

---

# Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle

---

Stadt Celle  
2019



---

## Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle / ENTWURF



### Auftraggeber und Ansprechpartner

**Stadt Celle**  
**Abteilung Stadtplanung**  
Am Französischen Garten 1 | 29221 Celle

**Oliver Siol**  
Telefon: (05141) 12 6019  
E-Mail: Oliver.Siol@celle.de

### Bearbeitung

**protze + theiling GbR**  
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen  
Telefon: 0421-178647-70  
E-Mail: post@pt-planung.de  
Web: pt-planung.de

*in Arbeitsgemeinschaft mit*

**akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung**  
Brandt Höger Kunze PG  
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel  
Telefon: 0561-70048-68  
E-Mail: post@akp-planung.de  
Web: akp-planung.de

**Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp\_**

**Dipl.-Ing. Tim König | akp\_**

**M.A. Lisa Morgenschweis | p+t**

**Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t**

14.03.2019

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Bericht auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Schreibweise. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die männliche Form stets neutral für alle drei Geschlechter, für alle natürlichen und juristischen Personen gilt.

## Inhalt

1	Einleitung .....	3
1.1.	Aufgabe und Ziel des Wohnraumkonzepts .....	3
1.2.	Aufbau .....	4
1.3.	Regionale Einordnung, Gemeindestruktur .....	5
2	Demografieprofil .....	10
2.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	10
2.2.	Haushaltsstruktur.....	15
2.3.	Wanderungsbewegungen.....	19
2.4.	Bevölkerungsprognose .....	21
2.5.	Prognose der Altersstruktur.....	24
2.6.	Prognose der Haushaltszahlen .....	24
3	Wohnungsmarktentwicklung.....	27
3.1.	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	27
3.2.	Haushalte und Wohnungsgrößen.....	30
3.3.	Bautätigkeit .....	31
3.4.	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt .....	33
3.5.	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt .....	35
3.6.	Flächenpotenziale und Infrastruktur .....	37
4	Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte .....	41
4.1.	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein .....	41
4.2.	Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB XII .....	42
4.3.	Wohngeldempfänger .....	42
4.4.	Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete .....	43
4.5.	Quote der einkommensschwachen Haushalte .....	43
4.6.	Menschen mit Behinderungen.....	44
4.7.	Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum .....	45
4.8.	Wohnraum für geflüchtete Menschen .....	45
4.9.	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII	46
5	Wohnungsbedarfsprognose .....	48
5.1.	Methodik der Bedarfsprognose .....	48
5.2.	Quantitative Bedarfe: Übersicht.....	52
5.3.	Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen .....	54
5.4.	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente .....	56
5.5.	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum.....	59
6	Fazit und Handlungsempfehlungen.....	61
	Urbane Kerne stärken .....	62
	Eigenentwicklung in den Ortsteilen mit Infrastruktur ermöglichen .....	64
	Bestandsimmobilien ertüchtigen .....	65
7	Abkürzungsverzeichnis.....	67
8	Literatur und Quellen .....	68

# 1 EINLEITUNG

## 1.1. Aufgabe und Ziel des Wohnraumkonzepts

Seit dem Tiefpunkt in den Jahren 2008 und 2009 sind steigende Neubauzahlen von Wohnungen in Niedersachsen zu verzeichnen. Der Neubau von preiswerten, geförderten Wohnungen steigt jedoch nicht im selben Maße wie der Neubau auf dem freien Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Jahr 2008 sind bezogen auf das gesamte Bauvolumen die neuen, geförderten und zweckgebundenen Wohnungen anteilig zurückgegangen. Auch der sogenannte Sickerereffekt, womit das Freimachen einer preiswerten Bestandswohnung nach einem Umzug in eine neu errichtete, höherpreisige Wohnung gemeint ist, kommt nachweislich der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum nicht zugute. Zudem ist seit 2009 eine steigende Zahl der aus Kriegs- und Krisengebieten Flüchtenden zu verzeichnen, deren Zahl 2015 einen Höhepunkt erreicht hatte und von denen ein größerer Teil in Deutschland bleiben wird und günstigen Wohnraum benötigt.

Der nach wie vor aktuelle Bedarf an günstigem Wohnraum, verbunden mit dem Herausfallen etlicher belegungsgebundener Wohnungen aus der Bindungsfrist, hat zu einer Neuorientierung und Verstärkung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Niedersachsen geführt. In Niedersachsen ist die Vergabe von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau (die sogenannte Objektförderung) an ein schlüssiges Wohnraumversorgungskonzept gebunden: „Für alle Fördermaßnahmen muss ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden. Es sollte Aussagen zur Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt – darunter zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf – treffen und Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung enthalten.“ (NBank, Produktinformation, Stand 03.09.2018)

Der Einsatz der Fördermittel ist an bestimmte Bedingungen gekoppelt. Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 20 Jahren festgesetzt. Wird der im Jahr 2017 eingeführte Tilgungsnachlass in Anspruch genommen, erhöht sich der Zeitraum der Zweckbestimmung auf 30 Jahre. Die Zweckbestimmung beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist. Seit dem Herbst 2015 ist die mögliche Nutzung des Wohnraums für Geflüchtete neu. Nach Bezugsfertigkeit der Wohnung ist eine zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge für eine Dauer bis zu 10 Jahren möglich. (NBank, Produktinformation, Stand 03.09.2018) Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete). Für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (untere Einkommensgrenze) sind dies 5,60 €, für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG (erhöhte Einkommensgrenze) 7,00 € je qm Wohnfläche und Monat (NBank, Produktinformation, Stand 03.09.2018).

Das hier vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle bildet einerseits – auf der formalen Ebene – die Voraussetzung für eine mögliche Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Niedersachsen. Andererseits soll das Konzept aber auch – im politischen Bereich – eine mögliche abgestimmte, nachhaltige Vorgehensweise bei der Errichtung von bezahlbaren Mietwohnungen unterstützen. Ziel des Wohnraumver-

sorgungskonzeptes ist demnach, eine quantitative und qualitative Einschätzung zum Bedarf an kostengünstigem Mietwohnraum aus vorhandenen Bestandsdaten und Prognosen zu erarbeiten und dafür geeignete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung zu entwickeln.

Für die Stadt Celle werden auf der Basis der Prognosen Szenarien für eine positive Einwohnerentwicklung bei bestimmten Nachfragegruppen entwickelt, die einer politischen Entscheidung bedürfen.

Grundlagen für das Wohnraumversorgungskonzept sind u.a. die Einwohnerstatistik der Stadt, welche teilweise aufgeschlüsselt nach Stadtteilen, Haushalts- und Altersstruktur vorliegt, weiterhin die Zahlen zum Wohnraumbestand, der Bautätigkeit der letzten Jahre wie auch der zweckgebundenen Wohnungen. Mit Hilfe der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, ergänzt durch das Demografie- und Sozialprofil, sowie durch Recherchen vor Ort zum Wohnungsmarkt wurde der voraussichtliche Bedarf an günstigem Wohnraum in der Kommune ermittelt.

**Das Wohnraumversorgungskonzept wurde vom Rat der Stadt Celle am 27.06.2019 beschlossen.**

## 1.2. Aufbau

Das Wohnraumversorgungskonzept beginnt in Kapitel 1.3 mit einer regionalen Einordnung und einer Übersicht über die Stadt.

Im Demografieprofil (Kapitel 2) wird die Einwohner- und Haushaltsentwicklung in Celle betrachtet. Dazu dient die Darstellung der vorhandenen Bevölkerungsprognosen ebenso wie die Darstellung der Alterung der verschiedenen Altersklassen bis zum Jahr 2020 und 2025 (sowie tendenziell 2030 und 2035).

Dem gegenüber gestellt werden im Kapitel 3 der Wohnungsbestand und die Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Dafür werden der Wohnungsbestand und die Bautätigkeit (Baugenehmigungen und -fertigstellungen) differenziert nach Haustypen und nach Nutzung der Wohneinheiten ermittelt und dargestellt. Eine Analyse von Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen auf Basis der Zensusdaten gibt Hinweise darauf, welche Wohnungsgrößen besonders stark nachgefragt werden. Für den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit ist auch das Preisniveau im Eigentumsmarkt wie das Mietniveau relevant. Beides wird u.a. auf Basis der Daten der Grundstücksmarktberichte betrachtet.

Im Kapitel 4 wird die derzeitige Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten in Celle dargestellt. Für den Bedarf werden die Leistungsempfänger nach SGB und AsylbLG sowie die Empfänger von Wohngeld berücksichtigt. Ergänzt wird der Bedarf noch durch Menschen mit einem niedrigen Einkommen, die ebenso auf eine kostengünstige Wohnung angewiesen sind. Das Angebot an kostengünstigen Mietwohnungen wird über die zweckgebundenen Wohnungen und einem abzuschätzenden Anteil von Wohnungen mit einer günstigen Miete der auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren Bestände ermittelt. Eine Stichprobe der Wohnungsangebote gibt Auskunft über die auf dem Markt angebotenen preiswerten Wohnungen. Dabei sind dann auch Einschätzungen durch Wohnungsmarkttakteure ergänzende Indizien.

Das Kapitel 5 beinhaltet die Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Celle. Um aus den beiden Parametern zu Bedarf und Angebot und die nach Größe sowie nach Eigentum oder Miete differenzierte Menge an neuen Wohnungen ermitteln zu können, ist der Ersatzbedarf

(Neubau für abgerissene, nicht mehr genutzte Wohnungen) hinzuzurechnen. Für die Ermittlung einer Größenordnung des Bedarfs und des hierfür angemessenen Angebots im Bereich der Mietwohnungen sind die allgemeinen Zahlen der demografischen Prognose und der sozialen Kenndaten auf dieses Teilssegment des Wohnungsmarktes herunter zu brechen. Als Teil der quantitativen Prognose ist die Betrachtung des Wohnraumbedarfs geflüchteter Menschen nach wie vor von Bedeutung. Die quantitative Bedarfsprognose wird um die qualitative Betrachtung zu Wohnungsgrößen und Preissegmenten, Altenwohnen und barrierefreiem Wohnraum ergänzt.

Im Anschluss an die Bedarfsprognose werden im Kapitel 6 auf Basis der Analyse und Prognose Handlungsempfehlungen zusammengefasst in drei Strategien zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnungsmarktes in Celle gegeben.

### 1.3. Regionale Einordnung, Gemeindestruktur

Die Stadt Celle liegt am südlichen Rand der Lüneburger Heide, im Urstromtal der Aller. Celle ist eine große selbstständige Stadt und Kreisstadt des Landkreises Celle, sie übernimmt die Funktion eines Oberzentrums im Kreis. Die Stadt gehört zur statistischen Region Lüneburg.

Celle liegt im südlichen Teil des Landkreises Celle etwa 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt Hannover. Mit ungefähr 70.000 Einwohnern ist Celle die mit Abstand bevölkerungsstärkste Kommune im Landkreis, etwa 40 % der Einwohner des Landkreises wohnen in der Stadt Celle. Darüber hinaus stellt sie nach Lüneburg die zweitgrößte Stadt zwischen Hannover und Hamburg dar. Die Stadt Celle verfügt über 17 Stadtteile, wobei die nördlichen Stadtteile eher ländlich-, dörflich strukturiert sind und das dicht bebaute, zentrale Stadtzentrum im Bereich der Stadtteile Blumlage/Altstadt, Hehlentor, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt/Hesse und Westercelle zu verorten ist.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl der Stadtteile Celles (Quelle: Stadt Celle - Statistikstelle)

Ortschaft	Einwohner
Hustedt	541
Bostel	585
Lachtehausen	647
Altenhagen	835
Boye	835
Scheuen	1.053
Altstadt	1.546
Garßen	2.709
Groß Hehlen	2.807
Vorwerk	3.204
Altencelle	4.866
Wietzenbruch	4.873
Klein Hehlen	5.895
Blumlage/Altstadt	6.883
Westercelle	6.918
Hehlentor	7.870
Neuenhäusern	7.954
Neustadt/Heese	10.762

Verkehrlich angebunden ist die Stadt an die Bundesstraßen 3, 191 und 214 und die Autobahnen A7 und A2 für den Fernverkehr in Nord/Süd- und Ost/West-Richtung. Celle liegt an der Bahnstrecke Hannover-Hamburg und verfügt über regelmäßige Intercity-Verbindungen. Regionale Zuglinien verlaufen in Richtung Uelzen und in Richtung Hannover, außerdem ist Celle Endpunkt von zwei Linien der S-Bahn Hannover.

Tabelle 2: vorhandene Infrastruktur in den Ortschaften (eigene Erhebung 2017<sup>1</sup>)

<b>Vorhandene Infrastruktur</b>	<b>Ortschaft</b>
<b>Kindergärten</b>	Altencelle, Altenhagen, Blumlage / Altstadt, Garßen, Groß Hehlen, Hehlentor, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt / Heese, Scheuen, Vorwerk, Westercelle, Wietzenbruch
<b>Grundschulen</b>	Altencelle, Blumlage / Altstadt, Garßen, Groß Hehlen, Hehlentor, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt / Heese, Vorwerk, Westercelle, Wietzenbruch
<b>Weiterführende Schulen</b>	Altenhagen, Blumlage / Altstadt, Garßen, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt / Heese, Westercelle
<b>SB-Märkte / Lebensmittelläden</b>	Altencelle, Blumlage / Altstadt, Garßen, Groß Hehlen, Hehlentor, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt / Heese, Vorwerk, Westercelle, Wietzenbruch
<b>Seniorenwohnen</b>	Altencelle, Blumlage / Altstadt, Bostel, Hehlentor, Klein Hehlen, Neuenhäusern, Neustadt / Heese, Wietzenbruch

Die vorhandene Infrastruktur ist über das Stadtgebiet von Celle verteilt. In den kleineren Ortsteilen im Norden sind zum Teil nicht alle Bildungsangebote (Kita, Grundschule) vorhanden. Ohne Nahversorgung sind die Ortsteile Alvern, Altenhagen, Bostel, Boye, Hustedt, Lachtehausen, Osterloh und Scheuen. In Groß -Hehlen ist eine weitere Kita in Planung. Die Karte der Infrastruktureinrichtungen (siehe folgende Seite) zeigt die räumliche Verteilung.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der ÖPNV in Celle wird über mehrere Buslinien der CeBus GmbH & Co. KG gewährleistet. Es gibt ein Liniennetz der Stadtbusse und ein regionales Liniennetz, das Celle mit dem Umland verbindet, welches allerdings stark auf die Bedürfnisse des Landkreises bzw. des Schülerverkehrs ausgerichtet ist. Allerdings sind die Takte der Verbindungen vor allem in den Tagesrandzeiten so gering, dass der ÖPNV eher auf niedrigem Niveau Baustein der Versorgungsinfrastruktur ist.

<sup>1</sup> Abfrage der Lebensmittelmärkte bei Rewe, Edeka, Lidl, Aldi, Kaufland, NP-Discount, Netto und Landkreis - Navigator

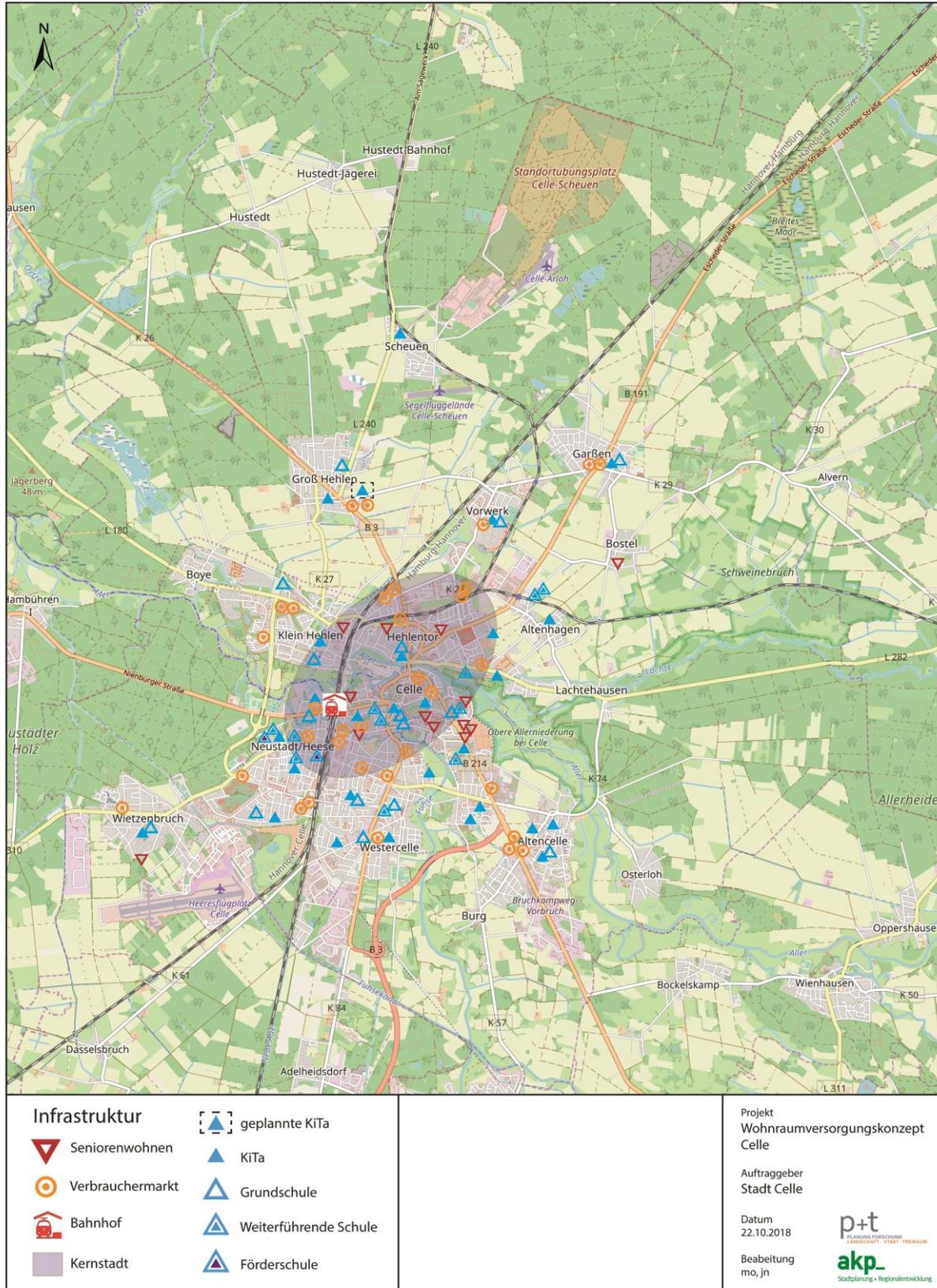


Abbildung 1: Übersichtsplan der Stadt Celle und den Infrastruktureinrichtungen (Quelle: eigene Erhebung 2018)

## Beschäftigte und Pendelnde

Von den in Celle arbeitenden, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wohnen etwa 43 % vor Ort. Im regionalen Vergleich mit anderen Mittel- und Oberzentren ist dies ein durchschnittlicher Wert. Bezogen auf die in Celle wohnenden Arbeitnehmer arbeiten 63 % auch in der Stadt, was wiederum ein auffällig hoher Wert ist und trotz der Nähe zur Landeshauptstadt auf einen vergleichsweise geringen Anteil von Auspendler hindeutet.

Tabelle 3: Pendler- und Beschäftigtenstatistik (Stand 2016/2017; Quelle: LSN)

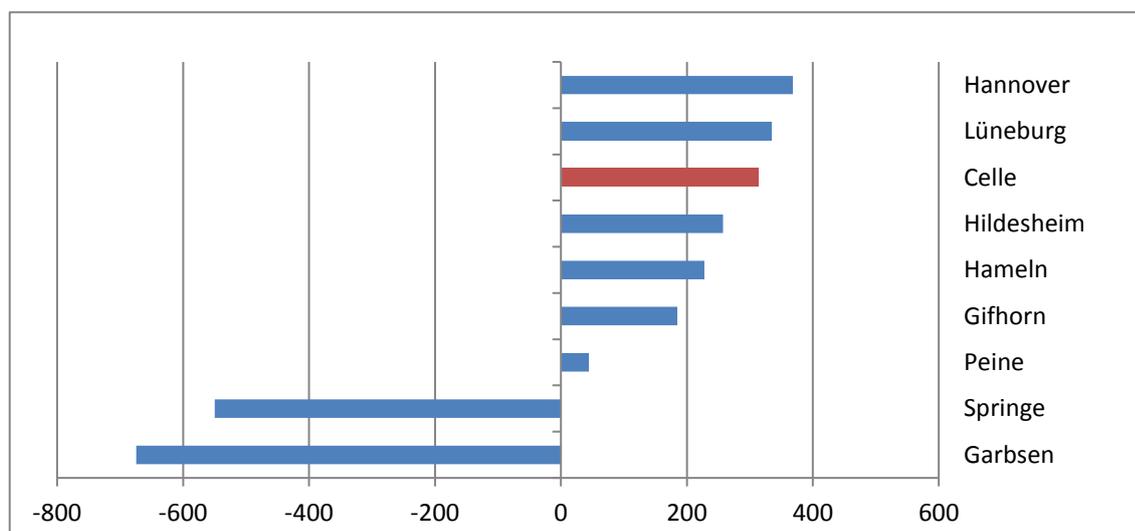
	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendlersaldo	Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort
<b>Stadt Celle</b>	35.120	10.925	314,3

Das Pendlersaldo ist deutlich positiv, d.h. es pendeln etwa 11.000 Beschäftigte mehr in die Stadt hinein als heraus.

Im Vergleich zum Pendlersaldo von ähnlich großen Städten wird deutlich, dass Celle trotz der Nähe zur Region Hannover ein eigenes Zentrum mit vielen Menschen, die in die Stadt pendeln, darstellt (siehe Abbildung 2). Von 1.000 Beschäftigten pendeln etwa 310 ein, (in Lüneburg sind es 330, in Hannover 370). Das verdeutlicht, dass die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot in Celle vergleichsweise hoch sind, und dass die Pendelbeziehungen nach Hannover hinein dadurch weniger ausgeprägt sind als bei anderen Städten in vergleichbarer Entfernung zur Landeshauptstadt. Gleichzeitig ist die Stadt ein Anziehungspunkt für Beschäftigte aus dem Umland: Etwa 20.000 Menschen pendeln nach Celle, hiervon kommen fast 60 % aus dem Landkreis.

Die Stadt Celle verfügt über eine differenzierte Wirtschaftsstruktur mit zahlreichen Unternehmen aus dem Bereich der Erdöl- und Erdgasindustrie, Maschinen- und Anlagenbau. Weiterhin ist der Tourismus ein bedeutender Wirtschaftszweig.

Abbildung 2: Vergleich Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort (Stand 2016; Quelle: LSN; eigene Darstellung)



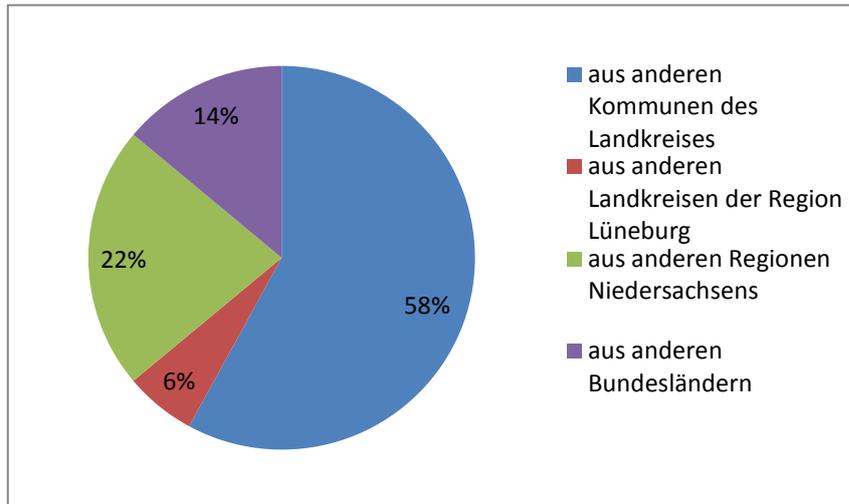


Abbildung 3: Herkunft der Einpendler nach Celle (Stand 2017; Quelle: LSN; eigene Darstellung)

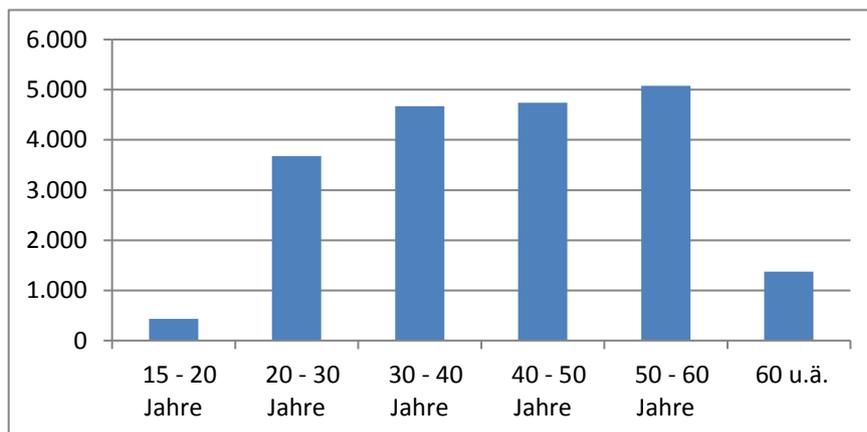


Abbildung 4: Altersstruktur der Einpendler nach Celle (Stand 2017; Quelle: LSN; eigene Darstellung)

Die nach Celle hereinpendelnden Beschäftigten kommen zum großen Teil aus dem Landkreis Celle (58 %) und ungefähr 30 % pendeln aus den übrigen Landkreisen Niedersachsens in die Stadt herein (siehe Abbildung 3).

Die Verflechtung mit der Region Hannover ist nur auf der Ebene des Landkreises Celle erhoben. 2013 pendelten aus Hannover etwa 3.200 Personen aus der Region Hannover ein (Quelle: Region Hannover). Die Pendlerverflechtungen haben seit 2013 bundesweit weiter zugenommen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil dieser Einpendler in der Stadt Celle arbeitet, da die Stadt für den Landkreis den bedeutendsten Arbeitsmarkt darstellt.

Etwa 8.800 Beschäftigte pendeln aus der Stadt heraus. 27 % der Auspendler arbeiten in anderen Kommunen des Landkreises und fast 60 % im übrigen Niedersachsen.

Insgesamt bietet Celle als Oberzentrum somit viele Arbeitsplätze für Arbeitnehmer aus umliegenden Gemeinden und Landkreisen. Dies bietet einen möglichen Ansatz für einen Baustein zum zukünftigen Wohnungsbau in Celle (siehe Kapitel 6), der die Pendler am Wohnort hält.

## 2 DEMOGRAFIEPROFIL

### 2.1. Bevölkerungsentwicklung

Nach einer Wachstumsperiode in der ersten Hälfte der neunziger Jahre an deren Höhepunkt 1995 fast 74.000 Einwohnern erreicht wurde, war bis zum Jahr 2013 ein kontinuierlicher Schrumpfungsprozess bis auf 68.500 Menschen in Celle zu beobachten. Gemäß den Meldedaten ist die Bevölkerung seit 2013 um ca. 1.300 Personen angewachsen.

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde die Bevölkerungszahl der Landesstatistik für Celle deutlich nach unten korrigiert. Dies hat zur Folge, dass die Zahl der Einwohner gemäß den Meldedaten seitdem etwa 1-3 % höher liegt als gemäß des LSN.

Nach Landesstatistik lebten zuletzt 69.572 (Stand 2016) Menschen in Celle, nach den Meldedaten waren es 70.783 im Jahr 2017.

