

Wohnraumversorgungskonzept

Landkreis Uelzen

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Hannover, April 2024



Impressum

**Auftraggeber:**

Landkreis Uelzen

Bearbeitungszeitraum:

Juni 2023 – April 2024

**Autoren:**

Fabian Böttcher (Projektleiter)

Sascha Vandrey

Max Drewnianska

Dr. Karsten Lenk

**Bildquelle Cover:**

OleksandrPidvalnyi | pixabay
610547537

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Rühmkorffstraße 1

30163 Hannover

Tel.: 0511-220079-64

Fax: 0511-220079-99

E-Mail: regionalwirtschaft@cima.de

Internet: regionalwirtschaft.cima.de



Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



Agenda



Einleitung



Entwicklung des Wohnungsangebotes und der -preise



Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Zukünftiger Wohnungsbedarf



Handlungsempfehlungen und Maßnahmen



Hintergrund der Untersuchung

Das **Thema Wohnen** ist in den letzten Jahren **verstärkt in den Fokus** von Politik, Gesellschaft und Medien gerückt. Dies ist vor allem auf die stetig **steigenden Mieten und Kaufpreise** in städtischen Räumen und ihrem suburbanen Umland zurückzuführen. Jedoch sind auch in vielen ländlichen Regionen seit einiger Zeit Preissteigerungen zu beobachten. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Die steigenden Wohnungspreise lassen sich hauptsächlich auf das gesteigerte Interesse an städtischem Wohnen bzw. Wohnen in zentralen Lagen zurückführen, was zunehmend mehr Menschen in die Städte lockt und die Nachfrage nach Wohnraum steigen lässt. Gleichzeitig suchen immer mehr Haushalte nach attraktiven Wohnlagen außerhalb von urbanen Räumen, da sie sich diese Preise nicht mehr leisten können oder wollen. Dies führt auch dort zu steigenden Preisen.

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen zeigt nach einer kurzen Phase des **Bevölkerungswachstums**, verursacht durch Zuwanderung in den Jahren 2014/2015, **erneut steigende Tendenzen**. Als eine mögliche **Ursache** hierfür wird der anhaltende **Konflikt in der Ukraine** genannt, der auch weiterhin zu Zuwanderung führen kann.

Für die Wohnraumvorsorge ist nicht nur die reine Bevölkerungsentwicklung von **Bedeutung**, sondern vor allem die **Entwicklung der Haushalte**. Die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte werden im Wesentlichen durch die Anzahl der Einwohner und ihre Altersstruktur bestimmt. In den letzten Jahren hat insbesondere die **Zahl der kleinen Haushalte** aufgrund der Singularisierung von Haushalten und dem steigenden Anteil von Senioren **zugenommen**. Die **Anzahl der großen Haushalte nimmt ab** und wird auch in Zukunft weiter sinken. Das Wohnraumversorgungskonzept hat die zentrale Aufgabe, den zukünftigen Wohnungsbedarf auf Basis von Bestandsindikatoren sowie der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung möglichst präzise zu beschreiben. Darauf aufbauend sollen **geeignete Handlungsempfehlungen** für den Landkreis Uelzen entwickelt werden. Damit wird eine wichtige Grundlage für die zukünftige Inanspruchnahme von Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen geschaffen.



Übersicht Landkreis Uelzen

Fläche:
1.454 km²

Einwohner (2022):
94.362

Lage:
süd-östlich von Hamburg sowie
nord-östlich von Hannover
im Bundesland Niedersachsen

Kreisgebiet:
zwei Einheitsgemeinden und
vier Samtgemeinden





Methodik

Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes sind die Indikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung 2023, die das CIMA Institut für Regionalwirtschaft im Auftrag der NBank erstellt hat. Ergänzt werden diese Daten der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose durch Informationen zu Wohnungsangebot und -preisen aus der amtlichen Statistik und weiteren Datenquellen der NBank. Darüber hinaus wird einer der größten Wohnungsanbieter der Region zu den Wohnungsbeständen befragt. Das in der Wohnungsmarktbeobachtung verwendete Bevölkerungsprognosemodell für den Landkreis und die Einheits- und Samtgemeinden greift auf die Daten der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landes-amtes (LSN) zurück und schreibt diese nach dem Komponenten-verfahren jahrgangsweise nach Altersjahren und Geschlecht fort. Da die Entwicklung in der Vergangenheit wichtige Hinweise für die Erstellung der Bevölkerungsprognose liefert, wurden zunächst die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Landkreis Uelzen und die damit verbundenen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur detailliert analysiert. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass die Werte vor 2011 aufgrund der zum Teil erheblichen Korrekturen

durch den Zensus 2011 nur eingeschränkt mit den Folgejahren vergleichbar sind.

Für die **Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040** wird ein mehrfach erprobtes und kontinuierlich weiterentwickeltes Prognosemodell der CIMA verwendet. Dabei fließen die Ergebnisse der Einheits- und Samtgemeinden in ein übergeordnetes Prognosemodell auf Landkreis- bzw. Landesebene ein.

Damit können auch langfristige und überregionale Trends sowie die für die Prognose entscheidenden Wanderungsverflechtungen zwischen (Samt-)Gemeinden und Landkreisen berücksichtigt werden.

Prognose Landkreis Uelzen sowie Einheits- und Samtgemeinden:

- Die Schätzung eines neuen **Geborenenjahrgangs** erfolgt auf der Basis von (im Dreijahresdurchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene des Landkreises Uelzen. Zusätzlich fließen die Geburtenzahlen der Einheits- und Samtgemeinden in die Prognose ein.



Methodik

- Die **Zahlen der Sterbefälle** nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Dreijahresdurchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen Stadt- und Landkreise berechnet. Zusätzlich wird eine geringfügige Verlängerung der Lebenserwartung unterstellt.
- Die **Abschätzung der zukünftigen Wanderungen** (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der Jahre 2017 bis 2021 bestimmt werden. Hierbei bleibt das stark durch Flüchtlinge verzerrte Jahr 2022 unberücksichtigt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Uelzen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Hauptherkunftsgebieten

(vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

- Grundlage für die Bevölkerungsprognose bilden die Bevölkerungsdaten nach Alter und Geschlecht. Dabei wurden die Einwohnerzahlen nach 100 Altersjahren und Geschlecht für die Jahre 2011 bis 2022 (jeweils 31.12.) am Hauptwohnsitz genutzt.

Für die Erstellung der Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohnsitz in die **Bevölkerung in Privathaushalten** überführt werden.

Die Zuordnung der Einwohner zu Privathaushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen aus einer Kombination des Zensus 2011, des Mikrozensus und der Einwohnermeldedaten, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und



Methodik

sechs Haushaltstypen (Einpersonenhaushalte mit Personen unter 65 Jahren, Einpersonenhaushalte mit Personen über 65 Jahre, Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Haushalte ohne Kernfamilie) gliedern.

Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden die Einwohner jedes Stadtteils entsprechend ihres Alters einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten Kriterium des „gemeinsamen Wirtschaftens“.

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011 – 2022 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende **Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge** ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, da davon ausgegangen wird, dass die Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind.

Die Wohnungsneubedarfe werden nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Da es aufgrund von Verhaltens-effekten hierbei zu einer Verschiebung zwischen Nachfrage und Bestandsstrukturen kommen kann, können die Bedarfe nach Gebäudetyp in der Summe höher ausfallen als der Gesamtbedarf.



Methodik

Darüber hinaus werden Trends bei der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus den letzten zehn Jahren in abgeschwächter Form auf die Prognose übertragen.

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen.

Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo dieser negativ ausfällt, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt für einzelne Zeiträume, die auf Basis von prägenden Phasen der Haushaltsentwicklung auf Landesebene abgegrenzt wurden. Die Entwicklung des Gesamtprognosezeitraums entspricht dabei der Summe der Einzelzeiträume.

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2040 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen.

Auf Grundlage einer Verschneidung der Informationen zu Wohnungsangebot und -nachfrage werden wohnungsmarktbezogene **Herausforderungen** für den Landkreis Uelzen benannt und **Handlungsempfehlungen** abgeleitet. Im **Fokus** stehen dabei die Aspekte **Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung, Umgang mit Baulandreserven und sozialer Wohnungsbau.**



Entwicklung des Wohnungsangebotes und der -preise



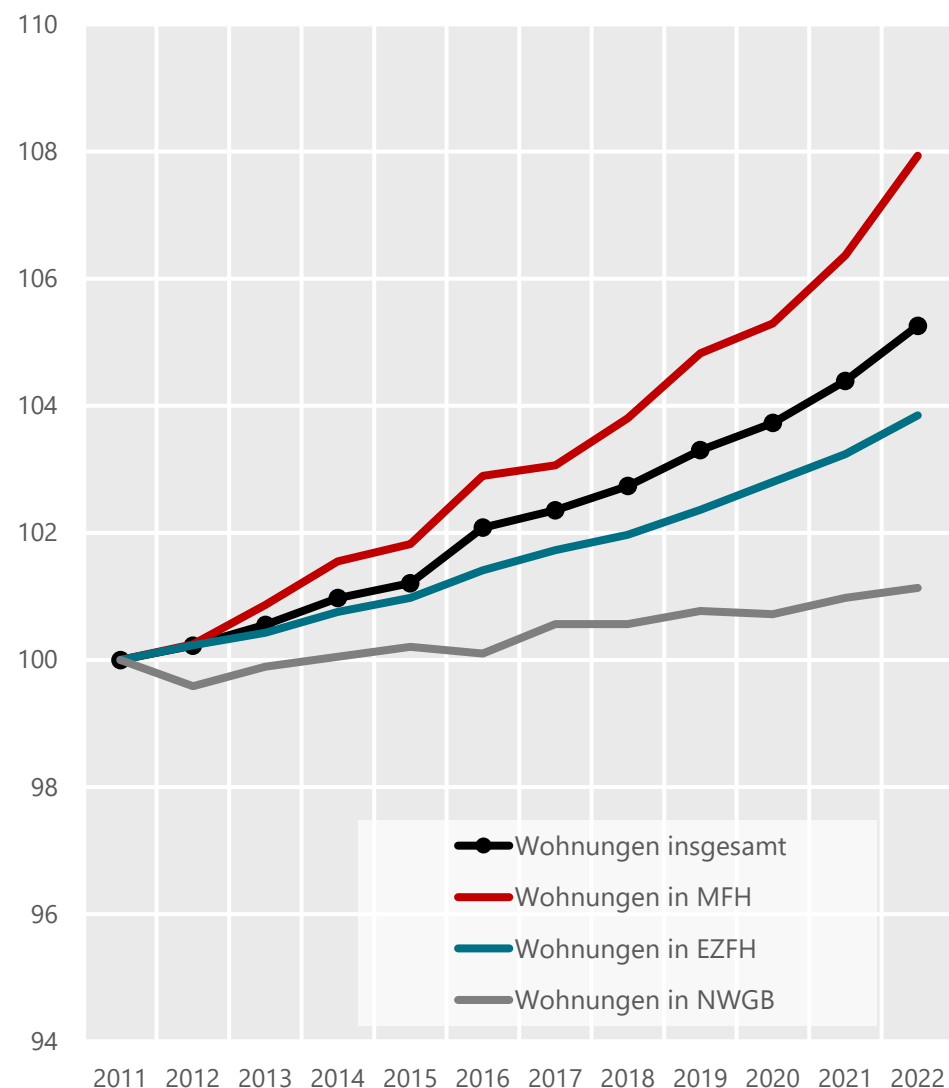


Geschosswohnungsbau gewinnt an Bedeutung

Im Jahr 2022 verzeichnete der Landkreis Uelzen eine Gesamtzahl von **49.735 Wohnungen**, die sich sowohl in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden befanden. **Etwa 66 % dieses Bestands entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)**, während Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) einen Anteil von etwa 30 % ausmachten. Der verbleibende Prozentsatz entfiel auf Nichtwohngebäude (NWGB). Dies unterstreicht die beträchtliche Vielfalt an Wohnraumoptionen, insbesondere für Familien, die im Landkreis vorhanden sind.

Seit 2011 wurde das Angebot an Wohnungen kontinuierlich erweitert, und im Jahr 2022 gab es etwa fünf Prozent mehr Wohnungen im Vergleich zum Anfang des Betrachtungszeitraums. Dieser Anstieg resultiert nicht nur aus neuen Eigenheimen für Familien, sondern es ist auch ein **deutliches Wachstum im Bereich der Geschosswohnungen** zu verzeichnen, wo der Bestand um etwa acht Prozent zugenommen hat.

Insbesondere durch das Wachstum im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird eine bedeutende Grundlage für die Wohnraumversorgung einer älter werdenden Bevölkerung geschaffen. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für einen Generationenwechsel im Eigenheimsegment geschaffen.



Wohnungsbestand nach Gebäudeart Landkreis Uelzen, 2011 – 2022, 2011=100

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

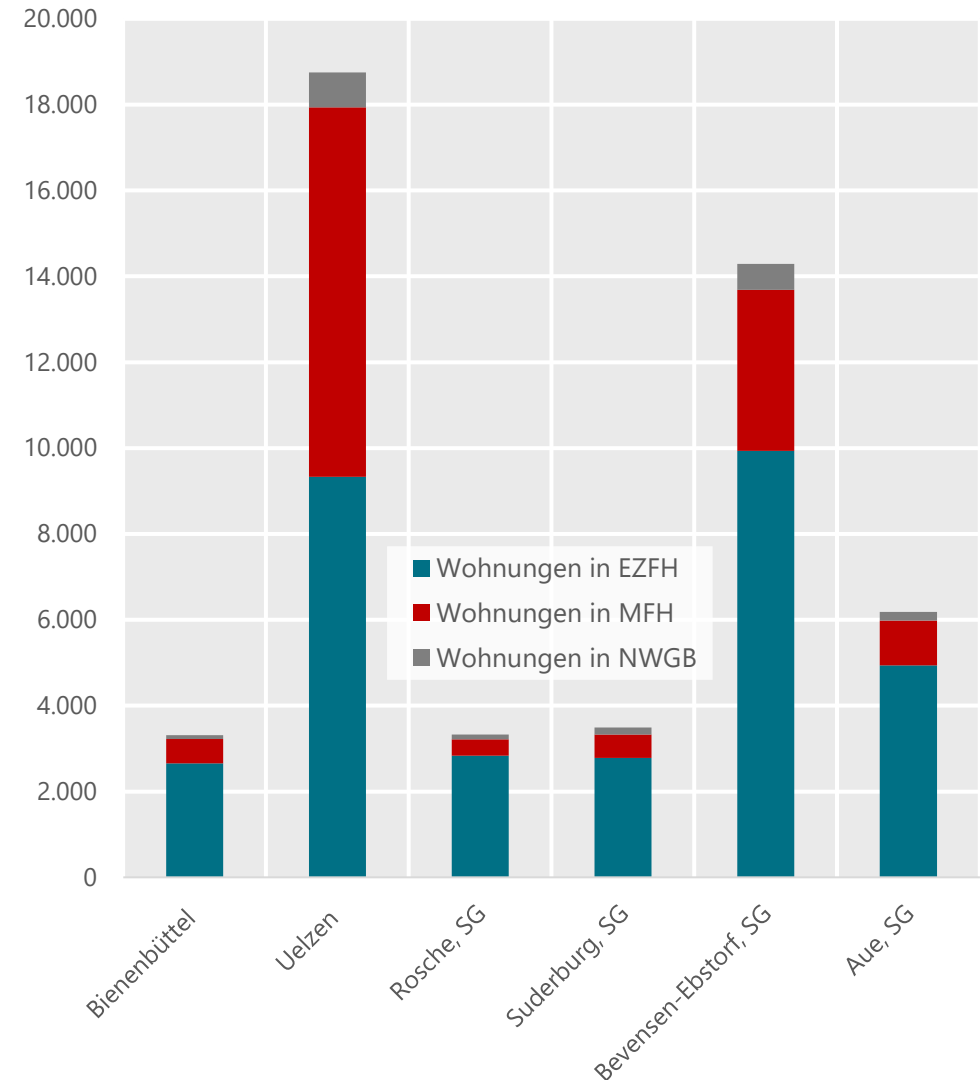


Größtes Angebot an MFH in der Kreisstadt

Auf (**Samt-**)**gemeindeebene zeigen sich markante Unterschiede im Wohnungsbestand**, die nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Aspekte berücksichtigen. Die Kreisstadt Uelzen führt erwartungsgemäß mit etwa 18.910 Wohnungen das größte Angebot, gefolgt von der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf, die immerhin 13.367 Wohneinheiten vorweisen kann. Hingegen ist das Wohnungsangebot in den übrigen Kommunen signifikant geringer.

