinander abgegrenzt. Da die Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ auch für Wohnangebote für Menschen mit Behinderung gilt, hat empirica in Deutschland Mitte der 1990er Jahre zwecks Abgrenzung die Bezeichnung „Wohnen mit Service“ bzw. „Service-Wohnen“ eingeführt. Beim Service-Wohnen lebt jeder Haushalt in einer Wohnanlage in seiner eigenen Wohnung, unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter. Die Größe variiert stark zwischen rund 20 und bis zu mehreren hundert Wohnungen. Der Haushalt organisiert seinen Alltag, zumindest bei Einzug noch, mehr oder weniger allein. Durch eine entsprechende

²⁹ vgl. <https://ranking.zeit.de/che/de/ort/241>. Auf der Grundlage der Studierendenbefragung wird für jeden Hochschulort der prozentuale Anteil der Studierenden ermittelt, die bei den Eltern, in einem Studentenwohnheim, in einer privaten Wohnung oder in einer Wohngemeinschaft (WG) leben. Unter "privater" Wohnung wurde das Wohnen allein oder mit Partner und/oder Kind in einer Mietwohnung zusammengefasst. Weitere, nicht eigens ausgewiesene Wohnformen sind "zur Untermiete" und "in einer Eigentumswohnung".

³⁰ vgl. <https://www.ostfalia.de/cms/de/k/fakultaet/anreise-lageplan/wohnen-in-salzgitter/>

³¹ <https://kpunktland-drs.de/projekte/?post=junges-wohnen>

³² <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/gefoidertes-wohnen-im-bestand/gefoidertes-wohnen-bestand/wohnen-fuer-studierende-und-auszubildende-in-steilshoop>

Gestaltung der Wohnung/des Wohnumfeldes (z.B. Barrierefreiheit) wird möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung getragen.

Dienstleistungen (bis hin zur Pflege) können nach Bedarf in Anspruch genommen werden. Die personelle Präsenz von Dienstleistern variiert dabei je nach Konzept von einer stundenweisen Besetzung bis hin zu full-service auf Hotelstandard rund um die Uhr. Viele Wohnanlagen erheben neben der Kaltmiete eine monatliche Grundpauschale (üblicherweise zwischen rund 30 und 200 Euro) für das Vorhalten der Dienstleistungen. Je höher die Sicherheit im Bedarfsfall (nach Möglichkeit Erreichbarkeit von Personal 24/7) umso höher ist meist die Akzeptanz.

In Salzgitter gibt es verschiedene Angebote des Betreuten Wohnens (z.B. die Residenz Mahner Berg mit 31 Wohnungen, die Alloheim Senioren Residenz Am Lindenberg mit 72 Wohnungen, die Korian Seniorenresidenz Am Greifpark mit 103 Wohnungen). Mit der derzeit im Bau befindlichen advita Haus in Lebenstedt kommen weitere 107 Wohnungen hinzu. Diese Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen verkauft.

Angesichts der fortschreitenden Alterung, d.h. der überdurchschnittlich wachsenden Anzahl älterer Menschen auch in Salzgitter (vgl. Bevölkerungsprognose im Kapitel 4.1), ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren ein stetig wachsender Bedarf auch nach Angeboten des Betreuten Wohnens in Salzgitter vorhanden sein wird.

6.5.3 Eigentumsorientierte Baugemeinschaften/ Baugruppen

Bei eigentumsorientierten Baugemeinschaften/ Baugruppen schließen sich mehrere private Bauherren zusammen und entwickeln gemeinsam ein Grundstück (WEG). Meist erfolgt dies mittlerweile mithilfe einer professionellen Steuerung der Gruppe (v.a. durch Architekten). Die Baugemeinschaften erwerben die Grundstücke zu Marktpreisen oder aber mittels Konzeptvergaben vergünstigt, dann jedoch mit Auflagen verbunden (z. B. Berlin). Ob bzw. in welchem Umfang das Objekt über Gemeinschaftsflächen verfügt, entscheidet die Gruppe entsprechend ihrer Präferenzen und unter Kostengesichtspunkten. Baugruppen treten sowohl eingestreut als „reguläre“ Grundstückserwerber auf als auch behördlich unterstützt und in größerer Stückzahl, beispielsweise im Zuge ganzer Quartiersentwicklungen (z.B. Freiburg, Hamburg, Tübingen). Hintergrund ist die Erfahrung, dass Baugemeinschaften oftmals eine erfolgreiche Quartiersentwicklung befördern, da sie sich in hohem Maße mit ihrem Wohnobjekt und Wohnumfeld identifizieren und nicht selten durch nachbarschaftliche Aktivitäten zu einer stabilen Nachbarschaft beitragen.

Baugruppen zu etablieren an Standorten, in denen es bislang wenig bis keinerlei Aktivität dazu gab, ist eine besondere Herausforderung. Das zeigt das im Wolfsburger Neubauprojekt Hellwinkel-Terrassen geplante Projekt der Baugruppe „Bunte2“.³³ Das Baugruppen in der Region jedoch nichts neues sind, belegt das bereits im Jahr 2011 realisierte Projekt Sankt Leonhards Garten auf dem Gelände des Stadtbahndepots in der Stadt Braunschweig.³⁴

³³ <https://www.bunte2.de/>

³⁴ https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/wohnbaugebiete/neueswohnen/slg_2015.php

6.5.4 Mietorientierte gemeinschaftliche Wohnformen

Bei mietorientierten Wohnformen errichtet ein Bestandshalter/Investor ein Objekt mit Mietwohnungen. In dem Objekt wohnen mehrere Haushalte als Haus- oder Nachbarschaftsgemeinschaft. Entweder hat sich die Gruppe (oder Teile hiervon) bereits vor Einzug gebildet und ist an der Planung beteiligt oder aber dies erfolgt im Zuge der Vermietung. In der Regel sind Gemeinschaftsflächen vorhanden (z.B. Gästewohnung, gemeinsamer Garten, Gemeinschaftsraum).

Auch genossenschaftliche Wohnprojekte zählen im weiteren Sinne hierzu. Die größte genossenschaftliche Baugruppe in Deutschland bildet der jüngst fertiggestellte sog. Möckernkiez in Berlin-Kreuzberg mit rund 400 Wohnungen. Insgesamt gibt es in den Städten meist nur einzelne Beispiele für entsprechende Wohnformen, wenngleich es viele Gruppen mit hohem Interesse gibt.

6.5.5 Mehrgenerationenwohnen

Es gibt verschiedene Varianten des Mehrgenerationenwohnens:

- Bei dem klassischen Familienkonzept leben Eltern, Großeltern und Kinder gemeinsam in einem Haus bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft. Da im Gegensatz zu früheren Generationen heute sowohl Jüngere als auch Ältere größeren Wert auf Privatheit legen, spielt das Zusammenwohnen in einem Haus meist nur noch dort eine Rolle, wo die Häuser bzw. Wohngebäude ausreichend groß sind (z. B. in ländlich geprägtem Umfeld mit größeren Häusern bis hin zu Höfen mit mehreren Gebäuden). Sowohl im ländlichen wie auch im urbanen Raum gewinnt vielmehr der Trend „Nähe auf Distanz“ an Bedeutung. Dies kann ein altengerechter An- bzw. Neubau am bestehenden Gebäude sein (ländlicher Raum) oder es leben zum Beispiel Ältere in einem altengerechten Gebäude mit Dienstleistung (z. B. Service-wohnen) und die Kinder unmittelbar benachbart in einer familiengerechten Wohnung bzw. einem Haus. Auf diese Weise ist ein enger Kontakt bei Beibehaltung der Privatheit möglich.
- Nur vereinzelt entscheiden sich Ältere für das Zusammenleben mit Gleichgesinnten in einer Wohnung. Sie teilen sich eine Wohnung und leben als Wohngemeinschaft zusammen. In der Regel handelt es sich um Bewohnerinnen und Bewohner, die keine größeren Einschränkungen haben. Diese Wohnform wird zwar häufig diskutiert, aber selten realisiert, da die Wohngemeinschaften meist das Konfliktpotenzial unterschätzen und sich schnell wieder auflösen.
- Es gibt auch die Variante, dass Gleichgesinnte ein Haus bzw. mehrere Häuser in der Nachbarschaft suchen bzw. in Eigeninitiative bauen (vgl. auch Kapitel 8.5 zu Baugruppen). Jeder und jede hat seine private Wohnung. Damit ist mehr Privatheit gewährt, wobei sich gleichzeitig durch das Wohnen in der Nähe gemeinsame Aktivitäten besser organisieren lassen. Auch hier spielt die Motivation, im Alter nicht allein sein zu wollen, eine Rolle. Diese Wohnform ist etwas weiter verbreitet als das Wohnen in einer gemeinsamen Wohnung, da jede und jeder seinen eigenen Haushalt führen kann. Dennoch scheitern die Gruppen oft an fehlenden Grundstücken.

- Eine seltene, aber durchaus sehr erfolgreiche Variante, ist das gemeinschaftliche Mehrgenerationenwohnen in Kooperation mit einem Bestandshalter. Meist entstehen solche Projekte in Kooperation mit oder auf Initiative von einem Wohnungsunternehmen bzw. einer Wohnungsgenossenschaft. Bei den Bewohnerinnen und Bewohner handelt es sich um Mieterinnen und Mieter, die mit dem Unternehmen einen regulären Mietvertrag schließen, jedoch ein gewisses Mitbestimmungsrecht bei der Wiederbelegung haben. Vielfach sind Gemeinschaftsräume und weitere Angebote integriert. Die Bewohnerinnen und Bewohner organisieren sich in der Regel selbst (z. B. Verein), häufig allerdings organisatorisch begleitet durch das Unternehmen.

Beim Mehrgenerationenwohnen in einem Haus bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft geht es um das Zusammenleben von Gleichgesinnten bzw. einer Familie mit mehreren Generationen. Dabei spielt gegenseitige Hilfe eine Rolle. Diese gegenseitige Hilfe hat jedoch ihre Grenzen für den Fall, wenn eine Person hilfs- und pflegebedürftig wird. Benachbarte Wohnformen für verschiedene Altersgruppen können in einer Nachbarschaft dazu beitragen, dass mehrere Generationen in räumlicher Nähe, aber mit der gewünschten Distanz leben können. Sie sind damit ein Schlüssel für durchmischte Mehrgenerationennachbarschaften. In Salzgitter gibt es bislang kein Mehrgenerationenwohnprojekt.

6.5.6 Clusterwohnen und Co-Living

Clusterwohnen

Clusterwohnen ist eine neue Form des städtischen Wohnens. Teilweise wird Clusterwohnen auch als eine Form von Co-Living oder Co-Housing bezeichnet. Es handelt sich um große Wohnungen in der Größe von etwa 200 bis 400 m² für zehn bis 20 Personen. Appartements werden mit Gemeinschaftsräumen kombiniert. Jeder Bewohner verfügt über ein Appartement (meist individueller Mietvertrag), bei dem es neben einem (teilweise auch zwei) Zimmer(n) auch Bad und Kochnische gibt. Darüber hinaus gibt es größere Gemeinschaftsbereiche wie z. B. große Gemeinschaftsküchen und große Aufenthaltsräume. Die großen Aufenthaltsräume haben verschiedene Funktionen. Es gibt Räume, die gemeinsam als Wohnraum genutzt werden. Es gibt aber auch größere Gemeinschaftsräume, die für verschiedene Arten von Veranstaltungen genutzt werden, zum Beispiel für kulturelle Veranstaltungen (nicht nur für die Bewohner des Hauses).

In der Regel führen die Bewohner einen gemeinsamen Haushalt, zum Teil stellen sie auch eine professionelle Kochkraft ein. Aufgrund des hohen Gemeinschaftscharakters handelt es sich um ein Nischenprodukt. Die nachfragenden Haushalte reichen von jung bis älter und von Singles über Paare, Alleinerziehende bis hin zu Familien. Allerdings sind Nachfrager ab einem Einzugsalter von etwa 60 Jahren deutlich seltener.

Im Gegensatz zur Schweiz beispielsweise, wo es bereits zahlreiche realisierte Beispiele gibt, handelt es sich in Deutschland bislang um wenige Ausnahmen in Großstädten (Berlin, München, Hamburg, Köln, Münster).³⁵

³⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2020): Cluster-Wohnungen - Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung (Forschung für die Praxis, Band 22)

Co-Living als kommerzielle Betreiberimmobilien

In den letzten Jahren sind zudem gemeinschaftliche Wohnformen als höherwertige Betreiberimmobilien entstanden. Verschiedene Anbieter (z.B. Medici-Living, Habyt, rent24, Happy Pigeons, Homefully) bieten meist eine Mischform aus Wohnen und Arbeitsräumen in attraktiven zentralen Lagen deutscher Großstädte. Hauptzielgruppe sind sog. Young Professionals und andere junge Menschen, die dort temporär oder auch längerfristig wohnen. Neben den möblierten WG-Zimmern gibt es umfangreiche Küchen- und Gemeinschaftsräume (z.B. Wohnzimmer, Fitnessbereiche, Work-Spaces), eine Eingangslobby, Außenbereiche uvm. Der Betreiber stellt ein Digitalpaket sowie Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Wäschereinigung etc. bereit. Je nach Objekt variieren die Preise, sie liegen aber in der Regel im gehobenen Bereich.