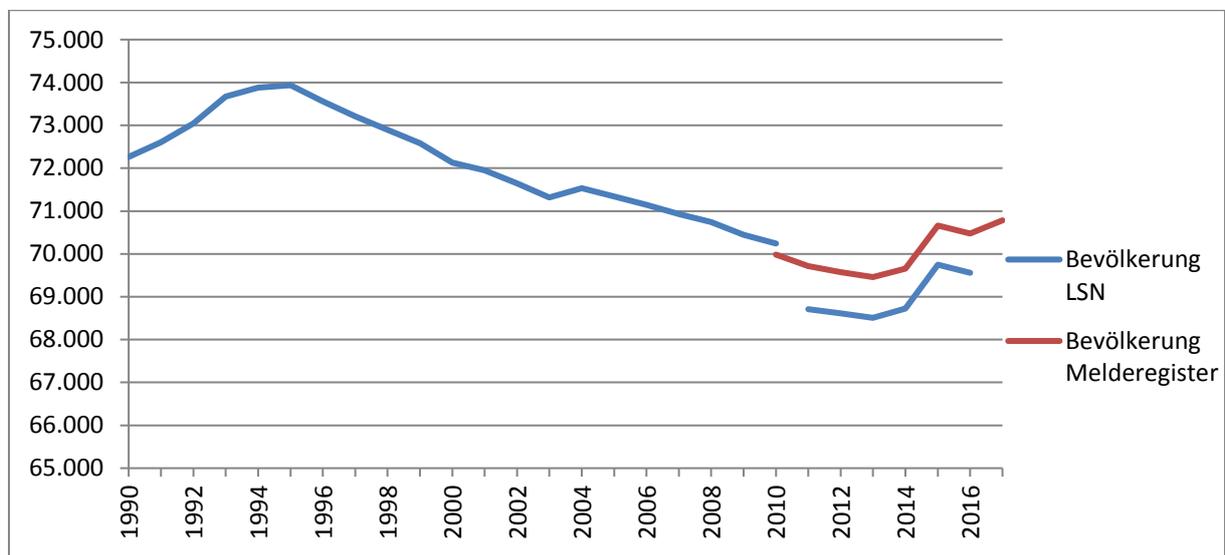


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Stadt Celle (Quellen: LSN; Stadt Celle – Statistikstelle; eigene Darstellung)

Auf Ebene der Stadtteile stellt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre unterschiedlich dar. Seit 2010 sind die Stadtteile Klein Hehlen, Vorwerk und Lachtehausen am stärksten gewachsen. Der Bevölkerungsrückgang ist vor allem in den dörflich geprägten Stadtteil im Norden Celles zu beobachten.

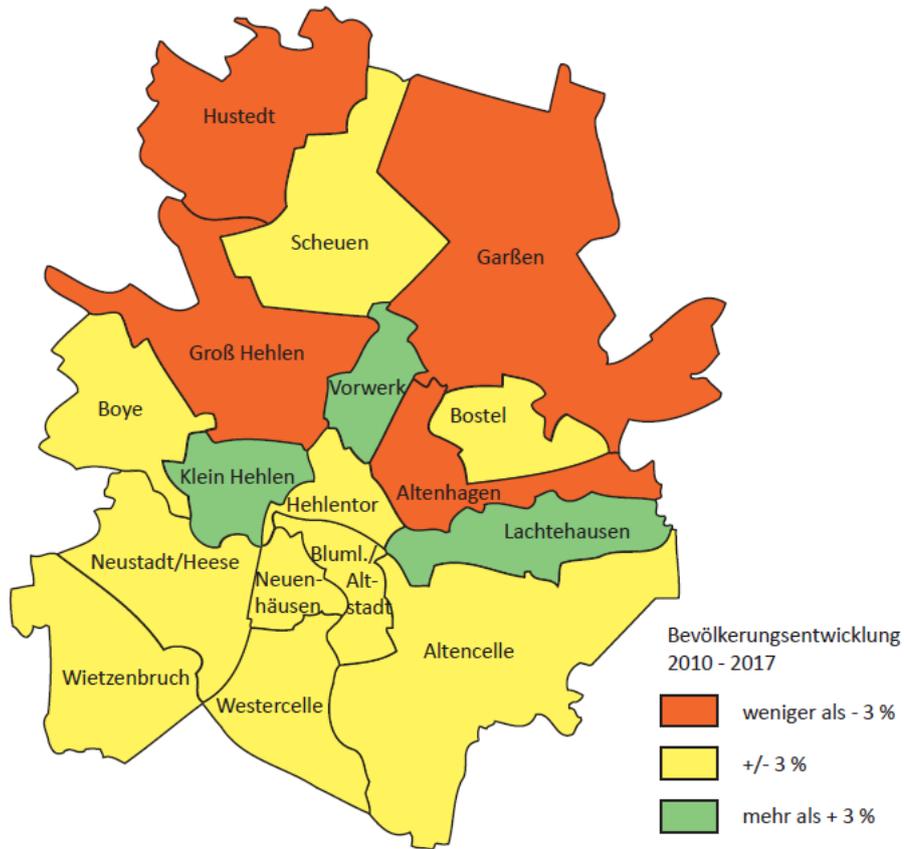


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile von 2010 bis 2017 (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; eigene Darstellung)

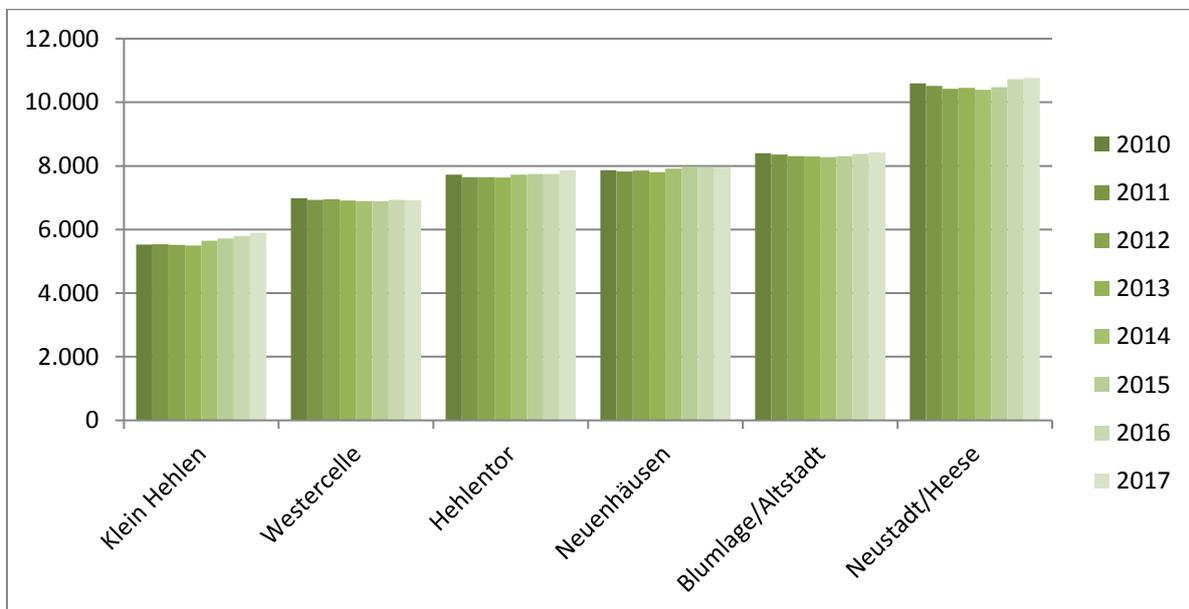


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung der größeren Stadtteile (>5.000 EW) der Stadt Celle (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; eigene Darstellung)

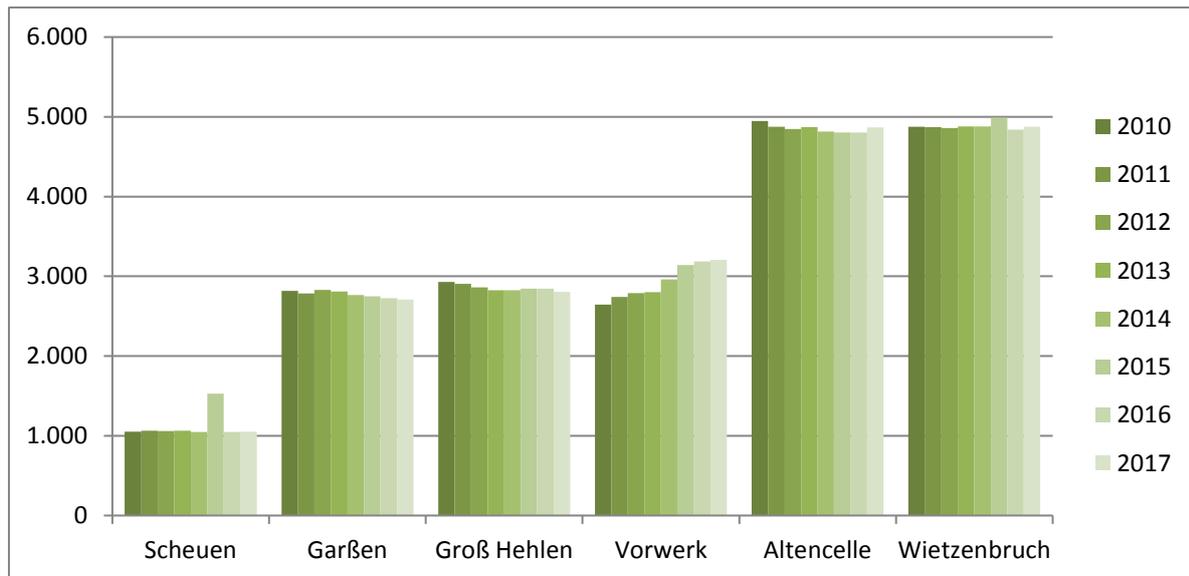


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der mittelgroßen Stadtteile der Stadt Celle (1.000 bis 5.000 EW) (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; eigene Darstellung)

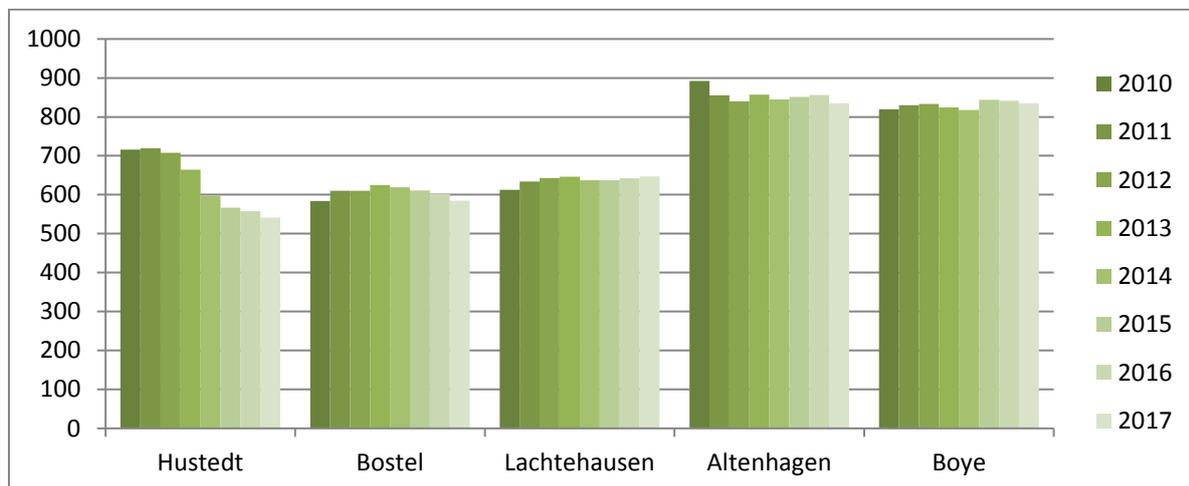


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der kleinen Stadtteilen der Stadt Celle (<1.000 EW) (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; eigene Darstellung)

Während in Lachtehausen im Jahr 2007 ein neues Wohngebiet ausgewiesen wurde, geht das Bevölkerungswachstum im Klein Hehlen vor allem auf den Verkauf und Neubezug von britischen Soldatenwohnungen bzw. Reihenhäusern zurück. In Vorwerk dagegen ist das im Verhältnis stärkste Wachstum zu beobachten. Gerade in den letzten Jahren sind zudem auch Zuwächse in der Altstadt, in Neustadt/Heese und in Hehlentor zu verzeichnen. Es ist zu vermuten, dass es sich bei diesen Zuwächsen vor allem um Effekte durch die Zuwanderung handelt, welche Zuzüge in die Mietwohnungen der vorhandenen Mehrfamilienhäuser zur Folge hatte.

Zu den Stadtteilen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren zählen Vorwerk und Wietzenbruch. In Vorwerk hat sich der Kinderanteil gegenüber dem Jahr 2012 (Quelle: Gewos 2015) noch einmal deutlich um zwei Prozentpunkte erhöht. Der durchschnittliche Kinderanteil in der gesamten Stadt beträgt aktuell 16,7 %.

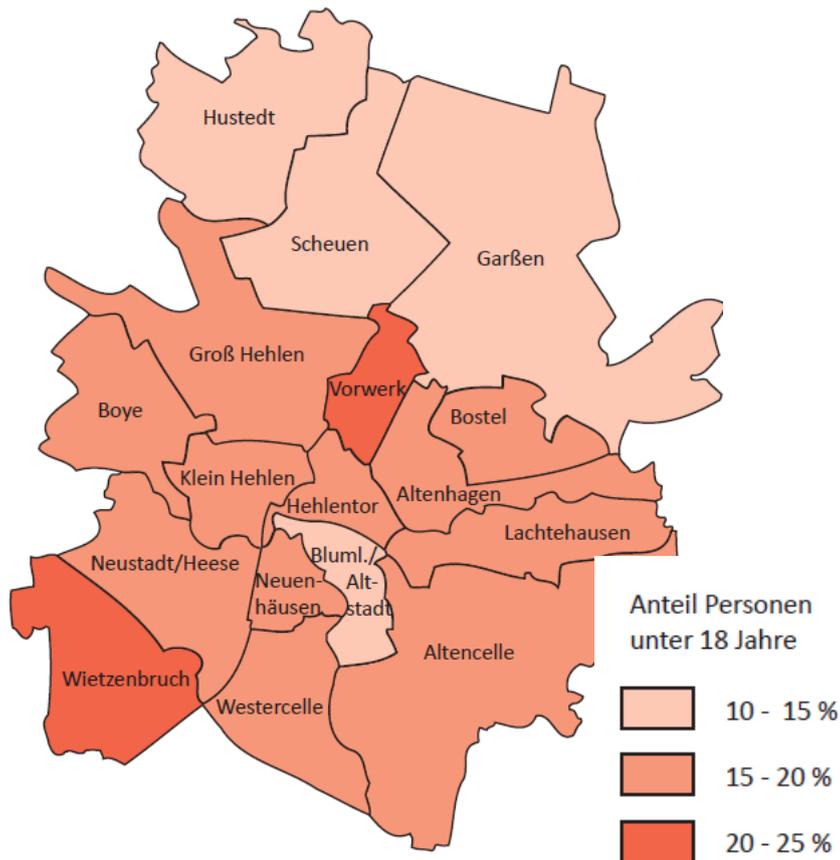


Abbildung 10: Anteil der unter 18 Jährigen nach Stadtteilen (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen beträgt stellenweise über 30 %, dies ist der Fall in Bostel und Boye. Auffällig ist der große Unterschied zwischen Blumlage und der Altstadt. Während die Altstadt zu den Stadtgebieten mit den geringsten Anteil älterer Menschen zählt, hat Blumlage, bedingt durch mehrere Seniorenwohnangebote im Stadtteil, genau umgekehrt einen der höchsten Anteile. Zusammen hat der Stadtteil Altstadt/Blumlage mit knapp 30 % einen überdurchschnittlichen Anteil. In Bostel und Boye lag 2012 der Anteil der über 65-Jährigen noch deutlich unter 30 % (Quelle: Gewos 2015), der Anteil dieser Altersgruppe wächst in den genannten Stadtteilen schneller als im Rest der Stadt. Durchschnittlich beträgt der Anteil über 65-Jährigen 23,8 % in Celle.

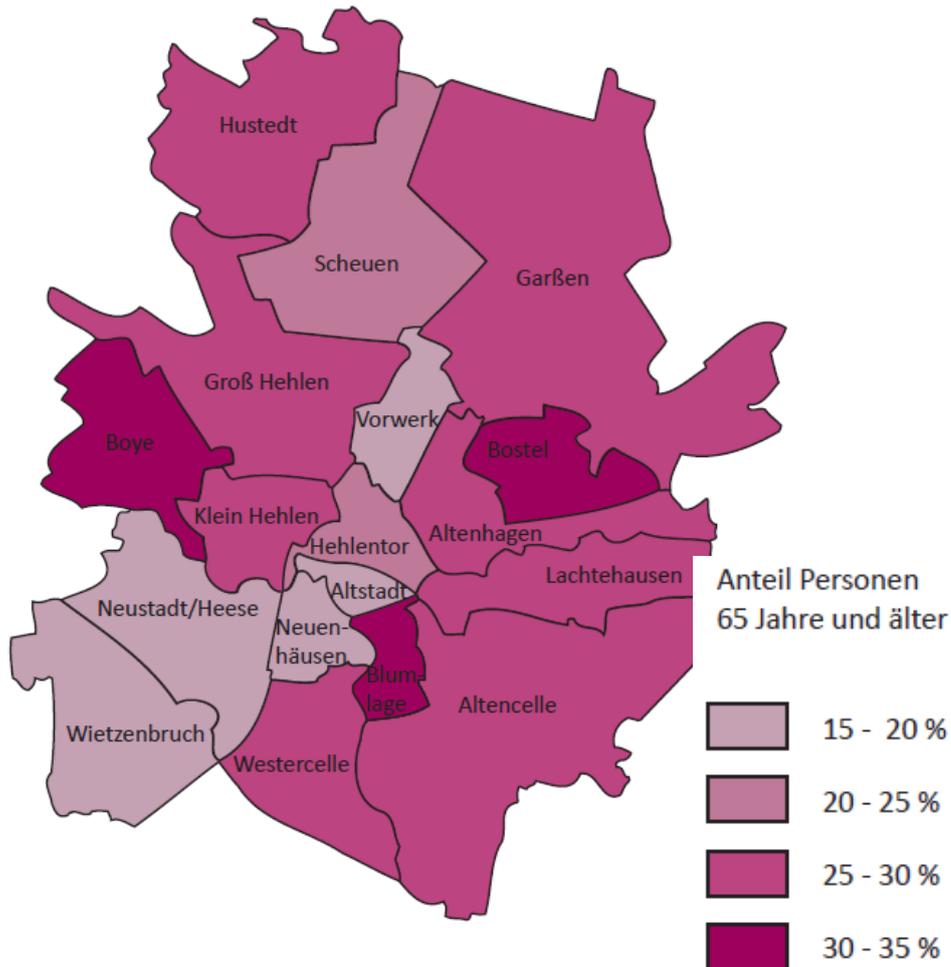


Abbildung 11: Anteil der über 65 Jährigen nach Stadtteilen – differenzierte Darstellung von Altstadt und Blumlage (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

Im gesamten Landkreis Celle ist die Bevölkerungszahl von 2010 bis zum Jahr 2016 weitgehend stabil geblieben. In diesem Zeitraum sind die Gemeinden Faßberg und Eschede besonders stark geschrumpft, während die Einwohnerzahl der Stadt Bergen, der Gemeinde Wietze und der Samtgemeinde Wathlingen zwischen 2 % und 5 % gewachsen sind. Mit einem Minus von 1,0 % liegt die Bevölkerungsentwicklung in Celle leicht unter dem Durchschnitt.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2010-2016 im Landkreis Celle (Quelle: LSN)

<b>Bergen, Stadt</b>	+ 2,9 %	<b>Eschede</b>	- 5,0 %
<b>Celle, Stadt</b>	- 1,0 %	<b>Südheide</b>	- 1,3 %
<b>Faßberg</b>	- 10,1 %	<b>Flotwedel, SG</b>	- 0,2 %
<b>Hambühren</b>	+ 0,7 %	<b>Lachendorf, SG</b>	+ 1,7 %
<b>Wietze</b>	+ 2,0 %	<b>Wathlingen, SG</b>	+ 4,7 %
<b>Winsen (Aller)</b>	+ 1,2 %	<b>LK Celle gesamt</b>	- 0,1 %

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den letzten Jahren auf ca. 9,5 % gestiegen (Stand 2017, Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle). Die Stadtteile mit dem größten Ausländeranteil sind Altstadt, Neustadt/Heese, Hehlentor, Neuenhäusern und Vorwerk.

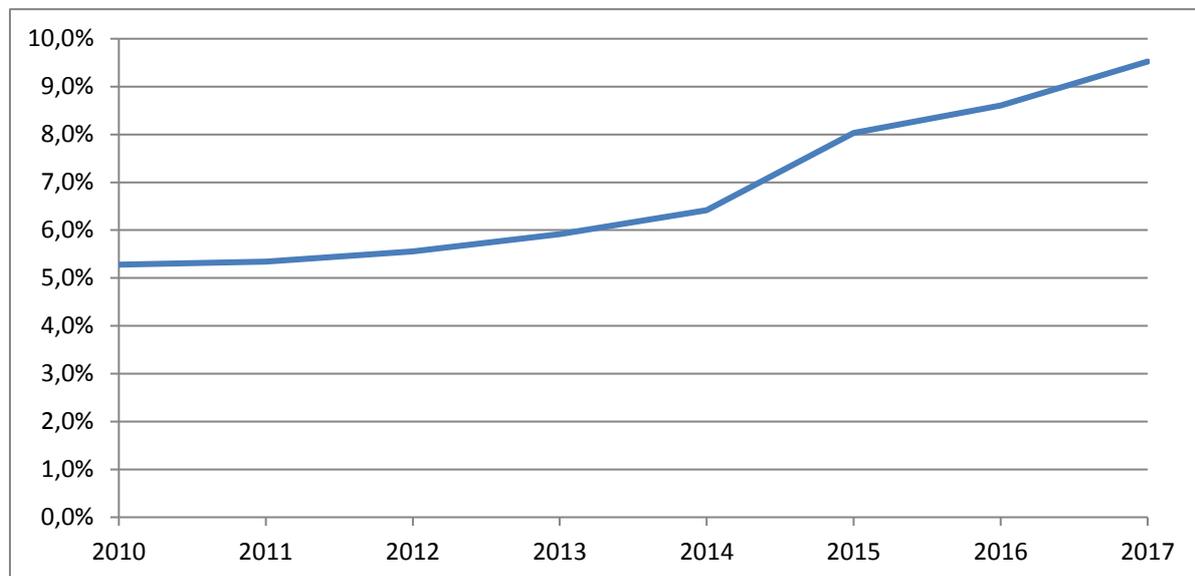


Abbildung 12: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (Ausländeranteil) in der Stadt Celle (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle; eigene Darstellung)

## 2.2. Haushaltsstruktur

Gemäß den Daten der Statistikstelle der Stadt Celle<sup>2</sup> bildet die Bevölkerung der Stadt insgesamt 35.767 Wohnhaushalte. Von den ca. 72.750 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitzen in Celle gehören etwa 2.600 Personen nicht zur Bevölkerung in Haushalten, weil sie z.B. in Heimen untergebracht sind. Etwa 640 Haushalte sind Zweitwohnungshaushalte (ca. 1,8 %).

In der Stadt gibt es 46 % Einpersonenhaushalte, von denen etwa ein Fünftel unter 30 Jahre alt sind und etwa zwei Fünftel 60 Jahre oder älter sind.

Tabelle 5: Haushaltstruktur der Stadt Celle (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

Haushaltstyp	Anzahl	Anteil	Mittlere Haushaltsgröße
<b>Ein-Personen-Haushalte</b>	16.438	46%	1
<b>Paarhaushalte ohne Kinder</b>	8.203	23%	2
<b>Paarhaushalte mit Kindern</b>	6.401	18%	3,9
<b>Alleinerziehende mit Kindern</b>	1.798	5%	2,7
<b>sonstige Mehrpersonen-HH</b>	2.927	8%	2,5
<b>Summe</b>	<b>35.767</b>		

<sup>2</sup> Haushaltgenerierung mit Hilfe der Meldedaten, inklusive Nebenwohnsitze; Stand: 31.12.2017

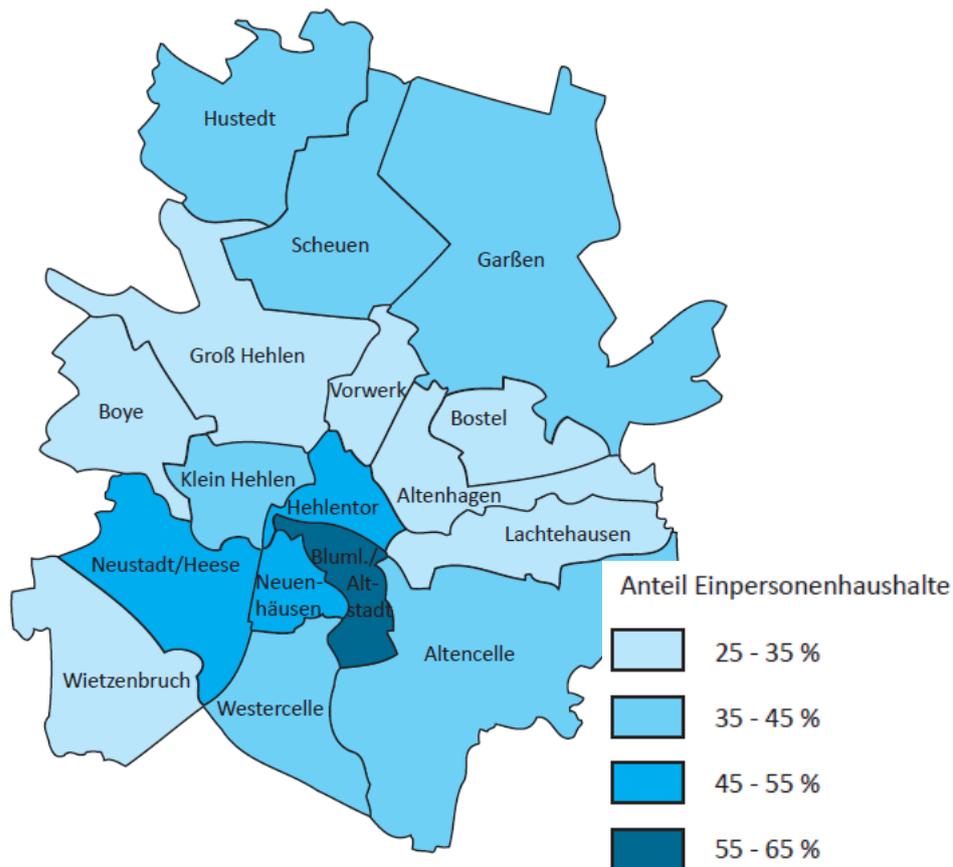


Abbildung 13: Anteil der Einpersonenhaushalte auf Stadtteilebene (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle, Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

Der Anteil der Einpersonenhaushalte im innerstädtischen Bereich liegt bereits über 50 %, während er in den kleineren, ländlicheren Stadtteilen Hustedt, Scheuen und Garßen zwischen 35 % und 45 % beträgt. Die niedrigsten Anteile von kleinen Haushalten gibt es in Bostel (30 %) und Boye (27 %).

Auch bei den älteren Einpersonenhaushalten (60 Jahre und älter) liegt der Anteil in den zentralen Stadtteilen Blumlage/Altstadt und Hehlentor relativ hoch (22 % bzw. 24 %). Das Phänomen ist jedoch nicht auf die Innenstadt beschränkt, wie Hustedt mit einem Anteil von 20 % belegt. Durchschnittlich stellen in Celle 19 % der Haushalte alleinlebende Personen von mindestens 60 Jahren dar. Es wird deutlich, dass dieser Haushaltstyp eine der Hauptnachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Hinzu kommen die Paarhaushalte mit mindestens 60 Jahren, welche in Celle 13 % darstellen.