Die **Variationen im Wohnungsangebot** spiegeln sich nicht nur in der Gesamtanzahl, sondern auch in der strukturellen Zusammensetzung wider. In der Bienenbüttel, Rosche, Suderburg und Aue übertrifft der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich den Landkreisdurchschnitt. Hier konzentrieren sich etwa 80 % des Wohnungsangebots auf familienorientierte Residenzen. In Bevensen-Ebstorf ist dieser Prozentsatz mit etwa 69 % bereits etwas geringer. In der Hansestadt Uelzen hingegen entfällt auf dieses Segment sogar weniger als die Hälfte des Gesamtangebots.

Diese **heterogene Verteilung** hat nicht nur Auswirkungen auf die quantitative Haushaltsstruktur im Landkreis Uelzen, sondern beeinflusst auch die Wohnpräferenzen und -möglichkeiten unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Insbesondere für Haushalte, die nicht in einem Eigenheim leben möchten oder können, gestaltet sich die Wohnungssuche außerhalb der Stadt Uelzen oder der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf erheblich herausfordernder. Seniorenhaushalte, die möglicherweise ihr nicht altersgerechtes Eigenheim zugunsten einer kleineren und komfortableren Wohnung aufgeben möchten, stehen vor der Herausforderung, ein passendes Angebot zu finden, ohne dabei ihr gewohntes Lebensumfeld zu verlassen.



Wohnungsbestand in den Kommunen des Landkreises Uelzen, 2022

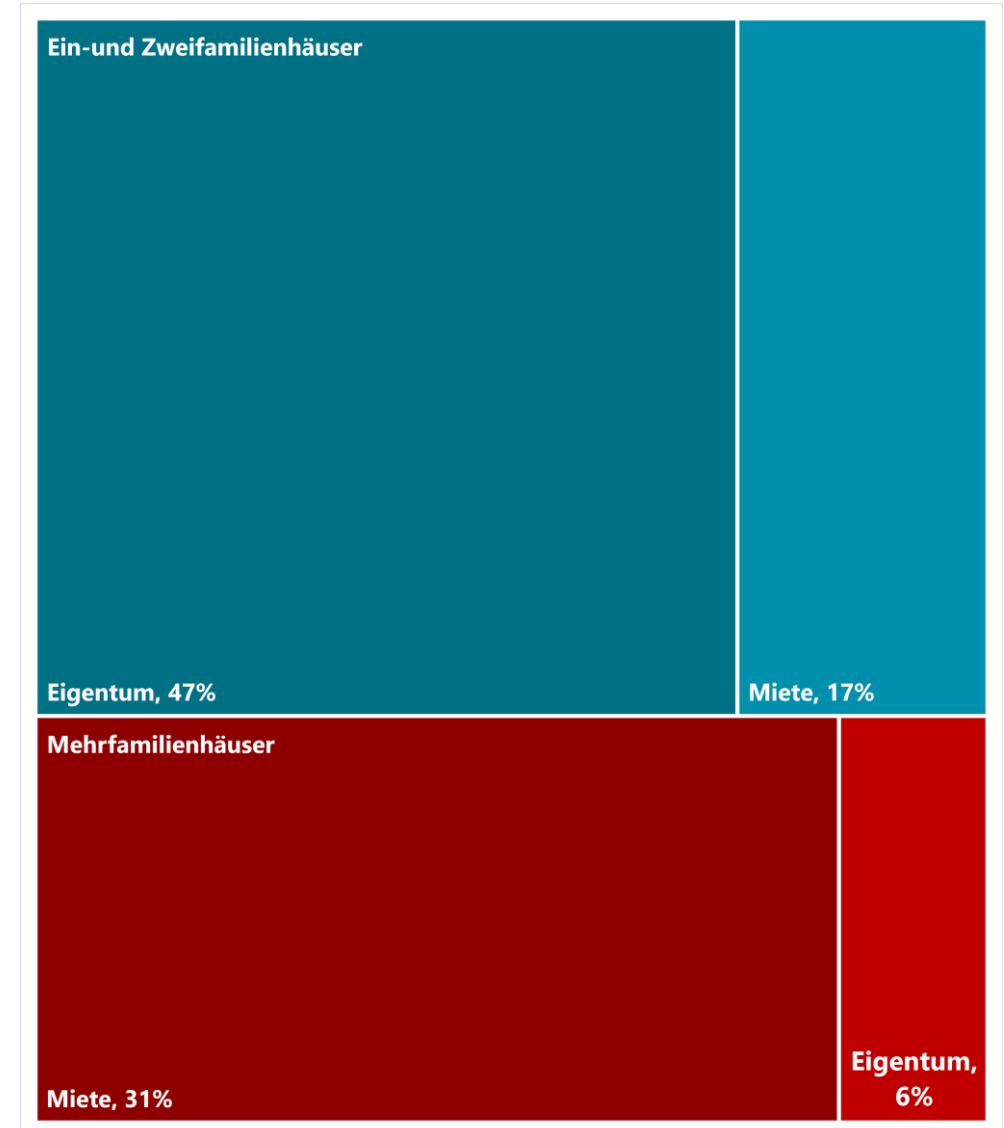
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, jeweils zum 31.12.; Berechnung und Darstellung CIMA IFR



Großteil lebt im Eigenheim

In Niedersachsen herrscht ein nahezu **ausgeglichenes Verhältnis** zwischen der Nachfrage nach **Mietwohnungen und Wohneigentum**, wobei jedoch regionale und abhängig von der Wohnform bedingte Unterschiede bestehen. In ländlichen Gegenden sowie im Umkreis von Großstädten sind in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschend, die von ihren Besitzern bewohnt werden. Dieses Muster zeigt sich auch im Landkreis Uelzen, wo **47 % der Haushalte** in selbstgenutzten **Eigenheimen** leben. **Über die Hälfte** aller Haushalte wohnt insgesamt in einem **Ein- oder Zweifamilienhaus**.

Die Bewohner von Mehrfamilienhäusern leben hingegen größtenteils zur Miete. Lediglich **sechs Prozent** der Haushalte besitzen eine **selbstgenutzte Eigentumswohnung**.



Eigentum und Miete Landkreis Uelzen, 2022

Quelle: CIMA-Wohnungsprognose; Wohnungsfortschreibung des LSN; Wohnzusatzenerhebung Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR

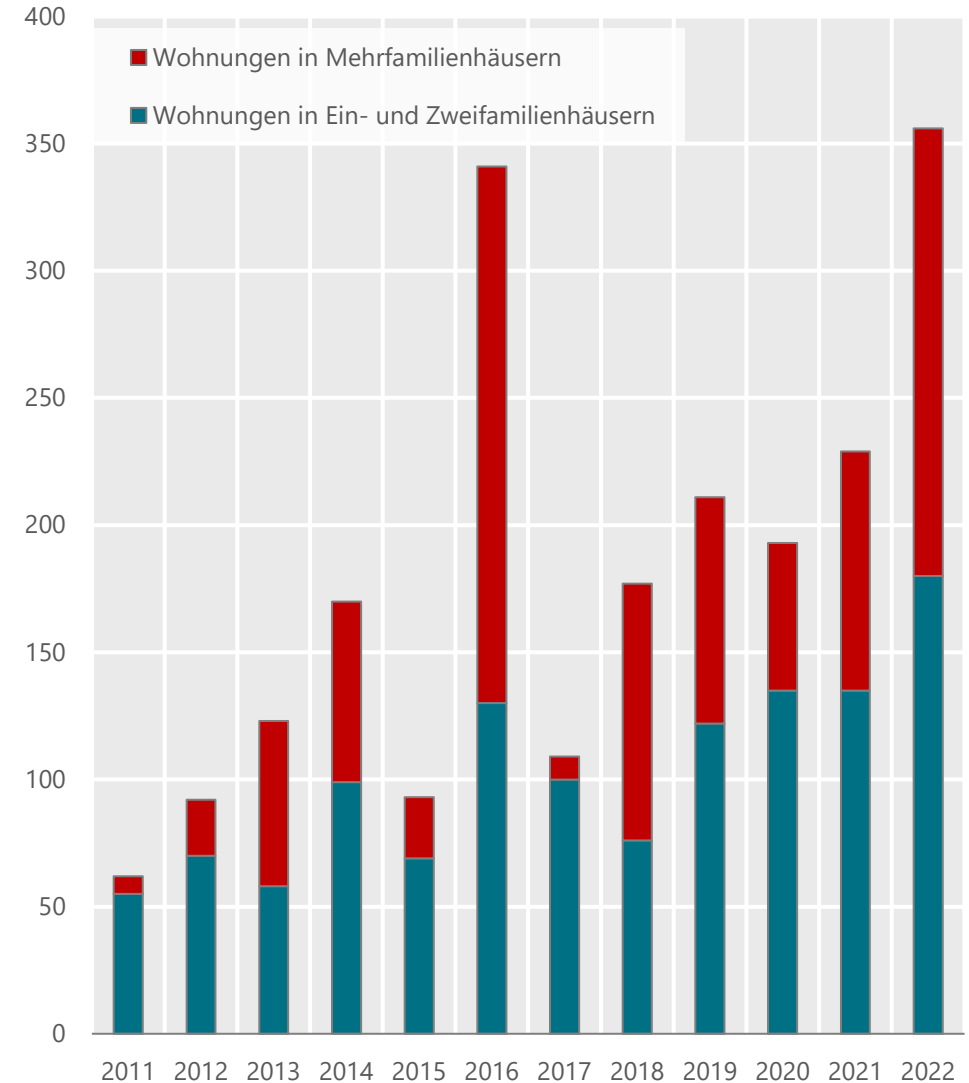


Geschosswohnungsbau gewinnt an Bedeutung ...

Die Bautätigkeit hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Ein Höhepunkt mit 356 Wohnungen wurde im Jahr 2022 erreicht.

In der Vergangenheit wurde das Baugeschehen vor allem durch neue Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Allerdings sind die **Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** **signifikant gestiegen**, was den steigenden Bedarf in diesem Segment widerspiegelt. In den Jahren 2016 und 2018 lagen die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sogar deutlich über dem Volumen der Ein- und Zweifamilienhäuser. Zuletzt lag das Bauvolumen annähernd gleich.

Ein **Großteil der neuen Wohnungen entsteht in neuen Wohngebäuden**. Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten, wie andernorts auch, nur einen verhältnismäßig kleinen Beitrag.



Fertiggestellte Wohnungen Landkreis Uelzen 2011 – 2022

Quelle: Baufertigstellungsstatistik des Landesamts für Statistik Niedersachsen; Darstellung CIMA IfR



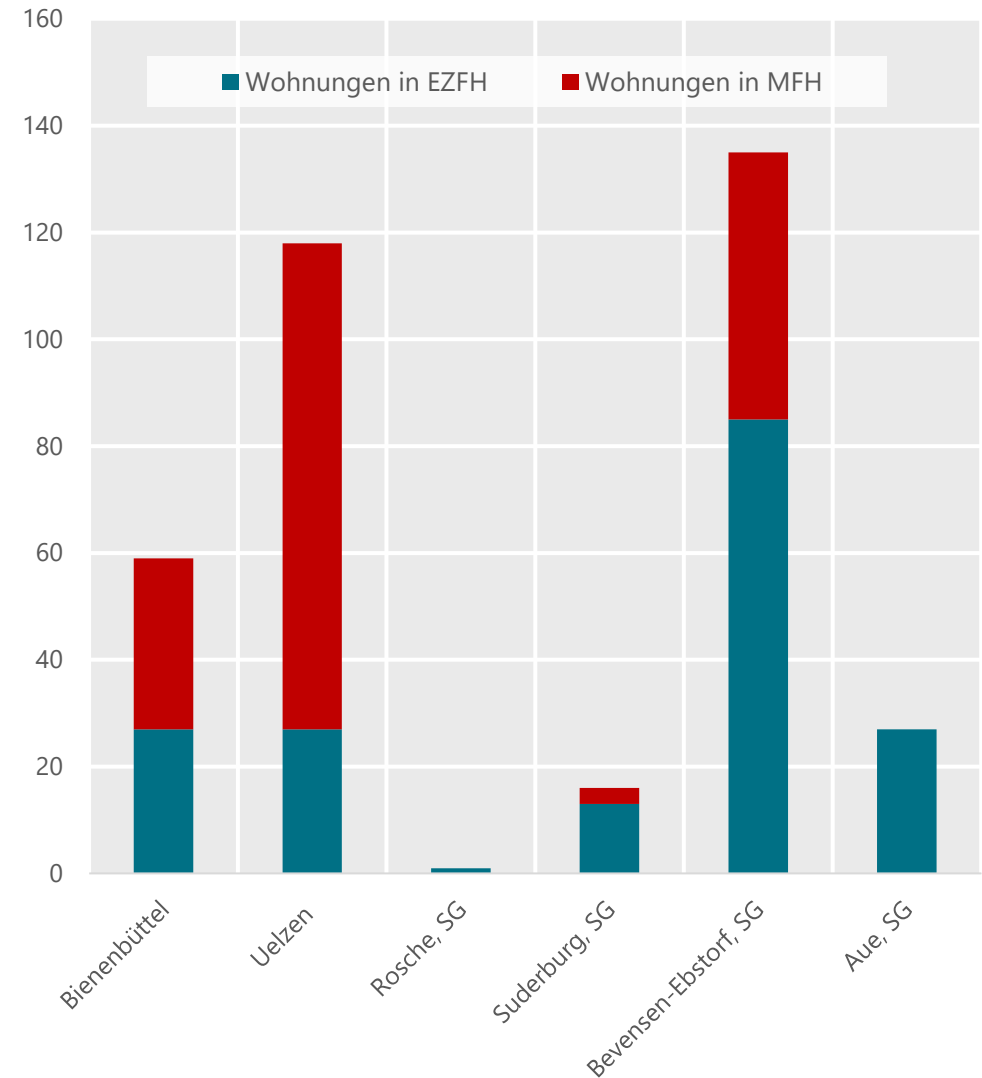
... aber nur lokal begrenzt

Ebenso wie der Wohnungsbestand sind auch die **Baufertigstellungen räumlich sehr unterschiedlich** verteilt.

Mit 135 fertiggestellten Wohnungen hat das Wohnungsangebot in der Samtgemeinde **Bevensen-Ebstorf absolut am stärksten** zugenommen. In der Stadt Uelzen lagen die Fertigstellungen mit 118 Wohneinheiten etwas niedriger. In den anderen Kommunen sind jeweils weniger als 60 Wohnungen dazugekommen.

Auffällig ist zudem die lokale Gebäudestruktur der Fertigstellungen. In allen Teilen des Landkreises wurden Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Jedoch konzentrieren sich die **Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern** auf die Standorte Bienenbüttel, Uelzen und Bevensen-Ebstorf. Besonders in der Stadt Uelzen entfallen etwa 77 % der Fertigstellungen auf Mehrfamilienhäuser. Dies liegt deutlich über dem Verhältnis in den anderen Kommunen.

Diese Verteilung zeigt, dass sich die räumlichen Disparitäten im Wohnungsbestand des Landkreises Uelzen eher vergrößern als verkleinern.