6.5.7 Tiny Houses

Tiny Houses oder Mikrohäuser sind nach dem Bundesverband für Mikrohaus folgendermaßen definiert:³⁶ „Die Kleinstwohnform „Mikrohaus“ sind vollwertige Gebäude der Gebäudeklasse I und dienen zum temporären oder dauerhaften Wohnen. Sie verfügen grundsätzlich über einen umbauten Raum von bis 110 m³, eine Nutzfläche von 15 bis rd. 45m², über eine Küche /-nzeile, einen Badbereich inkl. Toilette und Waschgelegenheit, einen Schlafbereich, Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Abwasser. Mikrohäuser können stationär, teilmobil und straßenzugelassen mobil sein.“ Tiny Houses sollen einen Beitrag leisten zum flächensparenden Wohnen. Bislang gibt es in Deutschland nicht viele realisierte Tiny House-Projekte. Eines der größten Projekte in Deutschland ist das privat initiierte Tiny House Village in Mehlmeisel im Fichtelgebirge. Ursprünglich geplant waren über 30 Tiny Houses. Bislang wurde jedoch kaum mehr als die Hälfte der Häuser errichtet. Zudem wurde jüngst (2022) die Eingangshürde, d.h. das Bewerbungsverfahren für einen Platz für die Aufstellung, vereinfacht. Das sind Anzeichen für die mengenmäßig begrenzte Nachfrage nach diesem sehr speziellen Nischenprodukt in einer ländlichen Region. Im großstädtischen Kontext ist die Nachfrage größer. Das zeigt das vom städtischen Wohnungsunternehmen hanova in Hannover realisierte Projekt mit vier Häusern im sehr begehrten zentralen Stadtteil Linden-Süd (28 m², 490 Euro nettokalt im Monat). Die Nachfrage war hoch, so dass die hanova ein zweites Projekt plant. Tiny houses werden von der hanova aufgrund ihres geringen Flächenbedarfs im Rahmen von Nachverdichtungen als Möglichkeit Wohnraum zu schaffen angesehen.³⁷

Die Ausführungen verdeutlichen, dass der Bedarf für Tiny Houses außerhalb von Großstädten gering ist. In Großstädten mit Wohnraumangel können Tiny Houses aber allenfalls einen marginalen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten, da ihre Realisierung in erster Linie im Rahmen von Nachverdichtungen (z.B. Hinterhöfe) Sinn macht. Das Beispiel aus Hannover zeigt zudem, dass Tiny Houses zur Miete nicht günstig sind. Darüber hinaus ist der Beitrag von Tiny Houses zum flächensparenden Wohnen zu hinterfragen, wenn es um die Realisierung von Tiny House Siedlungen auf Flächen geht, die auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet sind.

³⁶ Bundesverband Mikrohaus (2021): Was ist ein Tiny Haus? Definition – Erklärung – Abgrenzung

³⁷ <https://wohnglueck.de/artikel/tiny-house-siedlung-hannover-63556>

In Wolfenbüttel hat die Politik angeregt, Erfahrungen mit Tiny Houses im Rahmen eines Modellversuchs zu sammeln.³⁸ In Braunschweig werden derzeit mögliche Standorte für eine Tiny House-Siedlung geprüft.³⁹ In Salzgitter spielen Tiny Houses nachfrageseitig noch keine Rolle.⁴⁰ Der Stadtverwaltung und dem Eigenbetrieb Salzgitter Grundstücksentwicklung liegen weder Anträge von Bauvoranfragen zur Aufstellung von Tiny Houses vor. Grundsätzlich besteht seitens der Stadt Salzgitter aber Bereitschaft bei einer entsprechenden Nachfrage, Flächen für Tiny Houses auszuweisen.

6.5.8 Übersicht

In nachfolgender Übersicht sind die in den vorherigen Kapiteln dargestellten Wohnformen und ihre Eignung für Salzgitter dargestellt (vgl. Abbildung 59).

Abbildung 59: Neue Wohnformen und ihre Eignung für Salzgitter

| Wohnform | Zielgruppe / Segment | Eignung für Salzgitter |
|----------------------------|---|--|
| Wohnen für junge Menschen | Studierende/Azubis; Miete, tlw. gefördert | Geeignet, da Studierende und Azubis in Unternehmen in Salzgitter vorhanden, ggf. in Kooperation mit Betrieben. |
| Betreutes /Service-Wohnen | Ältere; Miete und Kauf, in Kombination mit Dienstleistungen | Geeignet, da demografischer Wandel sich fortsetzt. |
| Baugruppen / Mietergruppen | Familien; Eigentum und Miete, oft Mehrfamilienhäuser | Grundsätzlich geeignet, aber bislang in Salzgitter nicht etabliert. |
| Mehrgenerationenwohnen | Junge, Familien, Ältere; Miete/Eigentum; Mischung im Gebäude, selten in WG | Grundsätzlich geeignet, ist aber bislang in Salzgitter nicht etabliert. Frage, wer das initiieren kann (Stadt, Wohnbau). |
| Clusterwohnen | Alle Zielgruppen, große WE (200 bis 300 m ²); v.a. Miete | Ungeeignet, da Clusterwohnen ein Großstadt-Thema ist und es in Salzgitter keine Nachfrage gibt. |
| Co-Living | Berufstätige in Metropolen (zentrale Lagen; Mischung aus Wohnen & Arbeit, , hochpreisig | Ungeeignet, da Metropolen-Thema und keine Nachfrage und kein kommerzieller Betreiber in Salzgitter zu erwarten. |
| Tiny House | Jüngere Singles/Paare; Kauf und Miete | Grundsätzlich geeignet, als innovatives Wohnangebot für junge Menschen in Salzgitter. |

Quelle: eigene Darstellung

empirica

³⁸ <https://regionalheute.de/wolfenbuettel/tiny-haeuser-fuer-wolfenbuettel-politik-soll-ueber-moeglichkeiten-sprechen-wolfenbuettel-1651672948/>

³⁹ <https://regionalheute.de/braunschweig/tiny-house-siedlung-moegliche-standorte-werden-geprueft-braunschweig-1649757135/>

⁴⁰ <https://regionalheute.de/salzgitter/tiny-haeuser-in-salzgitter-noch-kein-thema-salzgitter-1652273738/>

7. Baulandmodelle und Vermarktungsstrategien

7.1 Baulandmodelle

7.1.1 Ziele und Funktionsweise von Baulandmodellen

Ziele von Baulandmodellen

Baulandmodelle sind kommunalpolitische Instrumente der Bodenpolitik. Die Kommune nutzt ihre Planungshoheit, um die Baurechtschaffung an bestimmte Vorgaben für die Realisierung zu knüpfen. Baulandmodelle sind nicht im Baugesetzbuch geregelt. Ihre Ausgestaltung orientiert sich jeweils an den örtlichen Erfordernissen und spezifischen Rahmenbedingungen, sodass mittlerweile eine große Vielfalt unterschiedlicher Modelle in ganz Deutschland existiert.

Mit einem Baulandmodell können unterschiedliche Ziele verfolgt werden:

- Soziale Ziele betreffen die Verbesserung des Wohnungsangebots durch eine Wohnraumförderquote, also eine stadtweit einheitliche oder nach Stadtteilen differenzierte Quote für den sozialen Wohnungsbau oder/und eine Wohnungsbauquote, also die Festlegung einer Quote für den Anteil des Wohnens.
- Daneben können mit einem Baulandmodell ökonomische Ziele verfolgt werden, u. a. durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken und Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sowie v. a. durch die Übernahme von verschiedenen Kosten durch die Planungsbegünstigten. Dazu gehören Planungskosten, Verfahrens- und Entwicklungskosten sowie Kosten für die soziale Infrastruktur.
- Außerdem können mit einem Baulandmodell städtebauliche Ziele verwirklicht werden, beispielsweise im Bereich der Baukultur über städtebauliche Wettbewerbe, Bauverpflichtungen o. ä. oder im Bereich der städtebaulichen und Umweltstandards.

Funktionsweise von Baulandmodellen

Baulandmodelle können grundsätzlich nur dort eingesetzt werden, wo Baurecht neu geschaffen oder geändert werden muss und hierdurch ein Wertzuwachs entsteht. Sie werden über städtebauliche Verträge umgesetzt, die auch an den jeweiligen städtischen Zielen orientiert sind. Bei Flächen im Eigentum der Stadt kann sie auch die Vergabe (v. a. Konzeptvergabe) als Instrument nutzen. Da es die Umsetzung erleichtert und einen höheren Gestaltungsspielraum erlaubt, haben einige Städte im Rahmen von Baulandmodellen eine Zwischenerwerbsstrategie eingeführt.

Geht es darum, den Planungsbegünstigten an Kosten z. B. für die soziale Infrastruktur zu beteiligen, muss die Bodenwertsteigerung auch nach Abzug der Kosten einen ausreichenden Investitionsanreiz gewährleisten. Ähnlich verhält es sich mit Auflagen für einen bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus. Hier kommt hinzu, dass die Förderbedingungen eine Investition rentabel machen und/oder die Erlöse (Mieten oder Verkaufspreise) die Lücke in der Wirtschaftlichkeit bei geförderten Wohnungen decken müssen.

7.1.2 Erfahrungen aus Beispielen aus der Praxis

Rahmenbedingungen in drei Beispielstädten

Es wurden drei Vergleichsstädte untersucht, die bereits über ein Baulandmodell verfügen: Münster, Potsdam und Oranienburg. Das Modell in Münster ist seit vielen Jahren etabliert und gilt bundesweit vielen Kommunen als Vorbild. Potsdam befindet sich ebenfalls in der Umsetzung, aber noch in einer sehr frühen Phase, in der das Modell erprobt und weiterentwickelt wird. Oranienburg hingegen befindet sich in der Prüfungsphase eines geeigneten Modells.

Alle drei Städte wachsen stark (Bevölkerungsentwicklung 2012-2019 in Münster +7,5 %, in Potsdam +14,4 % und in Oranienburg +8,4 %) und die Mieten sind dort in den vergangenen Jahren entsprechend stark gestiegen. Die Kaufpreise sind, wie meist, noch stärker gestiegen (2012-2020 in Münster um 90,5 %, in Potsdam um 86,7 % und in Oranienburg um 141,3%). Die Bautätigkeit bezogen auf die Einwohneranzahl ist entsprechend hoch. In allen drei Städten waren die o.g. Rahmenbedingungen ausschlaggebend für den Einsatz bzw. die aktuelle Prüfung eines Baulandmodells.

Kernelemente der untersuchten Baulandmodelle und Erfahrungen

Die Stadt **Münster** unterscheidet die Verfahren zwischen Innen- und Außenbereich. Im Innenbereich handelt es sich im Regelfall um private Entwickler als Träger der Bauvorhaben. Sie sichern in städtebaulichen Verträgen zu, die wohnungspolitischen Vorgaben einzuhalten. Diese umfassen eine Quotenregelung bei Mehrfamilienhäusern mit 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum und 30 % förderfähigem Wohnraum. Letzterer ist zwar freifinanziert, muss aber die kompakten Wohnungsgrößen der Wohnraumförderung und die Anforderungen an Barrierefreiheit erfüllen. Bei Einfamilienhäusern müssen 30 % nach städtischen Kriterien vergeben werden. Im Außenbereich, wo die Grundstückspreise niedriger sind, müssen mindestens 50 % des Bruttobaulands im Rahmen eines Zwischenerwerbs an die Stadt veräußert werden, auf den übrigen Flächen kann der Investor – im Rahmen des aufzustellenden Planungsrechts - frei entscheiden, an wen er veräußert. Auf den dann städtischen Flächen errichtet die Stadt bei Mehrfamilienhäusern 60 % gefördert, bei Eigenheimen werden alle nach städtischen Kriterien, d.h. an bestimmte Einkommensgruppen und priorisiert nach sozialen Kriterien, verkauft. Auf diese Weise entstehen auch bei Außenbereichsgebieten immer mindestens 30 % sozialer Wohnungsbau im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich beteiligen sich die Investoren zusätzlich an den Kosten der Baulandentwicklung.

Im Grundsatz gilt das Modell flächendeckend in Münster. Ausnahmsweise kann mit einem Ratsbeschluss von der Förderquote abgewichen werden. Es gibt keine Berechnungsgrundlage, um detailliert zu überprüfen, ob der Investitionsanreiz groß genug ist. Melden Investoren Bedenken an, werden die Anforderungen für den Einzelfall überprüft. Aufgrund des regelmäßig hohen planungsbedingten Wertzuwachses ist dieser Fall bisher jedoch noch nicht eingetreten. Insgesamt ist die Stadt mit dem Modell zufrieden. Die Zweiteilung in Innen- und Außenbereich hat sich bewährt. Die sehr hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt führt zu Akzeptanz bei Eigentümern und Investoren und es gibt eine geeignete Wohnraumförderung des Landes. Als Änderung wurde beschlossen, in Zukunft Grundstücke für Geschosswohnungen im Regelfall in Erbbaurecht zu vergeben.