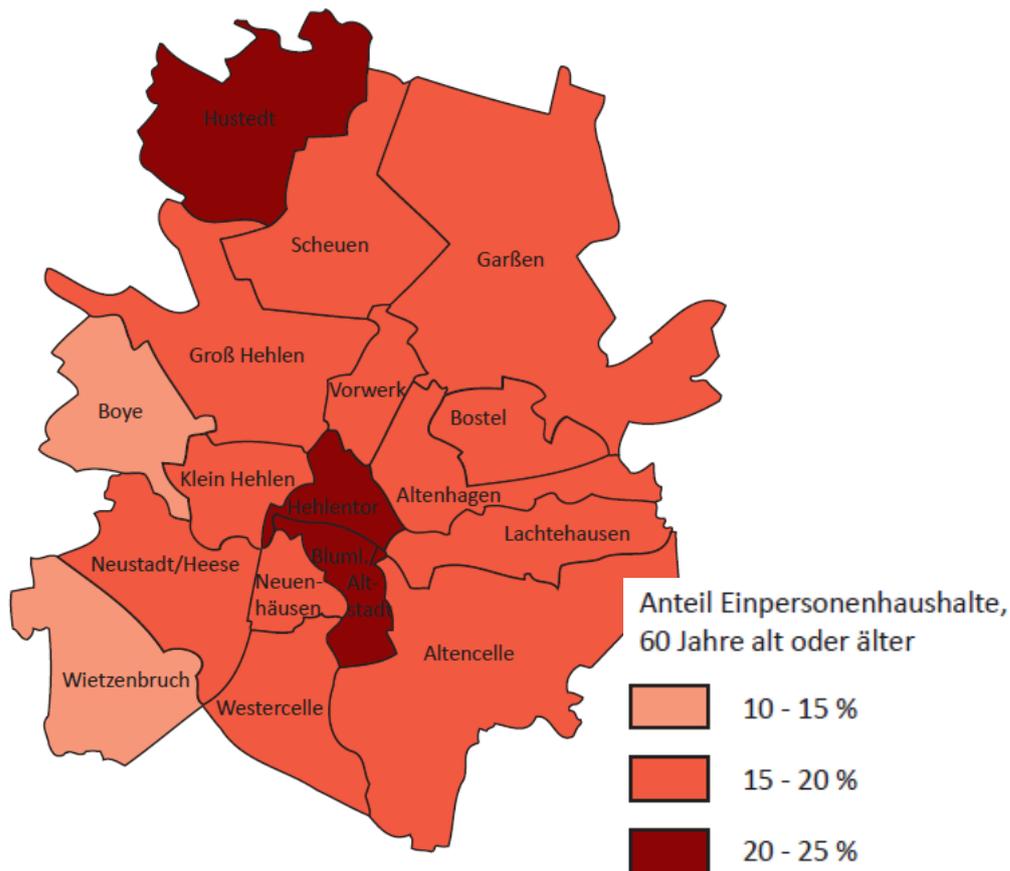


Abbildung 14: Anteil der älteren Einpersonenhaushalte auf Stadtteilebene (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

Familienhaushalte inklusive Alleinerziehende stellen zusammen etwa 23 % der Haushalte in Celle dar. Während Familien mit jungen Kindern im Vorschulalter besonders stark in Vorwerk (12 %) und Wietzenbruch (9 %) vertreten sind, gibt es in Boye und Lachtehausen (jeweils 8 %) überdurchschnittlich viele Familien mit volljährigen Kindern.

Familien in Gründung oder Expansionsphase treten als wichtigste Nachfragegruppe nach größeren Wohnungen auf. Familien mit volljährigen Kindern treten in die Schrumpfungsphase ein, eine Verkleinerung der Haushalte ist in Zukunft zu erwarten.

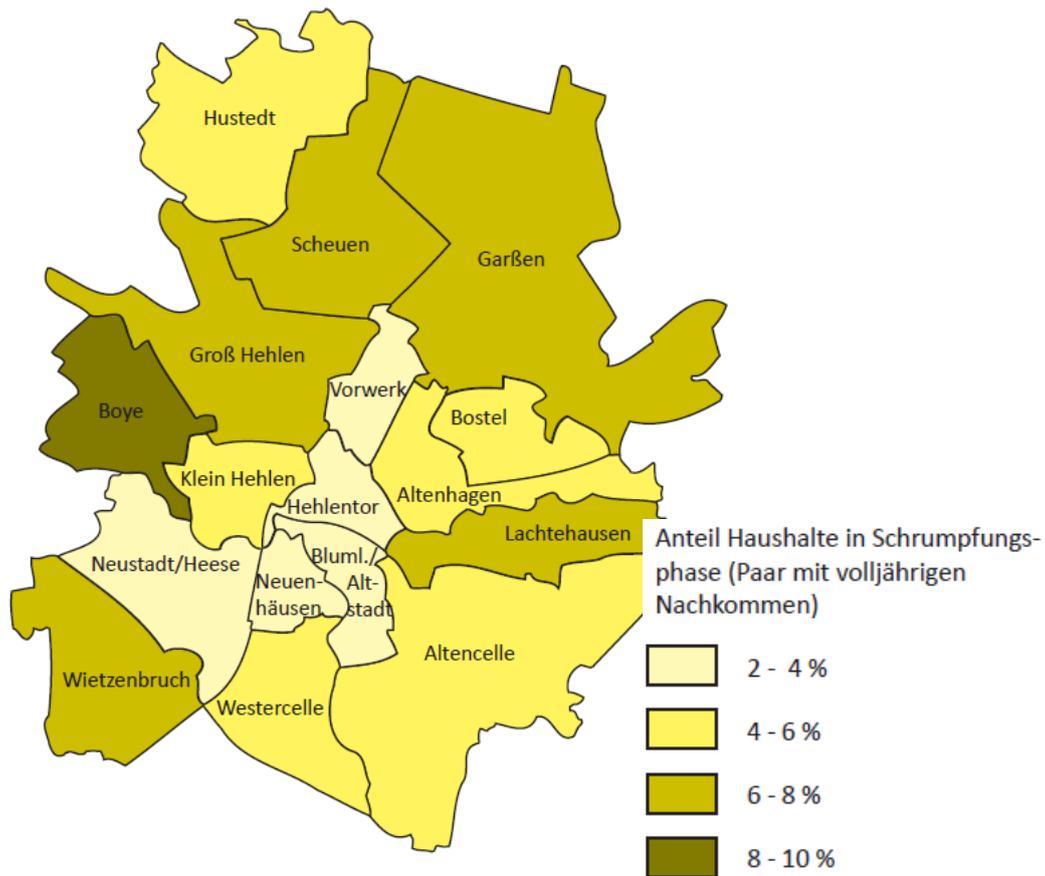


Abbildung 15: Anteil der Haushalte in Schrumpfungsphase auf Stadtteilebene (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

Bei etwa 5 % der Haushalte in Celle handelt es sich um Alleinerziehende. Überdurchschnittlich hoch ist deren Anteil in Neustadt/Heese (7 %), Vorwerk (8 %) und in Wietzenbruch (6 %).

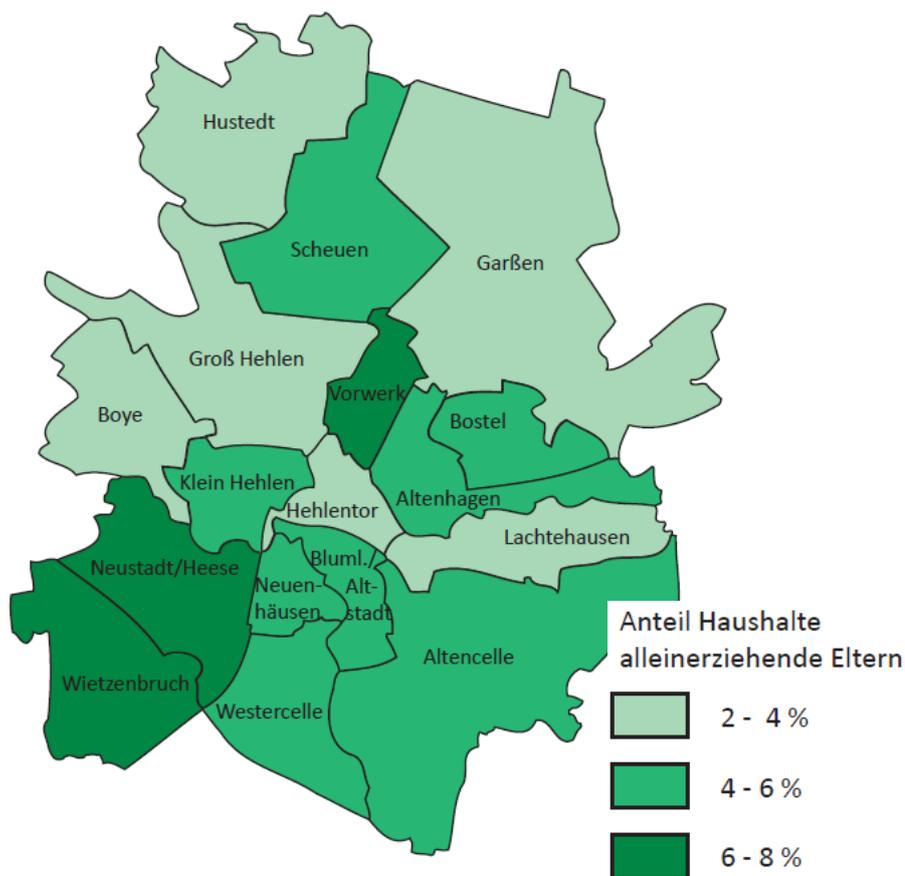


Abbildung 16: Anteil der Haushalte Alleinerziehende auf Stadtteilebene (Quelle: Stadt Celle – Statistikstelle Stand: 31.12.2017; eigene Darstellung)

### 2.3. Wanderungsbewegungen

Die Analyse der Bevölkerungssalden der letzten 10 Jahre zeigt in Celle ein charakteristisches Bild. Das natürliche Bevölkerungssaldo (Geburten minus Sterbefälle) war durchgängig negativ und führte zu Bevölkerungsverlusten von etwa 200 bis 300 Personen pro Jahr. Seit 2010 ist bei den Geburtenzahlen in Celle eine leicht wachsende Tendenz festzustellen, was allerdings durch eine gleichermaßen steigende Anzahl von Sterbefällen ausgeglichen wurde.

Das Wanderungssaldo, d.h. die Summe aus Fort- und Zuzügen, kann in stärkerem Maße die Änderung der Bevölkerungszahl bewirken. Seit dem Jahr 2012 ist in Celle ein tendenziell wachsendes, positives Wanderungssaldo zu beobachten. Die Wandungsüberschüsse haben mit einem Plus von ca. 1.350 Personen im Jahr 2015 einen Höhepunkt erreicht, bereits im Jahr 2016 konnte wiederum das nur noch leicht positive Wanderungssaldo nicht die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen. Nach den Meldedaten gab es im Jahr 2017 wieder ein leicht positives Bevölkerungssaldo.

Generell schwanken die Wanderungsbewegungen im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung recht stark und sind z.B. unter anderem von klein- und großräumigen konjunkturellen Entwicklungen, politischen Entscheidungen oder der Bautätigkeit in der Gemeinde abhängig.

Hierbei spielt als jüngste Entwicklung auch der Familiennachzug bei anerkannten Geflüchteten eine wichtige Rolle. Die Zuzüge sind hier viel Mal so hoch wie die Fortzüge (siehe auch Kapitel 4.8.).

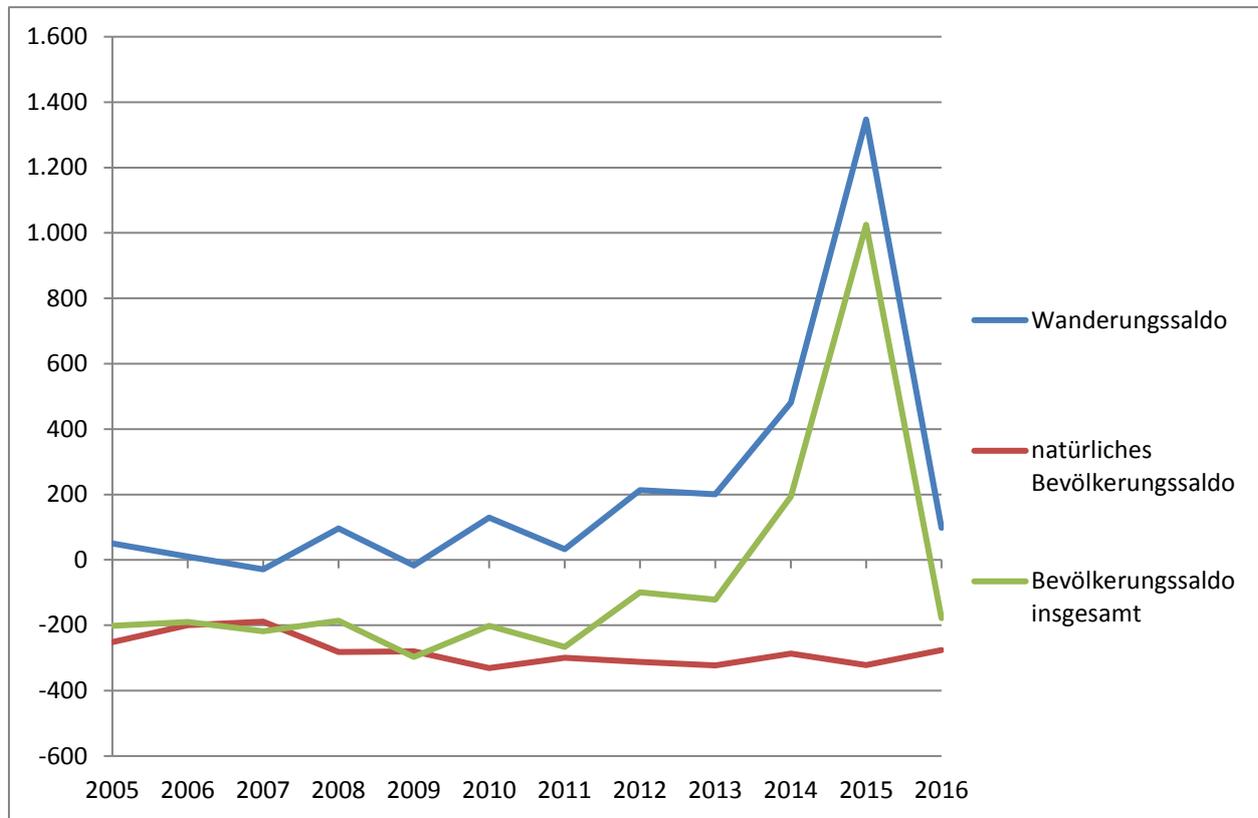


Abbildung 17: Bevölkerungssalden – Stadt Celle (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Von den im Jahr 2015 insgesamt ca. 5.350 zugezogenen Menschen kamen 23 % aus anderen Kommunen des Landkreises Celle nach in die Stadt Celle. 30 % bzw. ca. 1.600 Personen zogen aus dem Ausland in die Stadt. Im Jahr 2016 gab es im Vergleich keine großen Veränderungen bei den Zuzügen insgesamt, lediglich die Zuzüge aus dem Ausland haben in Folge der Schließung der Balkanroute und des Flüchtlingsabkommens mit der Türkei verhältnismäßig stark abgenommen.

Bei den Fortzügen ist von 2015 auf 2016 eine große Zunahme zu beobachten, insbesondere die Wanderungen in das Ausland, aber auch in die Umgebung und in das übrige Niedersachsen sind angestiegen. Die Wanderungsstatistik ist also auch im Jahr 2016 noch deutlich von den großräumigen Migrationsbewegungen beeinflusst.

Eine Betrachtung der Wanderungen innerhalb des Landkreises Celle zeigt (siehe folgendes Diagramm), dass in den 2000er Jahren die Kreisstadt gegenüber den Umlandkommunen an Einwohnern gewonnen hat, während in den 90er Jahren eine deutliche Suburbanisierungstendenz ablesbar ist mit starken Fortzügen von der Stadt Celle in die Umlandgemeinden. Es ist unklar, ob das stark negative Saldo im Jahr 2016 einen Einmaleffekt darstellt. Bereits im Jahr 2012 hat die Stadt auch Einwohner an das Umland verloren.

Von etwa dem Jahr 2008 bis zum Jahr 2013 bewegte sich die Bautätigkeit in der Stadt Celle auf einem sehr niedrigen Niveau (siehe Kapitel 3.3.) im Durchschnitt wurden von 2010 bis 2016 etwa 0,13 Wohnungen pro 100 Einwohner gebaut. In den restlichen Kommunen des Landkreises waren es dagegen 0,22 Wohnungen pro 100 Einwohner. Zu einem gewissen

Grad könnte also auch die zurückhaltende Bautätigkeit mit zeitlicher Verzögerung wieder zu einer Abwanderung aus der Stadt Celle geführt haben.

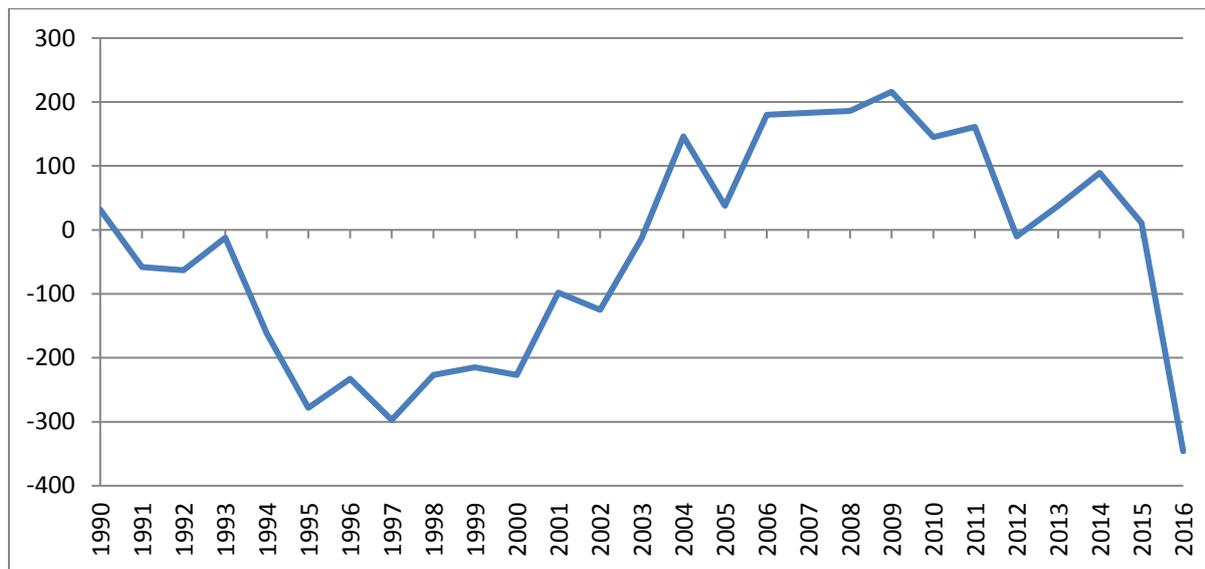


Abbildung 18: Wanderungssaldo in der Stadt Celle gegenüber den anderen Kommunen im Landkreis Celle (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

## 2.4. Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Celle liegen mehrere Bevölkerungsprognosen vor, die zu abweichenden Ergebnissen kommen, jedoch langfristig gleichermaßen eine fortgesetzte Schrumpfung der Bevölkerung konstatieren. Bis zum Jahr 2020 prognostiziert die NBank ein leichtes Wachstum auf ca. 70.400 Einwohner, die ältere Bertelsmann-Prognose geht dagegen von 67.750 Personen aus. Für das Jahr 2030 liegt die Spanne der Prognosen zwischen 64.000 und 68.340 Einwohner.

Die Prognosen rechnen mit einer Spanne bzw. Abweichung von 4.340 Einwohnern im Jahr 2030, die höchste Prognose (NBank) liegt somit etwa 6,8 % höher als die niedrigste Prognose (Aktionsplan Innenentwicklung – unterer Wert).

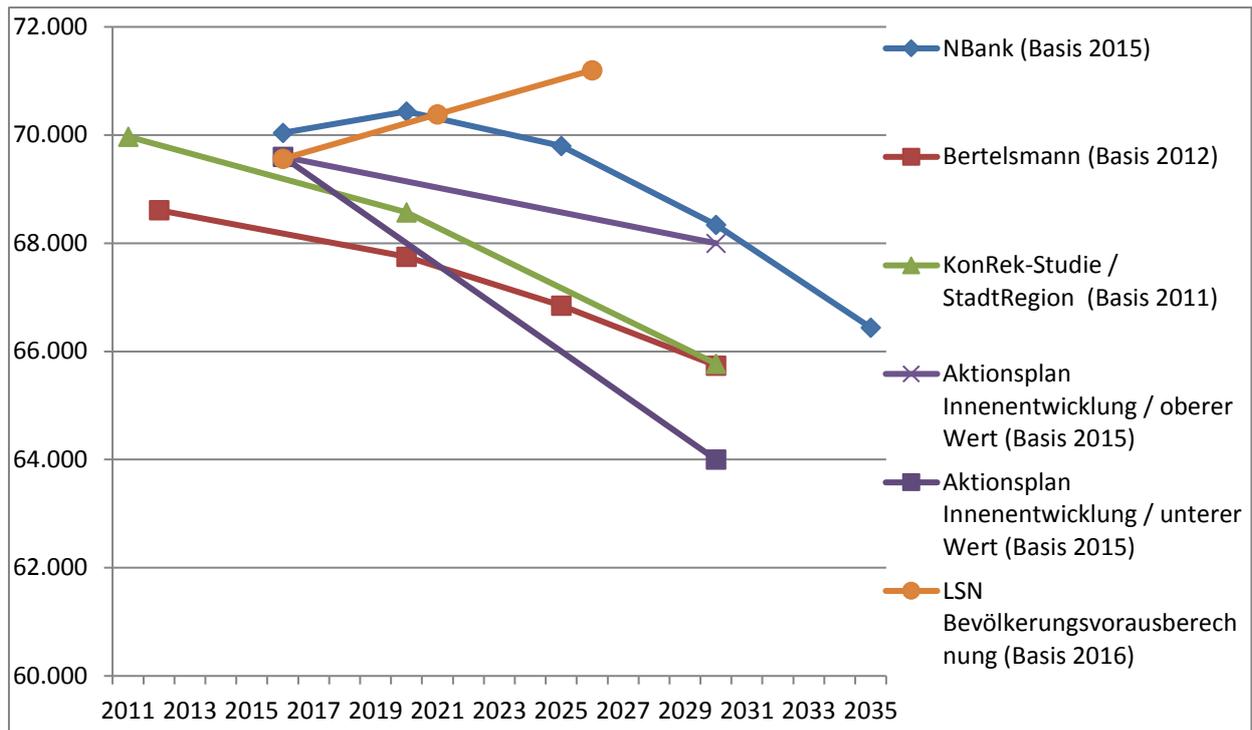


Abbildung 19: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen – Stadt Celle (Quellen: LSN, Bertelsmann-Stiftung, Kommunalverbund, Stadtregion, Gewos, ProRaum Consult, NBank)

*Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen*

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methodiken an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen.

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung, Mittelwerte 2009 bis 2012, Zuordnung der Gemeinde zu einem von 9 Clustertypen, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung). Das Auslandswanderungssaldo beträgt rund 400.000 im Jahr 2013, rund 250.000 im Jahr 2017 und etwa 200.000 ab dem Jahr 2020. Für Niedersachsen berechnet die Bertelsmann-Prognose ein positives Wanderungssaldo, welches im weiteren Prognoseverlauf zunimmt. Die Bertelsmann-Prognose mit Basisjahr 2012 wurde zuletzt im März 2015 aktualisiert.

Die Prognose der NBank unterscheidet sich in der Berechnungsmethode nur gering von der Bertelsmann-Prognose. Sie beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche das CIMA-Institut für die NBank entwickelt hat. Hier ist einerseits ein kürzerer, teils gewichteter 3-Jahres-Zeitraum (Stützzeitraum) für die Schätzung der Sterbefälle und ein 5-jähriger Zeitraum zur Bestimmung der Wanderungsraten zu Grunde gelegt. Andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Die Zu- und Fortzüge wurden über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, wobei davon ausgegangen wurde, dass die Zuwanderungen nach Niedersachsen zu Beginn des Prognosezeitraumes höher ausfallen werden als gegen Ende des Prognosezeitraums. Die NBank berechnet den Zuzug geflüchteter Menschen in einem eigenen Prognose-Modul, wobei Flüchtlinge ab der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen als Teil der niedersächsischen Bevölkerung gelten. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird. Zugleich wurde eine relativ stabile Wanderung zwischen Niedersachsen und anderen EU-Ländern ermittelt, die ebenfalls in das Prognosemodell eingearbeitet worden ist.

Die KonRek-Studie setzt als Stützzeitraum die Jahre 2008 bis 2011 an und rechnet ebenso nach der Komponentenmethodik. Das Modell berücksichtigt dabei spezifische teileräumliche Geburtenraten, für die Zahl der Zuwanderungen wird ein leichter Anstieg angenommen, der sich ab 2015 wieder abbaut. Die Wanderungsverflechtungen werden aus dem Stützzeitraum fortgeschrieben.

Einen Sonderfall stellen die beiden Prognosezahlen des Aktionsplans Innenentwicklung dar. Dieser nimmt als unteren Wert im Jahr 2030 die Vorausberechnung des Statistischen Landesamts Niedersachsen (LSN) an und leitet daraus eine Zielvorstellung für die Stadt Celle ab, welche nur eine geringe Schrumpfung von 2015 bis 2030 zum Ergebnis hat. Bei der Vorausberechnung des LSN werden sowohl für die Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung die Trends der vergangenen fünf Jahre fortgeschrieben. Es liegt inzwischen eine neue LSN-Bevölkerungsvorausberechnung mit Basis 2016 vor, die allerdings aufgrund der hohen Zuwanderungszahlen im Jahr 2015 nach derzeitigem Stand eine Sonderentwicklung in die Zukunft fortschreibt. Diese Prognose wird hier nicht weiter verwendet, da die Zuwanderung in den Jahren 2017 und 2018 ein deutlich niedrigeres Niveau hatte als in den Jahren 2015 und 2016.

Eine Bewertung der übrigen Prognosen, an deren Sorgfältigkeit in allen Fällen kein Zweifel besteht, ist aufgrund ihrer Komplexität und der nicht immer direkt vergleichbaren Grundannahmen schwer möglich. Im Folgenden wird von der aktuellsten NBank-Prognose ausgegangen, welche auch eine Prognose der Altersstruktur und der Haushalte beinhaltet. Für alle Prognosen und für die Stadt Celle im Besonderen ist mitzudenken, dass in den Stützzeiträumen in der Stadt nur eine sehr zurückhaltende Baulandentwicklung stattgefunden hat.

## 2.5. Prognose der Altersstruktur

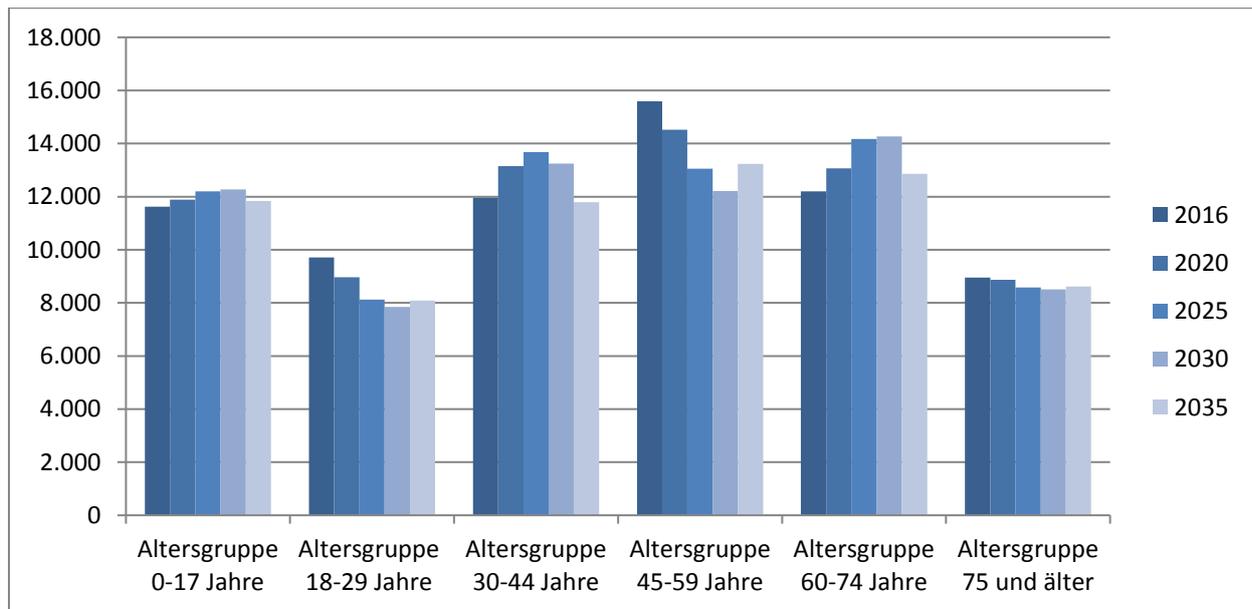


Abbildung 20: Prognose der Altersstruktur – Stadt Celle (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Der demografische Wandel wird sich in der Stadt Celle bis 2030 vor allem dadurch bemerkbar machen, dass die Altersgruppe der 45 bis 59-Jährigen personemäßig stark zurückgehen wird (ca. -3.400 Personen von 2016 bis 2030) und die entsprechenden geburtenstarken Jahrgänge zu einem Anwachsen der 60 bis 74-Jährigen führen werden (+2.000 von 2016 bis 2030). Dieser Prozess wird allerdings bis 2030 weitgehend abgeschlossen sein, so dass darüber hinaus kein Anwachsen dieser Altersgruppe mehr zu erwarten ist.