Fertiggestellte Wohnungen in den Kommunen des Landkreises Uelzen 2022

Quelle: Baufertigstellungsstatistik des Landesamts für Statistik Niedersachsen; Darstellung CIMA IfR



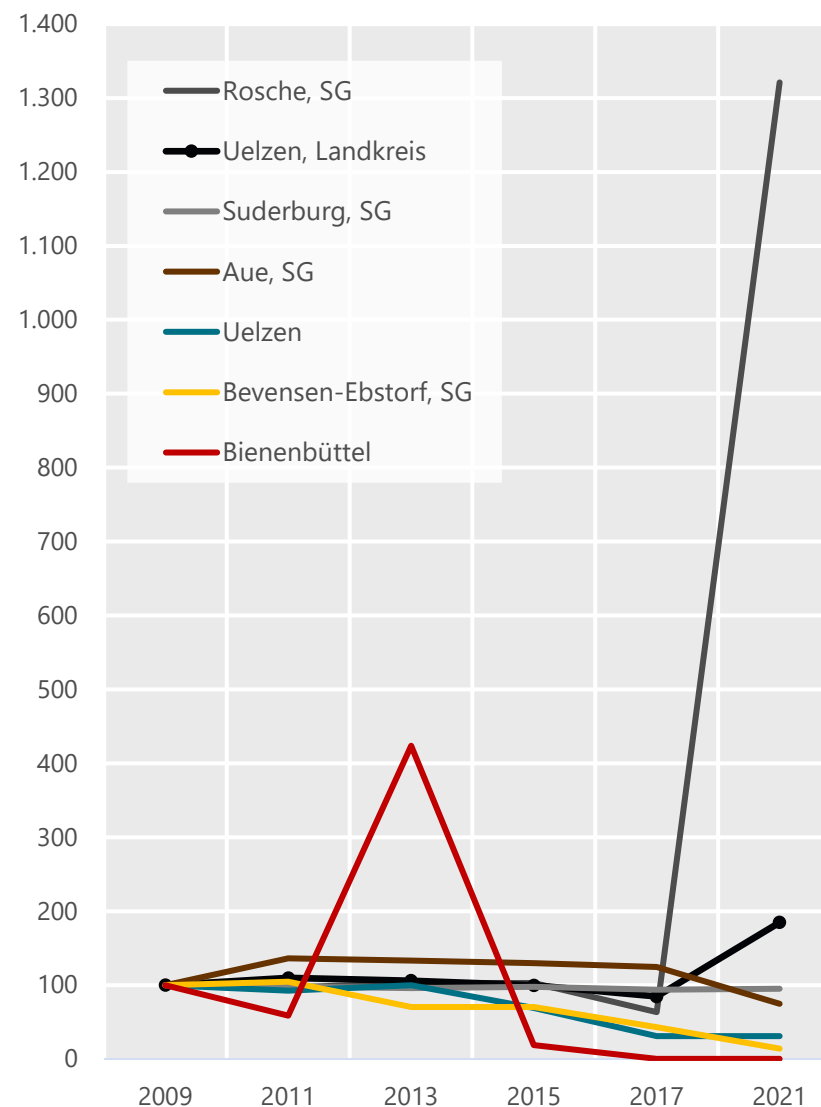
Bauland vorrangig für Familien reserviert

Mit einer Wohnbaulandreserve sichert sich die Kommune die Chance, auf konkrete **Nachfragen von bauwilligen Investoren** kurzfristig zu reagieren.

Im Landkreis Uelzen addieren sich die **planungsrechtlich gesicherten Flächen** auf insgesamt 245 ha. Im Niedersachsenvergleich liegt Uelzen damit im oberen Mittelfeld. 167 ha entfallen dabei allein auf die Samtgemeinde Rosche, weitere 40 kommen in der Samtgemeinde Suderburg dazu und 30 ha sind in der Samtgemeinde Aue vorhanden. Die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf und die Stadt Uelzen halten jeweils nur geringe Baulandreserven vor, in der Gemeinde Bienenbüttel gibt es derzeit keine Flächen.

Die Reserveflächen sind **fast vollständig für Familienheime** vorgesehen. Lediglich in der Stadt Uelzen sowie in Suderburg und Bevensen-Ebstorf ist jeweils rund 1 ha für Geschosswohnungsbau reserviert.

In den vergangenen Jahren wurden die Baulandreserven in fast allen Kommunen im Landkreis auf einem verhältnismäßig **stabilen Niveau** gehalten. Einzige Ausnahme bildet hier die Samtgemeinde Rosche. Hier haben sich die Baulandreserven etwa um den Faktor 20 vergrößert. Eine leichte Senkung der Reserven erfolgte bei den Kommunen Aue und Bevensen-Ebstorf. In der Gemeinde Bienenbüttel gab es 2013 viel neu ausgewiesenes Wohnbauland. Dieses ging aber in den Folgejahren stark auf den heutigen Tiefststand zurück.



Wohnbaulandreserven im Landkreis Uelzen 2009 – 2021, 2009=100

Quelle: NBank; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR

Anmerkung: Der Indikator wird alle zwei Jahre durch die Wohnbaulandumfrage direkt bei den Kommunen erhoben.



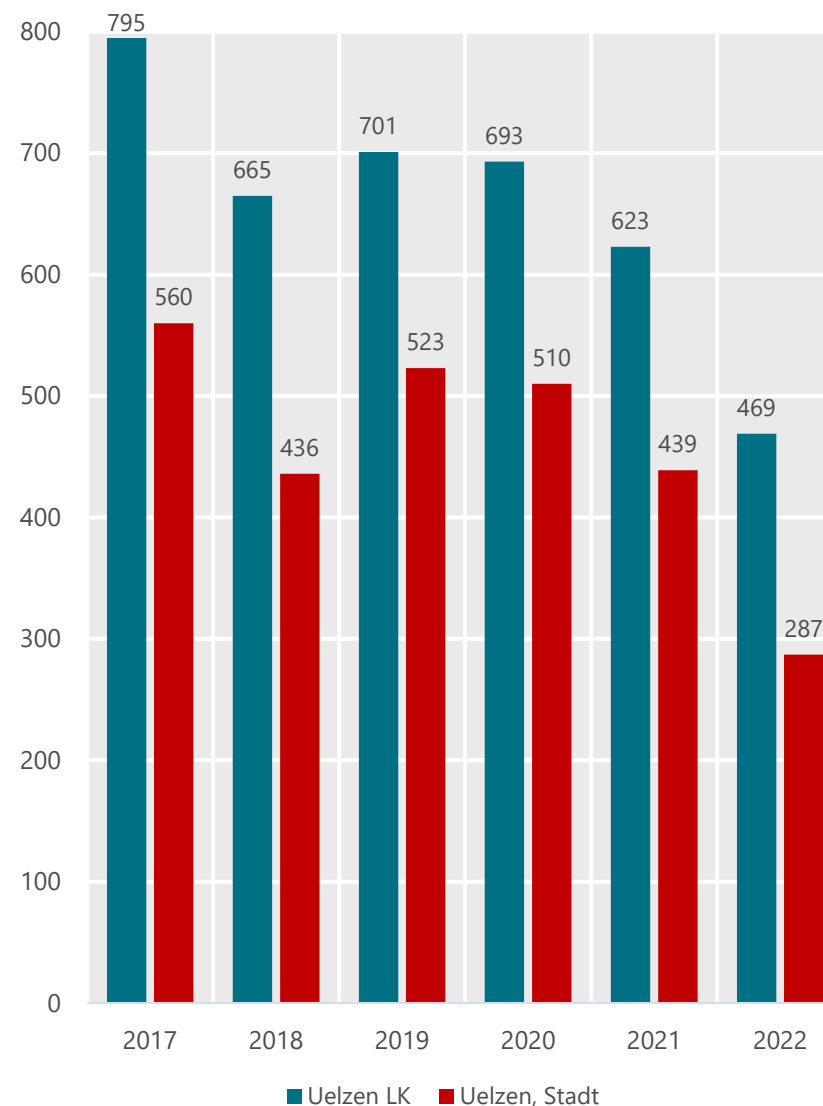
Bestand an Sozialwohnungen geht stark zurück

Auch die **soziale Wohnraumversorgung** mit Anzahl und räumlicher Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes ist ein wichtiger Faktor, da gerade einkommensschwache Haushalte zunehmend Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Im Jahr 2022 gab es **496 öffentlich geförderte Wohnungen** im Landkreis Uelzen, 287 davon in der Hansestadt Uelzen. Damit stehen rund 3,1 % des Geschosswohnungsbestandes ausschließlich für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung.

Der **Bestand** an gebundenem Wohnraum **nimmt in Uelzen ab**, seit 2017 über 40 %. Dieser Trend ist landes- und bundesweit zu beobachten (Niedersachsen: -36 %). Grund ist, dass Sozialbindungen zeitlich befristet sind, und derzeit fallen mehr Wohnungen aus der Bindung heraus als neu hinzukommen. So wurden im Zeitraum 2017 bis 2022 nur wenige neue öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Bis 2040 werden ca. 98 Prozent der bestehenden Sozialwohnungen in der Stadt Uelzen aus der Bindung fallen.

Der Bedarf an Sozialwohnungen spiegelt sich auch in der Wartezeit bis zum Erhalt einer Wohnung wider. Personen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) müssen sich, bei den großen Anbietern, auf Wartezeiten von bis zu 1,5 Jahren einstellen.



Bestand an belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen im Landkreis Uelzen 2017 – 2022

Quelle: NBank; Darstellung CIMA IfR



Geförderte Mietwohnungsbau im Landkreis Uelzen

Der Landkreis Uelzen – ohne die Hansestadt Uelzen – verfügt derzeit über **197 fertiggestellte geförderte Mietwohnungen** (Stand 05/2024). Diese Wohnungen stellen eine wesentliche Komponente der Wohnraumversorgung im Landkreis dar.

Mit 63 Wohnungen befinden sich die meisten davon in Bad Bevensen, davon 39 mit einer Belegungsbindung für geringes Einkommen und 24 Altenwohnungen. In der Gemeinde Suderburg liegt der Schwerpunkt hingegen bei Studentenwohnungen, die jedoch am 1. September 2024 aus der Bindung fallen werden.

Insgesamt **dominieren in den umliegenden Gemeinden der Kernstadt Uelzen Altenwohnungen** (102) vor Wohnungen mit einer Belegungsbindung für geringes Einkommen (51) sowie Studentenwohnungen (44), die ausschließlich in Gemeinde Suderburg zu finden sind. Zusätzlich wird in Bad Bevensen ein **Neubauprojekt mit 30 Wohneinheiten** realisiert, die eine Belegungsbindung für geringes Einkommen aufweisen. Der Förderantrag für dieses Projekt wurde bereits mit Bescheid vom 05. Dezember 2023 bewilligt und die Bauarbeiten werden zurzeit durchgeführt (Stand 05/2024).

Fertiggestellte geförderte Wohnungen (Stand 05/2024):

Ort	Anzahl	Belegungsbindung
Bad Bevensen SG Bevensen-Ebstorf	63	Geringes Einkommen: 39 Altenwohnungen: 24
Bad Bodenteich AG Aue	25	Altenwohnungen: 24 Geringes Einkommen: 1
Bienenbüttel Einheitsgemeinde	24	Altenwohnungen: 14 Geringes Einkommen: 10
Rosche SG Rosche	12	Altenwohnungen
Suderburg SG Suderburg	50	Studentenwohnungen: 44 Altenwohnungen: 6
Suhldorf SG Rosche	9	Altenwohnungen: 8 Geringes Einkommen: 1
Stoetze SG Rosche	14	Altenwohnungen
Gesamt	197	Altenwohnungen: 102 Geringes Einkommen: 51 Studentenwohnungen: 44

Quelle: Landkreis Uelzen



Rückgang von gefördertem Wohnraum auch in den restlichen Kommunen des Landkreises

In den **kommenden Jahren werden mehrere Wohnungen in den restlichen Kommunen des Landkreises aus der öffentlichen Bindung fallen**, was Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von gefördertem Wohnraum haben wird. Konkret sind folgende Wohnungen betroffen:

- 44 Studentenwohnungen in der Gemeinde Suderburg fallen am 1. September 2024 aus der Bindung.
- 8 Altenwohnungen in Bad Bodenteich verlieren am 1. Januar 2026 ihre Bindung.
- Am 1. Januar 2027 fallen sowohl 7 Wohnungen für Personen mit geringem Einkommen in Bad Bevensen sowie Suhlendorf als auch 12 Altenwohnungen in Gemeinde Rosche aus der Bindung.

Über den Wegfall der Bindungen nach dem Jahr 2027 liegen derzeit noch keine detaillierten Informationen vor. Es ist jedoch bekannt, dass die neuen Projekte in Stoetze und Bad Bevensen, welche insgesamt 44 Mietwohnungen umfassen, bei planmäßiger Abzahlung nicht vor dem Jahr 2050 aus der Bindung fallen werden.



Eigenheimförderung: Bestandsaufnahme und Ausblick

Neben den Mietwohnungen gibt es im Landkreis Uelzen – ohne die Hansestadt Uelzen – auch **112 geförderte Eigenheime**. In der Samtgemeinde Aue befinden sich 26 geförderte Eigenheime, wobei hier zusätzlich eine weitere Förderung geplant ist. Die Samtgemeinde Bad Bevensen-Ebstorf weist mit 44 geförderten Eigenheimen die höchste Anzahl auf. In der Gemeinde Bienenbüttel sind 15 Eigenheime gefördert, ebenso wie in der Samtgemeinde Suderburg, die ebenfalls 15 geförderte Eigenheime verzeichnet. In der Samtgemeinde Rosche gibt es 12 geförderte Eigenheime.

Diese Zahlen verdeutlichen die **umfassenden Bemühungen des Landkreises Uelzen**, durch gezielte Fördermaßnahmen den Wohnraum zu verbessern und den Bedarf an Eigenheimen zu decken.

Im Bereich der Eigentumsförderung sind genaue Daten über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ aktuell nicht verfügbar (Stand 05/2024). Diese Entwicklungen und Daten sind essentiell für die Planung und Sicherstellung einer nachhaltigen Wohnraumversorgung im Landkreis Uelzen. Die fortlaufende Überwachung und Anpassung der Fördermaßnahmen wird notwendig sein, um den zukünftigen Wohnraumbedarf adäquat decken zu können.

Eigentumsförderung im Landkreis Uelzen (Stand 05/2024):

Samtgemeinde / Gemeinde	Geförderte Eigenheime	Geplante Förderungen
Samtgemeinde Aue	26	1
Samtgemeinde Bad Bevensen-Ebstorf	44	-
Gemeinde Bienenbüttel	15	-
Samtgemeinde Rosche	12	-
Samtgemeinde Suderburg	15	-
Gesamt	112	1

Quelle: Landkreis Uelzen



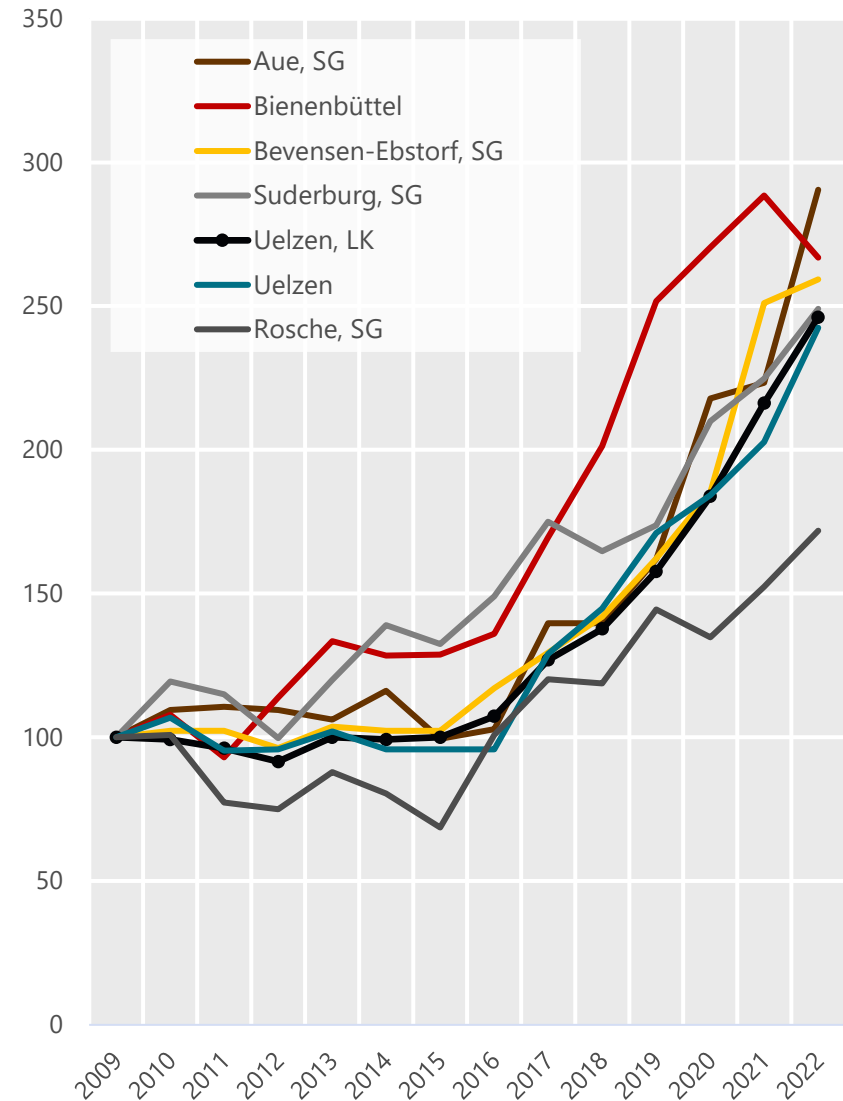
Starker landkreisweiter Anstieg der Immobilienpreise

Kaufpreise für Wohneigentum sind aufgrund des relativ hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand von **ländlichen Regionen** ein zentraler Indikator für die Wohnungsmarktanalyse.