In **Potsdam** hat sich eine schrittweise Vorgehensweise bewährt. Im Jahr 2013, noch vor Wiedereinführung der Wohnraumförderung im Land, wurde zunächst die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung verabschiedet. 2017 folgte die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt mit dem zusätzlichen Ziel, in allen städtischen Bebauungsplanverfahren bis zu 20 % der neu ermöglichten Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten. Bei der ersten Fortschreibung 2019 hat die Stadt die Zielquote zur Wohnraumförderung auf 30 % erhöht, es gibt Bindungen im preisgedämpften Wohnungsbau und es gilt eine Angemessenheitsgrenze von maximal 2/3 der Bodenwertsteigerung für die Umsetzung des Baulandmodells. Der preisgedämpfte Wohnungsbau soll die Lücke zwischen den höchstzulässigen Mieten und den freifinanzierten Mieten schließen. Es gibt dort keine Förderung, aber es gelten die Förderbestimmungen und die Wohnungen stehen für Haushalte bereit mit Einkommen bis zu 100 % über den Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein. Um Fehlbelegungen zu vermeiden, sind in Potsdam alle zwei Jahre Einkommensnachweise zu erbringen. Erhöht sich das Einkommen über eine definierte Grenze, wird die Miete erhöht. Eine Besonderheit in Potsdam liegt darin, dass es beim geförderten Wohnungsbau für Investoren die Möglichkeit gibt, diesen über mittelbare Bindungen an einem anderen Standort zu realisieren. Mittlerweile findet eine regelmäßige Überprüfung der Berechnungsannahmen statt und es werden Möglichkeiten für Flächenabtretungen und einen kommunalen Zwischenerwerb geprüft.

Die Stadt Potsdam hat in ihrem Baulandmodell eine Priorisierungsregel eingeführt, die vorsieht, dass zuerst die Kostenbeteiligung bei der sozialen Infrastruktur gesichert und nur bei weiterer Wirtschaftlichkeit der soziale Wohnungsbau umzusetzen ist. Da die Bodenwertsteigerung oft nicht ausreicht, um die Finanzierung durch den Planungsbegünstigten zu rechtfertigen, entfällt der soziale Wohnungsbau oftmals oder es handelt sich nur um eine sehr niedrige Stückzahl. Zudem ist die soziale Wohnraumförderung trotz etwas höherer Mietobergrenzen im Berliner Umland nur bedingt geeignet. Auf Investorensseite werden die Kostenbeteiligungen meist akzeptiert, demgegenüber wird die Auflage für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in geringem Maße von Investoren akzeptiert.

Die Stadt **Oranienburg** hat das Münsteraner Modell (zunächst) weitestgehend übernommen und prüft derzeit die Anwendung. Die Rahmenbedingungen unterscheiden sich jedoch stark von denen in Münster. So hat das Land Brandenburg die Stadt Oranienburg nicht mehr als angespannten Wohnungsmarkt eingestuft und die Wohnraumförderung des Landes ist nur auf wenige Gebietskulissen begrenzt. Auch fehlt der Stadt gegenwärtig noch eine Datengrundlage zur Einschätzung des quantitativen Bedarfs an zusätzlichem günstigem Wohnraum, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bedarf und bürokratischem Aufwand für ein solches Modell noch nicht gesichert ist. Daneben haben sich rechtliche Unsicherheiten im Hinblick auf ein angedachtes Einheimischenmodell (Vergabekriterien der Stadt) ergeben. Auch geht aus der Evaluation der Folgekostenrichtlinie hervor, dass die Bodenwertsteigerungen nur in wenigen Fällen so hoch sind, dass sie zusätzliche Belastungen des Vorhabenträgers durch die Schaffung günstigen Wohnraums decken würden. Daher wird die Anpassung des Oranienburger Baulandmodells derzeit geprüft.

Abbildung 60: Zentrale Aspekte ausgewählter Baulandmodelle

| Münster | Potsdam | Oranienburg |
|--|--|--|
| Kernelemente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau ▪ Umsetzung: Städtebauliche Verträge, Zwischenerwerb | Kernelemente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau, Besonderheit „preisgedämpfte Wohnungen,“ ▪ Umsetzung: Städtebauliche Verträge | Kernelemente <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziele: Folgekosten, sozialer Wohnungsbau ▪ Umsetzung: Städtebauliche Verträge, Zwischenerwerb, Einheimischenmodell |
| Stand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr etabliertes Instrument ▪ Hohe Zustimmung | Stand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensive und sukzessive Weiterentwicklung, geringere Anzahl geförderter WE als erhofft | Stand <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neues Modell, derzeit Erprobungsphase |
| Fördernde & hemmende Faktoren <ul style="list-style-type: none"> + Anhaltender hoher Nachfragedruck + Geeignete Wohnraumförderung + Differenz. Innen-/Außenbereich + Zwischenerwerb | Fördernde & hemmende Faktoren <ul style="list-style-type: none"> + Anhaltender hoher Nachfragedruck + Schrittweise Weiterentwicklung - Wohnraumförderung gering - Kompliziertes Verfahren durch Angemessenheitsprüfung - Bodenwertsteigerung nicht immer ausreichend | Fördernde & hemmende Faktoren <ul style="list-style-type: none"> - Bodenwertsteigerung nicht ausreichend - Unstimmigkeit bzgl. Bedarf nach sozialem Wohnungsbau - Einheimischenmodell rechtsunsicher |
| Ausblick <p>Verkauf zukünftig im Erbbaurecht</p> | Ausblick <p>Überlegungen zu Zwischenerwerb</p> | Ausblick <p>Umsetzung auf dem Prüfstand, Bedarfsprüfung und Testprojekt laufen</p> |

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Auskunft der Städte

empirica

7.1.3 Rahmenbedingung für Salzgitter: Die soziale Wohnraumförderung

Voraussetzung für die Einführung eines Baulandmodells mit einem Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist eine geeignete Wohnraumförderung.

Im Land Niedersachsen regelt das Niedersächsische Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren (Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz - NWoFG) vom 29. Oktober 2009 (Fassung vom 10.05.2021) „den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (soziale Wohnraumförderung)“. In Salzgitter (Mietenstufe 2) liegt die Mietobergrenze für Wohnraum für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG bei 5,80 Euro/m² Wohnfläche nettokalt.⁴¹

Nachfolgend ist eine Modellrechnung dargestellt, welchen Einfluss die Wohnraumförderung auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubau in Salzgitter hätte.

Die Herstellung von gefördertem Wohnraum fördert das Land Niedersachsen durch die NBank mit einem festgelegten maximalen Darlehensbetrag je m² Wohnfläche (in Salzgitter in der Mietenstufe 2 sind das aktuell 4.610 Euro), für den bei einer Bindungsdauer und einer Darlehenslaufzeit von 35 Jahren 0 % Zinsen aufzuwenden sind (vgl. Abbildung 61). Im Vergleich zu den aktuell wieder deutlich gestiegenen Darlehenszinsen ist das ein attraktives Angebot. Zudem gewährt der Fördermittelgeber einen Tilgungsnachlass in Höhe von (i.H.v.) 30 % des Darlehensbetrages. Bezogen auf den o.g. Darlehensbetrag und unter Berücksichtigung, dass ein Drittel des Tilgungszuschusses erst nach Ablauf von 20 Jahren genutzt werden kann, liegt der Barwert des Tilgungsnachlasses heute bei rund 1.130 Euro/m² Wohnfläche.

⁴¹ <https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/26e8ba2b-79fd-3c58-9a92-5467e52aedb2>

Das entspricht einem monatlichen Zuschuss im Rahmen der 35-jährigen Bindungsdauer von 2,70 Euro pro m² Wohnfläche. Dabei beläuft sich die zulässige Nettokaltmiete auf 5,80 Euro pro m² Wohnfläche im Monat, woraus sich zzgl. des Zuschusses für die Investoren Einnahmen von monatlich 8,50 Euro pro m² Wohnfläche ergeben. Geht man für Salzgitter von einer für die Investition erforderliche Nettokaltmiete i.H.v. 11 Euro/m² Wohnfläche im Monat aus, ergibt sich eine Differenz von monatlich 2,50 Euro pro m² Wohnfläche, die über Querfinanzierungen gedeckt werden müsste.

Abbildung 61: Einfluss der Wohnraumförderung auf Miete (Schema)

| Elemente | Wert | Einheit |
|--|-------------------|---|
| Barwert des Tilgungsnachlasses NBank : | 1.132 € | Euro pro m ² Whfl. |
| Bindungsdauer : | 35 Jahre | Bindung |
| á : | 12 Mon. | p.a. Bindung Monate |
| entspricht : | 420 Mon. | Gesamtbindung Monate |
| entspricht Zuschuss i.H.v. 1.132 € / 420 : | 2,70 Euro | pro m ² Whfl. monatlich |
| Zulässige Kaltmiete : | 5,80 Euro | pro m ² Whfl. monatlich |
| zzgl. Zuschuss : | 2,70 Euro | pro m ² Whfl. monatlich |
| Einnahme : | 8,50 Euro | pro m ² Whfl. monatlich |
| Für Investition erforderlich : | 11,00 Euro | Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich |
| Differenz zu Einnahme : | -2,50 Euro | Nettokaltmiete pro m ² Whfl. monatlich |

Quelle: eigene Berechnung

empirica

In der folgenden Abbildung ist die Querfinanzierung durch freifinanzierten Wohnungsbau berechnet, die erforderlich ist, um den hier gewählten (und in Baulandmodellen häufigen) Anteil von 30 % geförderten Wohnungsbau finanzieren zu können. Bei der Berechnung wird die Mietobergrenze für Salzgitter i.H.v. 5,80 Euro/m² Wohnfläche nettokalt zzgl. Tilgungsnachlass zugrunde gelegt (s.o.). Im Ergebnis läge in Salzgitter bei der Mietobergrenze von 5,80 Euro/m² Wohnfläche die erforderliche Nettokaltmiete in den 70 % freifinanzierten Wohnungen bei 12,07/m² Wohnfläche.

Abbildung 62: Beispielberechnungen zur Querfinanzierung für geförderten Wohnungsneubau durch freifinanzierte Wohnungen

| Miete pro m ² Whfl. Nettokalt | Anteil Wohnungen | Miete pro m ² Whfl. Nettokalt |
|--|------------------|--|
| 8,50 € | 30% | 2,55 € |
| 12,07 € | 70% | 8,45 € |
| | 100% | 11,00 € |

Quelle: eigene Berechnung

empirica

7.1.4 Erfolgskriterien

Die Beispielstädte – wie auch umfassende Erfahrungen in anderen Kommunen bundesweit – zeigen, dass Konzeption und Erfolg eines Baulandmodells von den Rahmenbedingungen vor Ort abhängig sind. Zentrale Erfolgskriterien sind u.a.:

- Ausreichende Wirtschaftlichkeit von Investitionen auch nach Abzug von Kosten, die durch die Vereinbarungen gemäß Baulandmodell bedingt sind.

- Angespannter Wohnungsmarkt mit sehr hoher Flächennachfrage bei starker Flächenknappheit und Investitionsbereitschaft.
- Ausreichend hohes Preisniveau im freifinanzierten Wohnungsbau.
- Bei gefördertem Wohnungsbau als Element eines Baulandmodells geeignete Landeswohnraumförderung zur Querfinanzierung von gefördertem Wohnungsbau.
- Flächen im städtischen Eigentum ermöglichen gesonderte Vorgaben bzw. Konzeptvergaben.
- Schrittweise Entwicklung geeigneter Elemente eines Baulandmodells gemäß den örtlichen Erfordernissen und spezifischen Konstellationen.
- Transparente Regelungen und Akzeptanz seitens aller relevanten Akteure vor Ort.

7.2 Vermarktungsstrategien

Bei dem Thema Vermarktungsstrategien geht es um die Vermarktung von Wohnbaugrund in Salzgitter. Das Marketing umfasst in einer weiteren Perspektive verschiedene Bausteine, die nachfolgend dargestellt werden. Dabei wird die derzeitige Vermarktungsstrategie der Stadt Salzgitter und ihre Perspektiven beschrieben.⁴²

Zielgruppenfokus

Der Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung der Stadt Salzgitter vermarktet Wohnbaugrundstücke mit dem Ziel, die Stadt Salzgitter im kommunalen Konkurrenzkampf als attraktiven Wohnstandort zu positionieren, einerseits, damit wohnungssuchende Haushalte in der Stadt Salzgitter wohnen bleiben können, andererseits, um zusätzliche wohnungssuchende Haushalte nach Salzgitter zu ziehen. Dabei wird auf verschiedene Zielgruppen fokussiert

- (junge) Familien, damit diese Baugrund für ein Eigenheim finden
- ältere Haushalte, damit diese altersgerechte Wohnangebote finden
- Investoren für mehrgeschossigen Wohnungsbau

Produktpolitik

Das Produkt der Vermarktungsstrategie ist das Wohnbaugrundstück. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Salzgitter, ein breites Set an Baugrundstücken für alle Zielgruppen regelmäßig im Produktportfolio bereitstellen zu können. Ein wichtiges Instrument zur Festlegung der Wohnbaugrundstücke (im Umfang aber auch in ihrer Qualität) ist die Interessentenliste, die auch Grundlage für die nachfrageorientierte Bereitstellung des Bedarfs ist. Um den exakteren Wunsch der Bewerber zu erfragen, wurde dieses Verfahren vor kurzem für die Aufnahme in die Interessentenliste insofern geändert, dass die Bewerber nunmehr eine

⁴² Stadt Salzgitter (2018): Beschlussvorlage 2137/17 vom 14.08.2018 (abrufbar unter <https://sitzungsdienst.salzgitter.de/buergerinfo/tmp/tmp/45081036574118893/574118893/00485885/85.pdf>)

Priorisierung vornehmen müssen, wenn Sie mehrere Stadtteile für den Erwerb eines Bauplatzes angeben. Bei den bereits vorgemerkten Bauinteressenten wurde ihre Priorisierung nachträglich abgefragt. So wird eine räumliche möglichst treffsichere Gestaltung des Baugrundstückportfolios gewährleistet.