Für die Gruppe der Minderjährigen bis 17 Jahre wird ein leichtes Wachstum (+650 von 2016 bis 2030) prognostiziert, während die 18 bis 29-Jährigen bis 2030 deutlicher weniger werden (-1.870 von 2016 bis 2030). Von der NBank wird für die Altersgruppe der ab 75-Jährigen ein geringer Rückgang erwartet, zu beachten in allerdings, dass diese Altersgruppe bereits jetzt mit einem Anteil von 13 % an der Gesamtbevölkerung stark vertreten ist.

## 2.6. Prognose der Haushaltszahlen

Ziel der Haushaltsprognose der NBank ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen. In absoluten Zahlen ist sie nur begrenzt mit den Daten der Statistikstelle der Stadt Celle vergleichbar. Die Stadt Celle berechnet die Anzahl der Haushalte mit Hilfe eines mehrstufigen Generierungsverfahrens aus dem Melderegister, die Prognose der NBank basiert auf Daten des Mikrozensus.

In Celle wird gemäß der NBank eine sinkende Zahl der Privathaushalte erwartet. Von 2016 bis 2030 wird ein Rückgang von etwa 1.500 Haushalten prognostiziert, dies entspricht einem Minus von etwa 4 %. Auch das bis 2020 prognostizierte leichte Bevölkerungswachstum wirkt sich nicht positiv auf die Zahl der Haushalte aus, da die NBank (im Unterschied zu den Prognoseszenarien des Innenentwicklungskonzeptes) mit einer Vergrößerung der Haushaltsstruktur (mehr Personen pro Haushalt) rechnet. Im weiteren Prognoseverlauf schlägt dann der Bevölkerungsrückgang in Folge des demografischen Wandels zusätzlich auf die Zahl der Haushalte durch, so dass im Jahr 2035 nur noch mit etwas weniger als 35.000 Privathaushalten in Celle gerechnet wird.

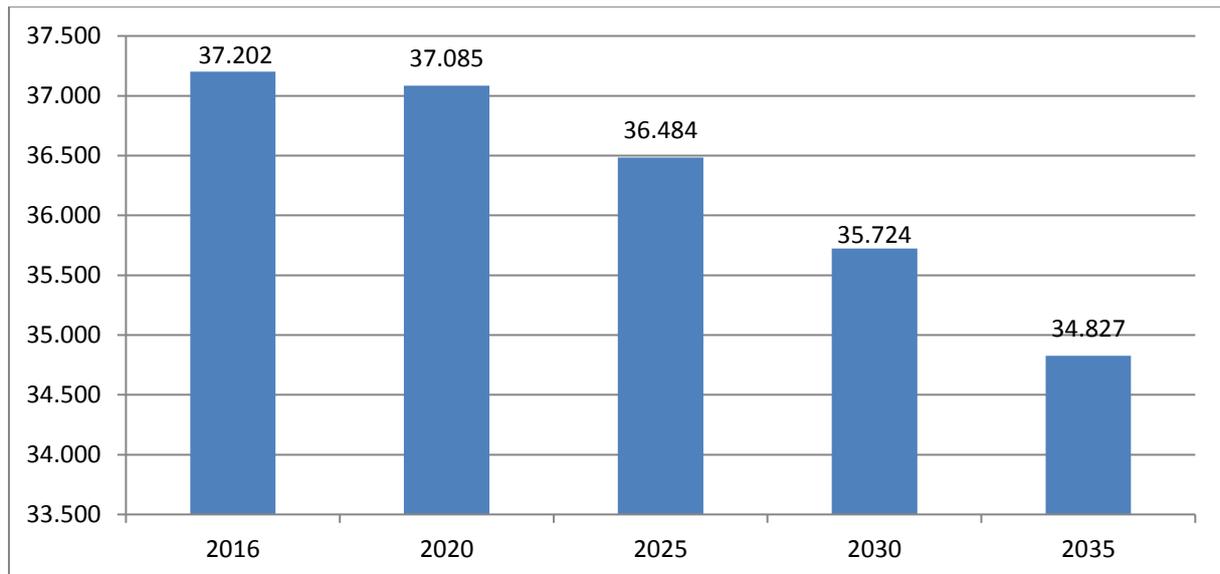


Abbildung 21: Prognose der Gesamtzahl der Privathaushalte – Stadt Celle (Quelle NBank, eigene Darstellung)

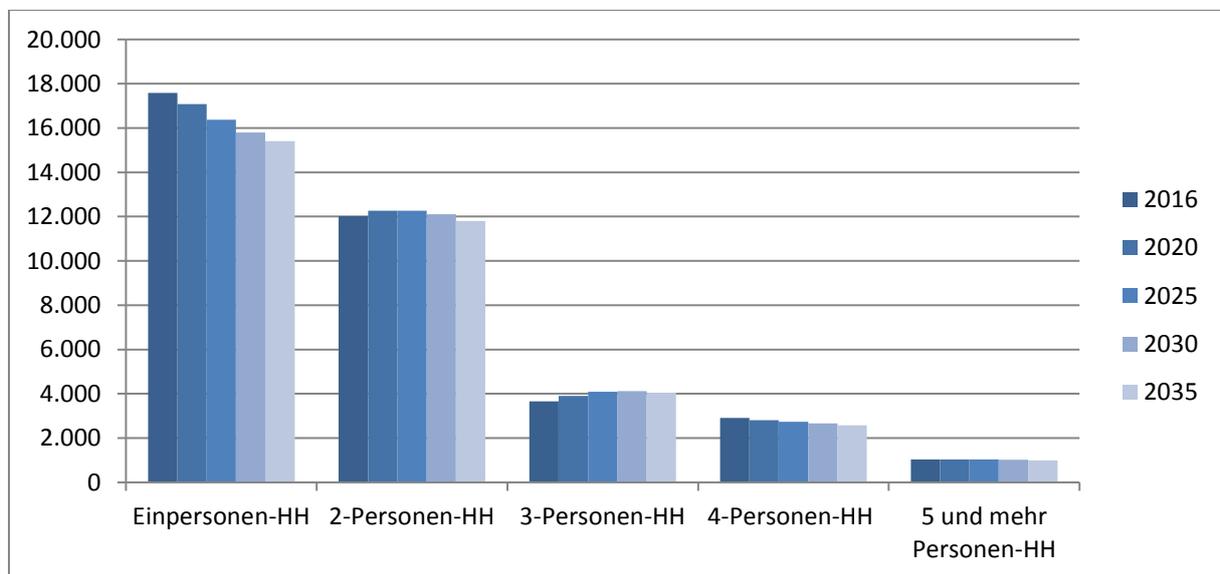


Abbildung 22: Prognose der Privathaushalte – Stadt Celle (Quelle NBank, eigene Darstellung)

Die NBank rechnet mit einem deutlichen Rückgang der Einpersonenhaushalte (-1.700 von 2016 bis 2030). Bei den mittleren Haushaltsgrößen wird zunächst ein leichtes Wachstum erwartet, die allerdings auch nur bis zum Jahr 2030.

Im Jahr 2030 werden nach der Prognose der NBank in Celle ungefähr 28.000 Ein- und 2-Personen-Haushalte leben, dies entspricht einem Anteil von 78 %, derzeit liegt der Anteil der kleinen Haushalte bei 80 %. Diese Anteile sind ohnehin sehr hoch, d.h. die NBank geht in Celle von einer Struktur mit ungewöhnlich vielen kleinen Haushalten und alleinlebenden Menschen aus. Die derzeitigen Daten der Stadt bestätigen dies, allerdings in abgemilderter Form (siehe Kapitel 2.2.).

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Celle (ProRaum Consult 2016) rechnet im Gegensatz zur NBank auch in Zukunft mit einem fortgesetzten Trend zur Verkleinerung der Haushalte, entsprechend sind im oberen Prognoseszenario des Konzept die Bedarfe für neue Wohnungen höher als bei der NBank-Prognose.

Und die neue LSN-Bevölkerungsvorausberechnung mit Basis 2016 schreibt mit den hohen Zuwanderungszahlen des Jahres 2015 ein positives Bevölkerungswachstum fort.

Zusammenfassend ist daher für die Bevölkerungsentwicklung und den daran geknüpften Bedarf an Wohnraum (und im Fokus des Wohnraumversorgungskonzeptes besonders an preisgünstigem Wohnraum) kurzfristig (bis 2020) von einem Wert im oberen Prognosekorridor auf der Basis der realen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Die Bevölkerungsentwicklung und auch die Bedarfe an kleinen Wohnungen für Ein-oder Zweipersonenhaushalte sollten mittelfristig in einem regelmäßigen Monitoring weiter beobachtet und der Prognosekorridor mit einem Mittelwert fortgeschrieben werden.

Letztlich können hier auch stadtentwicklungspolitische Weichenstellungen für die Entwicklung des Wohnungsangebots und des Wohnungsbedarfs als Handlungsansätze aus dem Wohnraumversorgungskonzept für Celle weitere Auswirkungen haben.

## 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

### 3.1. Wohnungs- und Gebäudebestand

Im Jahr 2016 gab es in Celle ca. 14.450 (74 %) Einfamilienhäuser, 2.260 (12 %) Zweifamilienhäuser sowie 2.700 (14 %) Mehrfamilienhäuser (Quelle: LSN)<sup>3</sup>. Der Anteil der Einfamilienhäuser in Celle ist unterdurchschnittlich im Vergleich zum gesamten Landkreis Celle, im Regionalvergleich mit ähnlich großen Kommunen wie Garbsen, Hameln oder Lüneburg liegt der Einfamilienhausanteil in Celle dagegen höher. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ist in Celle im kreisweiten Vergleich der Bebauungsdichte entsprechend wiederum relativ hoch.

Der Wohnungsbestand in Celle beläuft sich auf etwa 36.500 Wohneinheiten, von sich denen ca. 16.200 bzw. 44 % in Mehrfamilienhäusern befinden. Entsprechend der Bevölkerungszahl und der zentralen Funktionen als Kreisstadt verfügt Celle besonders in der Kernstadt über eine relativ dichte Wohnbaustruktur mit einem ausgeprägten Anteil an Mehrparteienhäusern. Gleichzeitig verfügt die flächenmäßig ausgedehnte Kommune auch über eine Reihe von ländlich strukturierte Stadtteile und einen ausgeprägten Anteil von Einfamilienhäusern.

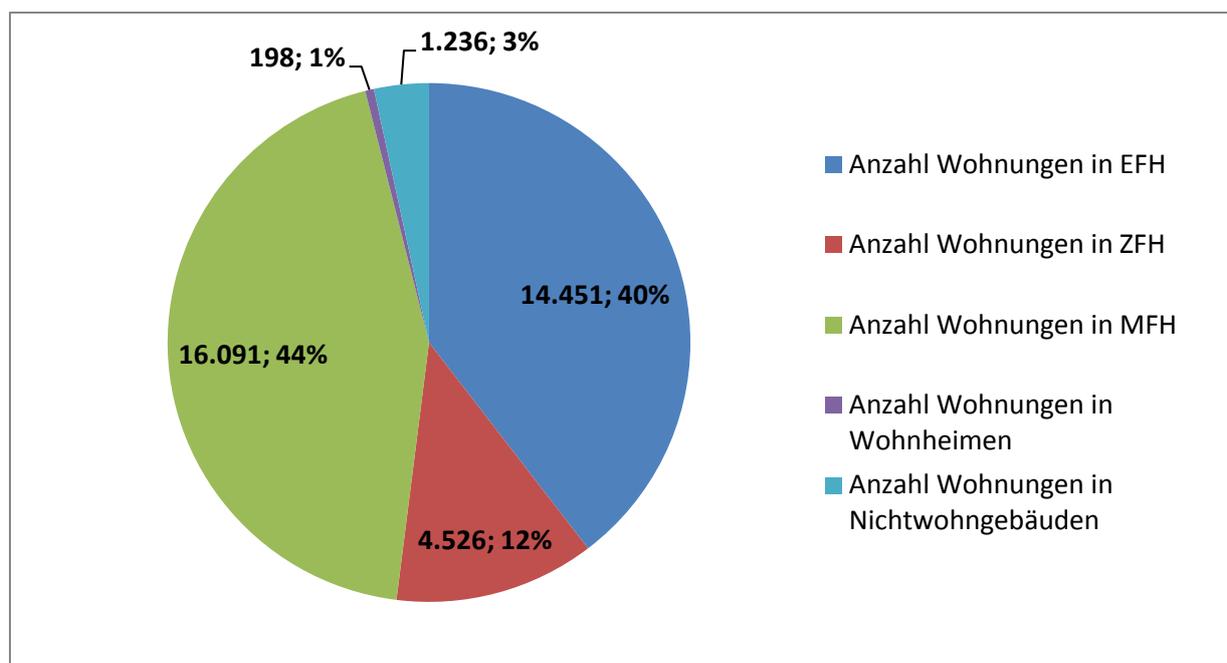


Abbildung 23: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2016) – Stadt Celle (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurde auch die Nutzung der Wohnungen erfasst. 2011 wurden insgesamt ca. 36.000 Wohnungen nachgewiesen, Wohnheime nicht inbegriffen. Der Mietwohnungsanteil betrug ca. 51,0 %<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Einfamilienhäuser werden hier der Einfachheit halber der Kategorie „Gebäude mit einer Wohnung“ nach der Gebäude- und Wohnungszählung gleichgesetzt. Es können aber auch Geschäftsgebäude mit einer Wohnung unter diese Kategorie fallen, es sei denn diese werden aufgrund überwiegender gewerblicher Nutzung als Nichtwohngebäude gezählt. Bei Zweifamilienhäusern können auch Geschäftshäuser oder Doppelhäuser als „Gebäude mit 2 Wohnungen“ erfasst sein.

<sup>4</sup> Mietwohnungsanteil nach Zensusdaten 2011: Ferienwohnungen und leerstehende Wohnungen werden hierbei bei der Gesamtzahl der Wohnungen nicht berücksichtigt.

Insgesamt gab es ca. 17.600 Mietwohnungen, wobei hierin auch mietfrei überlassene Wohnungen enthalten sind (Quelle: Zensus 2011). Von den Einfamilienhäusern in Celle wurden ca. 14,6 % vermietet, bei 83,2 % bzw. ca. 12.000 Einfamilienhäusern handelte es sich um Eigenheime (Quelle: Zensus 2011).

Die Leerstandsquote betrug zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 etwa 3,9 %, dies entspricht ca. 1.400 ungenutzten Wohnungen und damit lag die Stadt zu diesem Zeitpunkt ungefähr im Durchschnitt des Landkreises. Eine Fluktuationsreserve (Leerstände durch Umzüge und Instandsetzungen) in der Größenordnung von rund 2,5 % des Wohnungsbestandes wird als notwendig erachtet (Quelle: Kühne-Bühning et. al.: 2005).

Weiter wurden bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 0,3 % bzw. etwa 110 Ferien- und Freizeitwohnungen im Stadtgebiet ermittelt. Auf dem Wohnungsmarkt spielt dieses Wohnungssegment keine Rolle, hierfür spricht auch ein in den letzten Jahren gesunkener Anteil an Zweitwohnungshaushalten. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, sind jedoch bei der Gebäude- und Wohnungszählung nicht mit erfasst worden.

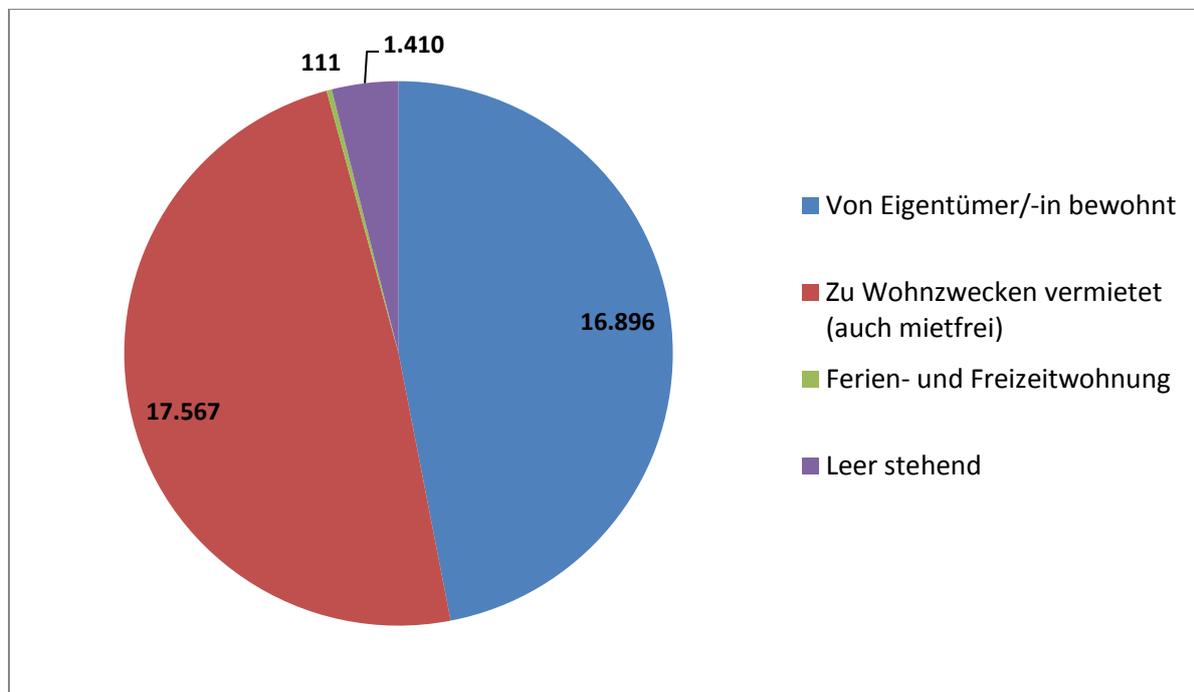


Abbildung 24: Wohnungsbestand nach Nutzung (2011) (Quelle: Zensus/GWZ, eigene Darstellung)

Nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung machen relativ große Wohnungen von 5 und mehr Zimmern<sup>5</sup> knapp die Hälfte des Wohnungsbestands aus (46 % aller Wohnungen), worin sich u.a. der Anteil von Einfamilienhäusern ausdrückt. Kleine Wohnungen mit ein bis drei Räumen nehmen in Celle 28 % des Bestandes ein, was wiederum auf die städtische Struktur Celles mit insbesondere vielen 2 ZKB-Wohnungen hinweist.

<sup>5</sup> Bei der Gebäude- und Wohnungszählung werden abgeschlossene Küchen als Zimmer mitgezählt.

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume – Stadt Celle (Quelle: LSN – Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung)

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
2012	36.048	880	2.272	6.856	9.360	7.220	4.471	4.989
2013	36.120	882	2.273	6.866	9.374	7.235	4.483	5.007
2014	36.211	883	2.281	6.882	9.394	7.251	4.496	5.024
2015	36.336	957	2.287	6.883	9.400	7.272	4.504	5.033
2016	36.502	957	2.297	6.909	9.418	7.303	4.544	5.074

Aus der Analyse des Alters des Wohnungsbestands lassen sich in begrenztem Maße Hinweise über die Bauweise, den Zustand und die Barrierefreiheit der Wohnungen in Celle ableiten, sowie über anstehende Generationswechsel in den Bestandswohnungen.

Der deutliche Schwerpunkt des Wohnungsbaus lag in Celle in den 60er Jahren, ein Viertel der Wohnungen wurde in diesem Jahrzehnt gebaut. Altbauten bis 1949 machen etwas über 20 % des Wohnungsbestands aus. Für die von 1990 bis 2009 gebauten Wohnungen (ca. 15 %) kündigen sich erste Generationswechsel oder Veränderungen in der Haushaltsstruktur an bzw. sind gerade im Gange.

Das durchschnittliche Baualter der Wohnungen beträgt 55 Jahre (Quelle: NBank; Stand 2016).

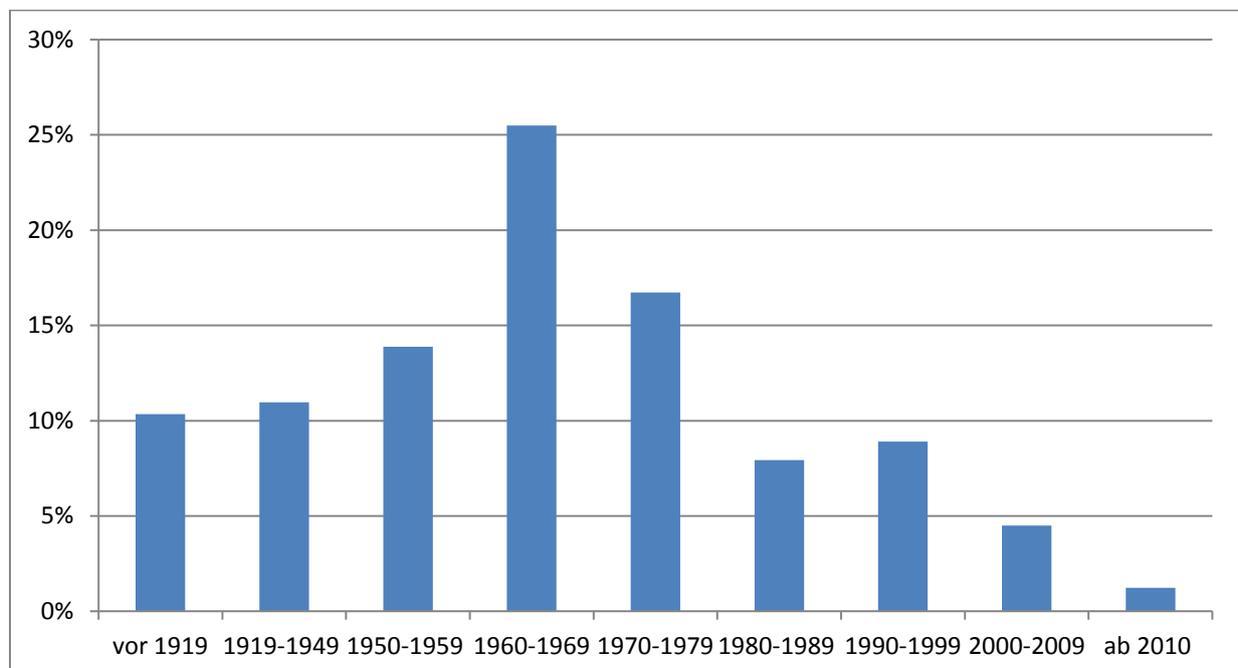


Abbildung 25: Anteile der Wohnungen eines bestimmten Baualters in Prozent des Gesamtwohnungsbestands (2015) – Stadt Celle (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

### 3.2. Haushalte und Wohnungsgrößen

Im Jahr 2015 standen den 17.594 Einpersonenhaushalten in Celle 10.163 Wohnungen mit einem bis drei Räumen<sup>6</sup> gegenüber. Rund 6.800 Einpersonenhaushalte (52 % der Einpersonenhaushalte) wohnten zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (vgl. Abbildung 26). Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wohnungen mit mindestens vier Räumen liegt leicht unter dem Durchschnittswert in Niedersachsen (54,5 %) und deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises Celle (58 %). Bei den Zweipersonenhaushalten in Wohnungen mit mindestens 5 Räumen liegt die Stadt mit 55 % ebenso leicht unter dem Anteil im Land Niedersachsen (57 %) und im kreisweiten Vergleich deutlich unter dem Durchschnitt (61 %) (vgl. Abbildung 27).

Die genannten Anteile von kleinen Haushalten in großen Wohnungen sind vor allem die Folge des Verbleibs von kleinen Haushalten in für größere Familien ausgelegten Einfamilienhäusern (Remanenzeffekt). Dies ist in Bezug auf den Wohnkomfort nicht negativ zu bewerten. Auch in Celle besteht eine deutliche – wenn auch im Vergleich zu kleineren Kommunen viel geringere – Diskrepanz zwischen Haushaltsgrößenstruktur und Wohnungsgrößenbestand, was auf einen Mangel an auf dem Markt verfügbaren und attraktiven kleinen Wohnungen hindeuten kann. Hierdurch wird die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und die sinnvolle Wohnraumanpassung an die Haushaltsgröße verlangsamt. Im regionalen Vergleich mit ähnlich bevölkerungsstarken Städten liegt Celle ungefähr im mittleren Bereich, was das Verhältnis von Haushaltsstruktur und Wohnungsgrößen angeht.

68 % der Ein-Personen-Haushalte und 42 % der 2-Personen-Haushalte sind Mieterhaushalte in Celle.

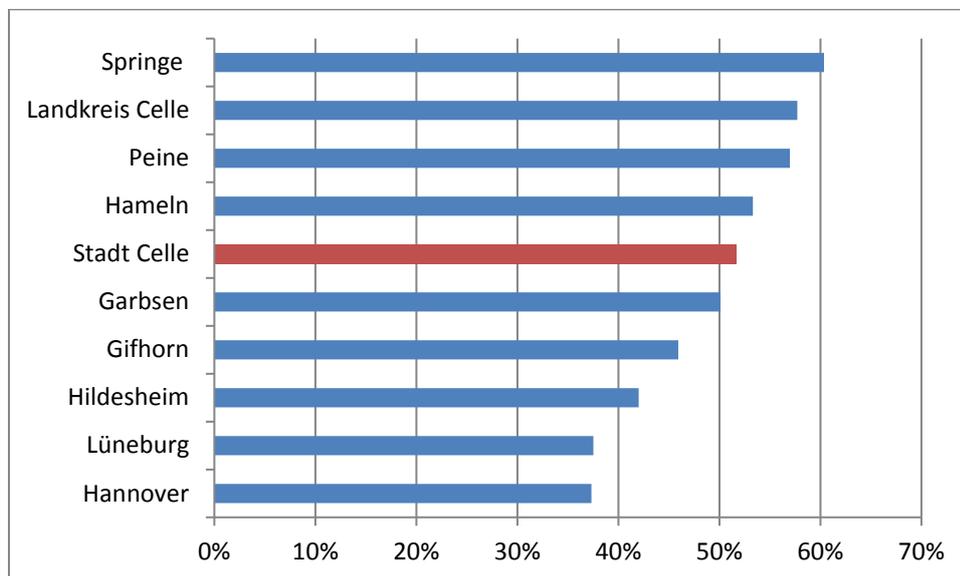


Abbildung 26: Anteil der Einpersonenhaushalte, die in großen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

<sup>6</sup> Inkl. Wohnheime; Küchen werden als Zimmer mitgezählt, wenn sie einen eigenen Raum in der Wohnung bilden.