Im Landkreis Uelzen kostete ein **Ein- oder Zweifamilienhaus** im Jahr 2022 im Mittel rund **320.000 EUR**. Für eine gebrauchte Reihenhaus- bzw. eine Doppelhaushälfte waren rund 172.000 EUR und für ein freistehendes Einfamilienhaus 275.000 EUR erforderlich. Damit präsentiert sich Uelzen im **Landesvergleich** als **relativ günstiger Standort** für Immobilienkäufer. Im niedersächsischen Mittel mussten Käufer für ein gebrauchtes Einfamilienhaus 300.000 EUR, für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 290.000 EUR bezahlen.

Die Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für **EZFH** zeigt, dass ein **starker Preisanstieg in allen Teilen des Landkreises** zu beobachten ist (+146%), insbesondere ab dem Jahr 2016. In Aue und Bienenbüttel sind die Preisentwicklungen am stärksten. Im Mittel zahlt man in Bienenbüttel (370.000 EUR) am meisten und in Rosche (220.000 EUR) am wenigsten für ein Haus. Im Fall von Bienenbüttel, dürfte es auf die günstige Lage im Umland der Stadt Lüneburg zurückzuführen sein.

Ähnlich wie die Preise für EZFH sind auch die **Preise für Eigentumswohnungen gestiegen**. Im Jahr 2009 kostete der Quadratmeter im Mittel noch 870 EUR, im Jahr 2022 war er mehr als 2,5-mal so teuer (2.214 EUR).



Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Uelzen 2009 – 2022, 2009=100

Quelle: NBank, F+B, Darstellung und Berechnung CIMA IfR

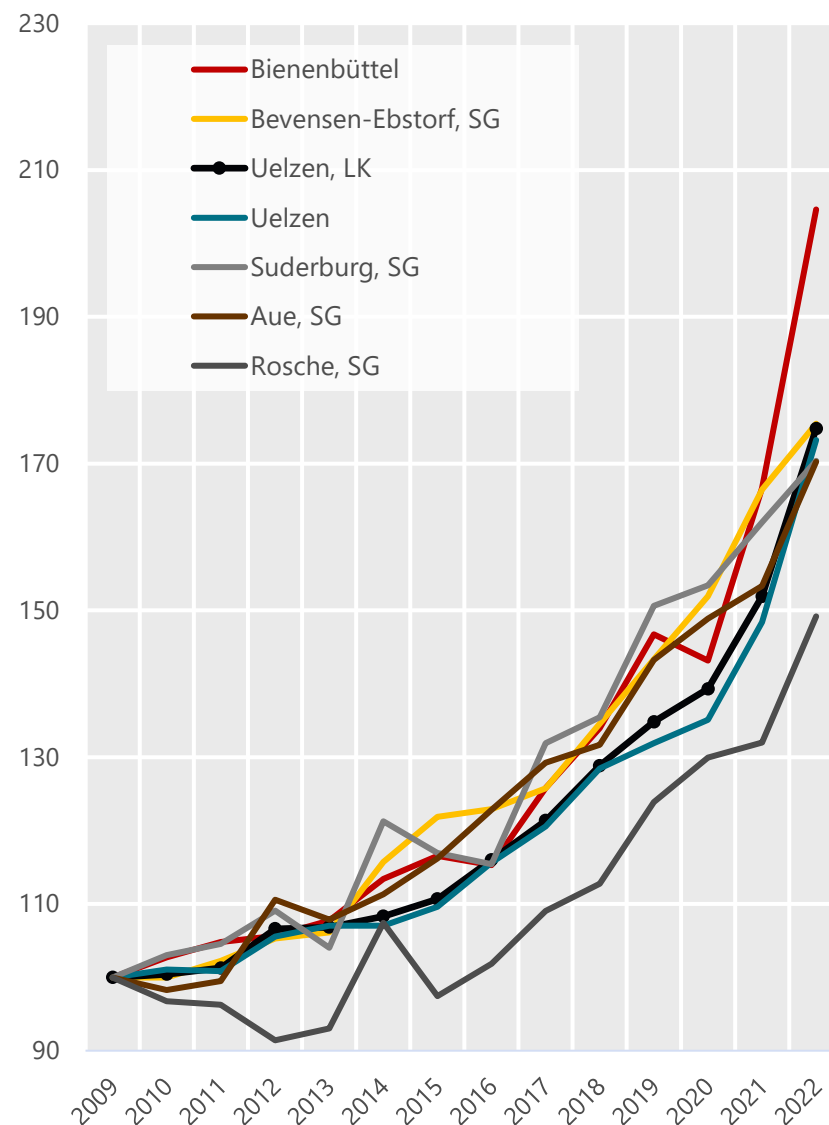


Deutliche Steigerung des Mietniveaus in den letzten Jahren

Die Entwicklung der Mietpreise spiegelt vor allem die **Nachfrage im Mehrfamilienhaussegment** wider. Dabei wird auf die Angebotsmieten aus Wohnungsinseraten zurückgegriffen.

Im Landkreis Uelzen lag die mittlere Angebotsnettokaltmiete für eine **Bestandswohnung** im Jahr 2022 bei **8,18 EUR/qm**. Die höchsten Angebotsmieten fanden sich in Bienenbüttel (9,76 EUR/qm) und Bevensen-Ebstorf (8,58 EUR/qm). Am wenigsten zahlen Mieter in Rosche (6,43 EUR/qm), gefolgt von Suderburg (6,73 EUR/qm) und Aue (6,93 EUR/qm). Im **Landesvergleich** ist das Mietenniveau recht **günstig**. So kostete in Niedersachsen eine Bestandswohnung im Jahr 2022 im Mittel 8,75 EUR/qm.

Aber auch der Landkreis Uelzen hatte in den vergangenen Jahren einen **erheblichen Anstieg der Angebotsmieten** zu verzeichnen. Insgesamt sind die Preise von **2009 bis 2022 um 75 %** gestiegen. Besonders stark ist der Anstieg im Zeitraum seit 2017. Das Niveau der Preiszuschläge in den Kommunen ist mit einer Spanne von 49 % bis 104 % teilweise sehr unterschiedlich. Eine besonders hohe Steigerung der Mieten ist seit 2017 vor allem in Bienenbüttel und in der Stadt Uelzen zu erkennen.



Mittlere Angebotsnettokaltmiete für Wohnungen im Landkreis Uelzen 2009 – 2022, 2009=100

Quelle: NBank, F+B; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Bezahlbare Bestandsmieten bei den regionalen Wohnungsunternehmen

Angebotsmieten stellen nur einen kleinen Teil des gesamten Mietmarkts dar. **In bestehenden Verträgen liegt das Mietniveau in der Regel deutlich niedriger.**

Dies **bestätigt eine Befragung eines der großen regionalen Wohnungsunternehmen im Landkreis Uelzen.** Die Nettokaltmiete für Bestandmieter liegt hier in der Regel deutlich unter 5,00 EUR/qm. Das bedeutet, dass eine familiengeeignete Wohnung mit 75 qm das Haushaltsbudget mit weniger als 400 EUR belastet.

Das Wohnungsunternehmen verfügt über fast 1.000 Wohneinheiten im Landkreis, wobei der Großteil sich in der Stadt Uelzen befindet. Die Mehrheit dieses Wohnungsbestandes besteht aus eher kleinen Wohnungen mit weniger als 70 qm, die besonders für Haushalte mit ein oder zwei Personen geeignet sind. Aktuell besteht eine starke Nachfrage nach allen Wohnungstypen des Unternehmens, wobei Wohnungen im Erdgeschoss, barrierearm und mit Balkon besonders hervorzuheben sind.

Zwar sind die Angaben des Wohnungsunternehmens nicht repräsentativ für den gesamten Uelzener Wohnungsmarkt, jedoch ist bekannt, dass auch private Kleinvermieter, die einen Großteil des vermieteten Wohnungsbestandes im Landkreis Uelzen in ihrem Eigentum halten, bei Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen häufig sehr zurückhaltend agieren.

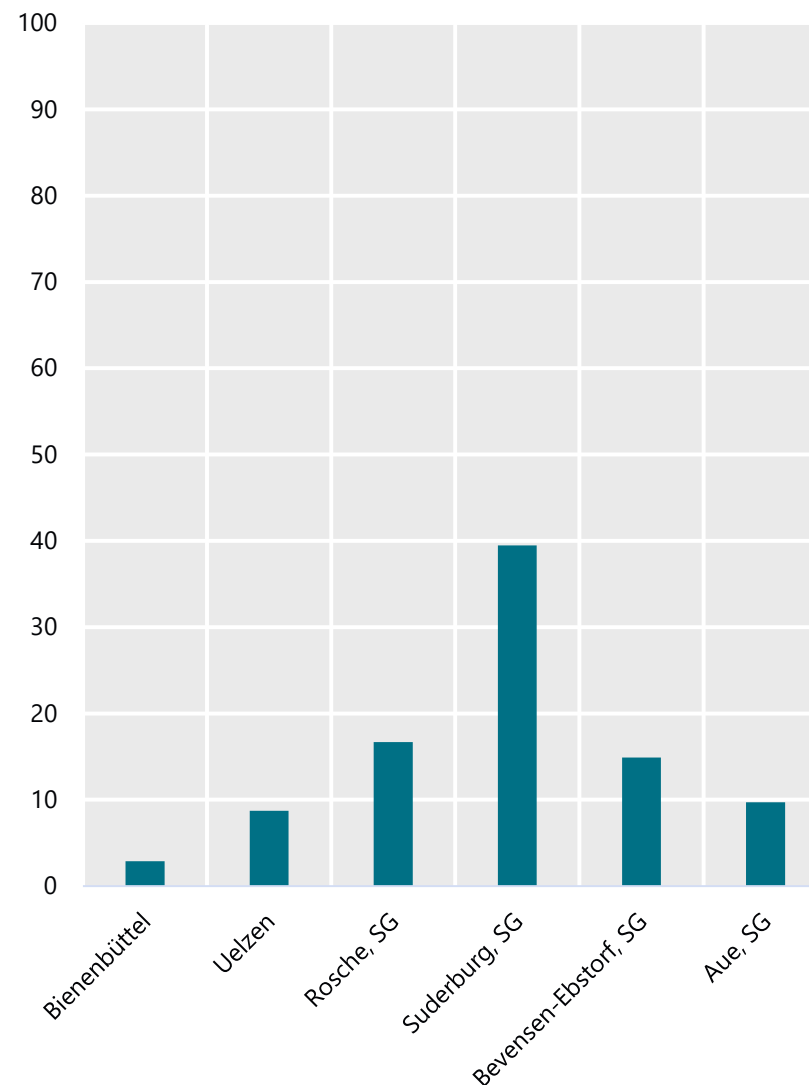


Wohnungen auch für Transferleistungshaushalte erschwinglich

Für Haushalte, die Leistungen aus der sozialen Mindestsicherung erhalten, werden die **Kosten der Unterkunft** (KdU) in der Regel übernommen. Dafür dürfen die Wohnkosten bestimmte, vom Jobcenter **lokal festgelegte Angemessenheitsgrenzen** nicht überschreiten. Die Bestimmung, in welcher Höhe die KdU angemessen sind, hängt von der spezifischen Situation der lokalen Wohnungsmärkte ab. Bezugspunkt sind dabei **Wohnungen mit einfachem Standard**. Die Definition des einfachen Standards erfolgt dabei über den Mietpreis.

In der **Verteilung dieser Mietangebote zeigen sich im Landkreis große lokale Unterschiede**. Während in Suderburg fast 40 % der Angebote unterhalb der KdU-Grenze lagen, waren es in den übrigen Kommunen deutlich weniger. Unter Berücksichtigung des ohnehin knappen Wohnungsbestandes Bienenbüttels im MFH-Segment deutet der Anteil von rund 10 % auf eine vergleichsweise schwierige Wohnungsmarktsituation für die betroffenen Haushalte hin. Zu beachten ist, dass die Zahlen nur bedingt valide sind. Sie basieren auf Fallzahlen von Mietangeboten. Dabei kann eine geringe Fallzahl in Verbindung mit der Vermietung einer Wohnung im Luxussegment zu extremen Verzerrungen führen.

Aufgrund der steigenden Mieten – auch im Landkreis Uelzen – ist das Wohnungsangebot für Haushalte in der sozialen Mindestsicherung in den vergangenen Jahren gesunken. Aus diesem Grund ist zum **01.01.2022** eine **Anhebung der KdU-Grenzen** in Kraft getreten, die alle zwei Jahre angepasst werden soll. Dadurch dürfte sich die Wohnungsmarktsituation wieder etwas entspannen. So berichtet etwa das befragte Wohnungsunternehmen, dass ein Großteil ihres derzeit offenen Wohnungsangebots in Bestandsgebäuden unterhalb der neuen Preisgrenzen liege.



Anteil der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen in den Kommunen des Landkreises Uelzen 2022

Quelle: NBank, F+B, Darstellung CIMA IfR



Zunehmende Dynamik im Wohnungsangebot

Das **Wohnungsangebot** im Landkreis Uelzen **entspricht dem typischen Charakter ländlicher Regionen**. Es besteht **überwiegend** aus **familiengerechten Wohnformen** mit einem hohen Anteil an Eigentum. Das Angebot an Mehrfamilienhäusern ist lokal begrenzt. Bis in die jüngste Vergangenheit war die Bautätigkeit stark von der Vorstellung vom "Häuschen im Grünen" geprägt. Die steigende Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser kann jedoch als erstes Anzeichen für eine Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt interpretiert werden. Seitens der Wohnungsunternehmen sind insbesondere barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss gefragt.

Ein zentrales Thema der vergangenen Jahre war die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Auch im **Landkreis Uelzen sind die Preise deutlich gestiegen**. Dennoch ist das **Preisniveau im Vergleich zu anderen Regionen als moderat zu bezeichnen**. Dies zeigt sich auch darin, dass Wohnungen für Haushalte, die Transferleistungen beziehen, insgesamt noch erschwinglich sind. Der **Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes** hat sich bisher nicht wesentlich negativ auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. Dies könnte sich aber in naher Zukunft ändern. Daher sollte der Fokus zumindest auf die Erhaltung der aktuellen Bestandszahlen liegen.