Zukünftig soll das Produktportfolio erweitert werden um die Schaffung von exklusiven Baugrundstücken für hochwertige Wohnansprüche (z.B. am Salzgittersee oder am „Wohnen am Berg“ in Bad).

Zur Schaffung von Baugrundstücken soll zukünftig auch weiterhin ein Flächenrecycling nicht mehr benötigter Kleingartenflächen erfolgen. Zudem sollen innerstädtische Flächen erschlossen werden, z.B. nach Abriss des Altbestandes.

Angedacht sind auch Befragungen, von Kaufinteressenten und Käufern, um Kundenwünsche in stärkerem Maß bei der Entwicklung von Baugrundstücken zu berücksichtigen. Ziel ist hier die Verbesserung des Produktes Baugrundstück.

Preispolitik

Die Stadt Salzgitter verfolgt eine insgesamt moderate Preispolitik bei der Vermarktung von Baugrundstücken. Das ist ein wichtiger Baustein, damit Wohnungssuchende in der Stadt bleiben und neue hinzukommen. So wird eine breite Palette von günstigen Grundstücken in einfacheren Lagen bis hin zu höherpreisigen Grundstücken in besseren Lagen angeboten.

Zudem fördert die Stadt Salzgitter Erwerber von städtischen Baugrundstücken durch Zuschüsse im Rahmen der familienfreundlichen Baulandförderung.

Durch den Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung erfolgt eine Beratung und Antragsaufnahme für die Förderung durch die NBank bei Vorhaben im Rahmen der Landeswohnraumförderung.

Zukünftig soll das Grundstücksportfolio in Richtung höherpreisige Grundstücke ausgeweitet werden (vgl. auch Produktpolitik).

Kommunikationspolitik

Zur Ansprache von Interessenten von Wohnbaugrundstücken nutzt die Stadt Salzgitter verschiedenen Medien:

- Internetauftritt (tagesaktueller Vermarktungszustand, wichtige Erstinformationen)
- Werbung in der Presse bzw. in Printmedien (die auch tlw. online verfügbar sind)
- Werbung in sozialen Medien
- Werbeplakate im Rathaus

Hierdurch werden nicht nur Wohnungssuchende in Salzgitter erreicht, sondern in der ganzen Region.

Es ist vorgesehen, zukünftig die Werbung in sozialen Medien auszuweiten, auch um junge Wohnungsnachfrager in stärkerem Maß zu erreichen.

Zudem denkt die Stadt Salzgitter über eine Teilnahme an regionalen Baumessen nach, um externe Interessenten in stärkerem Maß für Salzgitter zu gewinnen.

Die bei der Produktpolitik dargestellten, von der Stadt Salzgitter angedachte Befragung (Kaufinteressenten, Käufer) hat auch einen positiven Kommunikationseffekt, der weniger konkret auf die Vermarktung bestimmter Baugrundstücke gerichtet ist, sondern allgemein den Wohnungssuchenden und den Bewohnern eine gute Kommunikation signalisiert.

Distributionspolitik

Bei der Distribution geht es darum, welche Kanäle zur Vermarktung der Baugrundstücke an die Zielgruppen genutzt werden. Hier ist die Interessentenliste der Stadt Salzgitter zu benennen, in der alle Grundstücksinteressenten mittlerweile auch unter Nennung von priorisierten Stadtteilen/Baugebieten eingetragen werden. Interessenten nehmen üblicherweise über die Internetseite des Eigenbetriebs Kontakt mit der Stadt auf.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt anhand der Reihenfolge der Eintragungen, die bis zu einem bestimmten Zeitpunkt eingegangen sind. Das ist eine transparente Vergabepraxis, die für alle Interessenten nachvollziehbar ist. Nach Aussage der Stadt Salzgitter ist die Zufriedenheit der Interessenten mit dem Vergabeinstrument der Interessentenliste hoch. Indikator hierfür ist sicherlich auch die hohe und in den letzten Jahren stetig gewachsenen Anzahl von Interessenten (aktuell mehr als 2.000 Interessenten).

8. Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

8.1 Mögliches Mengengerüst des Neubaubedarfs bis 2030

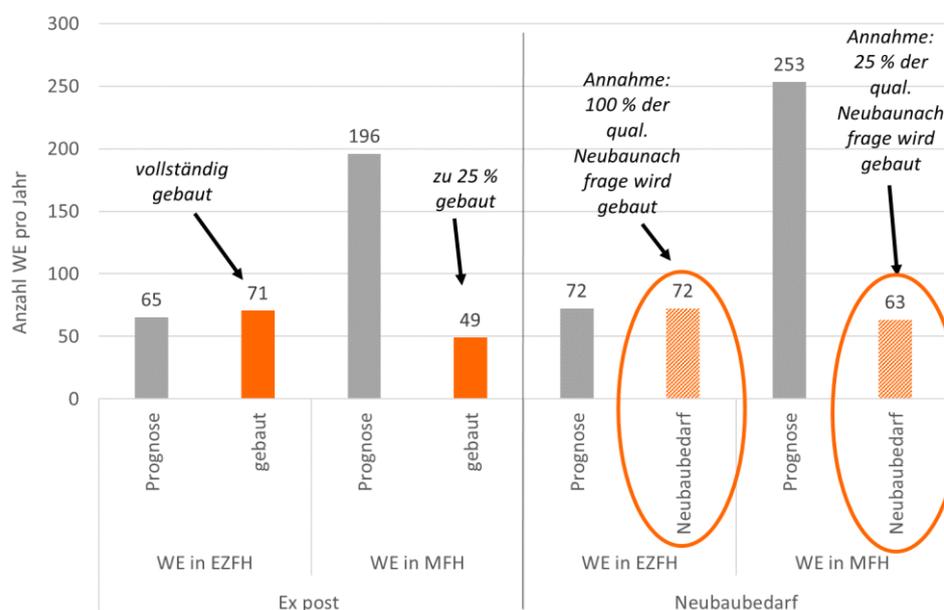
Die im Ergebnis der Wohnungsnachfrageprognose beschriebenen wahrscheinlichen und möglichen Entwicklungspfade sind nichts neues für die Stadt Salzgitter (vgl. Kapitel 4.3.2). Ein Blick in die jüngste Vergangenheit belegt, dass bereits in Zeiten, in denen es in Salzgitter keinen mengenmäßigen Zuwachs der Wohnungsnachfrage gegeben hat, weil die Zahl der Haushalte mehr oder weniger stagnierte, es in nennenswertem Umfang Wohnungsneubau gab.

- Zwischen 2017 und 2021 blieb die Zahl der Haushalte weitgehend unverändert (vgl. Kapitel 3.1).
- Dennoch wurden in den Jahren 2018 bis 2021 insgesamt mehr als 400 WE neu gebaut (vgl. Kapitel 3.2).
- Der Anteil der Wohnungsbaufertigstellungen am Wohnungsbestand in den Jahren 2018 bis 2021 kann als Maß der qualitativen Neubaunachfrage interpretiert werden. Im Schnitt dieser Phase lag der Anteil bei 0,2 % pro Jahr gemessen am Wohnungsbestand.

Zur Annäherung an die Frage, wie viel von der in der Wohnungsnachfrageprognose berechneten qualitativen Neubaunachfrage tatsächlich gebaut werden sollte, können die beiden ersten Jahre der Wohnungsnachfrageprognose mit der tatsächlichen Entwicklung verglichen werden.

- Nach der Wohnungsnachfrageprognose liegt der Anteil der qualitativen Neubaunachfrage am Wohnungsbestand im Schnitt bei rund 0,5 % pro Jahr.
- In den beiden Jahren 2020 und 2021 betrug der Anteil der Wohnungsbaufertigstellungen am Wohnungsbestand im Schnitt 0,24 % pro Jahr und war damit halb so hoch wie in der Prognose berechnet. Das liefert einen ersten Hinweis darauf, dass die rechnerisch ermittelte qualitative Neubaunachfrage nicht vollumfänglich bedient werden muss.
- Ein genauerer Blick auf die Wohnungsbautätigkeit in den Segmenten zeigt (vgl. Abbildung 63), dass die in der Prognose rechnerisch ermittelte qualitative Neubaunachfrage im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser vollumfänglich und bei Mehrfamilienhäusern zu einem Viertel bedient wurde (d.h. prognostiziert wurden im Schnitt knapp 200 Geschosswohnungen pro Jahr als qualitative Neubaunachfrage, gebaut wurden aber nur 50 Geschosswohnungen pro Jahr)

Geht man zur Bestimmung des Neubaubedarfs in Salzgitter davon aus, dass die zukünftige qualitative Neubaunachfrage im Ein-/Zweifamilienhaussegment vollständig durch Neubau bedient werden soll und im Mehrfamilienhaussegment zu einem Viertel (entsprechend der Beobachtung der Jahre 2020 und 2021), dann kann der mögliche Neubaubedarf in Salzgitter in den Jahren 2022 bis 2030 mit rund 70 bis 75 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern (630 bis 675 WE in Summe) und 60 bis 65 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (540 bis 585 WE in Summe) bemessen werden. In Summe wären das 130 bis 140 WE pro Jahr.

Abbildung 63: Neubaubedarf in Salzgitter (WE pro Jahr), 2022 bis 2030

Quelle: eigene Berechnungen, Landesamt für Statistik Niedersachsen

empirica

Wenn die qualitative Neubaunachfrage im Mehrfamilienhaussegment wie oben beschrieben zu einem Viertel durch Neubau gedeckt wird und drei Viertel der Neubaunachfrage durch Modernisierungsaktivitäten, dann liegt der Wohnungsleerstand in Summe der Jahre bis 2030 bei geschätzten rund 4.000 WE, die zu den derzeitigen 2.500 bis 3.000 leerstehenden Wohnungen hinzukommen.

So wird deutlich, dass das Maß der qualitativen Neubaunachfrage, die gebaut wird, und der Umfang des qualitativ bedingten Wohnungsleerstandes kommunizierende Röhren sind. Formuliert man als Bedarf, einen höheren Anteil der qualitativen Neubaunachfrage durch tatsächlichen Wohnungsneubau zu bedienen (z.B. weil davon ausgegangen wird, dass eine geringe Akzeptanz von Neubaunachfragern nach modernisierten Bestandsgebäuden in Salzgitter besteht), dann steigt auch der Umfang des zukünftigen Wohnungsleerstandes.

Exkurs: Annäherung an den Neubaubedarf aus der aktuellen Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig

Die aktuelle Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig zeigt einen alternativen Entwicklungspfad der Bevölkerung und der Haushalte in Salzgitter auf (vgl. Kapitel 4.4), der von der städtischen Bevölkerungsprognose und den darauf basierenden Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen abweicht. Beide Prognosen sind aber nicht miteinander vergleichbar. Die Unterschiede beruhen auf verschiedenen Datengrundlagen (städtisches Melderegister auf der einen Seite, amtliche Daten des Statistischen Landesamtes auf der anderen Seite), unterschiedlichen Prognosezeiträumen (2019 bis 2030 auf städtischer Seite und 2021 bis 2040 beim RGB) sowie insbesondere auf unterschiedlichen Annahmen zu den zukünftigen Wanderungen (die Prognose des RGB berücksichtigt die Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine, die städtische Prognose nicht).

Nach der Prognose des Regionalverbands ist zwischen 2021 und 2040 eine Zunahme der Haushaltszahl von rund 500 Haushalten zu erwarten. Das ist die mengenmäßige Wohnungsnachfrage, die – sofern die Stadt Salzgitter diese bedienen möchte – in einer quantitativen Neubaunachfrage von rund 500 Wohneinheiten in den Jahren von 2022 bis 2040 resultiert. Das entspricht durchschnittlich rund 26 Wohneinheiten pro Jahr. Im Zeitraum von 2021 bis 2030 nimmt die Zahl der Haushalte in Salzgitter nach der Prognose des Regionalverbands um rd. 300 zu. Das würde ein quantitativ bedingten Neubaubedarf von rd. 30 WE pro Jahr bedeuten.

Geht man zur Bestimmung eines zusätzlichen qualitativen Neubaubedarfs ähnlich wie bei der Prognose des aus der städtischen Bevölkerungsprognose abgeleiteten Neubaubedarfs vor (vgl. Kapitel 8.1), und nimmt an, dass 0,25 bis 0,30 % des Wohnungsbestandes pro Jahr in Salzgitter aus qualitativen Gründen neu gebaut werden sollten, dann kommen pro Jahr weitere 140 bis 170 Wohneinheiten hinzu (sowohl im Zeitraum von 2021 bis 2040 als auch von 2021 bis 2030).