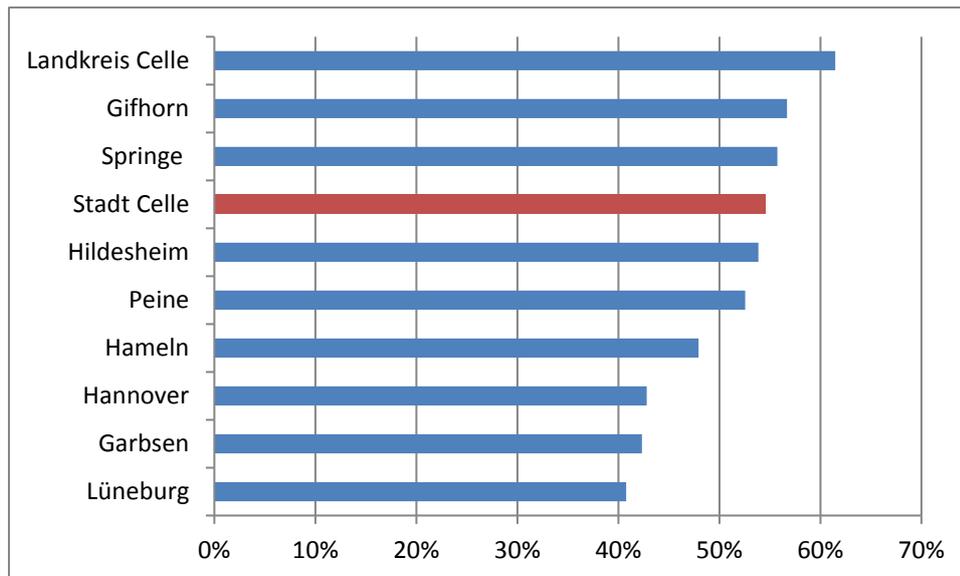


Abbildung 27: Anteil der Zweipersonenhaushalte, die in großen Wohnungen fünf oder mehr Zimmern leben (Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung)

### 3.3. Bautätigkeit

Von 2010 bis 2017 wurden jährlich 170 bis 200 Bescheide bei ca. 200 Eingängen für Baumaßnahmen im Bereich Wohnen in Celle erteilt. Eine leicht steigende Tendenz ist in diesem Zeitraum ablesbar.

Aus der Statistik der Baufertigstellungen von Wohnungen ist ein deutlicher Einbruch der Bautätigkeit in den Jahren 2008 bis 2012 ablesbar, mit 150 neuen Wohnungen gab es im Jahr 2016 einen auffälligen Schub, der jedoch nicht bis ins Jahr 2017 hinein angehalten hat. Deutlich ist jedoch auch eine Belebung des Segments der Mehrfamilienhäuser, welche seit 2013 wieder verstärkt in Celle gebaut werden. Durchschnittlich wurden etwa 85 Wohnungen pro Jahr von 2005 bis 2017 gebaut.

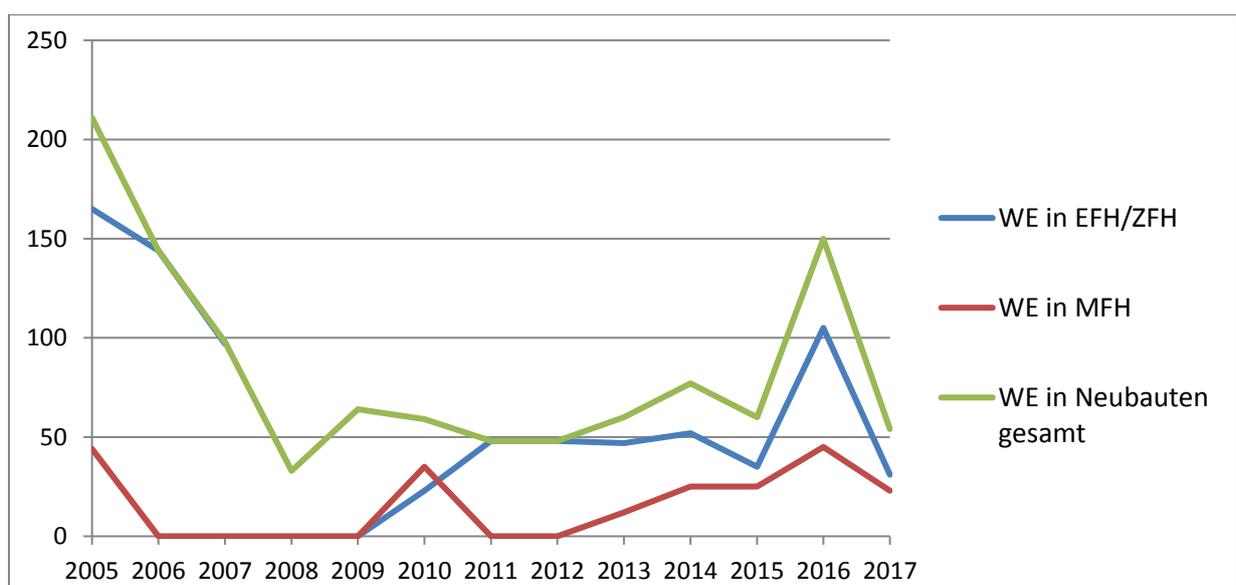


Abbildung 28: Analyse der Baufertigstellungen (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die genauere Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen der letzten zehn Jahre bietet ein differenzierteres Bild, allerdings mit stärkeren Schwankungen. Kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen wurden besonders stark im Jahr 2015 gebaut, zuvor sind allerdings auch im Jahr 2012 über 30 kleine Wohnungen abgerissen worden, im Mittel wurden im Betrachtungszeitraum 18 pro Jahr gebaut. Mittelhohe Wohnungen mit 4 bis 6 Räumen stellen am häufigsten gebaute Wohnungsgröße dar (durchschnittlich 57 jährlich). Große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser mit 7 und mehr Räumen wurden durchschnittlich 25 pro Jahr gebaut. Vom Ausnahmefall im Jahr 2015 abgesehen werden folglich immer noch sehr zurückhaltend kleine Wohnungen gebaut. Wohnungen bis drei Räumen stellten 18 % des Bauvolumens 2005 bis 2017 dar, Wohnungen mit bis zu vier Räumen etwa ein Drittel.

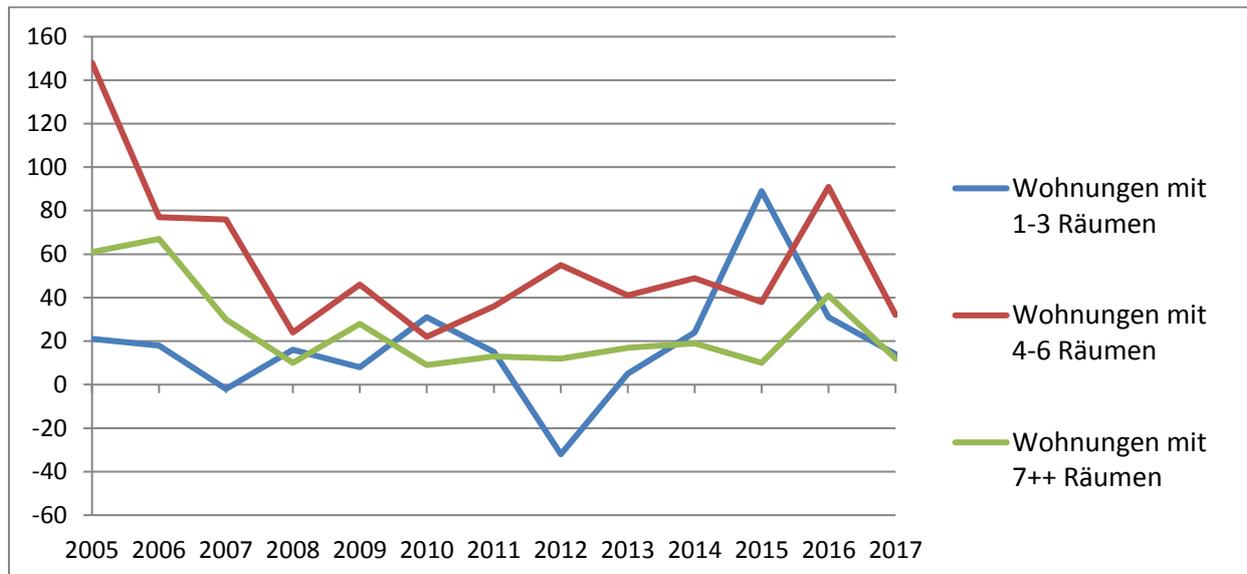


Abbildung 29: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten nach Anzahl der Räume – Stadt Celle (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Analyse der fertiggestellten Wohnungen pro 100 Einwohner zeigt, dass bis auf zwei Ausnahmen im Jahr 1999 und im Jahr 2005 die Bautätigkeit im Landkreis Celle stets höher war als in der Stadt Celle (siehe folgendes Diagramm). Besonders hoch war die Diskrepanz in den 90er Jahren. Auch wenn die Tendenz zur Suburbanisierung inzwischen weniger stark ist, stellt es sich trotzdem immer noch so dar, dass die Umlandkommunen in höherem Maße Wohnungsbau betreiben (in den meisten Fällen Ausweisung von Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser) als die Stadt Celle.

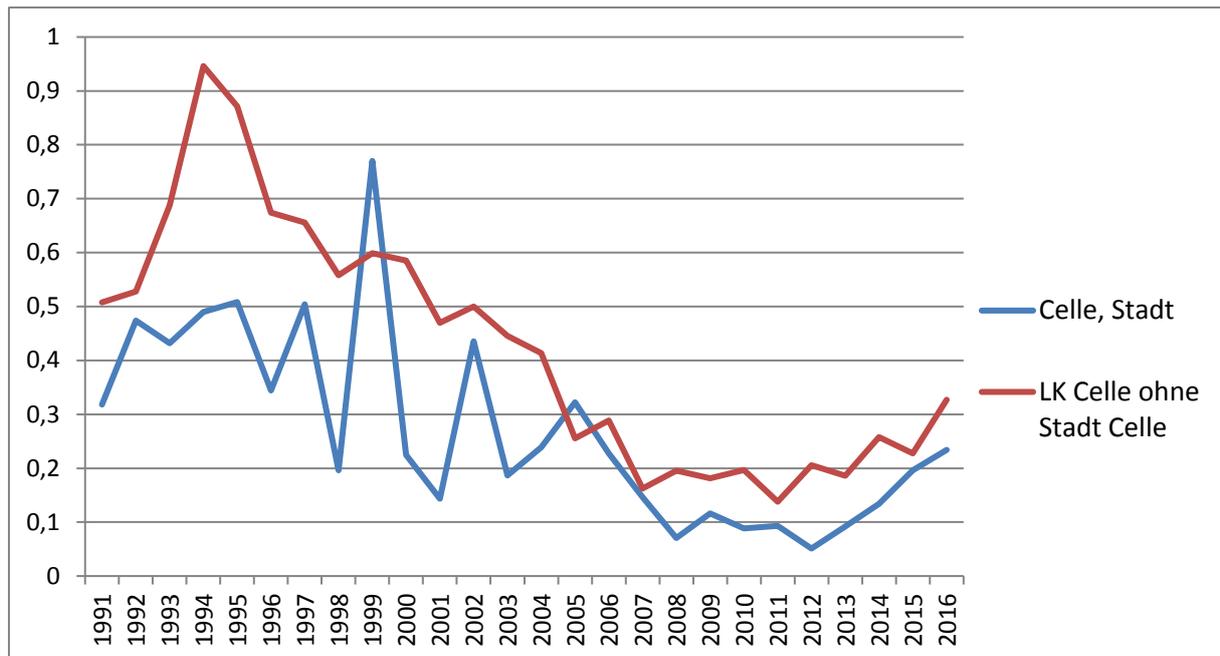


Abbildung 30: Fertiggestellte Wohnungen pro 100 Einwohner (Quelle: LSN: eigene Darstellung)

### 3.4. Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt

Der Wohneigentumsmarkt im Landkreis Celle ist nach den Krisenjahren 2007/2008 wieder von einer wachsenden Dynamik gekennzeichnet. Die Anzahl der jährlichen Kaufverträge – Summe aller Teilmärkte – ist mit etwa 2.800 im Jahr 2017 auf einen Höchstwert seit 2011 gestiegen, das dabei umgesetzte Geld lag im Jahr 2017 mehr als 20 % höher als im Jahr 2011 (siehe folgendes Diagramm).

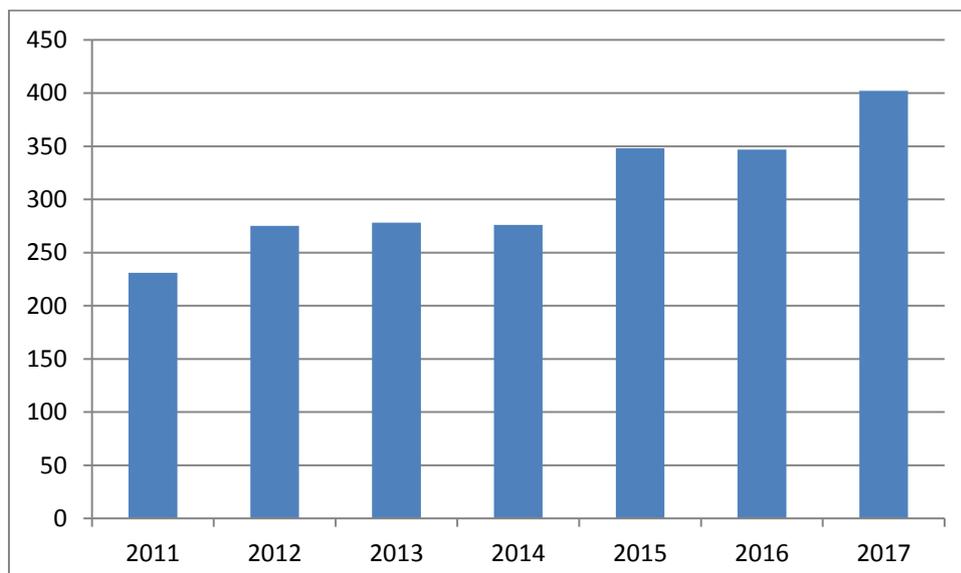


Abbildung 31: Umsatzentwicklung im Landkreis Celle, alle Grundstückskarten in Millionen Euro (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2016/2018)

Die Preise für individuelles Wohnbauland in Celle lagen im Jahr 2017 bei 106 €/qm. Im Landkreis wurde dieser Wert nur in der Samtgemeinde Wathlingen (120 €/qm) im Süden des Landkreises übertroffen. Gegenüber dem Jahr 2014 sind die Preise für Bauland für individu-

ellen Wohnungsbau in Celle um 15 % gestiegen. Der Bodenpreisindex lag im Jahr 2017 in der Stadt Celle bei 107 % gegenüber dem Jahr 2010 (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2018). Laut Landesstatistik sind die veranschlagten Baukosten im genannten Zeitraum nicht angestiegen, im Jahr 2010 wurden 1.281 €/qm Wohnfläche veranschlagt im Jahr 2016 1.236 €/qm. Aufgrund der geringen Bautätigkeit im Jahr 2010 basieren diese Angaben jedoch auf relativ geringen Fallzahlen. Nach Einschätzung der Stadt Celle machen sich derzeit starke Preissteigerungen und Kapazitätsengpässe im Baugewebe bemerkbar.

Zum Preisniveau von bebauten Grundstücken liegen nur die kreisweiten Zahlen des Gutachterausschusses vor. Der Hauspreisindex<sup>7</sup> lag im Jahr 2017 bei 124 % gegenüber dem Jahr 2010. Die errechnete Steigerung bei einem Musterhaus mit einem Alter von 10 Jahren lag sogar bei 47 %. Die Wohnflächenpreise bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern etwa zwischen 1.150 und 2.200 €/qm (bzgl. Durchschnittspreise siehe Abbildung 32). Im Jahr 2014 lagen die entsprechenden Preise bei ca. 850 bis 2.000 €/qm. Die Preisentwicklung pro Quadratmeter zeigt besonders hohe Preissteigerungen von 19 % bis 27 % bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Reihen- und Doppelhäusern und bei Eigentumswohnungen im Erstverkauf.

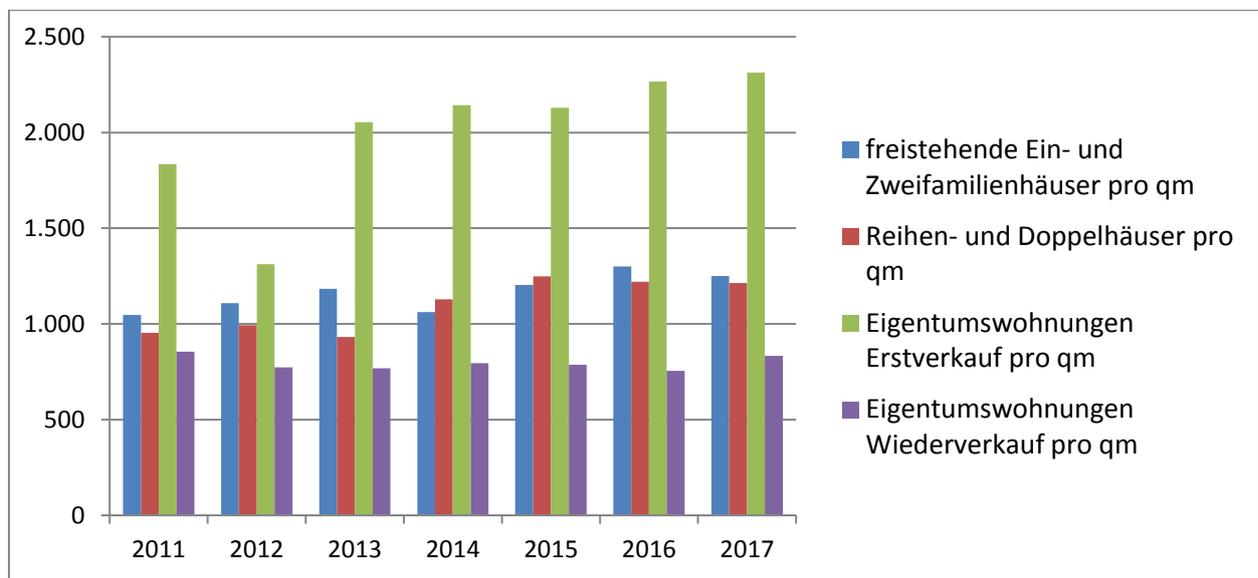


Abbildung 32: Kaufpreisentwicklung bebaute Grundstücke im Lk Celle (Quelle: Grundstücksmarktberichte 2018/2016; eigene Darstellung)

Im Mittel wurden im Jahr 2017 170.000 Euro für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus bezahlt (siehe Abbildung 33). Gemäß der Korrekturfaktoren des Grundstücksmarktberichts sind die Preise für bebaute Grundstücke in der Stadt Celle etwa 10 % höher als im Landkreisdurchschnitt.

Für verkaufte Mehrfamilienhäuser im Landkreis Celle ermittelt der Grundstücksmarktbericht steigende Rohertragsfaktoren: von 9,9 (9,3-10,5) im Jahr 2014 auf 12,7 (11,0 - 14,5) im Jahr 2017.

<sup>7</sup> Einbezug der Kaufpreise aller Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1945

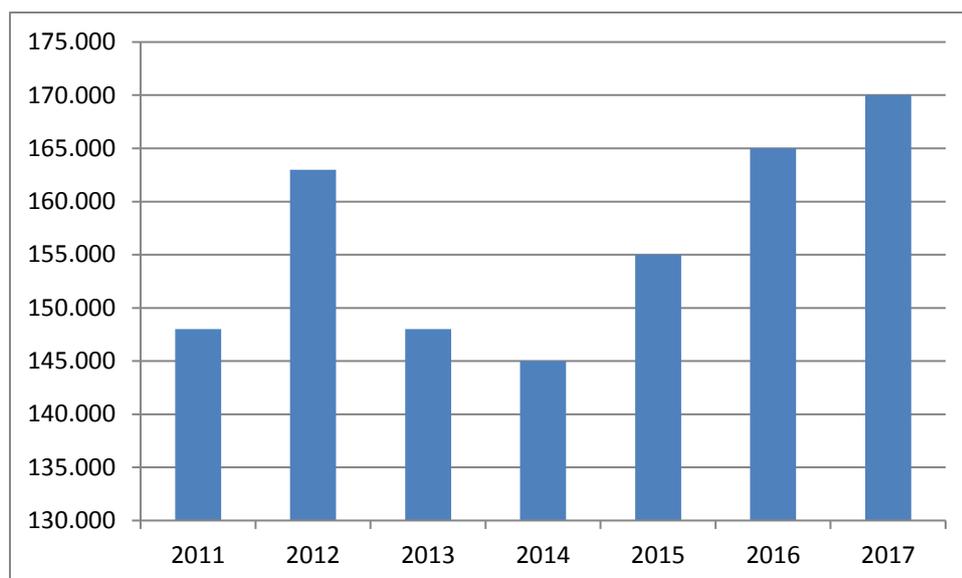


Abbildung 33: Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Lk Celle (Quelle: Grundstücksmarktberichte 2018/2016; eigene Darstellung)

### 3.5. Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Für Mietwohnungen in mittlerem baulichen Zustand ermittelt der Grundstücksmarktbericht eine Spanne der Bestandsmieten von 3,40 bis 5,80 € pro qm (nettokalt). Bei gutem baulichen Zustand werden 4,50 bis 6,80 € pro qm angegeben, allerdings bei Neuvermietungen bis zu 10,50 € pro qm. Der Grundstücksmarktbericht differenziert nicht zwischen der Stadt Celle und dem übrigen Landkreis, d.h. die Angaben gelten für den Landkreis Celle inklusive der Stadt.

Eine im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erhobene Stichprobe der Angebotsmieten der Inserate zwischen Februar und Juni 2018<sup>8</sup> zeigt, dass das Preisniveau bei Neuvermietungen in Celle inzwischen deutlich höher liegt als im Grundstücksmarkt dokumentiert ist. Mit einem Mietmedian von 6,26 €/qm (nettokalt) und einem Höchstwert im unteren Drittel von 6,03 €/qm (nettokalt) liegen die Angebotsmieten am oberen Ende der Spanne der Bestandsmieten, wie sie im Grundstücksmarktbericht ermittelt wurden.

Während der von den Verfassern durchgeführten Stichprobe wurden insgesamt 168 Wohnungen mit auswertbaren Angaben zur Nettokaltmiete zur Vermietung erfasst. In Celle lagen die Angebotsmieten nur selten unter 5,00 €/qm (5 % der Angebote). Die durchschnittliche Wohnfläche lag bei etwa 75 qm.

Tabelle 7: Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen von Februar bis Dezember 2018 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen sowie bei der Celleschen Zeitung

	Mietmedian € / qm	Höchstwert unteres Drittel	Anzahl Angebote
<b>Stadt Celle</b>	6,26	6,03	168

<sup>8</sup> Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen in Celle von Februar bis Juni 2018 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen sowie bei der Celleschen Zeitung

Von den in Celle angebotenen Wohnungen in der Stichprobe hatten 35 % ein oder zwei Zimmer, 45 % drei Zimmer, 13 % vier Zimmer und 6 % fünf oder mehr Zimmer. Bemerkenswert ist, dass in Celle relativ viele kleine Wohnungen angeboten wurden, es handelte sich dabei jedoch auch zum Teil um (teil-)möblierte Zimmer.

Tabelle 8: Anteile der Wohnungsgrößen bei den Wohnungsangeboten der Stichprobe 2018 (Februar bis Juni, eigene Erhebung)

Anzahl Zimmer		1	2	3	4	5	6+	insgesamt
Stadt Celle	Anzahl Angebote	19	41	76	22	8	2	168
	prozentual	11%	24%	45%	13%	5%	1%	100 %

Die angebotenen Wohnungen lagen schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Vorwerk, Hehlentor, Klein Hehlen, Altstadt/Blumlage, Neuenhäusern und Neustadt/Hesse

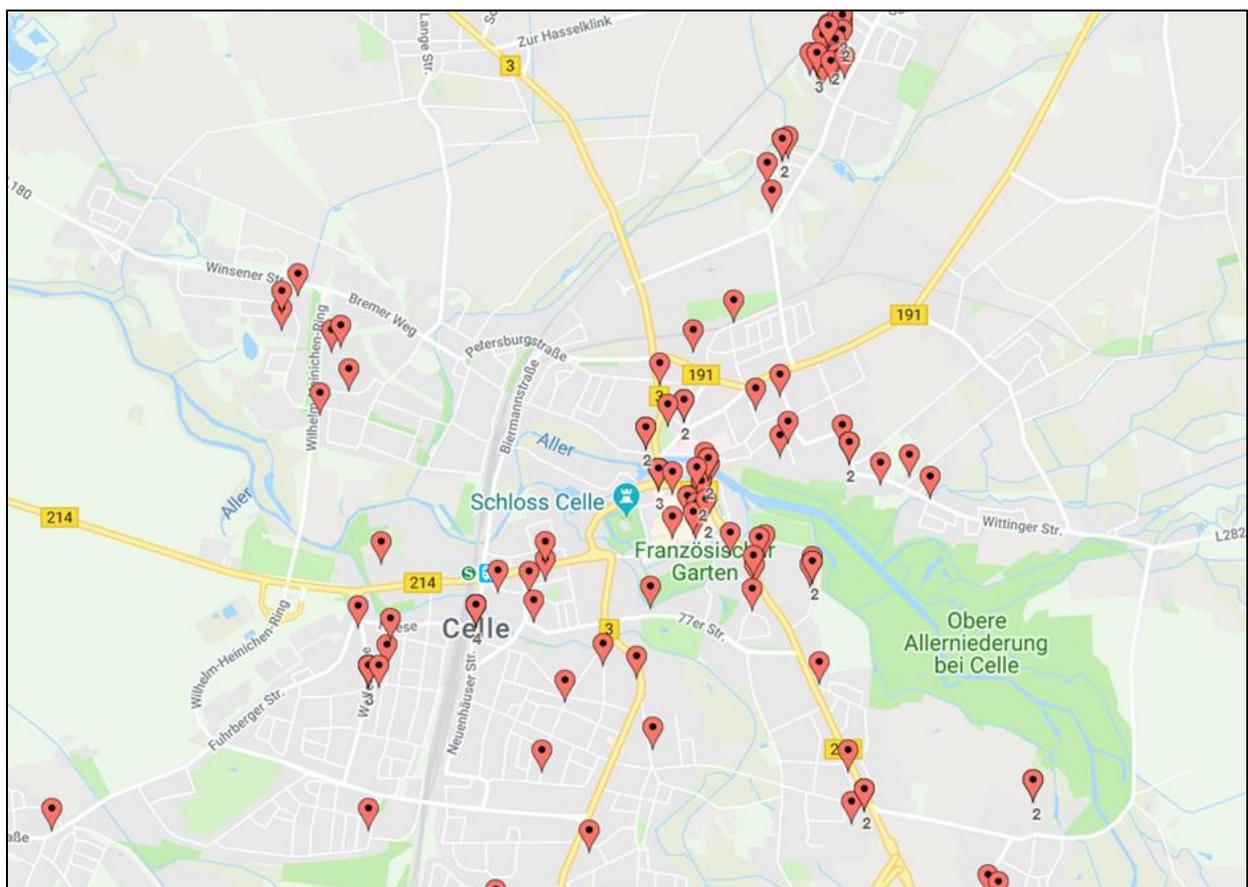


Abbildung 34: Räumliche Verteilung der Wohnungsangebote mit auswertbaren Angaben zur Lage aus der Stichprobe (eigene Darstellung)

### 3.6. Flächenpotenziale und Infrastruktur

Für die Stadt Celle sind aktuell 13 Potenzialflächen für eine anteilige Bebauung mit preisgünstigem, gefördertem Wohnungsbau zu nennen. Außerdem gibt es mehrere größere Baugebiete (Klein Hehlen, Groß Hehlen, Garßen, Wietzenbruch), die aufgrund von Lage und bereits vorhandener Baustruktur eher für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet sind.

Nr.	Stadtteil	Bezeichnung	Fläche / ha
<b>Potenziale für anteilig preisgünstigen Wohnbau</b>			
1	Hehlentor	Hohe Wende Ost	14,7
2	Neuenhäusern	Stadtwerkegelände /Kirchstraße	4,0
3	Neuenhäusern	Trüllerstr.	0,5
4	Hehlentor	Altenhäger Kirchweg / Dörnbergstr.	6,7
5	Hehlentor	Lüneburger Heerstraße	1,1
6	Hehlentor	John-Busch-Straße	1,1
17	Hehlentor	Wittinger Straße	0,5
8	Blumlage / Altstadt	Speicherstraße	2,1
9	Blumlage / Altstadt	Wehlstraße / 77er Straße	1,3
10	Blumlage / Altstadt	Südwall	0,1
11	Blumlage / Altstadt	Nordwall	0,9
12	Blumlage / Altstadt	Allerinsel	2,2
<b>Großflächige Potenziale EFH</b>			
7	Klein Hehlen	Zugbrückenstraße	3,0
13	Groß Hehlen	Im Tale	12,0
14	Garßen	Blaues Land	7,3
16	Wietzenbruch	Regelsberg	1,7
<b>Innenstadtnahe Entwicklungsflächen: Wohnen im Alter, barrierefreier Wohnraum</b>			
15	Blumlage / Altstadt		2,4

Die Potenzialflächen für preisgünstigen Wohnungsbau liegen alle im Bereich der Kernstadt und sind damit alle gut mit Infrastruktur ausgestattet. Sie haben bezüglich der Umsetzung unterschiedliche Zeithorizonte, die im Weiteren von der Stadt Celle in eine Struktur zu Errichtung von preisgünstigem Wohnraum in den nächsten Jahren einzuordnen ist.