Allerdings gibt es **zwischen den einzelnen Wohnstandorten große Unterschiede im Wohnungsangebot** und damit auch im Preisniveau, was die unterschiedliche Attraktivität für Wohnungssuchende widerspiegelt.



Entwicklung der Wohnungsnachfrage





Zuwanderung aus der Ukraine sorgt für stark positiven Bevölkerungstrend

Die Nachfrage nach Wohnungen wird hauptsächlich durch demografische Entwicklungen beeinflusst. Daher kommt der Analyse vergangener und gegenwärtiger Trends eine bedeutende Rolle bei der Erklärung möglicher zukünftiger Veränderungen des Bedarfs zu. Die natürliche Entwicklung, die sich als Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen ergibt, stellt zusammen mit den Wanderungen (Zu- und Fortzüge über Gemeindegrenzen hinweg) einen wesentlichen Faktor in der Bevölkerungsentwicklung dar.

Zu Beginn des Jahres 2023 betrug die Bevölkerung im Landkreis Uelzen 94.362 Personen. Generell zeigt sich die **Bevölkerungsentwicklung im Landkreis als relativ stabil**, obwohl der Trend – abgesehen von den Jahren 2014/2015 mit einem erhöhten Flüchtlingszuzug – bis zuletzt negativ war. Seit 2019 ist jedoch ein positiver Trend erkennbar, der im Jahr 2022 durch den Ukraine-Konflikt erheblich verstärkt wurde. Dennoch präsentiert sich die **Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen deutlich ungünstiger im Vergleich zur Bundes- oder Landesebene**, wo die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind.

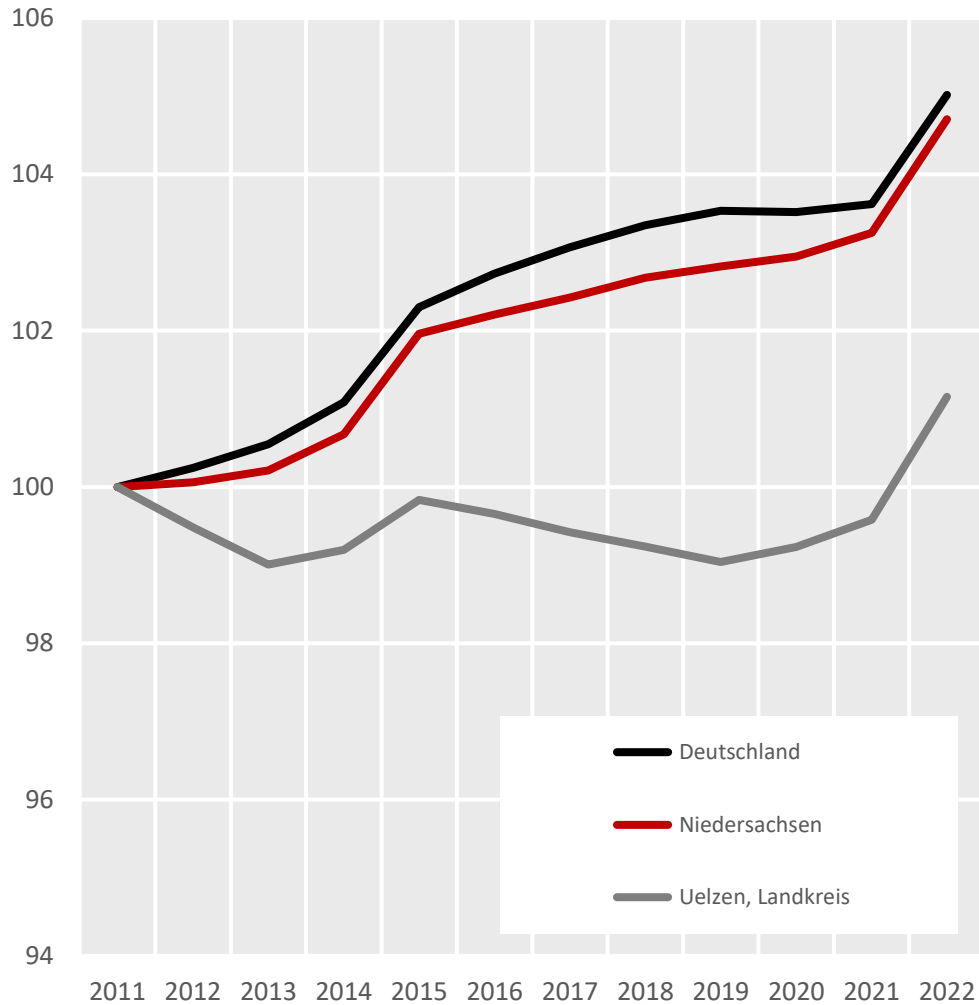
Dieser Trend erstreckt sich jedoch nicht auf alle Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises, da **deutliche räumliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung** erkennbar sind. Regionen in unmittelbarer Nähe zu Lüneburg oder mit besonders vorteilhafter Verkehrsanbindung wie Bienenbüttel, Uelzen und Bevensen-Ebstorf konnten in den letzten Jahren ihre Bevölkerungszahlen stabilisieren oder sogar leicht erhöhen. Insbesondere die Samtgemeinden Aue und Rosche hingegen sahen sich mit rückläufigen Bevölkerungszahlen konfrontiert.

Um eine konsistente Datenreihe zu erstellen, wurde bei der Darstellung, insbesondere bei den Einheits-, Samt- und Mitgliedsgemeinden, der Zeitraum von 2011 bis 2022 gewählt. Dies begründet sich zum einen durch den Zensusknick sowie durch Eingemeindungen, die die Vergleichbarkeit der Daten mit dem Zeitraum vor 2011 erschweren.



Bevölkerungsentwicklung

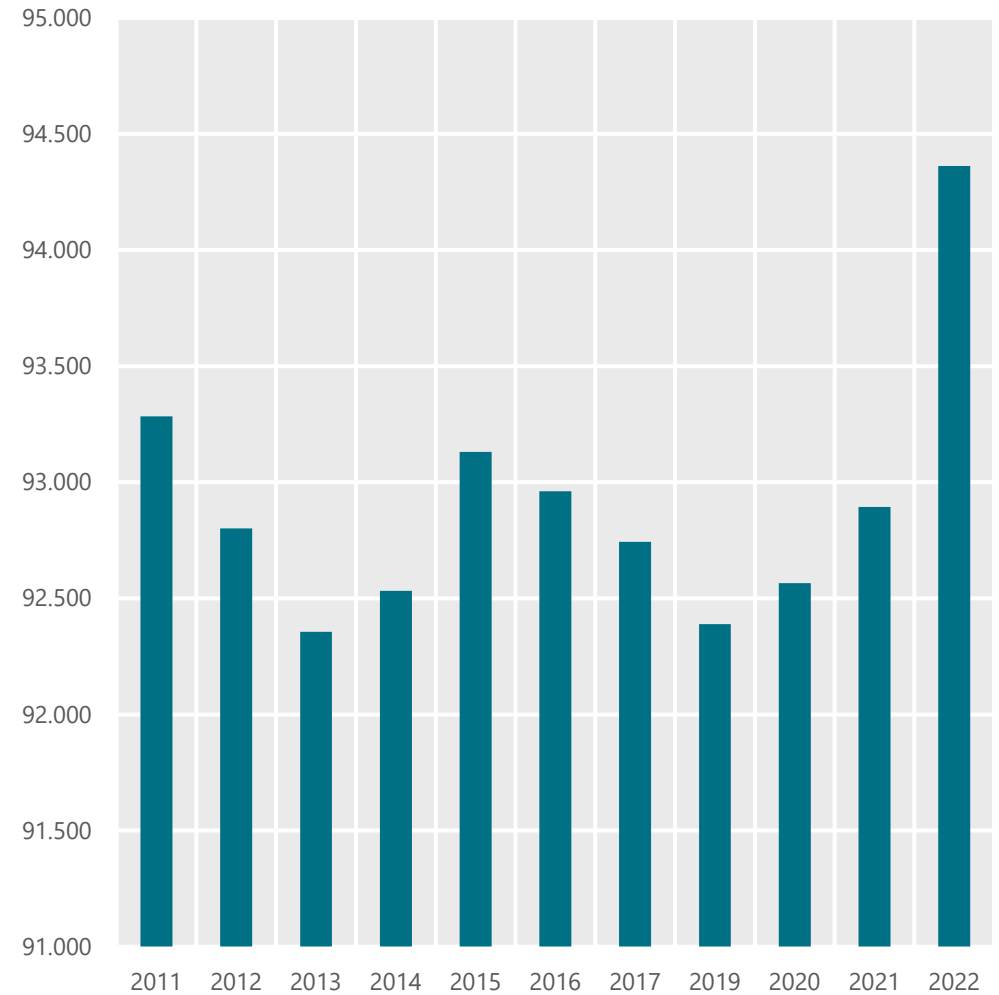
2011 – 2022, 2011 = 100



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

Bevölkerungsentwicklung

LK Uelzen 2011 – 2022, absolut

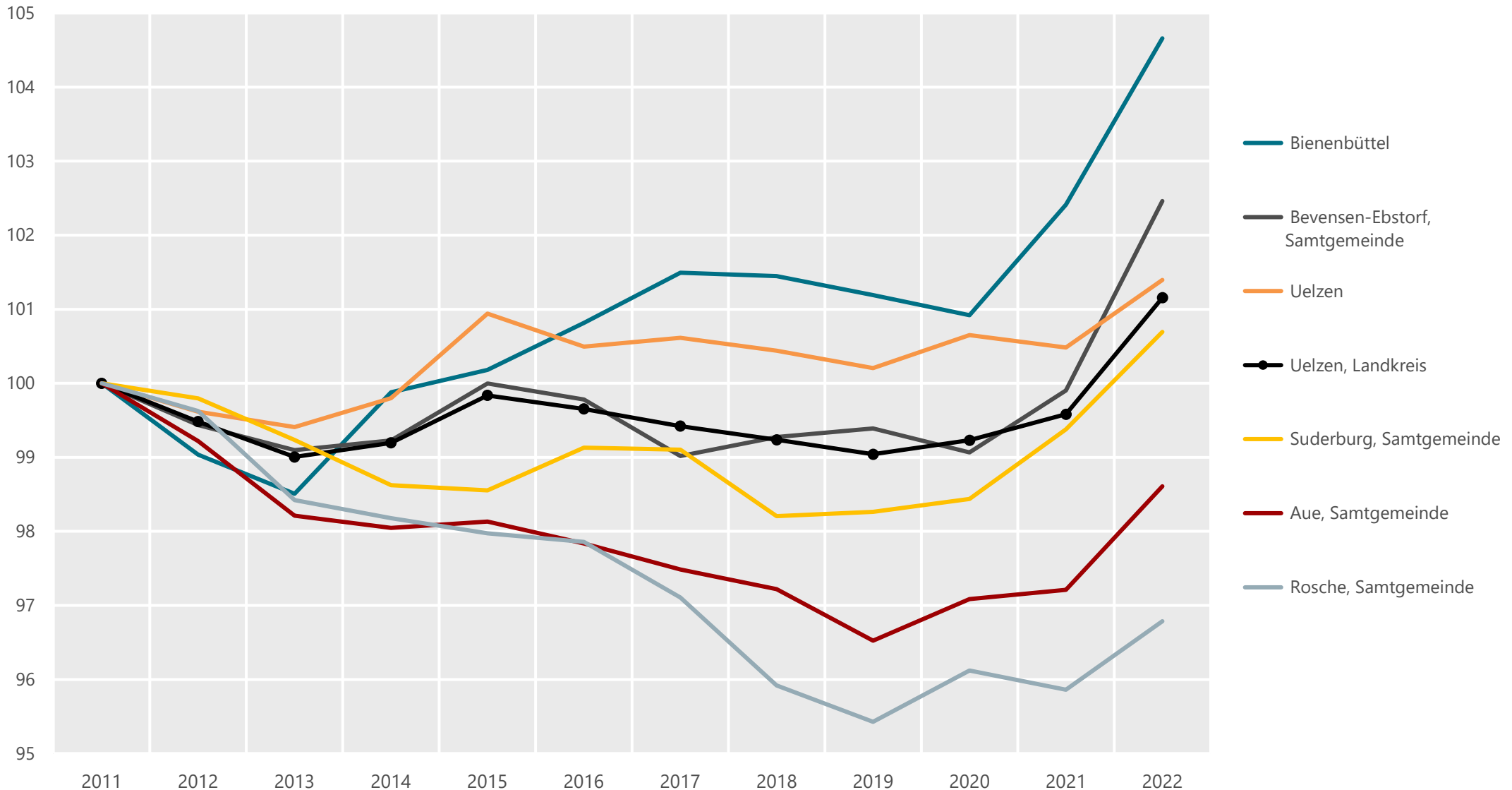


Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2011 – 2022, 2011=100



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Berechnungen und Darstellung CIMA IFR



Bevölkerungsentwicklung geprägt durch Zuwanderung

Im Zeitraum 2011 – 2022 konnten fast alle Gemeinden in Niedersachsen eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Besonders kräftig sind dabei die großen Städte und ihr weiteres Umland sowie die Gemeinden im westlichen Niedersachsen gewachsen. Ebenfalls sind überdurchschnittliche Zuwächse für die umliegenden Gemeinden von Hamburg und Bremen zu beobachten. Diese teilweise **starken Zuwächse sind durch die Zuzüge von Menschen aus der Ukraine zu erklären**. Außerhalb der städtischen Räume sind leichte Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Dies gilt insbesondere für Teile der Lüneburger Heide sowie des Wendlandes, aber auch im südlichen Niedersachsen.

Eine genauere Betrachtung der Mitgliedsgemeinden des Landkreises offenbart zudem, dass auch **innerhalb der Samtgemeinden die Entwicklung keinesfalls homogen verläuft**. So können die Kommunen Bienenbüttel und Uelzen mit Bad Bevensen, Römstedt und vier weitere Kommunen steigende Bevölkerungszahlen verbuchen. In den anderen Kommunen des Landkreises ist die Entwicklung negativ.

Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel von vier Komponenten: den Geborenen und Sterbefällen (natürliche Entwicklung) sowie den Zu- und Fortzügen (Wanderungen).