Damit läge der Neubaubedarf in der Stadt Salzgitter bei 170 bis 200 Wohneinheiten pro Jahr und damit ca. ein Drittel höher als der aus der städtischen Bevölkerungsprognose abgeleitete Neubaubedarf.

8.2 Soziale Wohnraumförderung und bezahlbarer Wohnraum

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Der Anteil der Haushalte mit Transferleistungen an allen Haushalten liegt in Salzgitter bei etwa 16%, was rund 8.700 Haushalten entspricht (vgl. Abbildung 37). Im Vergleich gehört Salzgitter zu den kreisfreien Städten in Niedersachsen, die mit die höchste Mindestsicherungsquote haben (15%). Die Zahl der Empfänger ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Die Erschwinglichkeitsanalysen zeigen, dass die Wohnraumversorgung in Salzgitter für Alleinerziehende mit zwei Kindern und Paare mit zwei Kindern im Vergleich der Haushaltstypen am schlechtesten ist (vgl. Abbildung 43).

Auf der Angebotsseite stehen in Salzgitter zum einen preisgünstige freifinanzierte Wohnungen, so wurden Wohnungen des unteren Drittels - bezogen auf die am Markt angebotenen Wohnungen - im Jahr 2021 zu einem Preis von 5,50 €/m² angeboten. Wird als Bezugsgröße die Fördermiete der NBank herangezogen, zeigt sich, dass im Jahr 2021 für die Fördermiete von 5,80 Euro pro m² im Neubau bei preisgebundenen Mietwohnungen in Salzgitter gut 50% der angebotenen Mietwohnungen zu diesem Preis verfügbar waren. In Braunschweig liegt der Anteil im Vergleich bei weniger als 5%. Haushalte mit einem geringen Einkommen können sich in Salzgitter somit zu einem nicht unerheblichen Anteil auf dem freien Wohnungsmarkt versorgen.

Für eine quantitative Abschätzung eines möglichen Bedarfs an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen in Salzgitter sind folgende Aspekte zu berücksichtigen

- In der Stadt Salzgitter gibt es im Jahr 2022 insgesamt 592 preisgebundene Mietwohnungen.
- In den nächsten Jahren fallen in Salzgitter einige preisgebundene Wohnungen aus der Bindung. Ohne die Schaffung neuer Bindungen wird es im Jahr 2031 noch 218 preisgebundene Wohnungen geben.

- Auch wenn gleichzeitig die Zahl der Haushalte in Salzgitter sinkt (vgl. Kapitel 4.2), wird sich die Versorgungsquote (preisgebundene Wohnungen bezogen auf die Zahl der Haushalte) verschlechtern von 1,1% (2020/2022) auf 0,4% (2030/2031).
- Soll die Versorgungsquote von heute 1,1% auch im Jahr 2030/2031 gelten, dann wären rund 330 zusätzliche preisgebundene Mietwohnungen in Salzgitter zwischen 2022 und 2030/2031 zu realisieren (218 WE im Bestand + 330 WE = 548 WE = 1,1% bezogen auf 49.826 Haushalte im Jahr 2030/2031).
- Die Zahl von 330 zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen würde mehr als die Hälfte des in Kapitel 8.1 für Salzgitter formulierten Neubaunachbedarfs im Geschoss ausmachen. Einen solchen Anteil halten wir am Wohnungsmarkt Salzgitter für viel zu hoch. Hinweise auf einen realistischen Anteil liefern die in vielen deutschen Städten beschlossenen Quotierungen für den Neubau preisgebundener geförderter Wohnungen im Rahmen von Neubauvorhaben (i.d.R. für Gebiete, in denen neues Baurecht geschaffen wird, d.h. nicht in §34er Gebieten). Dieser Anteil liegt häufig zwischen 25 und 30% und weist in einer ersten Perspektive darauf hin, dass die o.g. mehr als 50 % viel zu hoch sind. In einer zweiten Perspektive ist zudem die Situation eines entspannten Wohnungsmarktes in Salzgitter zu berücksichtigen. Die o.g. Quoten von 25 bis 30% gelten oft in angespannten Wohnungsmärkten. Mit Blick darauf, dass in Salzgitter gut 50% der angebotenen Mietwohnungen im freifinanzierten Segment jedoch zum Preis der Fördermiete verfügbar sind (vgl. Kapitel 6.2.2) und sich Haushalte im Umzugsfall in Salzgitter sehr viel besser versorgen können als es z.B. in Braunschweig, Wolfsburg oder Hannover der Fall ist, muss der Anteil des möglichen geförderten Neubaus auch deutlich unter der genannten Spanne liegen. Aus diesem Grund halten wir einen Anteil von maximal 15% für plausibel.

Ein 15 %-iger Anteil würde im Rahmen des formulierten Neubaubedarfs von Geschosswohnungen in Salzgitter eine Größenordnung von insgesamt 80 bis 90 Wohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2030 entsprechen. Die übrigen 240 – 250 preisgebundenen Wohnungen wären durch Maßnahmen im Bestand zu realisieren. Hierfür könnten die Mittel der Landeswohnraumförderung genutzt werden.

Exkurs: Höheres Volumen bei gefördertem Neubau gemäß der Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig vorstellbar

Folgt die Stadt Salzgitter dem Prognosepfad des Regionalverbands Großraum Braunschweig (vgl. Kapitel 4.4 und Exkurs in Kapitel 8.1), dann läge der Neubaubedarf insgesamt über dem der städtischen Bevölkerungsprognose. Somit ist auch grundsätzlich ein höheres Volumen an geförderten Wohnungen vorstellbar.

Neu zu bauende geförderte Wohnungen in Salzgitter sollten ausschließlich für folgende Zielgruppen sein:

- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (ab 60 Jahre)
- Alleinerziehende
- Familien mit Kindern

Maßnahme: Erhaltung/ Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand

Im Fokus sollte zunächst der Erhalt bzw. die Schaffung von preisgebundenen Wohnungen im Bestand sein. Hierzu können Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, ihre Bindungen nicht auslaufen zu lassen bzw. zu verlängern. Zum anderen sollten Eigentümer bislang nicht mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, Belegungsrechte an die Kommunen für einen festgelegten Zeitraum zu verkaufen. Grundsätzlich kann dies erreicht werden durch:

- Kauf von Belegungsrechten im Bestand: Die Kommune kann Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) jedoch dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Diese Option wäre auch für die aus der Mietpreisbindung gelaufenen Wohnungen vorstellbar. Es gibt ein Förderprogramm der NBank, welches die Einräumung von Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindung) im ungebundenen Mietwohnungsbestand für Haushalte mit geringem Einkommen unter bestimmten Voraussetzungen fördert. Das Programm richtet sich an Eigentümer von ungebundenen Mietwohnungen, die über bezugsfertigen und freien Mietwohnraum verfügen (Programm: Mietwohnraumförderung – Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen)
- Schaffung mittelbarer Belegungsrechte: Mit den Mitteln der Landeswohnraumförderung wird ein nicht mietpreisgebundener Neubau gefördert (in den Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein einziehen können) und im Gegenzug muss der Vorhabenträger bzw. der Fördermittelempfänger im eigenen Bestand Wohnungen mit einer Mietpreisbindung belegen. Diese Option kommt vor allem für Bestandshalter mit relativ vielen Wohnungen in Betracht, da diese über die geeignete Tauschmasse verfügen.
- Bestandsförderung: Eine andere Möglichkeit der Förderung bezieht sich auf den Bestand. Für die Modernisierung von gebrauchten Wohnungen stehen Fördermittel zur Verfügung. Im Gegenzug werden die modernisierten Wohnungen über einen bestimmten Zeitraum mit einer Mietpreisbindung belegt und an Haushalte im Rahmen der Einkommensgrenzen der Landeswohnraumförderung vermietet (Programm: Modernisierung von Mietwohnraum)

Maßnahme: Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe

Als Instrument zur Realisierung von preisgebundenen Wohnungen im Neubau ist die Konzeptvergabe geeignet, sofern Investoren nicht eigenständig preisgebundene Neubauwohnungen realisieren. Eine Vergabe von Grundstücken orientiert sich dabei an den wohnungs- und ggf. auch stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt. Zum Zuge kommt nicht das Höchstgebot, sondern das nach einem vorab definierten Kriterienkatalog „beste“ Konzept. Als ein Kriterium können Anforderungen an den Anteil preiswerten oder geförderten Wohnens gestellt werden. Im Gegenzug wird das Grundstück im Vergleich zum Verkehrs- oder Marktwert „verbilligt“ abgegeben. Geförderte Neubauwohnungen sollten seitens des Investors immer auch mit einem Zielgruppenkonzept hinterlegt sein, in dem der spezifische Bedarf für eine oder mehrere Zielgruppen dargestellt ist.

8.3 Baulandmodell und Vermarktungsstrategie

Baulandmodell

Städte in Deutschland haben umfangreiche Baulandmodelle eingeführt, um Planungsbegünstigte an den Planungs- und Folgekosten zu beteiligen, den Bau einer bestimmten Menge an geförderten Wohnungen zu erreichen sowie weitere wohnungspolitische Ziele zu verfolgen. Die Analyse von Baulandmodellen (vgl. Kapitel 7) und der Vergleich mit der Stadt Salzgitter zeigt, dass wichtige Erfolgsfaktoren von Baulandmodellen in Salzgitter aktuell nicht gegeben sind. Baulandmodelle werden oft in angespannten Wohnungsmärkten realisiert. Salzgitter ist jedoch kein angespannter Wohnungsmarkt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es in Salzgitter auch nicht zu nennenswerten Bodenwertsteigerungen kommen, die aber wiederum eine Grundvoraussetzung für das Engagement von Investoren im Rahmen eines Baulandmodells sind. Im Hinblick auf den Bau von geförderten Wohnungen bei Baulandmodellen dürften die Anreize durch die niedersächsische Landeswohnraumförderung auf der einen Seite und die begrenzten freifinanzierten Mieterträge in Salzgitter auf der anderen Seite eine Mitwirkungsbereitschaft von Investoren bei einem Baulandmodell begrenzen.

Hinsichtlich der Ziele einer Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten und der Erreichung städtischer Ziele ist eine Einführung eines umfangreichen Baulandmodells in Salzgitter nicht erforderlich. Hier sollte vielmehr das Instrument des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch bei der Baulandbereitstellung genutzt werden. Das wird für Grundstücke angewendet, die nicht in städtischem Eigentum sind. Hierdurch kann Planungsbegünstigten (Investoren, Projektentwickler) die Durchführung von aus städtischer Sicht erforderlichen Maßnahmen auf eigene Rechnung übertragen werden. Ferner kann die Erstattung von Aufwendungen für notwendige städtebauliche Maßnahmen an die Stadt vereinbart werden. Die Maßnahmen müssen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Grundstück stehen und angemessen sein. Inhalte von städtebaulichen Verträgen können sein: Vorbereitung/Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten des Planungsbegünstigten (z.B. Straßenherstellung), Kostenübernahme für Gutachten, Kostenübernahme für die Herstellung von Kitas. Die Stadt Salzgitter verfolgt bei städtebaulichen Verträgen das Ziel, das der Planungsbegünstigte alle Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen übernimmt. Somit entstehen der Stadt Salzgitter bei der Erschließung und Vermarktung von Baugrundstücken keine Kosten.

Vor diesem Hintergrund ist der Stadt Salzgitter zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu empfehlen, ein eigenständiges umfangreiches Baulandmodell zu etablieren. Auch in absehbarer Zukunft erscheint das keine dringende Option zu sein, da bis Ende der 2020er Jahre in Salzgitter keine nennenswerte Anspannung des Wohnungsmarktes zu erwarten ist. Auch aus Kostengründen sollte ein Baulandmodell nicht eingeführt werden, da ansonsten ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht.

Vermarktungsstrategie

Wie in Kapitel 7.2 aufgezeigt, verfolgt die Stadt Salzgitter eine klar formulierte Vermarktungsstrategie bei der Grundstücksvergabe, die dazu beiträgt, dass wohnungssuchende Haushalte in der Stadt gehalten werden können und neue Haushalte zuziehen. Die hierfür verwendete Interessentenliste ist ein geeignetes und transparentes Instrument, dass von

den Wohnungssuchenden akzeptiert wird. Ausdruck dessen ist auch, dass die Zahl der in der Interessentenliste vermerkten Grundstückssuchenden stetig wächst. Auch die weiteren Elemente der Vermarktungsstrategie funktionieren gut. Die preispolitischen Maßnahmen der Vermarktungsstrategie zielen einerseits darauf, das Grundstückspreisniveau von Salzgitter insgesamt moderat zu halten (was angesichts der aktuellen herausfordernden Rahmenbedingungen mit gestiegenen Darlehenszinsen und hohen Baukosten besonders wichtig ist) und, andererseits, dennoch eine möglichst breite Palette unterschiedlicher Lagen und damit auch Preise anbieten zu können. Auch der Ansatz der kommunikationspolitischen Maßnahmen mit sowohl klassischen Mitteln (Print-Werbung, Teilnahme an regionalen Baumessen) als auch mittels Internet und sozialen Medien ist zielführend. Im Sinne der Weiterentwicklung des Produktes Wohnbauland sind die angedachten Befragungen bei Kaufinteressenten, Käufern und Bewohnern von Salzgitter zu empfehlen. Darüber hinaus sind aus gutachterlicher Perspektive keine weiteren Maßnahmen der Vermarktungsstrategie erforderlich.