Im **Stadtteil Blumlage / Altstadt** sind insgesamt fünf potenzielle Flächen für anteiligen preisgünstigen Wohnungsbau vorhanden.

Mit 2,2 ha Fläche an der Speicherstraße und 2,2 ha im 2. Bauabschnitt auf der Allerinsel stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt attraktive Flächen für Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau zur Verfügung.

Am Südwall stehen 0,1 ha Fläche für Nachverdichtung mit anteilig preisgünstigem Wohnungsbau auf rückwärtigen Grundstücksflächen zur Verfügung.

Am Nordwall stehen knapp 1 ha Fläche im Rahmen einer Sanierung der Verkehrssituation und der vorhandenen Bausubstanz zur Verfügung.

An der Wehlstraße ist eine etwa 1,3 ha große Fläche für eine Entwicklung auch für preisgünstigen Wohnungsbau denkbar.

Ergänzt werden diesen fünf Flächen um den ersten Bauabschnitt an der Allerinsel auf 2,4 ha Fläche. Hier ist eine Entwicklung in Richtung barrierefreier Wohnungsbau und Wohnungsangebote für Ältere beabsichtigt.

Im **Stadtteil Hehlentor** gibt es fünf Potenzialflächen für anteiligen preisgünstigen Wohnungsbau:

An der Hohen Wende könnte im Zusammenhang mit den Konversionsmaßnahmen für die ehemalige Kaserne auf einem Teil der 14 ha großen Fläche auch anteilig preisgünstiger Wohnungsbau entstehen. Hier ist die Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten allerdings zurzeit noch nicht ausreichend.

Am Standort der Tierschutzanstalt am Altenhäger Kirchweg könnte perspektivisch auf Teilen der 6,7 ha großen Fläche ebenfalls anteilig preisgünstiger Wohnungsbau errichtet werden.

Bei den beiden weiteren Flächen an der Lüneburger Heerstraße (1,1 ha) und an der John-Busch-Straße (1,1 ha) ist aufgrund der unmittelbaren Lage an stark befahren Straßen und großen Kreuzungen detailliert zu prüfen, in wie weit Wohnbebauung hier aufgrund der Lärmemission realisiert werden kann. Ein weiteres Potenzial ist an der Wittinger Straße vorhanden (0,5 ha).

Im **Stadtteil Neuenhäuser** ist mit dem Stadtwerkegelände perspektivisch ein Teil der 4 ha großen Fläche für eine Entwicklung auch für preisgünstigen Wohnungsbau geeignet.

Die 0,5 ha große Fläche an der Neuenhäuser Straße / Trüllerstraße ist eher als problematisch für Wohnbebauung aufgrund der Lage an Hauptverkehrsstraße und Bahnlinie einzuschätzen.

Insgesamt sind in Celle mit einem Schwerpunkt in der Kernstadt genügend Flächen für Wohnungsbau mit Potenzialen für preisgünstigen Wohnungsbau in gut versorgten Lagen vorhanden.

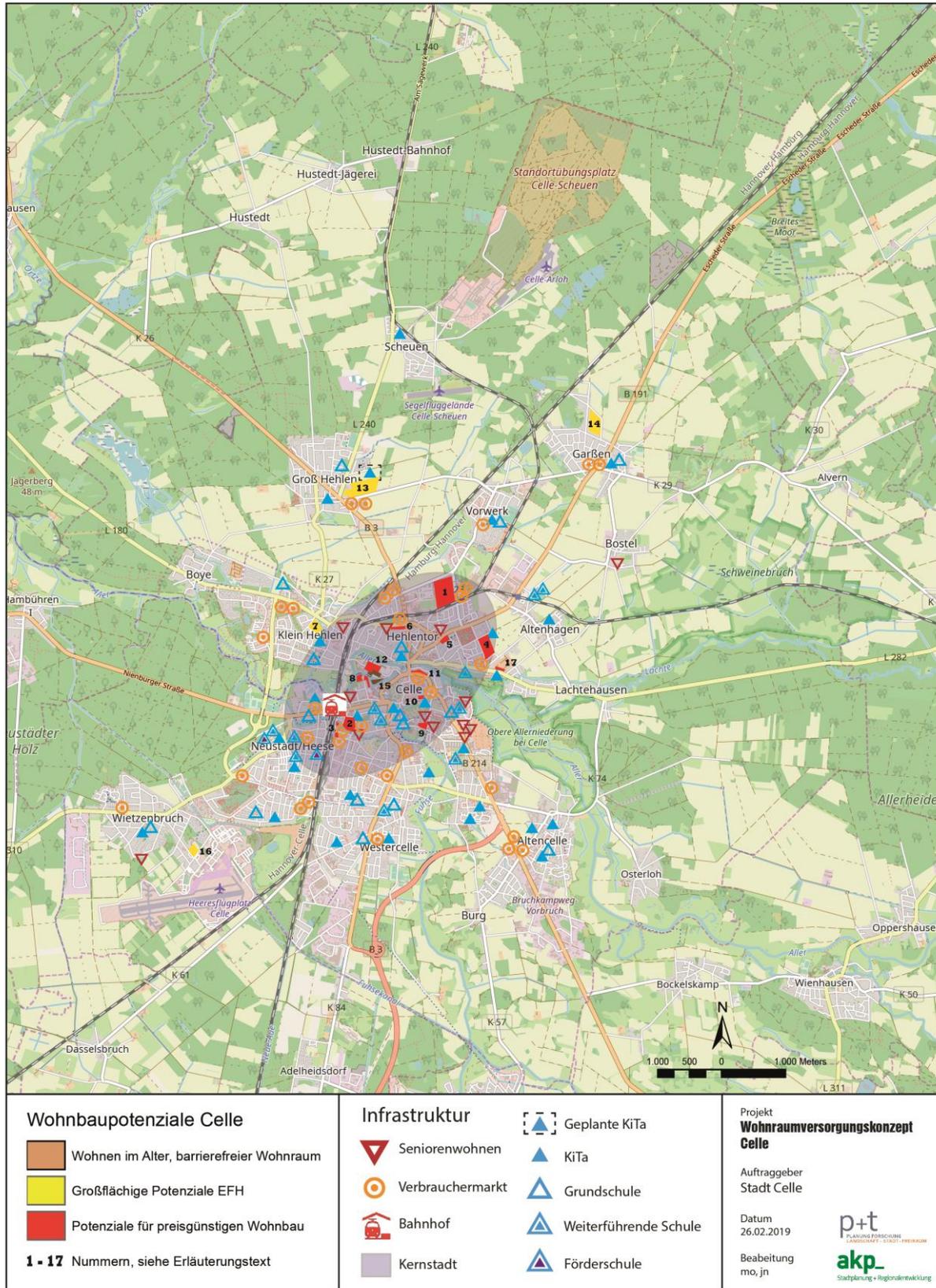


Abbildung 35: Wohnbaupotenziale für anteilig preisgünstigen Wohnraum und Infrastruktur in der Stadt Celle (eigene Darstellung)

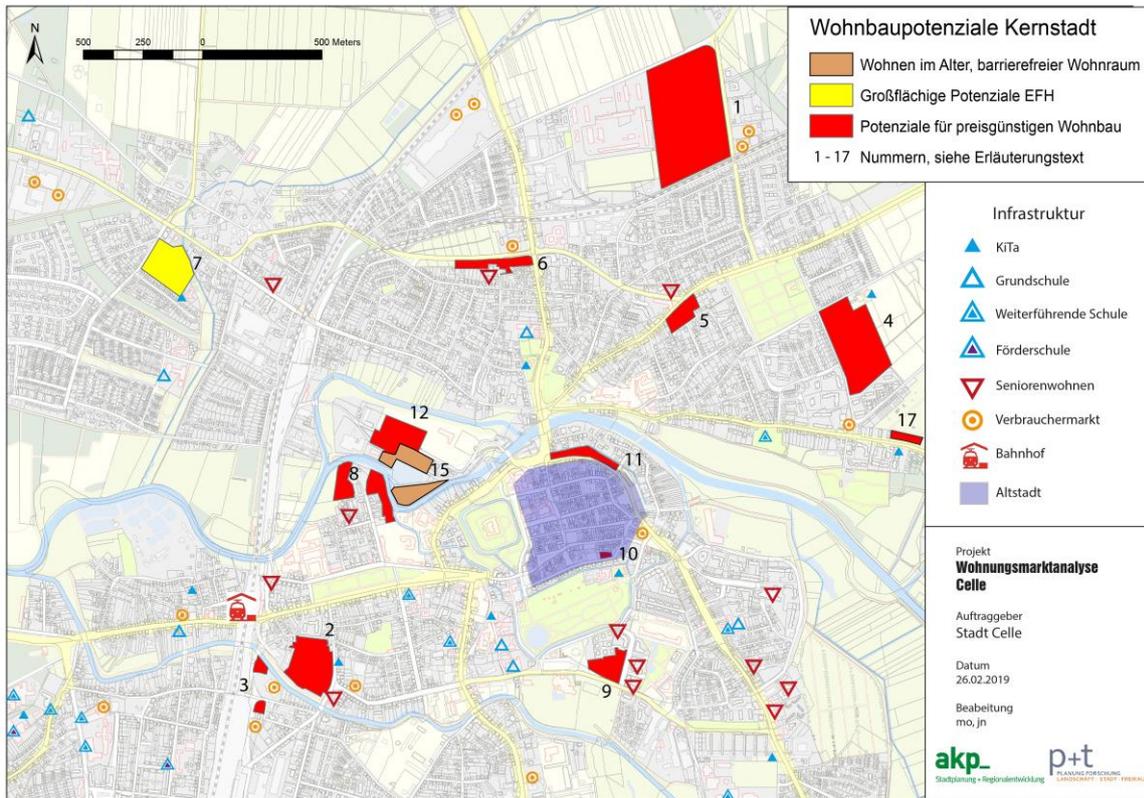


Abbildung 36: Wohnbaupotenziale für anteilig preisgünstigen Wohnraum und Infrastruktur in der Kernstadt von Celle (eigene Darstellung)

Im Kontext der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind auch unter Gleichstellungsperspektive die Kriterien Sicherheit, öffentlicher und privater Freiraum, Verkehr und die verkehrliche Erschließung sowie eine zentrale Lage der Wohnungen mit ÖPNV Anbindung, angemessener Infrastruktur für Fußgänger, Kinderbetreuung, Bildungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten besonders wichtig.

Konkret geht es dabei um:

- Wohnorte mit gut erreichbarer Infrastruktur zur Alltagsversorgung (z.B. Geschäfte und wohnungsnahe Dienstleistungsangebote von Arzt bis Seniorenberatung);
- wohnortnahe Orte für Bildung und Betreuung für Mädchen und Jungen der verschiedenen Altersgruppen (z.B. Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Büchereien im Wohnumfeld);
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr;
- Per Rad oder fußläufige erreichbare Grün- und Freiflächen für junge Familien und Alleinerziehende (z.B. angemessene Angebote und Bereiche, die den Jugendlichen und den alleinerziehende Mütter Entfaltungsmöglichkeiten bieten sowie Sport und Bewegungsräume mit Geräten/Bereichen, die die verschiedenen Interessen von Mädchen und Jungen sowie heranwachsenden Frauen und Männern ebenso berücksichtigen wie die von alleinerziehenden Müttern und Vätern);
- Die Erreichbarkeit öffentlicher Räume in Gebäuden ist ebenfalls unter Gleichstellungskriterien relevant.

## 4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENS- SCHWACHE HAUSHALTE

### 4.1. Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Der Landkreis Celle hat in den letzten drei Jahren insgesamt 114 Wohnberechtigungsscheine für die Stadt Celle ausgestellt, die zu einem Zugang zu einer staatlich geförderten und damit preisgebundenen Wohnung berechtigen.

Tabelle 9: Anzahl der Ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Celle (Quelle: LK Celle)

Jahr	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine
<b>1. Halbjahr 2015</b>	16
<b>2. Halbjahr 2015</b>	23
<b>1. Halbjahr 2016</b>	15
<b>2. Halbjahr 2016</b>	18
<b>1. Halbjahr 2017</b>	23
<b>2. Halbjahr 2017</b>	19

Im § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes sind die Einkommensgrenzen für den Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein geregelt. Die Einkommensgrenze beträgt 17.000 € für Einpersonenhaushalte und 23.000 € für Zweipersonenhaushalte und weitere 3.000 € pro Kind. Werbungskosten, Steuern und Sozialabgaben werden nach pauschalen Sätzen abgezogen und besondere Personengruppen erhalten zusätzliche Freibeträge. Je nach Art der geförderten Wohnungen können die Einkommensgrenzen darüber hinaus um 20 % oder 60 % höher angesetzt werden.

Gemäß § 11 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes kann die Wohnraumförderstelle die verfügungsberechtigte Person befristet von der Belegungsbindung und der Mietbindung freistellen, u.a. wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen kein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen besteht.

Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hängt nur sehr begrenzt von der Menge der zugangsberechtigten Personen ab, sondern eher von der Anzahl der verfügbaren belegungsgebundenen Wohnungen und der Fluktuation der Bewohner.

## 4.2. Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB XII

Im September des Jahres 2017 gab es in Celle 4.377 Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“) bezogen. Dies entspricht fast 12 % der Haushalte. Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt) erhielten zusammen 1.373 Haushaltsgemeinschaften (bzw. Fälle). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte ist das ein Anteil von 3,7 %. Verglichen mit dem Landkreis Celle liegen die Anteile der Haushalte, die Leistungen nach SGB II und XII erhalten, in der Stadt Celle deutlich höher.

Tabelle 10: Haushalte mit SGB II- und XII-Bezug (09.2017 bzw. 12.2017) (Quelle: Stadt Stelle / Lk Celle)

		Stadt Celle	Lk Celle
<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II</b>	<b>Anzahl</b>	4.377	7.695
	<b>Anteil</b>	11,8 %	9,9 %
<b>Haushaltsgemeinschaften (Fälle) SGB XII</b>	<b>Anzahl</b>	1.373	2.415
	<b>Anteil</b>	3,7 %	3,1 %

## 4.3. Wohngeldempfänger

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte (Subjektförderung), die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss).

639 Haushalte beziehen im der Stadt Celle Wohngeld (Stand 2016), dies entspricht einer Quote von ca. 1,7 % der Haushalte.

Zum 1.1.2016 wurde das Wohngeldgesetz novelliert, indem das Wohngeld an die allgemeine Erhöhung der Mieten und warmen Nebenkosten (Heizung und warmes Wasser) angepasst wurde. Zugleich wurde die Einkommensgrenze angehoben, die zu einem Bezug des Wohngeldes berechtigt. Die Stadt Celle wird der Mietstufe III zugeordnet, im restlichen Landkreis gilt in der Regel die Mietstufe I. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchsteinkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen, je höher die Mietstufe der Kommune ist.

Tabelle 11: Haushalte mit Wohngeldbezug (12.2017) (Quelle: Stadt Celle - Statistikstelle)

		Stadt Celle	Lk Celle
<b>Haushalte mit Wohngeldbezug</b>	<b>Anzahl</b>	639	1.183
	<b>Anteil</b>	1,7 %	1,5 %

#### 4.4. Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete

Ungefähr 0,4 % der Haushalte in Celle erhalten Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Dies entspricht 163 Haushaltsgemeinschaften. Im Gegensatz zu den anderen Personengruppen, die Transferleistungen beziehen, liegt der Anteil der Haushalte, die Asylbewerberleistungen beziehen, in der Stadt Celle leicht unterhalb des Anteils im gesamten Landkreis.

Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in bzw. vor dem Asylverfahren befinden. Sobald die Personen bleibeberechtigt sind, fallen sie aus dem AsylbLG und haben, sofern sie keine Arbeit finden, stattdessen Anspruch auf Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch. Gegenüber dem Jahr 2016 haben sich die Haushalte mit Bezug von Asylbewerberleistungen ungefähr halbiert. Die aktuelle Zahl von arbeitslosen Menschen im Kontext von Fluchtmigration beträgt 241 (Stand: Dezember 2018, Quelle: Arbeitsagentur). Hierbei handelt es sich um Personen mit anerkanntem Fluchtstatus sowie um Geduldete, die in den Personenkreis der Empfänger nach SGB II fallen.

Tabelle 12: Haushalte (Fälle) mit Bezug nach AsylbLG (12.2017) (Quelle: Stadt Celle / Lk Celle)

		Stadt Celle	Lk Celle
Haushaltsgemeinschaften AsylbLG	Anzahl	163	489
	Anteil	0,4 %	0,6 %

#### 4.5. Quote der einkommensschwachen Haushalte

Tabelle 13: Zusammenfassung der Haushalte mit Transferleistungsbezug (Quelle: Stadt Celle / Lk Celle)

		Stadt Celle	Lk Celle
Bedarfsgemeinschaften SGB II	Anzahl	4.377	7.695
	Anteil	11,8 %	9,9 %
Bedarfsgemeinschaften (Fälle) SGB XII	Anzahl	1.373	2.415
	Anteil	3,7 %	3,1 %
Haushalte mit Wohngeldbezug	Anzahl	639	1.183
	Anteil	1,7 %	1,5 %
Bedarfsgemeinschaften (Fälle) AsylbLG	Anzahl	163	489
	Anteil	0,4 %	0,6 %
Summe HH Transferbezug	Anteil	17,6 %	15,1 %

Die Quote aller Transferleistungsempfänger nach SGB II und XII, AsylbLG sowie Wohngeldgesetz beträgt in der Stadt Celle 17,6 %. Die Kreisstadt hat besonders bei den Bedarfsgemeinschaften mit Bezügen nach SGBII gegenüber dem Landkreis Celle einen überdurchschnittlichen Anteil.

Ebenso auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind zudem Haushalte mit niedrigem Einkommen, ohne dass sie Transferleistungen beziehen. Der zusätzliche Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen in Anlehnung an das KdU-Gutachten<sup>9</sup> auf 10 % der Haushalte geschätzt, da hierzu keine differenzierten statistischen Daten vorliegen.

Für die Stadt Celle wird somit von einer Quote von 27,6 % der Haushalte ausgegangen, welche auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind (17,6 % Transferleistungsempfänger + 10 % Haushalte mit niedrigem Einkommen).

Die regionale Armutsgefährdungsquote beträgt 14,6 %<sup>10</sup>. Es wird deutlich, dass die Stadt Celle im regionalen Vergleich eine hohe Quote von einkommensschwachen Haushalten aufweist.

#### 4.6. Menschen mit Behinderungen

In Celle sind (Stichtag 31.12.2015) 7.499 Menschen in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 11 % der Bevölkerung (Quelle: LSN).

Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so behindert, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Behinderung ab. Etwa ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Behinderungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter“ (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“<sup>11</sup> ermittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes. Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Celle ein Bestand von etwa 1.350 WE und ein Nachholbedarf von ca. 1.100 WE.

---

<sup>9</sup> Forschung und Beratung (2016): Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Celle - Endbericht

<sup>10</sup> Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung; Regionsquotient 2016 mit LK Lüneburg, LK Lüchow-Dannenberg, LK Uelzen, LK Celle, LK Heidekreis, LK Verden

<sup>11</sup> Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen: - Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren); - Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren); - Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich; - Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

In welcher Größenordnung in Celle tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann jedoch nicht genauer ermittelt werden, da genaue Daten zum barrierefreien Wohnungsbestand auf lokaler Ebene leider nicht verfügbar sind.

Für die qualitative Prognose zum barrierefreien Wohnungsangebot im Kapitel 5 ist grundsätzlich von einem nicht näher quantifizierbaren, aber nennenswerten Nachholbedarf auszugehen.

#### **4.7. Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum**

Die Wohnraumförderstelle des Landkreises Celle nennt (zum 30.06. 2018) 182 belegungsgebundene Wohnungen als Bestand im Landkreis (Angaben ohne die Stadt Celle). Die Stadt Celle gibt den Bestand (ebenfalls zum 30.06.2018) mit 778 belegungsgebundene Wohnungen im Stadtgebiet an, was in etwa 2 Prozent des Wohnungsbestandes entspricht. Zusammen sind das also 960 Wohnungen. Auf Nachfrage bei den Bestandshaltern zeigt sich, dass etwa ein Drittel der Bindungen bis 2020 auslaufen, also ca. 260 Wohnungen aus der Bindung fallen.

In den Jahren 2016 und 2017 gab es zwei Bewilligungen für die Förderung von Mietwohnungsbau in Celle. Im Rahmen der Eigentumsförderung gab es im gleichen Zeitraum fünf Bewilligungen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen weiter abnehmen wird, da deren Zweckbindungsfristen auslaufen und die in den letzten Jahren neu geförderten Wohnungen nicht ausreichen, um die auslaufenden Bindungen zu kompensieren.

#### **4.8. Wohnraum für geflüchtete Menschen**

Die zentrale Anlaufstelle im Maschweg mit 122 Plätzen sowie die Außenstelle der Landesaufnahmebehörde Niedersachsen in der Hohen Wende mit 250 Plätzen sind die beiden Sammelunterkünfte für geflüchtete Menschen in Celle. In den Jahren 2016 und 2017 waren die Unterkünfte durchschnittlich etwa zur Hälfte belegt.

Innerhalb des Landkreises Celle werden die Personen im laufenden Asylverfahren und die bereits abgelehnten und ausreisepflichtigen Personen entsprechend der Einwohnerzahl auf die Kommunen im Landkreis verteilt. In der Praxis bleiben häufig jedoch auch bereits als Flüchtlinge anerkannte Menschen für eine Übergangszeit in den Unterkünften bis sie eine eigene Wohnung beziehen. In den meisten Fällen ist diese Personengruppe folglich auf preiswerte Wohnungsangebote angewiesen. Zum 31.12. 2018 sind ca. 600 Personen in 153 Wohnungen untergebracht. 16 Wohnungen mit ca. 100 Personen müssen in Kürze freigegeben werden, so dass hier auch ein kurzfristiger Bedarf an großen Wohnungen vorhanden ist. In Celle sind mehrere starke Communities vorhanden, die zu Zuzügen und Familiennachzug führen.

Etwa 2.160 Menschen sind insgesamt als Geflüchtete nach Celle gekommen (Stand: 04.2018, Quelle: Celler Zuwanderungsagentur).

#### 4.9. Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushaltsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer angemessenen Wohnung. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wird im Landkreis Celle unter Hinzuziehung einer Richtwerttabelle mit Stand vom 1. Januar 2017 für eine angemessene Bruttokaltmiete je nach Größe des Haushalts beurteilt. Die angemessenen Mietobergrenzen basieren auf einer Mieterhebung 2014. Im Rahmen einer Indexfortschreibung wurde Anfang 2017 eine Steigerung der Nettokaltmieten um 3,7 % und der kalten Betriebskosten um 3,8 % berücksichtigt und mit der konkreten Nachfrage in den verschiedenen Größensegmenten in Relation gesetzt. Aufgrund des geringen Angebots an kleinen Wohnungen wurde für die 1- und 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften auf die rechnerische, „abstrakte“ Angemessenheit ein Aufschlag von 19 % bzw. 13 % berücksichtigt.

Der Anteil der Haushalte mit Bedarf an preisgünstigem Wohnraum wird in der Indexfortschreibung auf 30,8 % angesetzt.

Tabelle 14: Mietwerttabelle für den Landkreis Celle ab dem 1.1.2017, jede weitere Person zusätzlich 65 € (Quelle: Lk Celle)

<b>Wohnungsmarktregion Celle, Flotwedel, Hambühren, Wathlingen, Wietze, Winsen</b>					
	<b>1-Personen-Haushalt</b>	<b>2-Personen-Haushalt</b>	<b>3-Personen-Haushalt</b>	<b>4-Personen-Haushalt</b>	<b>5-Personen-Haushalt</b>
<b>Angemessene Bruttokaltmieten</b>	410 €	458 €	503 €	573 €	638 €

Bei der aktuellen Stichprobe von Februar bis Juni 2018<sup>12</sup> lagen die meisten Wohnungsangebote bei den Wohnungen von 65 bis 75 qm. Kleine Wohnungen bis 65 qm werden auch relativ häufig angeboten, sind im Verhältnis jedoch häufig pro Quadratmeter teurer. Hinsichtlich des Größenangebots der Wohnungen für Einkommensschwache Personen trifft die im Gutachten von 2016<sup>13</sup> beschriebene Situation also immer noch zu.

Ein Vergleich der Quadratmeterpreise zwischen der Mieterhebung 2014 und der von den Verfassern des Wohnraumkonzeptes durchgeführten Stichprobe der Wohnungsangebote 2018 (s. Kap. 3.5) zeigt Preissteigerungen in allen Größensegmenten, im Mittel auf 123 % und bei den kleinen Wohnungen sogar auf bis zu 150 % des Niveaus von 2014.

Die Preissteigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt haben Auswirkungen auf die Versorgungslage der Transferleistungsempfänger mit preisgünstigem Wohnraum. 11 % bis maximal 38 % der in diesen Größen angebotenen Wohnungen lagen im Bereich der abstrakten Angemessenheit. Bei den 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften sind relativ viele Angebote im Bereich der Angemessenheit, jedoch nur unter der Bedingung, das auf sehr kleine Wohnungen bzw. Zimmer unter 30 qm ausgewichen wird. Bei den Wohnungen zwischen 50 und 60 qm wiederum ist das Angebot der abstrakt angemessenen Wohnungen mit 11 % am nied-

<sup>12</sup> Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen in Celle von Februar bis Juni 2018 bei den Portalen immonet, immowelt, immobilienscout24 und ebay-kleinanzeigen sowie bei der Celleschen Zeitung

<sup>13</sup> Forschung und Beratung 2016: Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Celle

rigsten, schätzungsweise ist es auch inklusive des o.g. Aufschlages für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften sehr schwer eine angemessene Wohnung in Celle zu finden.

Tabelle 15: Analyse des Wohnungsangebots innerhalb der abstrakten Angemessenheit (Nettokaltmiete / qm) (gem. KdU-Gutachten: Forschung und Beratung 2016; eigene Erhebung 2018)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Wohnungsgrößen in qm	Anzahl der Wohnungsanzeigen			Nettokaltmiete: Median (Stichprobe 2018, €/qm Angebotsmieten)	Nettokaltmiete: Median (Wohnungsgutachten 2014, €/qm)
			Davon <i>abstrakt</i> angemessen <sup>14</sup>			
1 Person	bis 50	26	10	38%	7,62	5,09
2 Personen	50 bis 60	18	2	11%	7,00	5,10
3 Personen	60 bis 75	56	16	29%	6,20	5,11
4 Personen	75 bis 85	28	7	25%	6,01	5,13
5 Personen	85 bis 95	13	3	23%	5,87	5,11

Im Landkreis Celle handelte es sich bei der Hälfte der Haushalte, die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II erhalten, um 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften (Anteil von 52 % von allen Bedarfsgemeinschaften, die zur Miete wohnen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Jan. 2018). Die laufenden tatsächlichen Unterkunftskosten liegen bei 5,62 €/qm Kaltmiete bei den SGB II-Empfängern. Single-Bedarfsgemeinschaften zahlen überdurchschnittlich viel für die Unterkunft (5,92 €, Stand Jan. 2018; Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Seit 2015 sind die Mietkosten der Bedarfsgemeinschaften pro qm um etwa 10 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist der Wohnflächenkonsum pro Person in den Bedarfsgemeinschaften von 39 qm auf 37 qm gefallen.

<sup>14</sup> Hier Anzahl der abstrakt-angemessenen Wohnungen gem. der Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen 2017 - die für die Betroffenen konkrete Angemessenheit bemisst sich nach der Bruttokaltmiete (inkl. kalte Nebenkosten), zudem wird für 1 und 2-Personen-BGs aufgrund der hohen Nachfrage eine Anhebung berücksichtigt. Da in den Wohnungsanzeigen die Nebenkosten selten genau aufgeschlüsselt veröffentlicht werden, kann die konkrete Angemessenheit hier nicht ausgewertet werden.

## 5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 5.1. Methodik der Bedarfsprognose

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor.