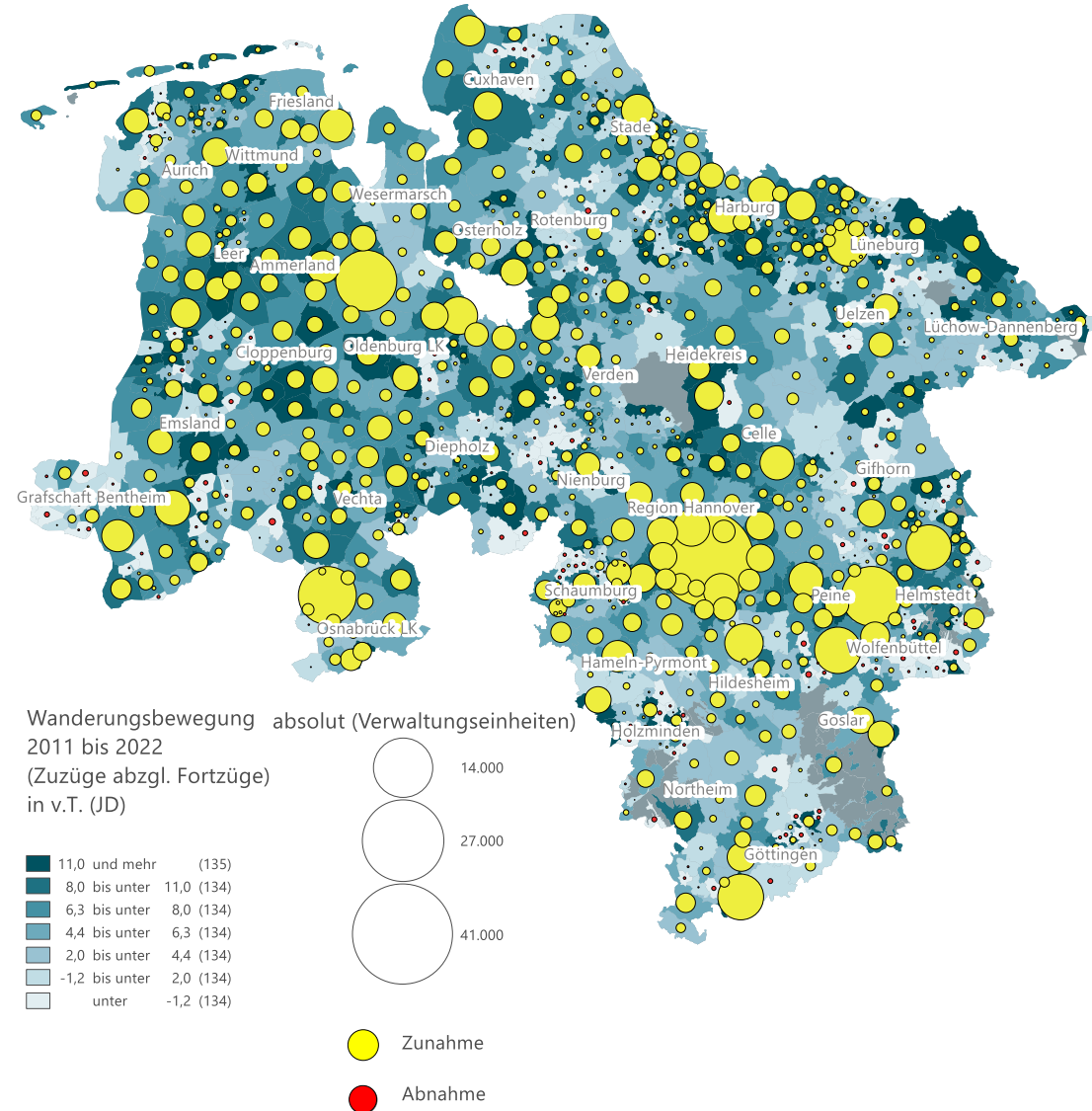
Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung war** im Betrachtungszeitraum **in allen Kommunen des Landkreises Uelzen negativ**. Das bedeutet, es sind in allen Kommunen mehr Menschen gestorben als geboren.

Folglich sind die **Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung ein Ergebnis von Wanderungsbewegungen**. Hier konnten viele Gemeinden im Betrachtungszeitraum von Wanderungsgewinnen profitieren. Bis auf in den zuvor genannten Kommunen reichte die Zuwanderung allerdings nicht aus, um die Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu kompensieren.



Bevölkerungsentwicklung im Land Niedersachsen

nach Gemeinden 2011 – 2022





Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen

nach Gemeinden 2011 – 2022

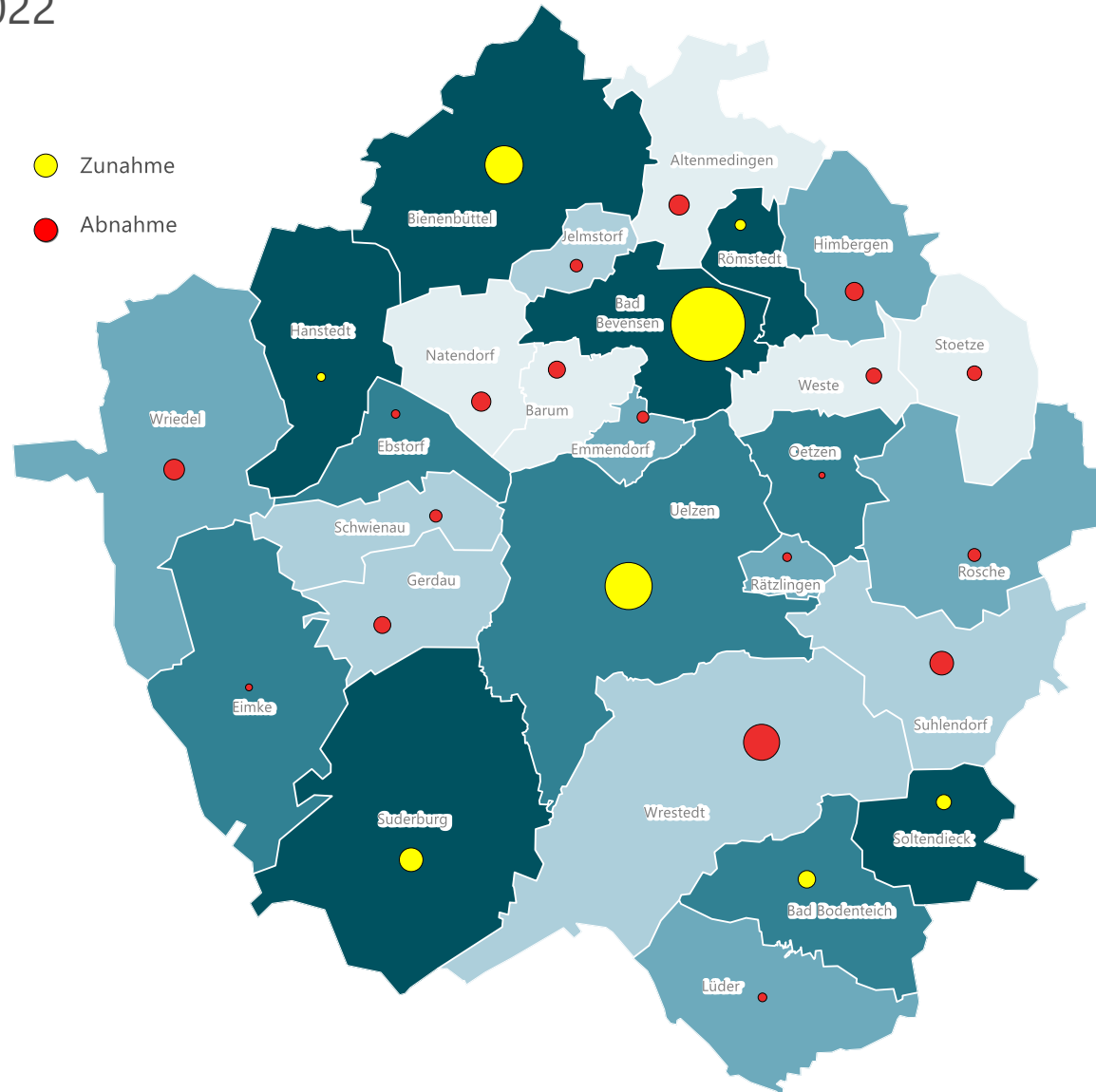
Bevölkerungsentwicklung
2011 bis 2022 (31.12.)
in % (Gemeinden)

1,7 und mehr	(6)
-1,2 bis unter 1,7	(5)
-4,0 bis unter -1,2	(6)
-5,0 bis unter -4,0	(5)
unter -5,0	(5)

● Zunahme
● Abnahme

absolut(Gemeinden)

	400
	800
	1.200



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR



Natürliche Entwicklung (Geburten abzgl. Sterbefälle)

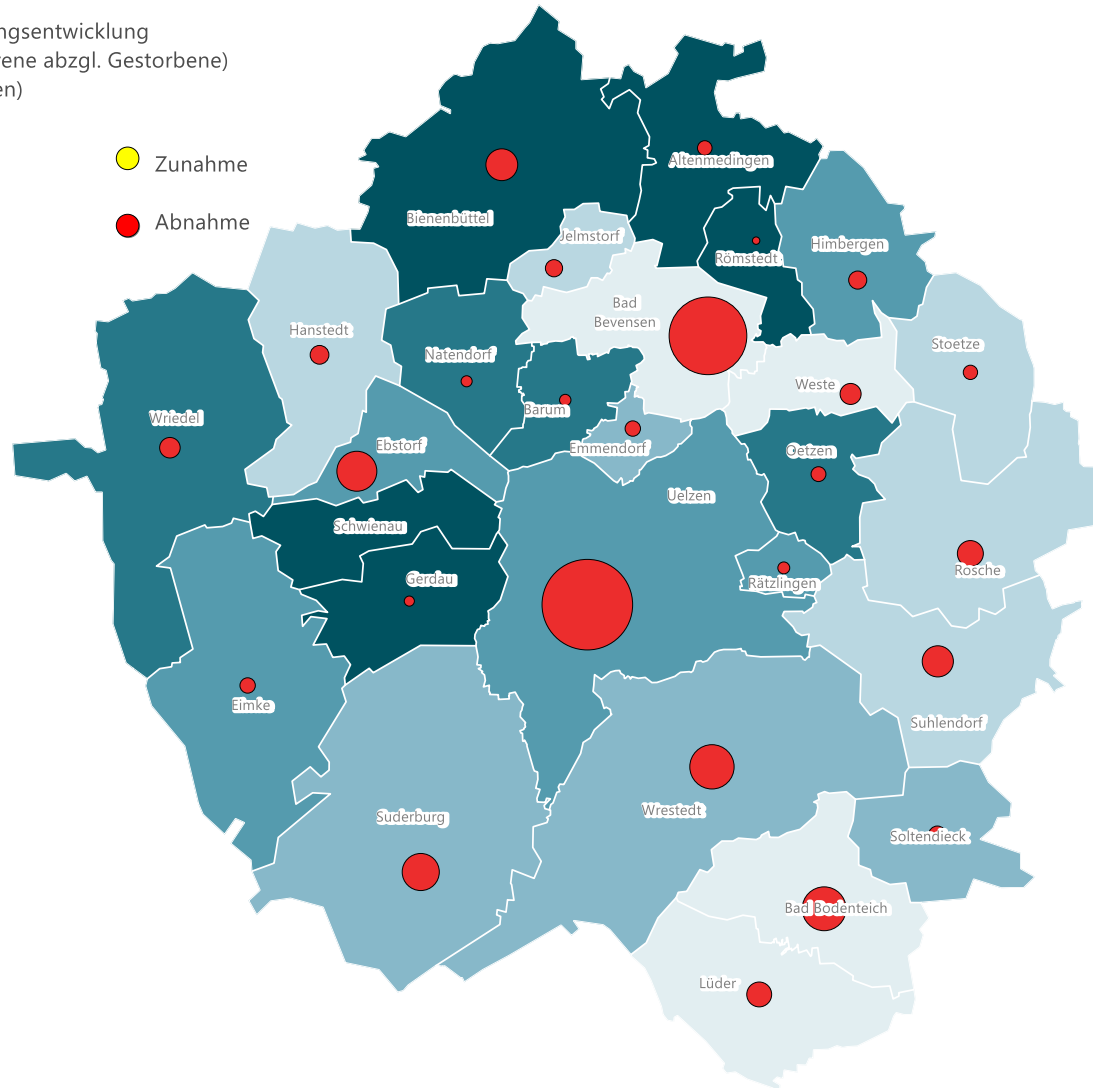
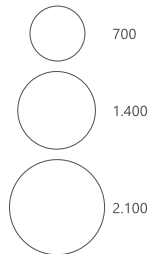
nach Gemeinden 2011 – 2021

Natürliche Bevölkerungsentwicklung
2011 bis 2021 (Geborene abzgl. Gestorbene)
in v.T. (JD) (Gemeinden)

- 3,5 und mehr (5)
- 4,4 bis unter -3,5 (4)
- 6,9 bis unter -4,4 (5)
- 7,6 bis unter -6,9 (4)
- 10,0 bis unter -7,6 (5)
- unter -10,0 (4)

- Zunahme
- Abnahme

absolut (Gemeinden)





Wanderungsgeschehen wird durch Binnenwanderung von Deutschen bestimmt

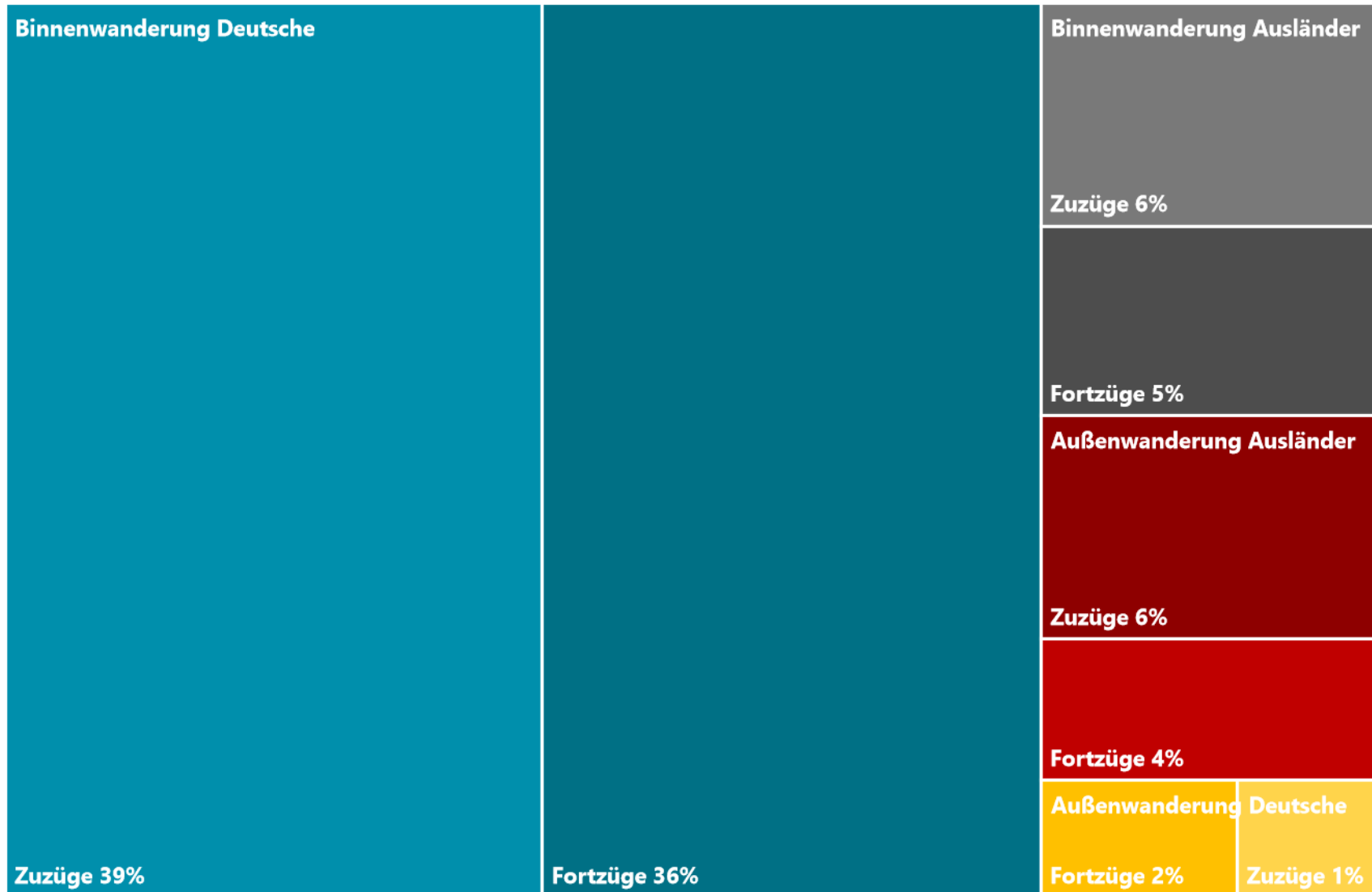
Bei den Wanderungen können grundsätzlich zwei Arten unterschieden werden: Außenwanderungen und Binnenwanderungen. Letztere bilden die Wanderungsbewegungen innerhalb eines Landes ab. Außenwanderungen beschreiben hingegen die Wanderung über Staatsgrenzen hinaus.

Das Wanderungsgeschehen im Landkreis Uelzen wird zu 75 % durch die **Binnenwanderungen von deutschen Staatsbürgern dominiert**. Dabei überwiegt das **Volumen der Zuzüge leicht das Volumen der Fortzüge**. Binnenwanderungen von Deutschen prägen somit in besonderer Weise die Wanderungstrends im Landkreis. Die Außenwanderungen deutscher Staatsangehöriger haben insgesamt nur einen geringen Anteil am Wanderungsgeschehen. In den vergangenen Jahren zieht es allerdings mehr Menschen ins Ausland.