8.4 Barrierefreies und -armes Wohnen

Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige sind im besonderen Maße auf barrierefreie/ -arme Wohnungen angewiesen. Aber auch Haushalte mit Kleinkindern und ältere Menschen mit einer zunehmenden Gebrechlichkeit fragen eine barrierefreie/ -arme Wohnungen nach. Ältere Menschen zählen oftmals zudem zur Teilgruppe der Menschen mit Behinderung und/ oder Pflegebedürftigen. Ältere machen deshalb einen wesentlichen Teil der Nachfrager aus. Der Anteil der älteren Einwohner ist in Salzgitter in den letzten Jahren gestiegen und wird nach den Prognosen auch zukünftig weiter deutlich steigen. Es besteht somit eine Nachfrage nach barrierefreien/ -armen Wohnungen, die noch weiter zunehmen wird. Durch die gesetzlichen Vorgaben, dass Geschosswohnungen, die im Neubau entstehen zukünftig barrierefrei sein müssen, steigt deren Zahl zukünftig. Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zeigt jedoch, dass ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht und der Neubau allein nicht ausreichen wird, um die Nachfrage zu bedienen. Der Wohnungsbestand rückt damit auch in den Fokus. Zudem zeigen sich teilräumliche Unterschiede in Bezug auf den Anteil älterer Einwohner und demografischer Überalterungsprozesse, woraus sich unterschiedliche Bedarfe ergeben.

Aus diesen Befunden ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- barrierefreie Anpassung der Bestände
- Barrierefreier Neubau
- Beachtung teilräumlicher Bedarfe

Als Maßnahmen wird zum einen die barrierefreie/ -arme Anpassung der Bestände und zum anderen der barrierefreie Neubau empfohlen. Hierbei sollten jeweils teilräumliche Bedarfe berücksichtigt werden und zum Beispiel ein Blick auf demographisch überalternde Einfamilienhausgebiete gerichtet werden. Hier kommt neben der Anpassung der Ein- und Zweifamilienhäuser auch der Neubau von barrierefreien Wohnungen in Betracht, um den älteren Einwohner eine Alternative zum Einfamilienhaus in der direkten Nachbarschaft zu bieten und somit den Generationenwechsel zu unterstützen. Die Strategie ist ein Mix aus Neubau und Anpassung der Bestände unter Berücksichtigung der teilräumlichen Aspekte.

Maßnahme: barrierefreie/ -arme Anpassung der Bestände

Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen kann nicht ausschließlich über den Neubau gedeckt werden, weshalb sich ein verstärkter Bedarf in der Anpassung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes ergibt. Hinzu kommt, dass der mit Abstand überwiegende Teil dieser Nachfragegruppe der Älteren so lange wie möglich zu Hause in ihrer angestammten Wohnung wohnen bleiben möchte. Dies betrifft im geringeren Umfang Mietwohnungen im Geschoss, vor allem aber Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Wunsch nach dem Verbleib im sozialen Umfeld überwiegt oftmals die Nachteile. Diese liegen vor allem in der zunehmenden Belastung der Bewirtschaftung von Haus und Garten mit zunehmendem Alter und der häufig fehlenden Barrierefreiheit im Haus. Auch wird der Aufwand eines Umzuges oftmals gescheut. Die Möglichkeit zur altersgerechten/ barrierefreien Anpassung der Bestände ist deshalb auch zukünftig wichtig.

In der Stadt Salzgitter gibt es ein Seniorenbüro, welches älteren Menschen eine Wohnberatung zur altersgerechten/ barrierefreien/ -armen Anpassung ihrer Wohnung anbietet. Aufgrund der absehbar steigenden Nachfrage nach dem Angebot einer Wohnberatung sollte das bestehende Angebot aufrechterhalten und nach Bedarf weiter ausgebaut werden. Eine stärkere inhaltliche Verknüpfung mit den Themen des barrierefreien Neubaus und der Entwicklung altersgerechter Quartiere (Anpassung des Wohnumfeldes in bestehenden Quartieren an die Bedürfnisse von Älteren wie ebenerdige Bordsteinkanten und ausreichend Sitzmöglichkeiten etc.) ist ebenfalls sinnvoll.

Insbesondere bei den Maßnahmen im Bestand ist immer auch der Zielkonflikt zum Erhalt des preiswerten Wohnraums mit in den Blick zu nehmen.

Es ist nicht bekannt, in welchem Maß die Wohnungsbestandshalter in Salzgitter über den altersgerechten Zustand ihrer Wohnungen und Gebäude Bescheid wissen. Es besteht die Möglichkeit, mittels eines von empirica entwickelten Kriterienkatalogs, Wohnungsbestände diesbezüglich zu prüfen. Der Kriterienkatalog bezieht sich auf insgesamt zwölf bauliche Kategorien (in Abbildung 64 von 1 Außenraum bis 12 Balkone/Terrasse), die jeweils in verschiedene Unterkategorien (z. B. bei 1 Außenraum: Wege zu Gebäuden/Anlagen etc.) unterteilt sind. Diese Unterkategorien wiederum sind anhand von einzelnen Kriterien operationalisiert. Insgesamt umfasst der Katalog somit 269 Kriterien. Er kann sowohl bei Anpassungen im Bestand als auch im Neubau angewendet werden. empirica kann Wohnungsbestandshaltern hier beratend zur Seite stehen.

Abbildung 64: Kriterienkatalog für eine altersgerechte Gestaltung (Auszüge)

| Kategorie | |
|---|--|
| 1 Außenraum | Wege zu Gebäuden/Anlagen Rampen Stufen |
| 2 Abstellmöglichkeiten, PKW- Stellplätze | Hauseingang und Haustür außen/innen Stellplätze Speziell für Rollstuhlnutzung Abstellplätze Müllstandort |
| 3 Eingangsbereich Gebäude | Hauseingang und Haustür außen/innen Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 4 Aufzug, Treppe, Etagenflur | Erreichbarkeit der Wohnungen innerhalb des Gebäudes Aufzugsanlagen Treppenhaus und Etagenflur Rampen Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 5 Wohnungseingang und -tür | Wohnungseingang außerhalb Wohnung Wohnungseingang innen Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 6 Wohnungsflur | Wohnungsflur Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 7 Badezimmer | Bewegung Dusche/ Badewanne Waschbecken/-tisch WC Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 8 Türen, Fenster | Tür Fenster Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 9 Bedienelemente | Bedienelemente Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 10 Küche | Küche Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 11 Wohnräume | Wohnräume Speziell für Rollstuhlnutzung |
| 12 Balkon/Terrasse | Balkon/ Terrasse Speziell für Rollstuhlnutzung |

Abstellplätze für Kinderwagen, Rollstühle, Fahrräder

- Abschließbarer Stellplatz für Kinderwagen und Rollstühle
- Abschließbarer Stellplatz für Fahrräder
- Überdachung der Stellplätze für Fahrräder
- Alle Stellplätze schwellenlos vom Gehweg erreichbar
- Ausreichende Beleuchtung
- Greif- und Bedienhöhe max. 0,85 m
- Bewegungsfläche von min. 1,50 m x 1,50 m vor Bedienelementen
- Elemente im Außenraum müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein
- Ebene, rutschhemmende, feste Bodenbeläge
- Öffnung mit geringem Kraftaufwand zu bedienen
- Visuell kontrastierende Bodenbeläge

Wohnungseingangstüre mit geringem Kraftaufwand bedienbar

- Türspion
- Gegensprechanlage
- Taktile eindeutig erkennbare Türdrücker (Türgriff/Klinke/Knauf)/Türblätter
- Totschalter
- Bewegungsfläche innen min. 1,50 m x 1,50 m (KfW alternativ: 1,40 m x 1,70 m)

Bodengleiche Dusche

- Rutschhemmende Bodenbeläge
- Neigung max. 2 % (Entwässerung)
- Fest montierte Duschvorhangstangen
- Einhebel-Duscharmatur mit Handbrause aus Sitzposition in 0,85 m über
- Berührungslose Armaturen: Auslaufarmatur auf 45°C begrenzen
- Möglichkeit für vertikale und horizontale Stützhaltgriffe
- Badewanne mit Höhe von max. 0,50 m

Raumgröße von min. 14 qm²

- Bewegungsfläche von min. 1,20 m x 1,20 m
- Mindesttiefen von Bewegungsflächen bei min. einem Bett: 1,20 m entlang der
- Mindesttiefen von Bewegungsflächen vor sonstigen Möbeln min. 0,90 m
- Bei 1-Zimmer-Wohnungen Sichtschutz zum Bett
- Rutschhemmende Bodenbeläge

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Maßnahme: Barrierefreier Neubau

Die Maßnahme hat zum Ziel, die Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen im Neubau zu bedienen. Die Nachfrage im Neubau richtet sich vor allem auf barrierefreie Geschosswohnungen im Eigentum oder als Mietwohnung in zentraleren Lagen. Der Begriff Zentralität zielt auf eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur im Umfeld ab, die von der größten Zielgruppe der Älteren nachgefragt wird und fußläufig zu erreichen sein sollte. Die Landesbauordnung Niedersachsen berücksichtigt, dass die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigt, indem beim Neubau in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen barrierefrei sein müssen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollte die Realisierbarkeit entsprechender Gebäudegrößen im Geschoss immer mitgedacht werden. Die größte Nachfragegruppe der Älteren stellt folgende Ansprüche an das Wohnumfeld:

- Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung
- Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität (Durchgrünung, Belebung)
- ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung

- Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen
- Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft

Neben der Realisierung von barrierefreien Wohnungen im Geschoss sollte zusätzlich in Teilen die Möglichkeit bestehen, dass barrierefreie/ arme Einfamilienhäuser im Neubau entstehen können, indem über die Grundflächenzahl im B-Plan auch der Bau von Bungalows ermöglicht wird (durch die eingeschossige Bauweise können Treppen vermeiden werden).

Maßnahme: Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand

Die teilräumlichen Analysen (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass es Stadtteile gibt, welche von Einfamilienhäusern geprägt sind und demographisch überaltert sind. Ob hier der Generationenwechsel insbesondere perspektivisch funktioniert, sollte beobachtet werden (vgl. Kapitel 8.8) und ggf. der Generationswechsel gefördert werden.

In demografisch überalternden Einfamilienhausgebieten sollte der Generationenwechsel gefördert werden. Im Fokus stehen hierbei vor allem Gebiete die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind und die ersten Bewohner sukzessive ins Rentenalter gekommen sind. Das Ziel ist, dass ältere Einfamilienhausbesitzer Ihre Immobilie an junge Familien verkaufen. Auf der Seite der älteren Einfamilienhausbesitzenden bedeutet dies, dass diesen Alternativen in Form von barrierefreien Wohnungen ggf. in Kombination mit Service- und Pflegeangeboten (Quartierspflegern) im Quartier zur Verfügung stehen sollten. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass ältere Einwohnerinnen und Einwohner ihr angestammtes Quartier ungern verlassen und entsprechende Angebote vor Ort positiv auf deren Umzugs- und Verkaufsbereitschaft wirken können. Auf der anderen Seite sollte jungen Familien aufgezeigt werden, dass nicht nur der Neubau eines Einfamilienhauses den Traum vom Eigenheim wahr werden lässt, sondern auch der Erwerb eines gebrauchten Einfamilienhauses eine Option sein kann. In engen Wohnungsmärkten mit knappen Baulandangeboten für Einfamilienhäuser ist das ein Prozess, der mehr oder weniger von allein abläuft: Aufgrund der fehlenden Baulandangebote für Einfamilienhäuser richten die Familien ihren Blick verstärkt auf Bestandsimmobilien als Alternative. In weniger engen Märkten gibt es teilweise Förderangebote, die den Erwerb gebrauchter Einfamilienhäuser durch Familien finanziell unterstützen (z. B. Förderprogramm „Jung kauft alt“). In Salzgitter ist die finanzielle Unterstützung aktuell auf Grund der gegenwärtigen Marktlage nicht notwendig. Mit der Maßnahme sollte deshalb fokussiert werden, dass die baurechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um barrierefreien Neubau (Bungalows/Geschosswohnungsbau) in überalternden Einfamilienhausgebieten auch durch Nachverdichtung in einem verträglichen Maße zu ermöglichen. Der Generationenwechsel dient u. a. dem Ressourcenschutz, ist flächensparend und vorhandener Wohnraum wird effizienter genutzt. Zudem folgt der Ansatz der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

8.5 Höherwertiges Wohnen und Eigentum

Auch wenn das mengenmäßige Potenzial begrenzt ist (vgl. Kapitel 6.4) sollten zukünftig bei der Neubauentwicklung in Salzgitter höherwertige Wohnangebote geschaffen werden. Ein Argument hierfür ist eine sich in den kommenden Jahren verändernde Beschäftigtenstruktur im Zuge der Arbeitsplatzentwicklung in Salzgitter. Einen solchen Pfad ist auch die Stadt Wolfsburg in den letzten 15 Jahren gegangen. Auch dort hatte sich die Beschäftigtenstruktur hin zu mehr hochqualifizierten Arbeitsplätzen mit einer dementsprechend guten Einkommenssituation verändert.