Die Haushaltsprognose der NBank beginnt im Basisjahr 2016, die prognostizierte Haushaltsentwicklung von 2017 bis 2020 und darüber hinaus entspricht dem Wohnungsbedarf neu ab 2017 (Berechnungsschritt I). In den Jahren 2017 und 2018 bereits gebaute Wohnungen sind in der Rechnung nicht berücksichtigt, da die entsprechende Baufertigstellungsstatistik noch nicht vorliegt.

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigentumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß des Ansatzes der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2011 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümern genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfe von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Die Leerstandsquote lag 2011 in Celle bei 3,9 % bzw. bei rund 1.400 Wohneinheiten (Quelle: Zensus, GWZ 2011). Etwa 2,5 % Leerstand wird mindestens als Funktionsreserve für notwendig erachtet, um eine Instandsetzung oder Modernisierung beim Wohnungswechsel zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand gegenüber 2011 bereits deutlich reduziert hat.

Nicht prognostiziert werden Veränderungen im künftigen Bedarf an Zweit- und Freizeitwohnungen. Die Bestandsanalyse hat keine Hinweise ergeben, dass diese Segmente des Wohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet eine besondere Rolle spielen oder dass sich hier veränderte Bedarfe zukünftig einstellen werden.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt.

Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in Celle 17,6 %. Der Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen, ohne Transferleistungsbezug, wird auf 10 % geschätzt. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 27,6 %. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, wie oben beschrieben, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

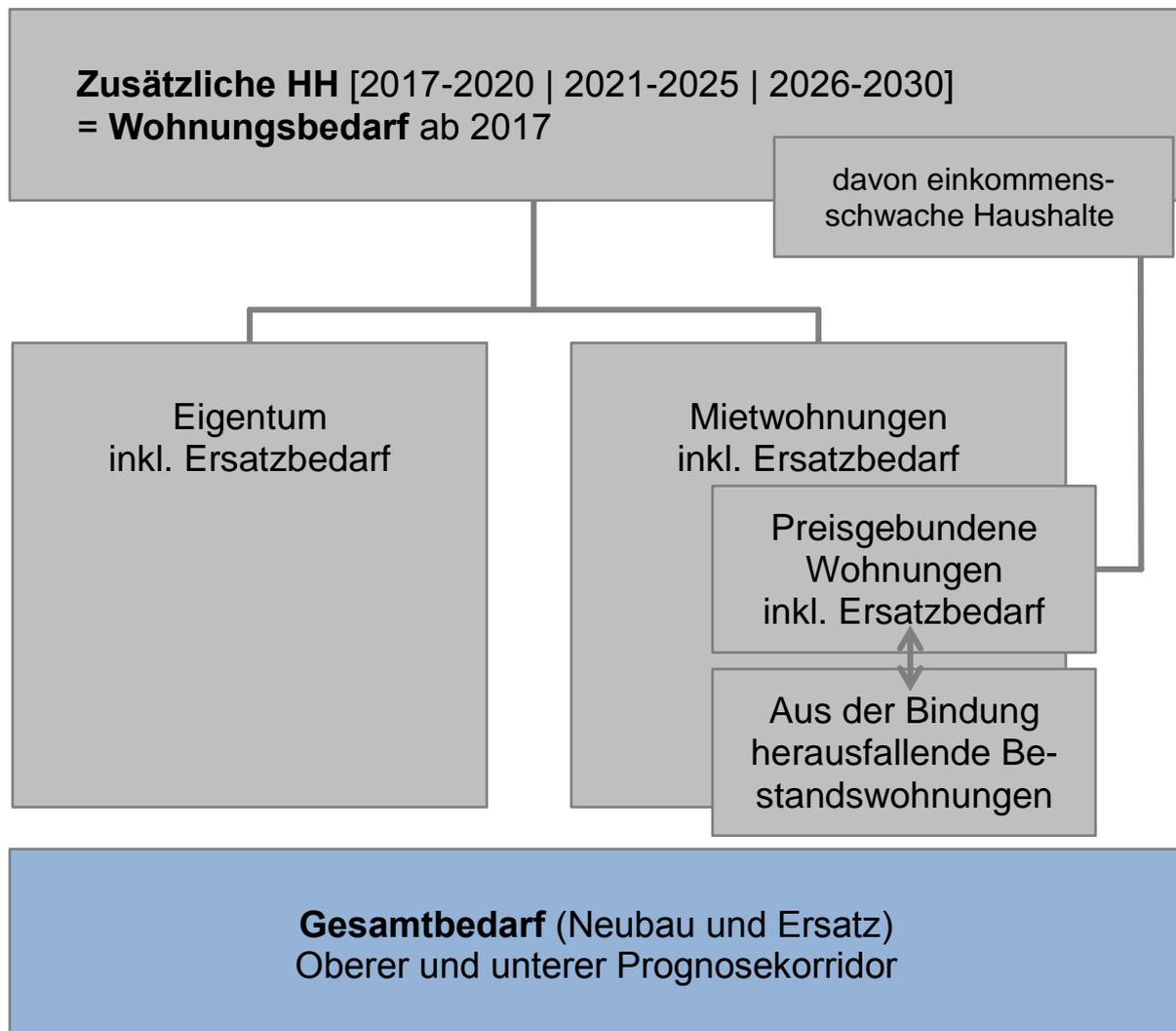


Abbildung 37: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf (Quelle: Eigene Darstellung)

### Oberer und unterer Prognosekorridor

Das in der Tabelle der quantitativen Bedarfe ergänzend dargestellte obere und untere Prognoseszenario geht von den Eckdaten aus, die als Zielwert der Stadt Celle im Innenentwicklungskonzept (ProRaum Consult 2016) formuliert wurden. Der obere Wert des Innenentwicklungskonzeptes geht von einem leichten Rückgang der Bevölkerung auf 68.000 Personen im Jahr 2030 aus (-2 %). Gleichzeitig wird mit einem weiteren Rückgang der Haushaltsgrößen auf 1,8 Personen pro Haushalt gerechnet, so dass im Jahr 2030 ca. 37.8000 Haushalte erwartet werden. Dies entspricht einer Steigerung von 1,5 % bzw. ungefähr 40 Haushalten pro Jahr (siehe Abbildung 36).

Der untere Prognosekorridor wird durch die Haushaltsprognose der NBank bestimmt, welche einen Rückgang der in Celle lebenden Haushalte annimmt, der allerdings erst nach 2020 in stärkerem Umfang eintritt (siehe Kap. 2.6.).

In der Bedarfsprognose ergibt das obere Prognoseszenario einen Neubau- und Ersatzbedarf von ungefähr 100 Wohneinheiten pro Jahr. Von 2017 bis 2020 werden in diesem Szenario ca. 170 Wohnungen im Eigentumssektor und ca. 260 im Mietwohnungssektor benötigt. 120 Wohnungen sind hierbei für einkommensschwache Haushalte zu schaffen.

Das untere Prognoseszenario ergibt lediglich bis 2020 einen geringen Neubaubedarf von ca. 30 bis 40 Wohnungen im Jahr. Im weiteren Prognosezeitraum stellen sich dann negative, rechnerische Bedarfe ein, d.h. das Leerstandsrisiko steigt.

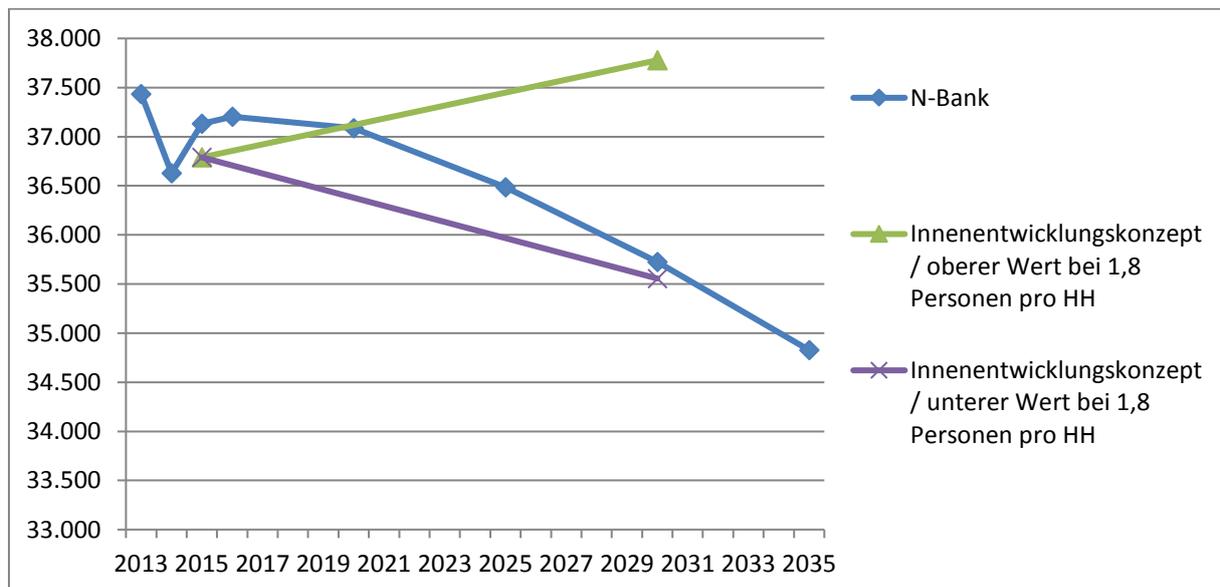


Abbildung 38: Anzahl der Haushalte: Vergleich Haushaltsprognose NBank mit den Zielwerten des Innenentwicklungskonzeptes (Quelle: NBank, ProRaum Consult; eigene Darstellung und Berechnung)

Im Kapitel 5.3. wird der Wohnungsbedarf für geflüchtete Menschen berechnet. Anhand der Variablen der in Deutschland neu ankommenden Menschen, der Quote der voraussichtlich anerkannten Asylbewerber und der im Rahmen des Familiennachzuges nachkommenden Angehörigen kann eine Spanne des Wohnungsbedarfs für geflüchtete Menschen auf kommunaler Ebene ermittelt werden. Eine direkte Addition der Zahlen zu den Bedarfszahlen

nach der NBank-Prognose ist nicht möglich, da diese eine andere Methodik zur Berechnung der Zuwanderung verwendet.

Die quantitative Bedarfsprognose wird in den Kapiteln 5.4. bis 5.5. um eine Betrachtung qualitativer Bedarfe ergänzt. Hierbei spielen der Wohnungsbedarf verschiedener Nachfragegruppen und deren qualitative Anforderungen an den Wohnraum eine Rolle. Im Kapitel 5.4. werden Wohnungsgrößen und Preissegmente in ein Verhältnis zur prognostizierten Altersstruktur der Haushalte gesetzt. Hierbei kommt eine biografieorientierte Betrachtung zur Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf zur Anwendung, wie sie auch vom Forum KomWoB empfohlen wird. Dafür wird auf die Altersstrukturprognose bis 2020 von der NBank zurückgegriffen, welche wie die Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2016 vorliegt.

Das Segment des barrierefreien Wohnraums wird sowohl unter dem Aspekt der Wohnungsnachfrage von älteren als auch von schwerbehinderten Menschen beurteilt.

Den unterschiedlichen Einzelsegmenten der qualitativen Bedarfsprognose ist gemein, dass sie sehr stark von der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes im Bestand abhängen und daher mittelbare Auswirkungen auf den Neubaubedarf haben.

Generell sind die Zahlen der Prognosen als in die Zukunft fortgeschriebene Größenordnungen zu verstehen. Die Voraussage des Wohnungsbedarfes ist nicht als exakte Berechnung von Wohneinheiten zu interpretieren, da allein schon die zugrundeliegenden demographischen Prognosen trotz ähnlicher Systematik zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Durch die Berechnungen werden ein Trend und eine Größenordnung der zu erwartenden Veränderungen entwickelt. Eine zeitnahe Überprüfung der Werte in etwa 3-jährigem Rhythmus ist unbedingt zu empfehlen.

Zudem ersetzt die Prognose weder das politische Handeln bei der Ausweisung von Bauland, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der Schaffung von Wohnraum noch schränkt sie die kommunale Planungshoheit ein. Durch aktive Politik können die Prognosegrundlagen verändert werden. Die Prognose soll also eine Grundlage zur Analyse und für entsprechende Beratungen und politische Entscheidungen bilden. Beispielsweise können durch eine Stadtentwicklung mit dem Fokus auf Innenentwicklung die zuvor dargestellten Potenziale für Wohnungsbau und anteilig preisgünstigen Wohnungsbau aktiviert werden. (siehe Kapitel 6 mit möglichen Bausteinen für eine zukünftige Entwicklung eines zielgruppenorientierten Wohnungsangebotes der Stadt Celle). In der nachfolgenden Darstellung der quantitativen Bedarfe wird aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der bis 2020 nur geringen Veränderung der Haushaltsgrößen für den Zeitraum bis 2020 vom Bedarf aus dem oberen Entwicklungsszenario des Innenentwicklungskonzeptes ausgegangen. Für den Zeitraum ab 2020 wird dann vom Mittelwert zwischen unterem und oberem Prognosekorridor ausgegangen. Die bis 2020 benötigten Wohnungen werden für den Zeitraum ab 2020 als zeitnah zu realisierende Nachholbedarfe in dieser Periode 2020 bis 2025 noch einmal mit angegeben.

## 5.2. Quantitative Bedarfe: Übersicht

<b>Stadt Celle</b>	<b>Basisjahr:</b>	<b>2016</b>		
<b>Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu</b>				
	<b>2017-2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	
oberes Entwicklungsszenario	160	200	200	
unteres Entwicklungsszenario, bzw. Haushaltsprognose 2016-2020 <sup>1</sup>	-118	-600	-760	
<b>Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor</b>				
	<b>2017-2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	
Quote Eigentum <sup>2</sup>	49,0%	49,0%	49,0%	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt <sup>2</sup> (Stand 2011)	16.896	16.896	16.896	<b>Summe</b>
Ersatzbedarf WE	90	112	112	<b>2017-2030</b>
<b>Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt</b>	<b>100</b>	<b>14</b>	<b>-25</b>	<b>157</b>
<i>oberer Prognosekorridor</i>	<b>168</b>	210	210	588
<i>unterer Prognosekorridor</i>	32	-182	-260	-410
<i>Nachholbedarf aus vorherigem Prognosezeitraum</i>	anteilig von 168			
<b>Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor</b>				
	<b>2017-2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	
Quote Mietwohnungen <sup>2</sup>	51,0%	51,0%	51,0%	
Bestand vermietete WE <sup>2</sup> (Stand 2011)	17.567	17.567	17.567	<b>Summe</b>
Ersatzbedarf WE	176	220	220	<b>2017-2030</b>
<b>Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt</b>	<b>187</b>	<b>118</b>	<b>77</b>	<b>452</b>
<i>oberer Prognosekorridor</i>	<b>257</b>	322	322	901
<i>unterer Prognosekorridor</i>	116	-86	-168	-138
<i>Nachholbedarf aus vorherigem Prognosezeitraum</i>	anteilig von 257			
<b>Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)</b>				
	<b>2017-2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	
Armutsquote <sup>3</sup>	27,6%	27,6%	27,6%	<b>Summe</b>
Ersatzbedarf WE	73	92	92	<b>2017-2030</b>
<b>Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt</b>	<b>80</b>	<b>37</b>	<b>15</b>	<b>169</b>
<i>oberer Prognosekorridor</i>	<b>118</b>	147	147	412
<i>unterer Prognosekorridor</i>	41	-74	-118	-151
<i>Nachholbedarf aus vorherigem Prognosezeitraum</i>	anteilig von 118			
<b>zzgl. Ersatz für aus der Bindungsfrist herausfallende Wohnungen</b>				
<b>Gesamtergebnis</b>				
	<b>2017 - 2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	<b>Summe</b>
<b>Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt</b>	<b>287</b>	<b>132</b>	<b>52</b>	<b>2017-2030</b>
<i>oberer Prognosekorridor</i>	<b>426</b>	532	532	1.490
<i>unterer Prognosekorridor</i>	148	-268	-428	-548
<i>Nachholbedarf aus vorherigem Prognosezeitraum</i>	anteilig von 426			
Quellen:				
<sup>1</sup> NBank (2016), unteres Entwicklungsszenario	<sup>3</sup> Quote der Transferleistungsempfänger*innen + Haushalte mit niedrigem Einkommen ermittelt mit Hilfe regionaler Armutsquote auf Basis des Mikrozensus 2015			
<sup>2</sup> Zensus (2011)				

Die oben dargestellte Bedarfsberechnung zeigt, dass die NBank-Haushaltsprognose für den gesamten Prognosezeitraum in Celle eine sinkende Anzahl von Privathaushalten erwartet, das obere Prognoseszenario hingegen mit einer moderat wachsenden Zahl von Haushalten rechnet. Unabhängig von den Haushaltsprognosen ist zusätzlich ein Bedarf für den Ersatz von abgängigen Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Die Bedarfsberechnung geht grundsätzlich vom Mittelwert des oberen und des unteren Prognoseszenarios in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten aus, um den Prognosekorridor abzubilden. **Für den kurzen Zeitraum bis 2020 wird vom oberen Prognoseszenario ausgegangen.** Einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums seit 2013 um ca. 1.300 Personen. Und andererseits, weil im Zeitraum bis 2020 die Haushaltsentwicklung mit einem Rückgang der 1-Personen-Haushalte - wie von der NBank prognostiziert – noch nicht durchschlägt (siehe Kapitel 2.6). Für 2017 bis 2020 ergibt sich damit ein positiver Bedarf von ca. 425 Wohnungen, davon 168 im Eigentumssektor und 257 im Mietwohnungssektor<sup>15</sup>. Etwa 120 Wohnungen werden im genannten Zeitraum im preisgünstigen Segment benötigt. Ergänzend sind auch die qualitativen Bedarfe zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.3. bis 5.5.).

**Ab 2020 schwächt sich der mit dem Mittelwert prognostizierte Bedarf ab** auf 132 Wohnungen von 2021 bis 2025 und auf 52 Wohnungen von 2026 bis 2030. Für den Zeitraum 2020 bis 2025 sollten die in der Phase bis 2020 nicht realisierten Wohnungen als **Nachholbedarfe** mit einbezogen werden, damit der **Gesamtbedarf von etwa 600 Wohneinheiten** bis 2030 realisiert werden kann. Dabei sind die Bedarfe vor allem kurzfristig, in den nächsten Jahren zu erwarten.

Qualitative Bedarfe bestehen weiterhin (siehe Kapitel 5.4. und 5.5.) eine Anpassung des Wohnungsbestandes (z.B. Barrierefreiheit, zeitgemäße Grundrisse) sollte in diesem Falle auch im Rahmen der Ersatzbedarfe geschehen. Eine Prüfung der Prognose, insbesondere der Veränderung der Haushaltsgrößen sollte noch einmal erfolgen.

Bezüglich des preiswerten Segments ist für die Stadt Celle mit einem Auslaufen der Belegungsbindungen im Wohnungsbestand bis 2025 (davon etwa ein Drittel kurzfristig bis 2020) zu erwarten (siehe Kapitel 4.7.). Sollten keine belegungsgebundenen Wohnungen hinzukommen, sind einkommensschwache Haushalte mittelfristig vollständig auf preisgünstige Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Sollten die Mieten im Bestandsmarkt weiter steigen, wird dies zunehmend schwieriger werden. Zudem ist ein Grundstock an preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben.

Zur Frage der aktuellen Wohnraumsituation von Frauen in Not sind die folgenden Einschätzungen zu Bedarfen aus Organisationen in der Stadt Celle relevant (Anfrage der Gleichstellungsbeauftragten vom Mai 2018)<sup>16</sup>:

- Für Mütter mit Kindern werden ca. 23 – 28 eigene bezahlbare Wohnungen pro Jahr benötigt. Nach Wohnungsgrößen aufgeteilt besteht ein jährlicher Bedarf von etwa 18-20 Wohnungen mit 60-67 qm und 8 Wohnungen bis zu 75 qm.

---

<sup>15</sup> Die 2017 und 2018 bereits gebauten Wohnungen sind von diesen Zahlen noch abzuziehen, zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes lagen sie noch nicht vor.

<sup>16</sup> Von den sieben angeschriebenen Organisationen für Frauen in Not und für junge Mütter haben sich drei zurückgemeldet. Es kann daher von einem etwas höheren Bedarf ausgegangen werden.

- Für Frauen ohne Kinder werden ca. 45 Wohnungen benötigt (überwiegend im Transferleistungsbezug. Hier sind nach Auskunft der Fachkräfte die Stadtteile Neustadt/Heese, Altenhagen, Altstadt/Blumlage und Neuenhäuser geeignet).
- 45 Wohnungen für Frauen ohne Kinder werden benötigt.

### 5.3. Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen

Grundsätzlich erfolgt die Verteilung der geflüchteten Menschen auf die Bundesländer mithilfe des Königsteiner Schlüssels, danach auf die Landkreise und Kommunen nach ihrem Einwohneranteil. Innerhalb der Kommunen des Landkreises Celle werden die Flüchtlinge somit nach Zahl der Einwohner aufgeteilt und gegebenenfalls entstehende unverhältnismäßige Verteilungen ausgeglichen. Celle hat somit ungefähr 40 % der im Landkreis aufgenommenen Asylbewerber sowie der geduldeten, abgelehnten Asylsuchenden unterzubringen.

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage von Wohnraum durch geflüchtete Menschen hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Die Entwicklung der **neu ankommenden Geflüchteten** hängt maßgeblich von der humanitären Lage in den Herkunftsländern und von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene ab. Die Zahl der Asylerstanträge ist bundesweit um 19,1 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Stand Juni 2018 Quelle: BAMF 2018: S. 4).  
Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können aufgrund der politischen Rahmenbedingungen nicht gestellt werden, welche sich im Prognosezeitraum stark ändern können, beispielsweise hinsichtlich der Beibehaltung oder Verlängerung des zur Zeit ausgesetzten Familiennachzugs für bestimmte Personengruppen (s.u.). Es können lediglich Annahmen darüber getroffen werden. Nimmt man als Richtwert für die Zukunft die Aufnahme von 300.000 geflüchteten Menschen pro Jahr an, würde dies nach aktuellen Zuweisungsquoten etwa die Zuweisung von 245 Geflüchteten nach Celle pro Jahr nach sich ziehen.
- Die erfolgte **Anerkennung von Asylbewerbern** zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für die Flüchtlingserstanmietung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben. Dennoch wird nach diesem formalen Statuswechsel zur Zeit nicht in allen Fällen ein Wohnungswechsel erzwungen, da in den Erstunterkünften oft kein Druck durch Nachrücker besteht und auf der anderen Seite Anmietungen auf dem freien Wohnungsmarkt oft schwierig sind. Deutschlandweit lag die Gesamtschutzquote (Quote der anerkannten Asylanträge) im Juni 2018 bei bislang 31,7 % (Quelle: BAMF 2018: S.10). Gegenüber den letzten Jahren hat sich die Gesamtschutzquote deutlich verringert. Bei der o.g. Annahme von 245 Zuweisungen, würde dies für Celle theoretisch etwa 78 neue anerkannte Asylbewerber pro Jahr bedeuten, die formal auf den Wohnungsmarkt angewiesen sind.

- Die Prognose des Familiennachzugs ist mit sehr großen Unsicherheiten verbunden, sowohl was die politischen Rahmenbedingungen als auch was die demografischen Größenordnungen angeht. Der Familiennachzug für die Personengruppe der subsidiär Schutzberechtigten (ca. 11 % der Asylentscheidungen, Stand 1. Halbjahr 2018) ist derzeit bis August 2018 ausgesetzt. Mit wie vielen nachziehenden Personen zu rechnen ist, wird sehr unterschiedlich eingeschätzt. Das Forschungsinstitut der Arbeitsagentur hat nach Befragungen von hier lebenden, volljährigen Geflüchteten den Mittelwert von 0,37 potenziell nachzugsberechtigten Familienmitgliedern ermittelt (I-AB-Forum 2017). In älteren Prognosen wird zum Teil auch mit deutlich höheren Quoten beim Familiennachzug gerechnet: Die NRW-Bank rechnet mit durchschnittlich einer nachziehenden Person (NRW-Bank 2016), das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Harburg mit 2,7 nachziehenden Familienmitgliedern (Lk Harburg 2016: S.43f.). Die Spanne der prognostizierten Nachzieher für Celle liegt somit rechnerisch zwischen 14 und 177 Personen pro Jahr (Minimalwert bei einer Quote von 0,37 Familienmitgliedern und ohne Personengruppe subsidiärer Schutz; Maximalwert bei einer Quote von 2,7 Familienmitgliedern und mit Personengruppe subsidiärer Schutz).
- Die Statistik der Arbeitsagentur weist derzeit etwa 200 arbeitslose Personen mit sonstigem Aufenthaltsstatus in Celle aus, unter diese Personengruppe fallen Arbeitslose, die im Rahmen des Familiennachzugs nach Celle gekommen sind.
- Der erfasste Familiennachzug bewegt sich in der Stadt Celle zwischen in 2017 bei etwa 116 Personen in 2018 nur noch bei 27 Personen.

Tabelle 16: Anzahl der Familiennachzüge in die Stadt Celle (Quelle: Stadt Celle, FD 33 Ausländerstelle)

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Personen</b>
<b>2017</b>	116
<b>2018</b>	27

Unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen kann für die Stadt Celle von 2018 bis 2020 ein Zuzug von geflüchteten Menschen inklusive deren Familien in einem Umfang von etwa 275 bis 770 Personen prognostiziert werden. Bei einem weniger umfangreichen Familiennachzug ist auch eine geringere Personenzahl pro Haushalt zu erwarten, so dass hier für die untere Variante eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen und für die obere Variante 2,5 Personen angenommen wird. Somit ist in Celle bis 2020 von einer asylbedingten Zunahme von 184 bis 380 Haushalten auszugehen. Da in Celle ein hoher Anteil von Geflüchteten aus Ländern wohnt, die zu einer Anerkennung des Asylantrages führen, wird eher von einer hohen Quote beim Zuzug insgesamt ausgegangen. Die Zahlen aus 2017 und 2018 (siehe Tabelle 17) bestätigen diese Annahme. Belastbare Größenordnungen können hier allerdings nicht angegeben werden, da die Zahlen stark von politischen Entscheidungen in Europa abhängen. Eine Erhöhung oder Reduzierung der tatsächlich in Deutschland ankomm-

menden geflüchteten Menschen verändert den Anteil der zusätzlichen Haushalte für die Gemeinde proportional<sup>17</sup>.

In dieser Prognose nicht berücksichtigt werden hierbei mögliche regionale und überregionale Umzüge von geflüchteten Menschen nach Erhalt eines Aufenthaltstitels. Die derzeit geltende Wohnsitzregelung besagt, dass im Zeitraum von drei Jahren nach Erhalt des Aufenthaltstitels nicht das Bundesland gewechselt werden darf. Nach dem BBSR sind räumliche Konzentrationen weit weniger ausgeprägt als die politische Debatte vermuten lässt<sup>18</sup>. Die Zuwanderungsagentur der Stadt Celle verweist auf eine hohe Zahl an Zuzügen aufgrund bereits vorhandener Communities in der Stadt.

Bei dem Wanderungssaldo 2018 von etwa 230 hinzuziehenden anerkannten Asylbewerbern oder Geflüchteter und einem Familiennachzug von etwa 30 Personen ist bei einer eher gering anzunehmenden Haushaltsgröße (weil geringem Anteil Familienzuzug) von 1,5 Personen mit etwa 173 Haushalten / pro Jahr zu rechnen.

Tabelle 17: Zu- und Fortzüge anerkannter Asylbewerber und Geflüchteter (Quelle: Stadt Celle, FD 33 Ausländerstelle)

	<b>Zuzüge</b>	<b>Wegzüge</b>
<b>2017 Juni bis Dezember</b>	235	34
<b>2018</b>	348	116

Ein ggf. notwendiger Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbau realisiert werden und dabei möglichst an integrierten Standorten geschehen, u.a. weil auf diese Weise mittelfristig das Mietwohnungsangebot der Kommune erweitert und auch die Problematik der Fehlbelegungen verringert wird.