Rund 21 % des Wanderungsgeschehens werden von Ausländern bestimmt. Dabei überwiegt auch hier das Volumen der Binnenwanderung leicht das der Auswanderung.



Wanderungsvolumen im Landkreis Uelzen*



* nach Typen im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2021

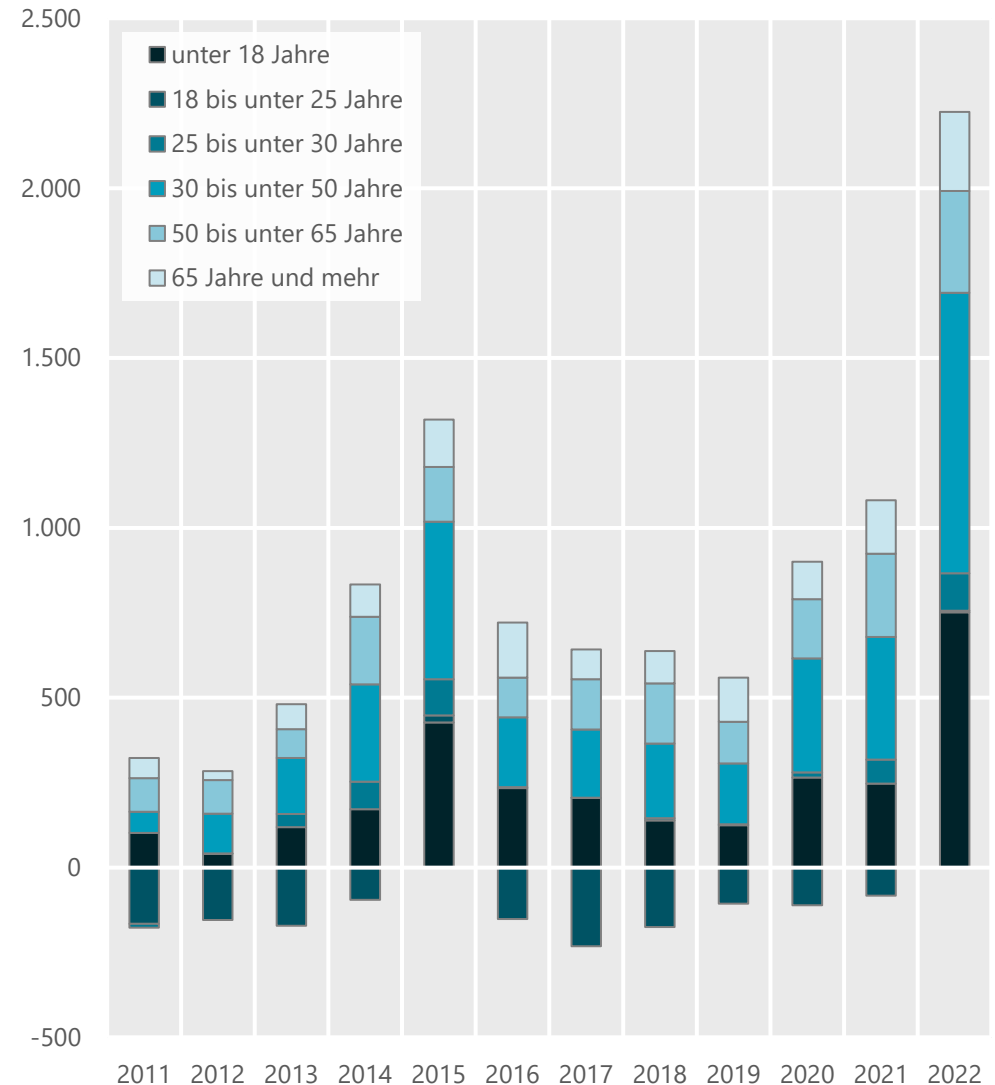


LK Uelzen geprägt durch positive Wanderungssalden

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Landkreis Uelzen ist **maßgeblich durch Wanderungen geprägt**. Der Landkreis profitiert nach wie vor von Wanderungsüberschüssen. Nach einem leichten Rückgang des positiven Saldos im Jahr 2012 ist dieser von 2013 bis 2015 wieder gestiegen.

Der Hauptgrund für den starken Anstieg der Wanderungsüberschüsse liegt in der Flüchtlingszuwanderung, insbesondere während des Jahres 2015. Es zeigt sich, dass besonders junge Menschen einen bedeutenden Einfluss auf diese Zuwanderung hatten.

Mit dem Rückgang der Flüchtlingszuwanderung ab 2016 sind auch die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Nach dem vorläufigen Tiefpunkt im Jahr 2019 sind die Wanderungssalden bis zum **Jahr 2022** wieder gestiegen. In diesem Jahr wurde das **höchste Wanderungssaldo** der letzten Jahre erreicht. Der Grund dafür lag an der Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Ukraine.



Wanderungssaldo 2011 – 2022, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

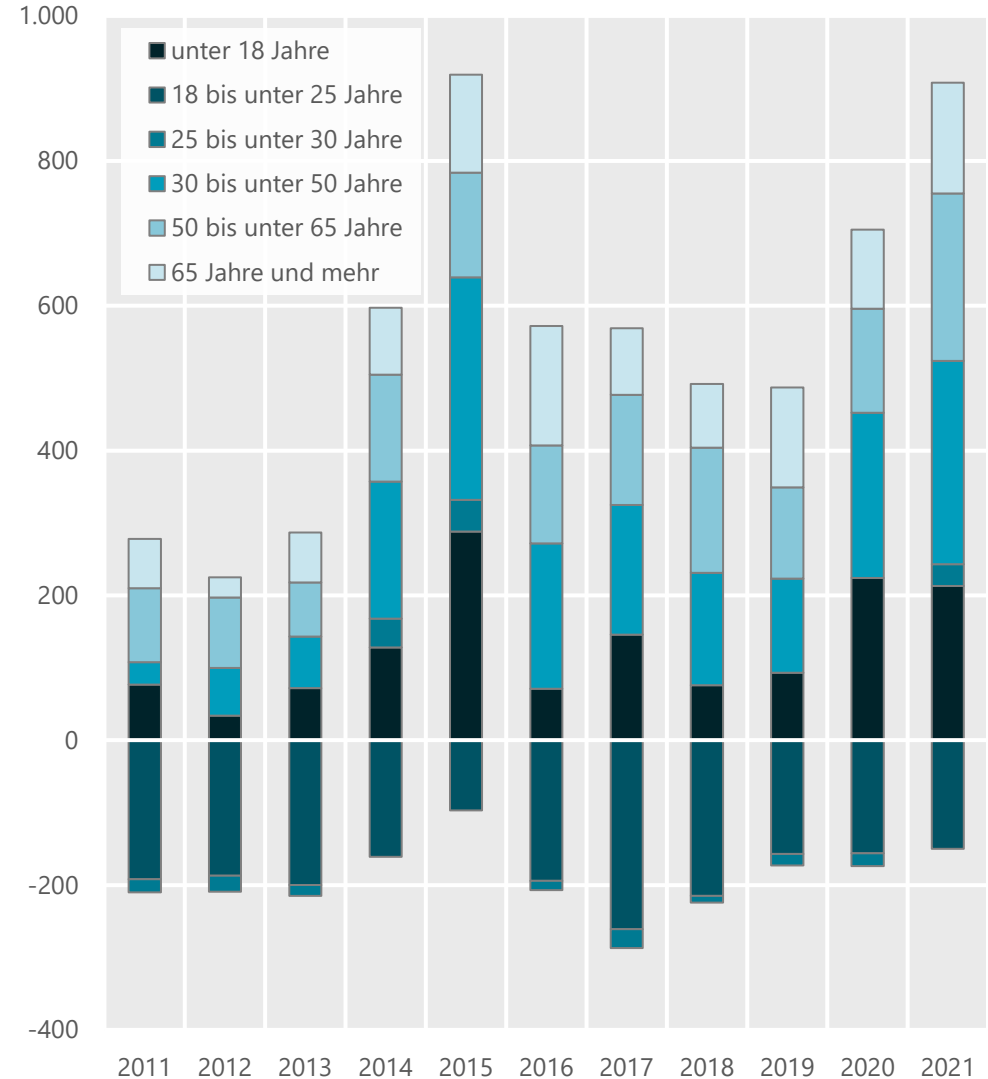


Zuzüge von Personen in der Familienphase dominieren

Der Landkreis Uelzen wies in der Vergangenheit einen durchweg **positiven Binnenwanderungssaldo** auf. Zwischen den Jahren 2011 und 2013 sind die Zuzüge vor allem in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen leicht zurückgegangen.

Dennoch wurde die Binnenwanderung in der Vergangenheit vor allem **durch Zuzüge von Personen in der Familienphase** (30- bis unter 50-Jährige), häufig in Begleitung minderjähriger Kinder, **getragen**. Ein **negativer Wanderungssaldo** ist durchgängig bei den **jungen Erwachsenen** im Alter von 18 bis unter 25 Jahren und teilweise auch bei den 25- bis unter 30-Jährigen zu beobachten. Grund für die Abwanderung ist die Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in größeren Städten.

Die geringeren Wanderungsverluste bei den jungen Erwachsenen in den Jahren 2015 und 2021 sind vor allem auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen.



Binnenwanderung 2011 – 2021, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



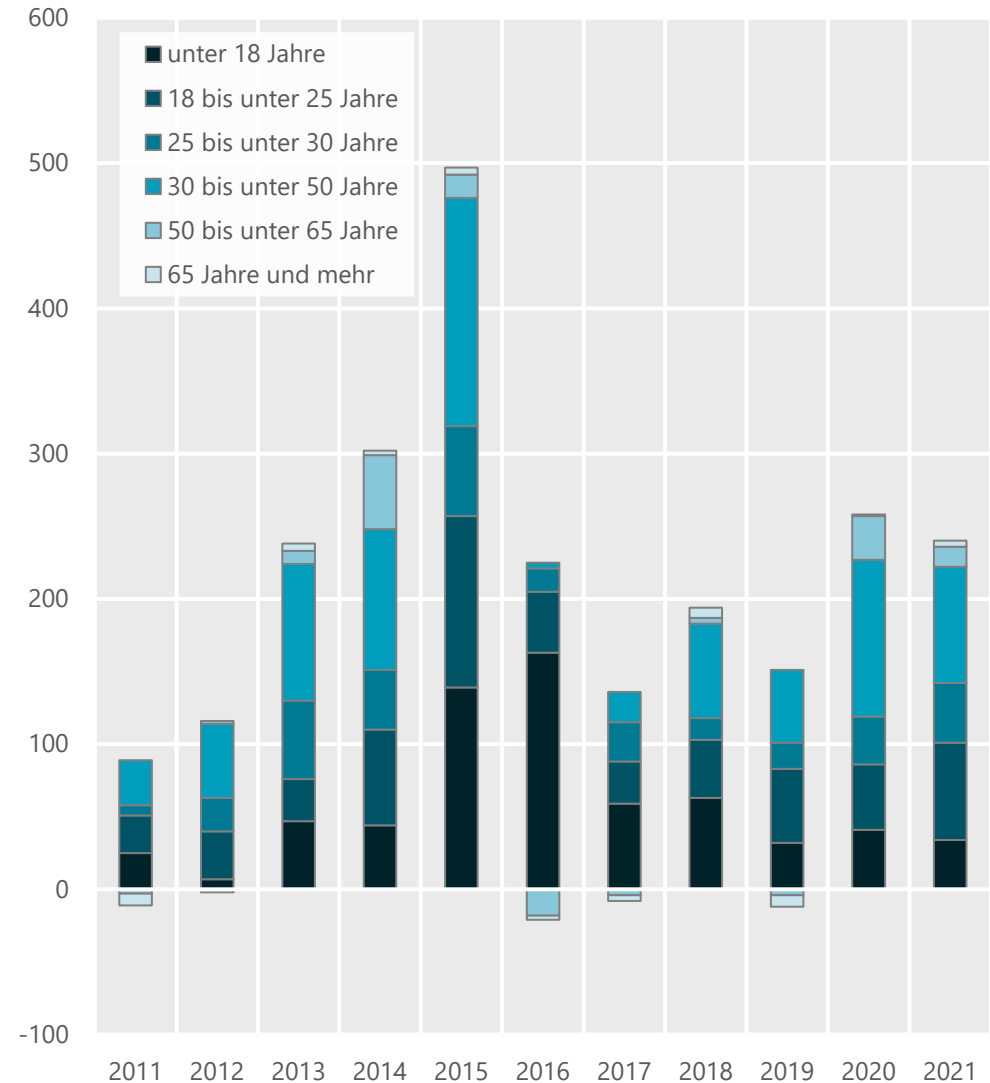
Verjüngung durch Außenwanderung

Die Außenwanderung über die Bundesgrenze erfasst nicht nur die Zu- und Fortzüge von Ausländern, sondern auch die Wanderungsbewegungen deutscher Staatsangehöriger über die Bundesgrenze.

Seit dem Jahr 2011 sind im Landkreis **Außenwanderungsüberschüsse** zu beobachten. Die höchsten Wanderungsüberschüsse wurden im Jahr 2015 verzeichnet. Eine Ursache hierfür war die verstärkte Zuwanderung aus Krisengebieten. Zuletzt war der Außenwanderungsüberschuss leicht rückläufig.

Die **Zuwanderung** von Ausländern hat sich in den letzten Jahren **sehr dynamisch** entwickelt. Seit 2011 ist die Zahl der Ausländer im Landkreis kontinuierlich auf rund 8.200 Personen (Stand 2022) angestiegen. Damit haben rund 8,7 % der im Landkreis lebenden Menschen eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Für die Wanderungsgewinne bei den Ausländern sind zum einen **verstärkte Zuzüge aus dem europäischen Ausland** verantwortlich, zum anderen trägt auch die deutlich gestiegene Zahl der Zuwanderer aus Kriegs- und Krisenländern dazu bei. Deren Zahl ist zuletzt deutlich gestiegen. Dennoch machen Flüchtlinge nur rund 18 % der im Landkreis lebenden Ausländer aus, wenn man die Ukraine mit 18 % nicht mitzählt. Rund 30 % der im Landkreis lebenden Ausländer stammen dagegen aus den EU-27-Staaten.