Höherwertige Wohnungsangebote werden in den relativ besten Wohnlagen von Salzgitter nachgefragt werden. Das sind

- Stadtteil Thiede (Ein- und Mehrfamilienhäuser)
- Stadtteil Lichtenberg (Ein- und Mehrfamilienhäuser)
- Potenziell am Salzgittersee (Fokus Einfamilienhäuser, tlw. Mehrfamilienhäuser)
- Lebenstedt: Innenstadt (Ein- und Mehrfamilienhäuser)
- Bad: Historische Altstadt, ausgewählte Lagen am Salzgitter Höhenzug (Ein- und Mehrfamilienhäuser)

Höherwertige Wohnangebote in Salzgitter können preislich nicht mit höherwertigen Angeboten etwa im benachbarten Braunschweig verglichen werden. Im Segment freifinanzierter Neubaumieten bedeutet „höherwertig“ in Salzgitter derzeit ein Niveau von 11-13 Euro/m² (nettokalt) und bei Eigentumswohnungen von derzeit maximal 4.100 Euro/m². Allerdings ist der Markt für selbstnutzende Eigentümer von höherwertigen Eigentumswohnungen in Salzgitter quantitativ begrenzt. Aktuell kommen die herausfordernden Rahmenbedingungen insbesondere für Eigentümererwerber hinzu.

Eine Realisierung höherwertiger Wohnangebote in Salzgitter erscheint im Einfamilienhausbereich plausibler zu sein. Familienhaushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen haben einen ausgeprägten Fokus auf die Eigentumbildung und kaufen in Salzgitter vor allem ein Baugrundstück und realisieren dann ein großes Einfamilienhaus.

Um Erfahrungen mit höherwertigen Wohnangeboten in Salzgitter zu sammeln, sollten die Bezieher von Neubauten schriftlich im Rahmen einer Haushaltsbefragung befragt werden (z.B. in dem von der Wohnbau realisierten Projekt in Lebenstedt in der Thiestraße).

8.6 Berücksichtigung neuer Wohnformen

Fokus: Neue Wohnformen für Ältere

Mit der weiteren Zunahme der älteren Einwohner in Salzgitter entsteht eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungsangeboten, die auch Unterstützungsleistungen für die Älteren anbieten. Um diesen Handlungsbedarf zu decken, kommen nachfolgende Maßnahmen in Betracht:

Maßnahme: Mehrgenerationenangebote

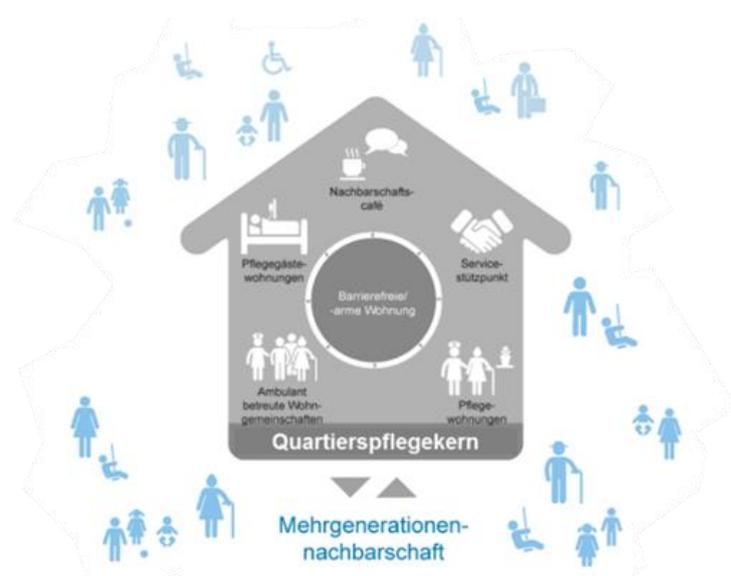
Familien und ältere Menschen sind in erhöhtem Maße auf Betreuung angewiesen. Im Rahmen von Mehrgenerationsangeboten wird die Wohnsituation und damit stärker als bei anderen Zielgruppen auch die Lebenssituation der beiden Zielgruppen verbessert. Für Mehrgenerationenangebote sind nicht nur einzelne Immobilien, in denen verschiedene Generationen zusammenleben, erforderlich. Sie funktionieren gerade auch im Gesamtzusammenhang eines Quartiers (sowohl Neubau als auch Weiterentwicklung von Bestandsquartieren). Es geht sowohl um die Berücksichtigung von zielgruppenspezifischen Anforderungen von Familien und älteren Haushalten an Standort, Wohnumfeld und Immobilie als auch um die Einbeziehung von Service- bzw. Dienstleistungsaspekten. Im Landkreis Wolfenbüttel bestehen bereits entsprechende Projekte oder sind geplant. Die Realisierung eines Projekts in Salzgitter sollte in den Blick genommen werden.

Maßnahme: Integration von Hilfs- und Unterstützungsleistungen (inkl. Pflege) in die Quartiere - Quartierspflegekern

Wie bundesweite Untersuchungen belegen, möchten die meisten Älteren auch bei zunehmender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in der vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Verschiedene bundesweite empirica-Studien belegen aber auch, dass Ältere eine Alternative zu ihrem nicht altersgerechten Eigenheim suchen, um nicht einsam alt zu werden und hoffen, dass ein möglichst langes eigenständiges Leben realisierbar ist. In der Regel haben Ältere Interesse an einem Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft.

Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebieten integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen mit und ohne Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen als Alternative zur stationären Einrichtung bieten. Dabei fällt keine Grundpauschale an.⁴³ Das Mehrgenerationenwohnen wird gewährleistet, wenn der Quartierspflegekern zentral gelegen ist und sich mit der Konzeption an alle Altersgruppen richtet (Einzugsgebiet rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Abbildung 65: Quartierspflegekern



Quelle: eigene Darstellung

empirica/Mia Sedding

Maßnahme: Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen

Die NBank fördert die Schaffung von Mietwohnraum für Wohngruppen und Wohngemeinschaften für Menschen ab 60 Jahre, Menschen mit Behinderung sowie hilfe- und

⁴³ Im Rahmen einer Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilf- / Pflegebedürftige eine weitgehende Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll. Für die GKV Studie siehe: https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf.

pflegebedürftige Menschen.⁴⁴ Die Förderung richtet sich an Investoren. Die Stadt sollte über die entsprechenden Möglichkeiten informieren.

Eigentumsorientierten Baugemeinschaften/ Baugruppen

Maßnahme: Abfrage Bedarf/ Nachfrage nach Baugruppenprojekt

In der Stadt Salzgitter gibt es bislang kein Baugruppenprojekt. Auch im Rahmen der Experteninterviews mit den Wohnungsmarktakteuren wurde kein expliziter Bedarf benannt, der sich auf der Nachfragerseite ergibt. Auf der anderen Seite können sich für Baugruppenprojekte Ersparnisse bei den Baukosten ergeben, was im Kontext der Kostensteigerungen zunehmend an Bedeutung gewinnt. Vor diesem Hintergrund könnte die Stadtverwaltung den Bedarf zunächst abfragen und durch eine Veröffentlichung in der Presse und den sozialen Medien dazu aufrufen, dass sich Interessenten bei der Stadt melden. Bei einer guten Resonanz kann im Nachgang eine Veranstaltung mit den Interessenten durchgeführt werden, um diese zusammenzubringen. Je nach Interesse und Verbindlichkeit kann die Stadt den Prozess dann weiter begleiten und unterstützen (z.B. Baugrundstück). Aus gutachterlicher Einschätzung, wäre ein Baugruppenprojekt vor allem in den „urbaneren“ Lagen der nördlichen Stadtteile realisierbar.

Junges Wohnen

Maßnahme: Abfrage Bedarf/ Nachfrage bei Studierenden/Auszubildenden

Projekte des jungen Wohnens haben üblicherweise Studierende und Auszubildende als Nachfrager. Hier sollte der Bedarf zielgerichtet bei diesen beiden Gruppen abgefragt werden. Über die Ansatzpunkte der Ostfalia Hochschule, Unternehmen in Salzgitter und ggf. IHK/Handwerkskammer sollten Befragungen durchgeführt werden, ob Bedarf seitens dieser Zielgruppen absehbar ist (u.a. generelles Interesse, vorstellbare Standorte/Stadtteile, Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsflächen, Zahlungsbereitschaft). Im Hinblick auf die Realisierung eines möglichen Vorhabens sollte die Förderung im Rahmen der niedersächsischen Landeswohnraumförderung geprüft werden. Vorstellbar ist auch eine Beteiligung von Unternehmen am Standort Salzgitter.

Mehrgenerationenwohnen

Maßnahme: Abfrage Bedarf/ Nachfrage im Rahmen einer Bürgerumfrage

Da die Zielgruppe für Mehrgenerationenwohnen sehr umfassend ist, ist eine gezielte Zielgruppenansprache nicht möglich. Um dennoch etwas über einen möglichen Bedarf nach einem entsprechenden Projekt in Salzgitter zu erfahren, sollte die im Rahmen der Vermarktungsstrategie von der Stadt Salzgitter angedachte Bürgerumfrage genutzt werden (vgl. Kapitel 7.2).

⁴⁴ vgl.: <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnformen.html#wasfoerdernwir>

Tiny Houses

Maßnahme: Abfrage Bedarf/ Nachfrage bei Studierenden und Auszubildenden

Eine wichtige Zielgruppe für Tiny Houses sind junge Menschen als Ein- und Zweipersonenhaushalte. Diese sollten gezielt in Salzgitter angesprochen werden, um mögliche Bedarfe einschätzen bzw. auch wecken zu können. Hierfür sollte die o.g. Befragung von Studierenden und Auszubildenden (im Rahmen eines möglichen Projektes Junges Wohnen) genutzt werden. Im Ergebnis einer Befragung sollte die Stadt Salzgitter dann ggf. prüfen, ob es auf Grundstücken der Stadt möglich ist, eine Tiny House-Siedlung zu initiieren. Erfahrungsgemäß werden die Grundstücke verpachtet, da aus baurechtlicher Perspektive die vorteilhafteste Lösung ein mobiles und jederzeit verschiebbares Tiny House ist. Hier könnte die Stadt Salzgitter entsprechende Areale gegen einen geringen Betrag verpachten.

8.7 Teilräumliche Perspektive

8.7.1 Große Ortschaften Nord, Nordost, West und Süd

In den vier großen Ortschaften Nord, Nordost, West und Süd wohnen insgesamt 89 % der Bewohner der Stadt Salzgitter. Jede Ortschaft ist in hohem Maß geprägt von jeweils einem großen Stadtteil mit Bevölkerungszahlen von 7.000 (Gebhardshagen) bis 45.000 (Lebenstedt) Personen. Daher fokussieren die nachfolgend genannten Handlungsbedarfe und -ansätze auf die vier großen Stadtteile.

Thiede

In Thiede besteht ein sehr großes Nachfragepotenzial für Wohnungsneubau. Die Interessentenliste der Stadt Salzgitter zeigt das überproportionale Interesse an Baugrundstücken in Thiede. Aufgrund der benachbarten Lage von Thiede zu Braunschweig ist ein nennenswerter Anteil der Nachfrage aus der Region zu erwarten.

Im Stadtteil Thiede kann aus Nachfrageperspektive auch höherwertiger Neubau realisiert werden. Das kann an den verkehrlich gut angebundenen Standorten „Bahnhof West“ oder „Schäferberg“ sein.

In Thiede besteht Potenzial für den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand. Umzugsbereite ältere Haushalte fragen altersgerechten Geschosswohnungsneubau in der Nähe ihres bisherigen Wohnstandortes nach.

In dem geplanten Neubauprojekt am Bahnhof Thiede kann eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Hauptnachfrager werden Familien und junge und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. Es können zudem ältere Haushalte mit altersgerechten Wohnraum angesprochen werden.

Der in den nächsten zehn Jahren stadtwweit entstehende zusätzliche Wohnungsleerstand dürfte für Thiede aufgrund der guten Erreichbarkeit und des guten Images als Wohnstandortes keine Relevanz haben.

Lebenstedt

Lebenstedt ist aufgrund seiner Größe und seiner Erreichbarkeit (SPNV-, BAB) ein wichtiger Wohnungsbaustandort.

Im Lebenstedter Zentrum und an seinen Rändern fragen alle Zielgruppen Wohnungsneubau nach.

Höherwertiger Wohnungsneubau wird in erster Linie im Zentrum / an den Rändern des Stadtteils nachgefragt werden. Das bedeutet auch eine stetige Erhöhung der Attraktivität des Zentrums als Wohnstandort (städtebaulich, Angebotsvielfalt bzw. höherwertige Versorgungsangebote).

Potenziell geeignet für höherwertigen Wohnungsbau sind auch Lagen am Salzgittersee. Hier ist eine Mischung verschiedener Zielgruppen und dementsprechender Wohnformen vorstellbar (vom Einfamilienhaus bis zur Geschosswohnung).

Lebenstedt ist ein Stadtteil mit einem nennenswerten Potenzial für den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand. Zum einen gibt es aufgrund der Größe von Lebenstedt absolut viele ältere Haushalte in Einfamilienhäusern. Zum anderen ist der Stadtteil mit seinem Zentrum und den dortigen Infrastruktur- und Versorgungsangeboten ein potenziell von älteren Haushalten gut nachgefragter Wohnstandort.