#### 5.4. Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Das von der NBank prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2020 findet in den 2-, 3- und 5+-Personenhaushalten statt. Es findet daher gemäß der Prognose ein Wachstum der großen Haushalte mit mehr als 2 Personen statt (ca. +140 von 2016 bis 2020), gleichzeitig wird ein Rückgang der kleinen Haushaltstypen prognostiziert (ca. -260 von 2016 bis 2020) auch im Prognosezeitraum von 2020 bis 2025 wird mit einem Rückgang der kleinen Haushalte und einem geringerem Wachstum der großen Haushalte gerechnet.

Die sich verändernde Haushaltsstruktur hin zu 2- und 3-Personen-Haushalten kann nicht exakt einer Wohnungsgröße zugerechnet werden: Zweipersonenhaushalte können beispielsweise durch alternde Haushalte in großen Wohnungen (die dort auch oft noch längere Zeit wohnen bleiben) ebenso entstehen wie durch gerade aus dem Elternhaus ausgezogene junge Haushalte.

<sup>17</sup> Von Januar bis Juni 2018 gab es bundesweit bisher etwa 82.000 Asyl-Erstanträge. (Quelle: BAMF 2018). Die hier zugrunde gelegte Rechnung mit 300.000 ankommenden Personen berücksichtigt das aktuelle Flucht- und Migrationsgeschehen plus einen Puffer.

<sup>18</sup> „Letztlich folgen die Wanderungsbewegungen der Geflüchteten kaum anderen Motiven als das bei der deutschen Bevölkerung der Fall ist. Ein Unterschied ist die Bedeutung von familiären und ethnischen Netzwerken für die Wohnortpräferenz.“ BBSR 2017, S.69

Zur Berücksichtigung der unterschiedlich starken Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen ist es notwendig, die Nachfragegruppen differenziert zu betrachten. Zunächst empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der seit Jahrzehnten zu beobachtenden Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

Tabelle 18: Nachfragegruppen der Haushaltsgründer in Celle; Stand 2017 (Quelle: Stadt Celle - Statistikstelle; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Haushaltstypen im Jahr 2017	Anzahl Haushalte	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / qua- litative Bedarfe
<b>Paar mit Nachkommen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren ohne Partner; (Kinder, die bis 2020 potenziell neue Haushalte gründen)</b>	1.500	kleine Wohnungen für die ausziehenden Kinder, 1-2 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete, hohe Mobilität
<b>Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahren alt</b>	2.797	kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete
<b>Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)</b>	857	kleine Wohnungen, 2-4 Zimmer	Preiswerte Wohnungen, Miete
<b>Paar mit Kindern, jüngste Person unter 6 Jahre alt (Phase der Expansion)</b>	2.384	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Stellen die Hauptnachfragegruppe für Neubaubedarf Eigentum; z.T. auch unterbrochene Familienphase

Die Betrachtung der Haushaltstypen in Gründungs- und Expansionsphase im Jahr 2017 ergibt für Celle zunächst eine erhebliche Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen, welche die Nachfrage nach großen Wohnungen übersteigt. Gemäß den kommunalen Meldedaten gab es 2017 etwa 1.500 Familienhaushalte mit erwachsenen Kindern und ca. 3.650 junge 1- und 2-Personen-Haushalte (unter 30 Jahre).

Jüngere Familienhaushalte (Phase der Expansion) mit Kindern unter 6 Jahren gab es ca. 2.380. Diese Haushalte treten bis 2020 potenziell in die konsolidierte Familienphase ein und fragen große Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern nach. Hierbei handelt es sich um einen rein demografischen Potenzialwert. Real werden Unterbrechungen in der Familienphase häufiger und der Anteil der Alleinerziehenden steigt; folglich werden auch kleinere Wohnungen in dieser Altersgruppe gebraucht.

In der Generation der Haushaltsgründer geht die Gesamtzahl der Haushalte zurück, wie die Altersstrukturprognose der NBank zeigt (siehe Kapitel 2.4.). Folglich ist diese Generation

nach wie vor auf kleine, preiswerte Wohnungen angewiesen, im Prognoseverlauf wird der Bedarf aber eher sinken.

Die absolut wachsenden Altersgruppen sind in Celle die 30 bis 44-Jährigen und die 60 bis 74 Jährigen, dies gilt sowohl für den Prognosezeitraum bis 2020 als auch bis 2025. Die Nachfrage nach Familienwohnungen wird folglich zunehmen, erst ab 2026 wird mit Rückgängen in dieser Altersgruppe gerechnet. Gleichzeitig wird der Umzug der älteren Generationen in kleinere, altengerechte und barrierefreie Wohnungen wird in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen. Ein Umzug der älteren Menschen in kleinere Wohnungen findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln.

Tabelle 19: Wohnungsbedarf nach Nachfragegruppen nach Generationen; Veränderung bis 2020 (Quelle: NBank; eigene Berechnung Haushaltszahlen; Zuordnung Bedarfe analog Forum KomWoB 2012)

Altersstrukturprognose	2016-2020 Personen	2016-2020 Haushalte	Zuordnung Woh- nungsgrößen	Schwerpunkte / quali- tative Bedarfe
<b>Haushaltsgründer 18-29 Jahre</b>	-753	-502	kleine Wohnun- gen, 1-3 Zimmer	Sinkender Bedarf nach kleinen Wohnungen
<b>Familien 30-44 Jahre</b>	1.182	591	große Wohnun- gen, 3-5 Zimmer	steigender Bedarf nach großen Wohnungen
<b>Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)</b>	865	577	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, steigender Bedarf, je- doch Umzugsneigung ohnehin gering
<b>Senioren +75 Jahre</b>	-84	-56	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Leicht sinkende Perso- nenzahl, zusätzlich Nachholbedarf nach altengerechten, barrie- refreien Wohnungen, flexible Betreuungskon- zepte

Neben der Betrachtung der Nachfragegruppen ist zur Schätzung des qualitativen Bedarfs ein Abgleich mit dem Bestandsmarkt notwendig. Eine Besonderheit ist, dass in Celle relativ viele kleine und mittlere Wohnungen bis 75 qm angeboten werden. Mietwohnungen mit mehr als 4 Zimmern wurden nur wenige erfasst (6 % der Angebote; s. auch Kapitel 3.5). Das durchschnittliche Mietniveau liegt über 6,0 €/qm, 28 Wohnungen bzw. 17 % der angebotenen Wohnungen lagen unter der Kaltmiete von 5,6 €/qm.

Tabelle 20: Stichprobe Wohnungsanzeigen – Anzahl nach Größe und Kaltmiete (Angebotsmieten) pro qm der angebotenen Wohnungen – Schwerpunkt des Wohnungsangebots (eigene Erhebung von Februar bis Juni 2018)

€/ qm	Wohnfläche												Summe
	<45 qm	45-55 qm	55-65 qm	65-75 qm	75-85 qm	85-95 qm	95-105 qm	105-115 qm	115-125 qm	125-135 qm	135-145 qm	>145 qm	
4-5 €	1		1	2	1		1			2			8
5-6 €	2	2	3	9	9	8	4	1	3				41
6-7 €	3	3	6	31	12	5	5	1			2	1	69
7-8 €	4	8	5	4	5			1		1			28
8-9 €	2	3	1				3						9
9-10 €	2		1								1	2	6
10-11 €	2					1							3
>12 €	2								1			1	4
<b>Summe</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>46</b>	<b>27</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>168</b>

### 5.5. Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreier Wohnraum

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie, kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies ab 75 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Die Altersstrukturprognose der NBank rechnet mit keinem Zuwachs der Personen über 74 Jahren von 2016 bis 2020.

Davon abgesehen von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, ebenso wichtig sind aber auch geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder eingeschränkter Barrierefreiheit im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass bundesweit pro Jahr etwa 1,8 % mehr Menschen als Schwerbehinderte anerkannt werden; dies würde für Celle für den Zeitraum 2016 bis 2020 zu einer Steigerung von etwa 700 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden<sup>19</sup>. Somit ist für den Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2016 bis 2020 mit einem Bedarf von 140 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

Hierbei handelt es sich um einen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Menschen mit Behinderungen, sondern alle Altersgruppen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestatteten Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Ortsbereiche oder Ortschaften, die eine gute Nahversorgung bieten, besonders gut geeignet.

Es besteht auch bereits jetzt ein Nachholbedarf in der Größenordnung von 1.600 barrierefreien Wohneinheiten in Celle, wobei davon auszugehen ist, dass in der Stadt der Bedarf nach behindertengerechten Wohnungen durch die zahlreichen Seniorenheime zum Teil abgedeckt wird.

---

<sup>19</sup> Diese Berechnung erfolgt auf der Basis der bundesweiten Größenordnungen: Von den zu erwartenden 100 zusätzlichen schwerbehinderten Personen ist etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen; diese verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre vor. Da etwa 40 % der über 64-Jährigen in Celle bereits 75 Jahre und älter sind und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, werden von dieser Hälfte des Bedarfs noch einmal zwei Fünftel abgezogen.

## 6 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Nach Prognose der NBank wird die Anzahl der Haushalte in Celle bis 2020 und darüber hinaus zurückgehen. Dem gegenüber steht die Entwicklung der letzten Jahre, in denen ein Wachstum der Haushalte und teilweise auch der Bevölkerungszahl zu verzeichnen war. Die Bautätigkeit zieht zwar derzeit merklich an, konnte aber seit 2010 kaum mit dem Haushaltswachstum Schritt halten. Bei einem Zuwachs von 900 Haushalten von 2010 bis 2017 wurden etwa 675 Wohnungen im gleichen Zeitraum gebaut. Während also die Bautätigkeit in den letzten Jahren vor allem im Eigentumssektor kaum mit dem Wachstum Schritt hält, gibt es auf Teilmärkten noch stärkere Engpässe. Dies betrifft in der Nachfragestruktur die einkommensschwachen Haushalte, in der Angebotsstruktur die preiswerten, kleinen Wohnungen und barrierefreie Wohnungen sowie, in geringerem Maße, große Mietwohnungen.

Preiswerten Wohnraum benötigen in der Stadt Celle etwa 10.000 (abs.) oder 27,6 % aller Haushalte. Dies liegt deutlich oberhalb des Kreisdurchschnitts. Dem gegenüber liegen die Neuvermietungsangebote im Schnitt bei 6,26 €/qm, das untere Drittel wird zu bis zu 6,03 € vermietet. Damit liegen Mietwohnungen, die mit der Preisbindung der sozialen Wohnraumförderung von 5,60 €/qm errichtet werden, in Celle derzeit preislich innerhalb des unteren Drittels und würden die Durchschnittsmiete der Mietangebote senken.

Qualitative Bedarfe aufgrund der Alterung der Bevölkerung sind auch in Celle zu berücksichtigen, und drücken sich u.a. in einem Wachstum der älteren, kleinen Haushalte aus, die auf barrierearmen Wohnraum angewiesen sind.

Die derzeitig vorhandenen Wohnbaupotenziale mit Baurecht sind insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsbau als gering einzuschätzen. In der Stadt Celle gibt es 778 belegungsgebundene Wohnungen, die aber bewohnt und damit nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind. Deren Bindungen laufen zudem in den nächsten Jahren aus (ca. ein Drittel bis 2020). Bei weiter steigenden Mieten im Bestand wird das preiswerte Segment auf dem freien Wohnungsmarkt also weiter abnehmen.

Nach der Prognose der NBank ist im Zeitraum 2017 bis 2020 **ein geringer Neubaubedarf** zu verzeichnen. Die quantitative Prognose führt zu einem Bedarf von etwa 150 Wohneinheiten von 2017 bis 2020. Nach dem **oberen Prognoseszenario ist mit einem Bedarf von ca. 107 Wohnungen pro Jahr bis 2020 zu rechnen, also insgesamt 430 WE in vier Jahren**, von denen allerdings 2 Jahre bereits ins Land gegangen sind. Von 2017 bis 2020 sind dies ca. 170 Wohnungen im Eigentumssektor und ca. 260 im Mietwohnungssektor. Davon sind etwa 120 Wohnungen für einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, der zusätzlichen Bedarfe durch Geflüchtete, Familienzuzüge und anerkannte Asylbewerber (siehe Kapitel 5.3) und der bis 2020 nicht wesentlichen Änderung der Zahl der Einpersonenhaushalte sollte dieses **obere Prognoseszenario bis 2020** den zu verfolgenden Ansatz bilden, zumal auch noch eine unbestimmte Anzahl an Wohnungen aus der Belegungsbindung fällt und dafür Ersatz notwendig ist. Außerdem sind Nachholbedarfe für barrierefreien Wohnraum (der teilweise auch im durch Bestandsumbau realisiert werden kann) vorhanden. Diese Wohnungen sind schwerpunktmäßig in der Kernstadt zu realisieren.

**Ab 2020 sollten die gemittelten Werte zwischen oberem und unterem Prognoseszenario als Richtwerte** angenommen und zugleich die quantitative Prognose angepasst werden.

Bis zum Jahresende 2020 nicht realisierte Wohnungen sollten dann aber zeitnah in den darauffolgenden Jahren (bis 2023) als Nachholbedarf gebaut werden. Zu Zeit wären damit abzüglich der in 2017 und 2018 realisierten Wohnungen **insgesamt bis 2023 etwa 500 Wohnungen zu bauen, also etwa 100 pro Jahr** (davon  $\frac{3}{4}$  Mietwohnungen und  $\frac{1}{4}$  Eigentum; von den Mietwohnungen sind wiederum **etwa 40 Prozent preisgünstige Wohnungen** der prognostizierte Bedarf). Ergänzend sind auch die qualitativen Bedarfe zu berücksichtigen.

Aus den Analysen des Wohnraumversorgungskonzeptes können für die Stadt Celle verschiedene Ansatzpunkte für ein zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot mit jeweiligen Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen insbesondere für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt werden.

## Urbane Kerne stärken

### Grundsätzliche Zielsetzung

- Wohnungsbau in der Kernstadt vor allem mit Mehrfamilienhäusern für Miete und Eigentum anbieten, auch um die Standortqualitäten und Lagegunst der Altstadt zu stärken.
- Außerhalb des preisgünstigen Wohnens auch Appartements für junge Menschen, die in Celle arbeiten oder eine Ausbildung machen (z.B. Angebote für kleine bezahlbare Wohnungen: Start Up-Wohnen) oder attraktives Wohnen für junge Familien (z.B. Townhouses oder attraktive Mietwohnungen in zentralen Lagen).
- Für ältere Menschen barrierefreies Wohnen (Eigentum oder Miete) an gut versorgten Standorten (tägliches Bedarf, Ärzte, Apotheken, Grünflächen) am Rand der Altstadt (Allerinsel) als Angebot für Zuzüge aus den Umlandgemeinden oder den weiter entfernten Ortsteilen mit wenig Infrastruktur

### Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum

1. Der **Mietwohnungsbereich** ist in den kommenden Jahren **vorrangig zu unterstützen**, da hiermit der Wohnbedarf für jüngere Menschen und Senioren in Celle befriedigt wird. Da in der Regel im frei finanzierten Neubausegment ein hoher Anteil an Eigenheimen errichtet wird, bedarf der Mietwohnungsbau dieser besonderen Aufmerksamkeit.
2. **Etwa 120 neu gebaute Mietwohnungen** (im oberen Szenario) müssen den hinzukommenden **einkommensschwachen Haushalten bis 2020** zu Gute kommen (das entspricht etwa 47 % der prognostizierten Mietwohnungen). **Bis 2023 wären es insgesamt 160 Mietwohnungen**. Dies würde zugleich den Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen wieder erhöhen (bzw. den Wegfall von Belegungen kompensieren). Dies ist insbesondere durch den Bau von preisgebundenen Wohnungen zu erreichen oder durch mittelbare Belegungsbindungen bei gleichzeitigem Neubau. Die bestehenden Engpässe bei kleinen, preiswerten Wohnungen und größeren Wohnungen für einkommensschwache Familien können durch den geförderten Woh-

nungsbau abgemildert werden. Für die belegungsgebundenen Wohnungen sollte dringend eine verbindliche Statistik zu den Beständen und Fristen der Belegungsbindung eingeführt werden.

3. Für **barrierefreien und barrierearmen Wohnraum** besteht ein erheblicher zukünftiger Bedarf (etwa 140 WE bis 2020) sowie ein permanenter Nachholbedarf. Dies übersteigt den gesamten Neubaubedarf an neuen Wohnungen und bedeutet, dass auch Bestandswohnungen umgebaut werden müssen. Dabei bezeichnet der Begriff der Barrierefreiheit hier sowohl (umgebaute) für Senioren geeignete weitgehend barrierefreie Wohnungen, aber auch barrierefreie Wohnungen im Sinne der DIN 18040 oder auch rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß niedersächsischer LBO. Der Umbau im Bestand sollte durch Information zu den Förderungsmöglichkeiten von Bund und Land und Wohnraumanpassungsberatung, der Neubau durch entsprechende Hinweise im Bauantrags-/mitteilungsverfahren gefördert werden.
4. Bei einer angenommenen Aufnahme von 300.000 geflüchteten Menschen pro Jahr in Deutschland ist in Celle **bis 2020** von einer **Zunahme von gerundet 184 bis 380 Haushalten aufgrund von asylsuchenden Menschen** auszugehen. Die hierin enthaltene Spanne des prognostizierten Familiennachzuges liegt zwischen 19 und 250 Nachziehenden pro Jahr für Celle (untere Variante bei 0,37 nachziehenden Familienmitgliedern und weiterhin ausgesetzter Nachzug bei subsidiär Schutzbedürftigen, obere Variante 2,7 nachziehende Personen und Familiennachzug bei subsidiär Schutzbedürftigen). Die Zahl der nach einer Anerkennung als Asylberechtigte (und Ablauf der Residenzpflicht) in andere Gemeinden ziehenden geflüchteten Menschen ist nicht prognostizierbar.
5. **Neuer Mietwohnungsbau** für einkommensschwache Haushalte sollte vorrangig auf den **infrastrukturell am besten gelegenen Flächen** im Stadtteil Blumlage / Altstadt, in Hehlentor oder in Neuenhäusern entstehen.
6. Bei der Bauleitplanung ist in der städtebaulichen Konzeption gebietsbezogen auf die **Flächenanteile** zu achten, in denen **Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau** realisierbar sind. Verdichteter Wohnungsbau (auch Townhouses) ist vor allem in der Kernstadt ein sinnvolles städtebauliches Leitbild auch zur Umsetzung von anteilig preisgünstigem Mietwohnungsbau.
7. Der Anteil der fertiggestellten kleinen **Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte** sollte **weiterhin hoch bleiben** werden. Die Wohnungen, insbesondere die Mietwohnungen, sollten daher überwiegend als kleine oder flexibel nutzbare Wohnungen für alle Altersgruppen konzipiert werden. Kurzfristig werden für geflüchtete Familien aber auch ca. 15 große Wohnungen (für 5 bis 7 Personen) benötigt.
8. Eine **Quote für zweckgebundene preisgünstige Wohneinheiten** von beispielsweise 20 % (oder mindestens einer Wohneinheit in kleineren Mehrfamilienhäusern) in städtebaulichen Verträgen ist ein empfehlenswertes Instrument, um auch in Wohnungsbauprojekten privater Investoren eine Grundversorgung mit preisgünstigen Wohnungen sicherzustellen.
9. Bei der **Vergabe von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau in Celle sind vorrangig die Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes** zu verfolgen und kleine, preisgebundene oder barrierefreie Wohnungen zu bauen.

## Eigenentwicklung in den Ortsteilen mit Infrastruktur ermöglichen

### Grundsätzliche Zielsetzung

- In Ortsteilen mit Infrastruktur Möglichkeiten der Eigenentwicklung entwickeln
- An ausgewählten Standorten neue Baugebiete für Ein- oder Zweifamilienhäuser entwickeln, um die Ortsteile (und die vorhandene Infrastruktur) zu stärken.
- Vorhandene Einfamilienhausbestände aus den 1970er bis 2000er Jahren auf die jeweilige Marktfähigkeit und hinsichtlich der Verkaufspreise beobachten (Wohnungsmarktbeobachtung). Planerische Identifikation von Gebieten aufgrund des absehbaren Generationenwechsels und Initiierung begleitender Maßnahmen durch die Stadt, beispielsweise energetische Quartiersentwicklung, energetisches Quartiersmanagement, ggf. Aussagen zur qualitätssichernden Nachverdichtung.
- Geeignete, zentrale Standorte im Ortsteil auch mit MFH (4 bis 6 WE) ortsbildverträglich ergänzen, um Möglichkeiten für ältere Menschen zum Umzug im Ortsteil (Verbleib im sozialen Umfeld) zu bieten.

### Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge vor allem für preisgünstigen Wohnraum

1. **Angebote und Vermittlung für einen Wohnungswechsel** sollten gefördert werden, indem 1-Personen-Haushalte, welche bislang in 4- und 5-Zimmer-Wohnungen wohnen, ein attraktives Angebot kleiner Wohnungen erhalten.
2. An geeigneten Standorten in den Ortsteilen sollte unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur vereinzelt **Mietwohnungsbau für einkommensschwache Haushalte** realisiert werden.
3. Eine **kommunale Bodenvorratspolitik**, durch die die Gemeinde als Verkäufer von Baugrundstücken agieren kann, ist sinnvoll, um so sichere Eingriffsmöglichkeiten für städtebauliche Verträge zu erhalten und hiermit den sozialen Wohnungsbau zu sichern. Die Einrichtung eines **revolvierenden Fonds** kann dafür ein sinnvolles Mittel sein. Die Stadt Verden hat dies beispielsweise mit einem Zukunftsfond Wohnungsbau realisiert.
4. Zur **Unterstützung des Umbaus im Bestand** sollten die entsprechenden Förderprogramme von Bund und Land genutzt werden.

## Bestandsimmobilien ertüchtigen

### Grundsätzliche Zielsetzung

- Enge Kooperation mit den Akteuren am Wohnungsmarkt (WGB, Südheide, Celler Bau- und Sparverein), die bereits größere Bestände in Celle besitzen und verwalten.
- Im Mietwohnungsbau: Bestände der 60er und 70er Jahre ertüchtigen, Barrierefreiheit in günstigem Wohnraum durch Wohnungsanpassung erhöhen und Belegungsbindungen im Bestand durch mittelbare Belegungen schaffen.
- Ggf. ergänzende Neubauten zur Mischung der Gebäudebestände und für eine sozial sowie altersdurchmischte Bewohnerstruktur.
- Dem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten in Celle (46%) wird ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt, so dass durch Wohnraumanpassung v.a. Einfamilienhäuser im Bestand frei werden könnten.

### Handlungsempfehlungen und Maßnahmvorschläge

1. Wenn sich die **Versorgung mit preiswerten Wohnungen im Bestand bei steigenden Mieten** nicht weiter verschlechtern soll, ist ein Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen in Celle notwendig. Selbst wenn bei aktuellem Bauvolumen von 85 Wohneinheiten pro Jahr ein Drittel der Wohnungen belegungsgebunden wäre, bliebe bei der Bindungsfrist von 20 Jahren langfristig nur ungefähr 1,5 % des Wohnungsbestands belegungsgebunden.
2. Eine **Verlängerung von Zweckbindungen** oder der **Kauf von Zweckbindungen** für bestehenden Wohnraum kann ein Mittel sein, preisgünstigen Mietwohnraum anzubieten. Dieses Instrument wird allerdings aktuell nicht gefördert.
3. Eine **Erfassung der zweck- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie** eine fortlaufende Übersicht über deren Lage und den Zeitpunkt des Auslaufens der Bindungsfristen sind einzurichten. Ein Überblick über den vorhandenen geförderten Wohnungsbau ist unbedingt notwendig, um Fehlbedarfe zu erkennen.
4. Ein Weg zur Reduzierung der Herstellungskosten für preisgünstigen Wohnungsbau ist die **weitgehend kostenlose Überlassung von Grundstücken an die Wohnungsbaugesellschaften** (Erbpacht oder Einbringen als Kapitalanteil) **mit der Auflage der Herstellung belegungsgebundener Wohnungen.**
5. Bei den vorliegenden Wohnungsfehlbeständen im niedrigpreisigen Bereich sollte die Stadt Celle prüfen, ob durch kommunale **finanzielle Anreize und damit verbundene Auflagen** die Mieten von Neubauten noch weiter reduziert werden können, so dass sie als angemessener Wohnraum nach Kosten der Unterkunft (KdU) vermittelt werden können.
6. Bezahlbare Wohnungen für geringverdienende Haushalte finden sich insbesondere im **älteren Wohnungsbestand**. Sanierungen dieser Gebäude sollten daher behutsam und nicht zeitgleich in großem Umfang erfolgen. Zum Erhalt der Wohnqualität auch im preiswerten Segment und zur Anpassung der Wohnungsbestände an die

sich verändernde Nachfragestruktur sind aber behutsame Sanierungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.

7. **Information, Beratung, Unterstützung und Vermittlung** in einem Netzwerk unterschiedlicher Akteure kann z.B. den Verbleib älterer Menschen im Quartier wie auch ungewöhnliche Konzepte und neue Wohnformen unterstützen. Ein Ziel wäre es vor allem Einfamilienhäuser, die nur noch von 1 bis 2 (zumeist älteren) Personen nach Auszug der Kinder bewohnt werden, in kleinere WE umzubauen, barrierefrei anzupassen oder ggf. einen Auszug bei einem möglichen Verbleib im Quartier / Ortsteil zu unterstützen.
8. **Barrierefreiheit im Wohnungsbestand durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen**, die auch durch unabhängige Beratung und Information gefördert werden kann (inklusive dem Hinweis auf vorhandene Fördermöglichkeiten durch die Pflegekassen), ist eine weitere Option. Dies kann auch in Kooperation mit Handwerksbetrieben erfolgen.
9. Aufgrund der Entwicklungsprognosen über 2020 hinaus wird eine **Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts** im zeitnahen Rhythmus empfohlen, um Prognosen und Marktgeschehen entsprechend aktuell bewerten zu können.
10. Eine möglichst **attraktive Ausgestaltung von Fördermöglichkeiten** ist wichtige Voraussetzung zur Realisierung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum im Bestand wie im Neubau.

## 7 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BG	Bedarfsgemeinschaft
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
DH	Doppelhaus
DVO-NWoFG	Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
KdU	Kosten der Unterkunft
Lk	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
SGB	Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

## 8 LITERATUR UND QUELLEN

- BAMF – Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (2018): Aktuelle Zahlen zu Asyl
- Bertelsmann Stiftung (o.J.): Wegweiser Kommune, <http://www.wegweiser-kommune.de/>
- Bundesagentur für Arbeit (o.J.): Wohn- und Kostensituation Jobcenter Celle, Monatsberichte
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt. Bonn
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin
- Destatis (o.J.): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte im Zeitvergleich Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West Ergebnisse der laufenden Wirtschaftsrechnung (LWR)
- Forschung und Beratung (2016): Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für den Landkreis Celle - Endbericht
- Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung
- Gewos (2015): Stadtentwicklungskonzept Wohnen Stadt Celle – Ergebnisbericht
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (2018): Grundstücksmarktbericht 2018
- IAB Forum (2017): <https://www.iab-forum.de/familiennachzug-150-000-bis-180-000-ehepartner-und-kinder-vongefluechteten-mit-schutzstatus-leben-im-ausland/>
- Kühne-Bühning et. al. (2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.
- Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): diverse Statistiken, <http://www1.nls.niedersachsen.de/Statistik/>
- Lk Harburg (2016): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Harburg
- NBank (2016): Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Berichtszeitraum 2005-2016
- NRW-Bank (2016): Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020; [https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/MBWSV\\_NRW\\_Wohnungsnachfrage\\_Fluechtlinge.pdf](https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/MBWSV_NRW_Wohnungsnachfrage_Fluechtlinge.pdf)
- ProRaum Consult (2016): Innenentwicklungskataster und Aktionsplan der Innenentwicklung für die Stadt Celle

Region Hannover (2015): Pendlerverflechtungen in der Region Hannover. Standortinformationen 01/2015. Hannover.

Schichel, A./ Burkhardt, K. (2012): Bundeskabinett beschließt Haushalt 2013 – 455 Millionen für die Städtebauförderung. Wohnungspolitische Informationen, S. 15 (o. O.)

Stadt Celle - Statistikstelle (2018): diverse Erhebungen (02.2018 und 04.2018)

Stadtregion (2012): Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis - Demographische Entwicklung

Statistisches Bundesamt (2012): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Fachserie 1, Reihe 3. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2011. Wiesbaden

Spieker, R (2007): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft

Zensus 2011: Ergebnisse; <https://ergebnisse.zensus2011.de/#dynTable>