Der in den nächsten zehn Jahren stadtweit entstehende zusätzliche Wohnungsleerstand dürfte sich trotz der Größe von Lebenstedt und der Vielzahl von Geschosswohnungen dort nicht in einem deutlichen Leerstandszuwachs äußern. Grund hierfür sind eine gute Versorgungsinfrastruktur und eine gute Erreichbarkeit des Stadtteils. Das ist auch der Grund dafür, dass der Leerstand in Lebenstedt heute gering ist.

Gebhardshagen

Gebhardshagen ist mit knapp 7.000 Einwohnern unter den vier großen Stadtteilen von Salzgitter der kleinste und zudem der einzige Stadtteil, der nicht an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen ist. Dennoch besteht in Gebhardshagen aufgrund der Größe und der zentralen Lage in Salzgitter (mit ähnlichen Distanzen zu den drei großen Stadtteilen und kurzen Wegen zu den Arbeitsplatzschwerpunkten innerhalb der Stadt) sowie einer allenfalls durchschnittlichen Wohnungsbauintensität in den letzten Jahren eine gute Nachfrage nach Wohnungsneubau. Das zeigt die Interessentenliste der Stadt Salzgitter für Baugrundstücke.

Die Neubaunachfrage im Stadtteil Gebhardshagen fokussiert auf Ein-/Zweifamilienhäuser. Angesichts der stadträumlichen Lage ist zu erwarten, dass in Gebhardshagen vor allem Familien nachfragen, die nicht zu den Arbeitsstandorten Braunschweig oder Wolfsburg pendeln, sondern eher Nachfrager, die in Salzgitter arbeiten.

In Gebhardshagen wohnen anteilig mehr Ältere als in der Gesamtstadt. Sie wohnen sowohl in Ein-/Zweifamilien-, als auch in Mehrfamilienhäusern. Daher werden auch altersgerechte Neubauangebote im Mehrfamilienhaussegment im Stadtteil zukünftig nachgefragt werden. Umzugswillige ältere Haushalte aus Ein-/Zweifamilienhäusern fragen Eigentums- und freifinanzierte Mietwohnungen nach. Hier bieten sich auch Chancen für einen stärkeren Generationenwechsel als bislang. Ältere Haushalte in Mehrfamilienhäusern im

Bestand, die altersgerechten Neubau nachfragen, sind im Fall geringer Renten auf geförderten barrierefreien Wohnraum angewiesen. Größtenteils werden die älteren Haushalte aber dort wohnen bleiben, wo sie derzeit wohnen. Somit gibt es Bedarf nach einer altersgerechten Wohnraumanpassung.

Gebhardshagen weist schon heute einen relativ hohen Wohnungsleerstand bei Geschosswohnungen auf und unterscheidet sich hier von den Stadtteilen Lebenstedt und Thiede. Die Ursachen hierfür liegen in der Kombination aus der Qualität im Bestand (oft Gebäude aus den 1930er Jahren), einer im stadtweiten Vergleich suboptimalen verkehrlichen Erreichbarkeit und Versorgungsinfrastruktur. Daher ist zu erwarten, dass ein nennenswerter Anteil der zukünftig entstehenden zusätzlichen Leerstände in Gebhardshagen entstehen wird. Perspektivisch dürfte hier das Thema Rückbau im Mehrfamilienhausbestand wichtiger werden.

Bad

Die Nachfrage nach Wohnungsneubau im Stadtteil Bad konzentriert sich vor allem auf Einfamilienhäuser und auf barrierearme oder -freie Geschosswohnungsangebote für ältere Haushalte.

Das Potenzial für höherwertige Wohnungsnachfrage in Bad ist eher gering und konzentriert sich auf die historische Altstadt und dort auf die eingangs angesprochene Zielgruppe älterer Haushalte.

Eine besondere Situation für Bad ergibt sich durch die Ost-/Westsiedlung nördlich der Bundesstraße 248. Im Rahmen des stadtweit zu erwartenden Leerstandszuwachses besteht ein sehr hohes Risiko, dass ein Großteil des zusätzlichen Wohnungsleerstandes in der Ost-/Westsiedlung entstehen wird. Schon heute stehen dort geschätzte rund 1.000 Wohnungen leer und eine Zunahme um weitere 1.000 leerstehende Wohnungen ist nicht unwahrscheinlich. Damit würde der Leerstand in der Siedlung von heute einem Drittel auf zwei Drittel binnen der nächsten zehn Jahre steigen. Das wäre ein nicht wünschenswertes Laissez-faire Szenario.

Um gegenzusteuern sind Investitionen erforderlich. Deren Bandbreite kann sehr groß sein. Allerdings ist nicht zu vermuten, dass auch mit einem sehr hohen Fördereinsatz der Bestand in seiner derzeitigen Gesamtheit so attraktiviert werden kann, dass es nicht zu weiteren Leerständen in der Siedlung kommt bzw. die aktuellen Leerstände gar abgebaut werden können. Allenfalls dürfte eine umfangreiche Investitionsstrategie bremsenden Effekt auf die weitere Leerstandsentwicklung haben. Aber auch wenn es signifikante positive Effekte gäbe, würde das bedeuten, dass sich der zukünftige zusätzlich entstehende Leerstand anderorts in Salzgitter niederschlägt. Somit wäre das Problem nur an eine andere Stelle der Stadt verlagert.

Aus diesem Grund halten wir eine Konzentrationsstrategie für die Ost-/Westsiedlung für die beste Lösung. Das würde einen Teilabriss der Siedlung bedeuten und eine Konzentration auf einen zu definierenden Kernbereich mit möglichst wenigen Leerständen und einem funktionierenden Quartier.

8.7.2 Kleinere Ortschaften Nordwest, Ost und Südost

Im Unterschied zu den Ortschaften Nord, Nordost, West und Süd, deren Strukturen maßgeblich durch die jeweiligen großen Stadtteile bestimmt werden, gibt es in den drei Ortschaften Nordwest, Ost und Südost keine so prägenden Stadtteile. In diesen drei Ortschaften wohnen zusammen 11 % der Bewohner der Stadt Salzgitter in insgesamt 14 Stadtteilen, von denen die meisten eine Einwohnerzahl von 400 bis unter 1.000 Personen haben. Nachfolgend sind Handlungsbedarfe bzw. -ansätze in wohnungspolitischen Handlungsfeldern dargestellt, die für diese kleineren Ortschaften von Bedeutung sind.

Einfamilienhausbau

Im Vergleich der drei Ortschaften war die Ortschaft Nordwest in den letzten Jahren ein wichtiger Neubaustandort in der Stadt Salzgitter. Die Liste der Bauplatzinteressenten der Stadt Salzgitter belegt, dass die Ortschaft Nordwest im überproportionalen Maß im Fokus der Einfamilienhausnachfrager steht. Zu vermuten ist, dass es sich dabei nicht nur um Nachfrager aus der Stadt Salzgitter handelt, sondern dass auch Familien aus der Region ein Baugrundstück in der unter regionaler Perspektive gut gelegenen Ortschaft Nordwest suchen. Daher ist zu empfehlen, auch in den kommenden Jahren ausreichend viele Grundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausneubau dort anzubieten. Demgegenüber ist die Präferenz von Neubaunachfragern im Ein-/Zweifamilienhaussegment in den Ortschaften Ost und Südost gering. Daher wird es dort in den kommenden Jahren vor allem Nachfrager geben, die aus den jeweiligen Stadtteilen selbst kommen (Eigenentwicklung). Hier wäre zu prüfen, ob diese Nachfrage größtenteils im Rahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden kann.

Altersgerechte Wohnraumanpassung

Der Anteil der älteren Bewohner in den drei Ortschaften ist heute nicht überdurchschnittlich. Dennoch wird die Zahl der älteren Haushalte in den drei Ortschaften in den kommenden Jahren steigen. Die Steigerung in den Ortschaften Ost und Südost wird deutlich überdurchschnittlich sein. In der Ortschaft Nordwest ist ein geringerer Zuwachs bei der Zahl der älteren Haushalte zu erwarten.

Der Fokus bei der Wohnraumanpassung liegt angesichts der Gebäudestruktur in den Ortschaften grundsätzlich bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Lediglich in der Ortschaft Ost gibt es anteilig viele Geschosswohnungen. Ein Wohnraumberatungsangebot mit Fokus auf die altersgerechte Wohnraumanpassung richtet sich vor allem an private Eigentümer.

Altersgerechte Neubauangebote

Auch wenn insbesondere in den beiden Ortschaften Ost und Südost die Zahl älterer Haushalte zukünftig steigen wird, dürfte die Nachfrage älterer Haushalte nach altersgerechten Neubauangeboten absolut gering sein (aufgrund der geringen Größe der Ortschaften). In der Ortschaft Ost ist ein altersgerechtes Neubauangebot zur Miete für ältere Haushalte vorstellbar, die heute in Mehrfamilienhäusern im Bestand wohnen. In den Ortschaften Nordwest und Südost ist zu erwarten, dass ein höherer Anteil der möglichen Wohnungsnachfrage älterer Haushalte aus dem Einfamilienhausbereich kommt und damit hier grundsätzlich ein Nachfragepotenzial für altersgerechte Eigentumswohnungen besteht.

8.8 Wohnungsmarktbeobachtung

In Salzgitter gibt es erste Ansätze einer Wohnungsmarktbeobachtung. Im Rahmen der statistischen Jahrbücher werden Daten zum Wohnungsbestand und Wohnungsbaufertigstellungen sowie dem geförderten Segment veröffentlicht. Die Stadt erstellt zudem regelmäßig kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen. Sie nutzt darüber hinaus die sogenannte Stromzählermethode, um Wohnungsleerstände im Stadtgebiet kleinräumig zu erfassen und fragt bei den großen Bestandshaltern die Wohnungsleerstände ab. Mit Blick auf die prognostizierte demographische Entwicklung wird das Thema des Wohnungsleerstandes und die Beobachtung der Entwicklung zukünftig noch weiter an Bedeutung zunehmen und sollte im Gesamtkontext der Wohnungsmarktentwicklung beurteilt werden. Für diesen Handlungsbedarf wird die folgende Maßnahme als Handlungsoption empfohlen.

Maßnahme: Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung mit integrierter Leerstandserfassung

Mit dem Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung entsteht ein Monitoring und es wird die Beobachtung verbessert sowie die Transparenz der Wohnungsmarktentwicklung gestärkt. Die Wohnungsmarktbeobachtung kann zudem einen Beitrag dazu leisten, die Wirkung der im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse vorgeschlagenen Maßnahmen zu bewerten.

Eine Wohnungsmarktbeobachtung muss nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen in regelmäßigen Abständen darstellen, um so die Trends auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen und diese auch im Kontext der Umsetzung des Handlungskonzeptes zu betrachten. Nachfrageseitig kommen in erster Linie als Parameter infrage: Einwohnerentwicklung, Wanderungsdynamik, Geburten/Sterbefälle, sozio-ökonomische Strukturen (z. B. Arbeitslosigkeit, Anteil ausländischer Personen). Auf der Angebotsseite stehen: Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnungsbautätigkeit, Leerstände, Immobilienpreise (Mieten und Kaufpreise). Die Verfügbarkeit der Daten ist auf Ebene der Gesamtstadt gegeben. Auf kleinräumiger Ebene ist die Datenverfügbarkeit eingeschränkter. Die quantitativen Kennzahlen können bzw. sollten durch qualitative Informationen (z. B. im Rahmen eines Wohnungsmarktbarometers) unterstützt werden. Auf kleinräumiger Ebene sind die Daten entsprechend der Verfügbarkeit zu nutzen. Gegenwärtig läuft die Auswertung des Zensus 2022. Im Rahmen des Zensus werden auch kleinräumige Daten erfasst. Die Nutzung und Fortschreibung dieser kleinräumigen Daten mit Relevanz für den Wohnungsmarkt sollte geprüft werden. Insbesondere die Daten zum Leerstand sollten mit den eigenen Leerstandsdaten abgeglichen werden und eine zusammenführende Fortschreibung geprüft werden.

8.9 Dialog der Wohnungsmarktakteure

In Salzgitter gibt es einen „Runden Tisch Wohnungswirtschaft Salzgitter“. Der Runde Tisch wurde 2019 initiiert und besteht aus Vertreter aus Politik, Verwaltung und der Wohnungswirtschaft sowie Fachverbänden, die themenspezifisch eingebunden werden. Themenspektren des Runden Tisches sollen u.a. die Gemeinsame Initiativen zur Aufwertung von

Quartieren, die frühzeitige Identifikation und Bearbeitung von sozialen Konflikten in Quartieren und die gegenseitige Information über geplante Maßnahmen in Quartieren sein.⁴⁵ Die Arbeit des Runden Tisches sollte fortgesetzt werden. Die regelmäßige Versammlung aller relevanten Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure bietet die Möglichkeit, über die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt zu berichten, die Entwicklungen zu diskutieren und Maßnahmen anzustoßen. Mögliche weitere Themen der Versammlungen könnten dementsprechend sein:

- Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
- Strategie zur Kommunikation der Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse
- Strategie für ein Standortmarketing/ Image als Wohnstandort
- Initiierung von Wohnbauprojekten
- Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

⁴⁵ Vgl. Ratsinformationssystem: Vorlage 2883/17 - Beschlüsse