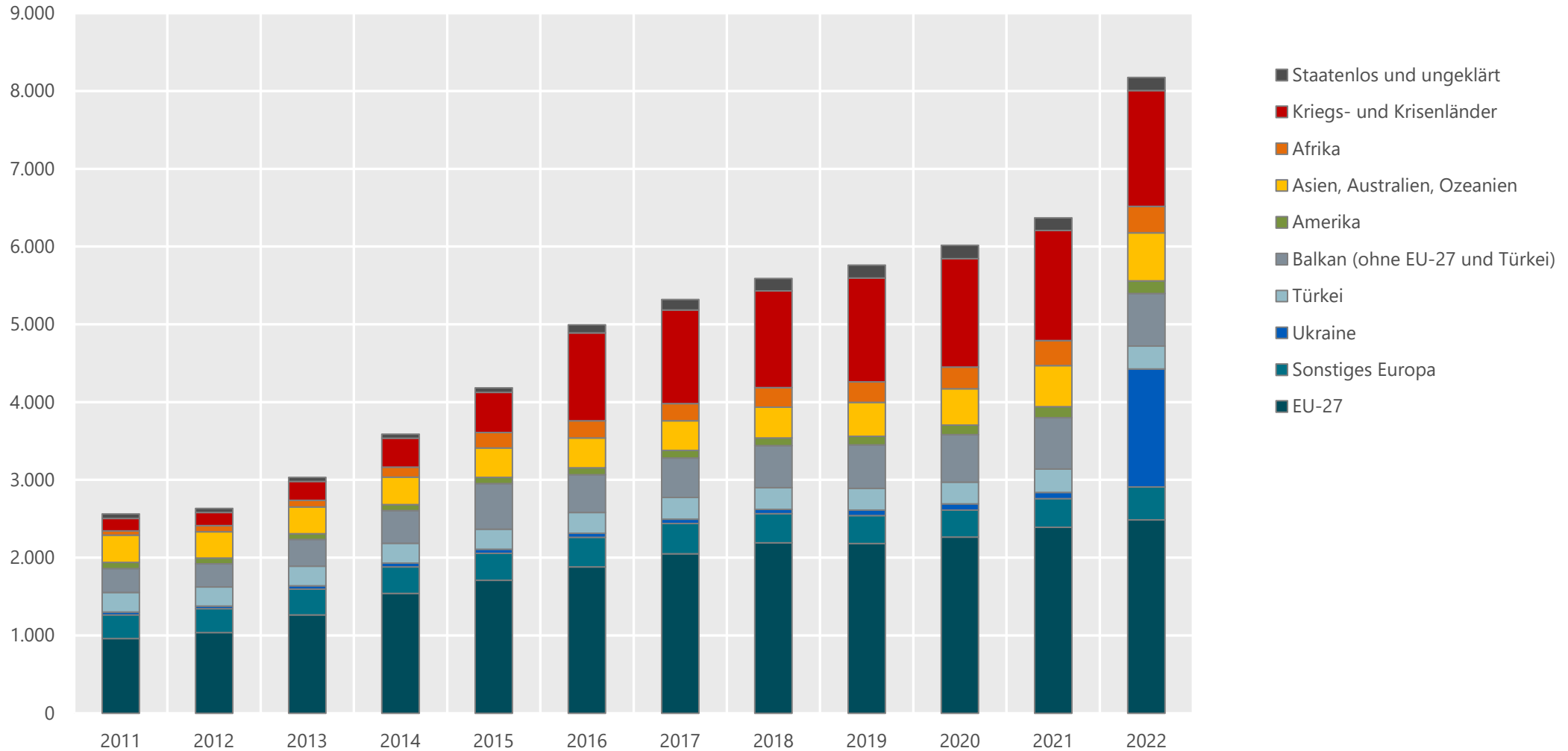
Außenwanderungssaldo 2011 – 2021, absolut

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Ausländer nach Herkunft im Landkreis Uelzen

2011 – 2022, absolut



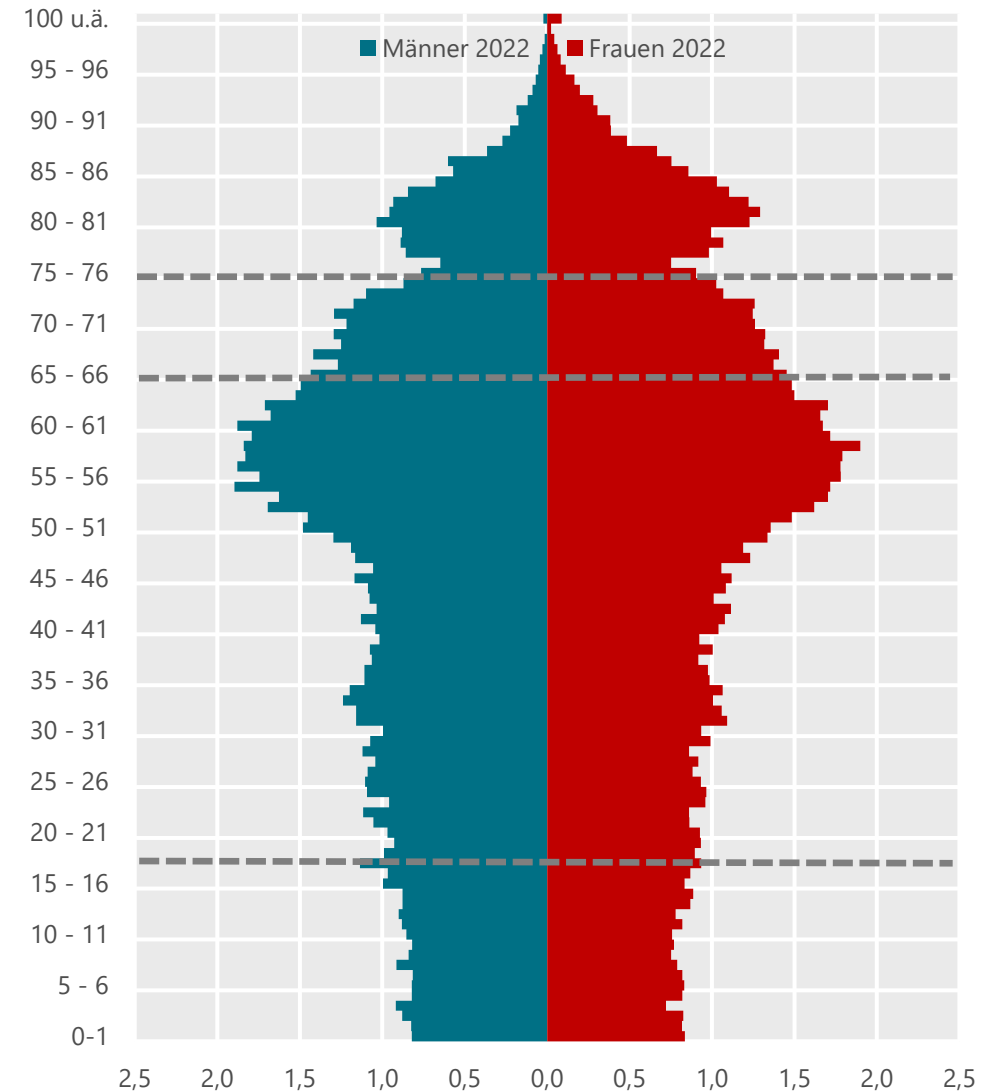
Quelle: Ausländerzentralregister (AZR), jeweils zum 31.12.; Berechnungen und Darstellung der CIMA IfR



Landkreis Uelzen wird älter

In der **Altersstruktur** vom Landkreis Uelzen lässt sich eine **typische Urnenform** erkennen – der Aufbau ist nach unten schmal und nach oben (in den älteren Bevölkerungsgruppen) verbreitert. Es besteht eine hohe Lebenserwartung und kontinuierlich abnehmende Geburtenzahlen. Die Urnenform ist daher typisch für Kommunen in Industrieländern, die sich im demografischen Wandel befinden.

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Uelzen ist durch einen **steigenden Anteil der Senioren ab 65 Jahren** und durch **abnehmenden Besatz an jungen Menschen bis unter 18 Jahren** gekennzeichnet. Es ist außerdem auffällig, dass immer mehr Menschen sich dem Rentenalter annähern. Dies könnte eine Schrumpfung des Erwerbstätigenpotentials zur Folge haben.



Altersstruktur Landkreis Uelzen, 2022

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

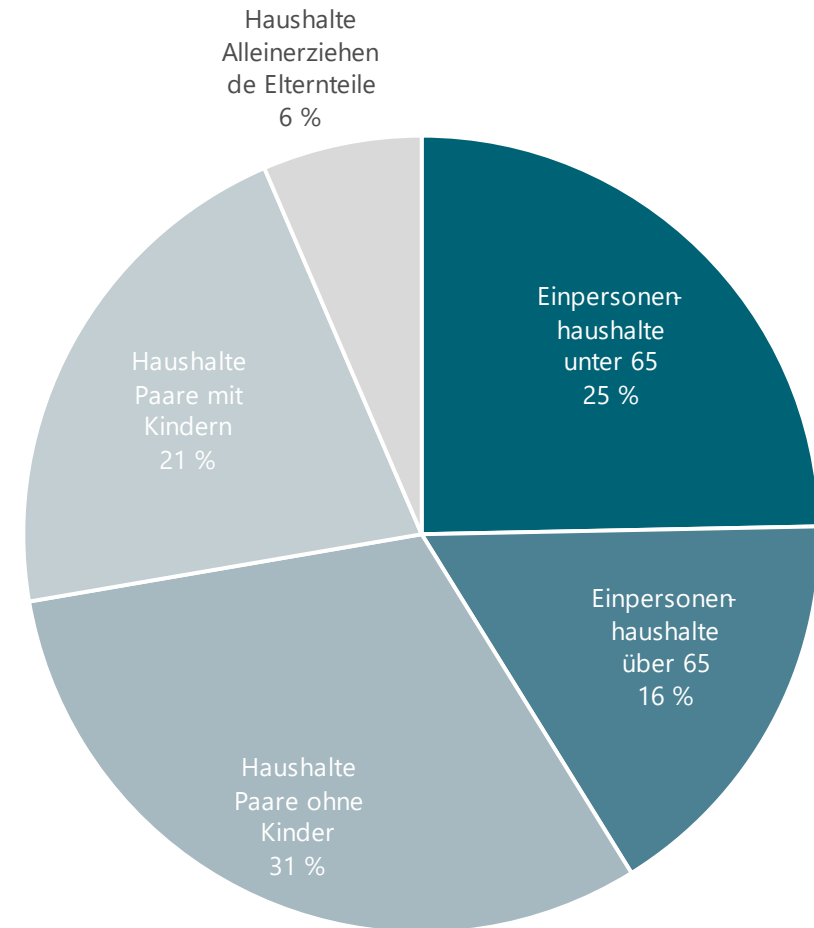


Kleine Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage

Die **Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur** haben erhebliche **Auswirkungen auf** die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der **Haushalte**. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, bspw. durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder durch das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten. Folglich können selbst in Städten und Gemeinden mit **rückläufiger Einwohnerzahl** die **Haushaltszahlen steigen**. Treiber sind dabei vor allem die kleinen Haushalte.

Im Jahr 2021 gab es rund **48.210 Haushalte** im Landkreis Uelzen. **Kleine Haushalte** mit nur ein oder zwei Personen machen dabei mehr als **drei Viertel** des Bestandes aus.

Seit 2011 haben sich Zahl und Zusammensetzung der Haushalte im Landkreis Uelzen bereits deutlich verändert. Die **Haushaltszahl hat um knapp fünf Prozent zugelegt**. Wie erwartet, hat dabei vor allem die Zahl der kleinen Haushalte zugenommen. Das Plus liegt bei rund 15,4 % bei den Einpersonenhaushalten über 65 Jahre, bei 4,2 % bei den Einpersonenhaushalten unter 65 Jahre, bei 2,6 % bei Paaren ohne Kinder und bei 1,3 % bei alleinerziehenden Elternteilen. Anders sieht die Situation dagegen bei den großen Haushalten über zwei Personen aus, hier stagnierte die Entwicklung bzw. ist leicht rückläufig (-0,1 %).



Haushalte nach Haushaltsgröße im Landkreis Uelzen 2021

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Berechnungen und Darstellung CIMA IFR



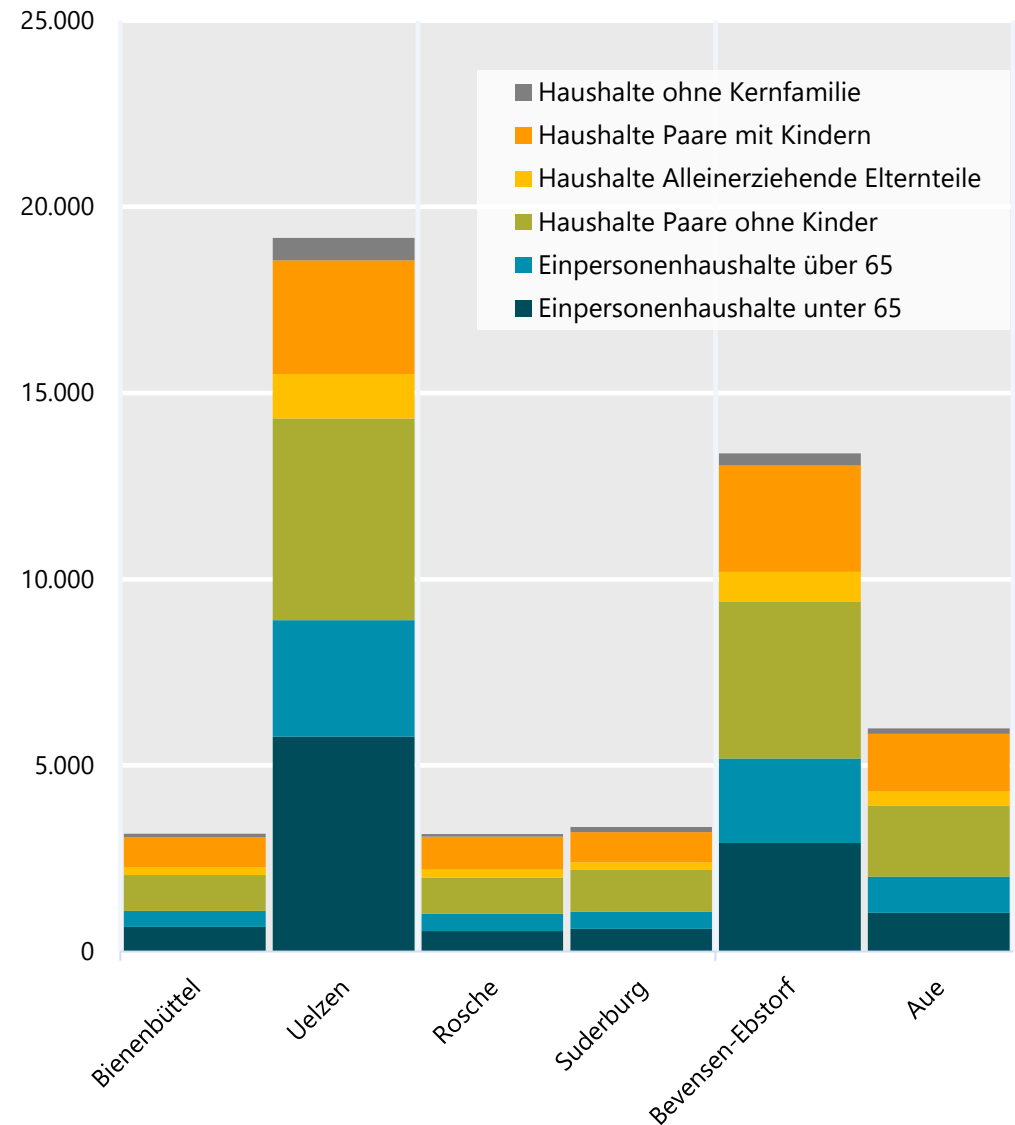
Stadt Uelzen mit den meisten kleinen Haushalten

Die meisten Haushalte gab es 2021 mit rund 19.200 in der Stadt Uelzen, gefolgt von Bevensen-Ebstorf mit knapp 13.400. Die niedrigste Haushaltszahl hatten Rosche und Bienenbüttel (jeweils rund 3.200), dicht gefolgt von Suderburg (3.300). Aue liegt mit rund 6.000 im Mittelfeld.

Den **höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten** hat die **Stadt Uelzen**. 48 % aller Einwohner lebt hier alleine (Haushalte ohne Kernfamilie nicht inbegriffen). In den anderen Kommunen liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte zwischen 32 % und 39 %. Zusammen mit den Zweipersonenhaushalten machen die kleinen Haushalte in der Stadt Uelzen sogar einen Anteil von rund 81 % aus (Haushalte ohne Kernfamilie nicht inbegriffen).

In den **weiteren Kommunen** zählen dagegen **über 20 %** der Haushalte zu den **großen Haushalten** mit drei und mehr Mitgliedern (Haushalte ohne Kernfamilie nicht inbegriffen). Spitzenreiter ist hier Rosche mit 28 %.

Ein Vergleich des Wohnungsbestands zeigt, dass in den meisten (Samt-)Gemeinden deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als Wohnungen für große Haushalte vorhanden sind. Diese sind oft auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern zugeschnitten und spiegeln deren Wohnpräferenzen wider. Allerdings ist zu beachten, dass mit dem demografischen Wandel ein beträchtlicher Teil älterer Haushalte in Wohnungen lebt, die nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen.



Haushalte nach Haushaltsgröße in den Städten, Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen 2021

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Berechnungen und Darstellung CIMA IFR



Immer mehr Menschen im Alter benötigen Unterstützung

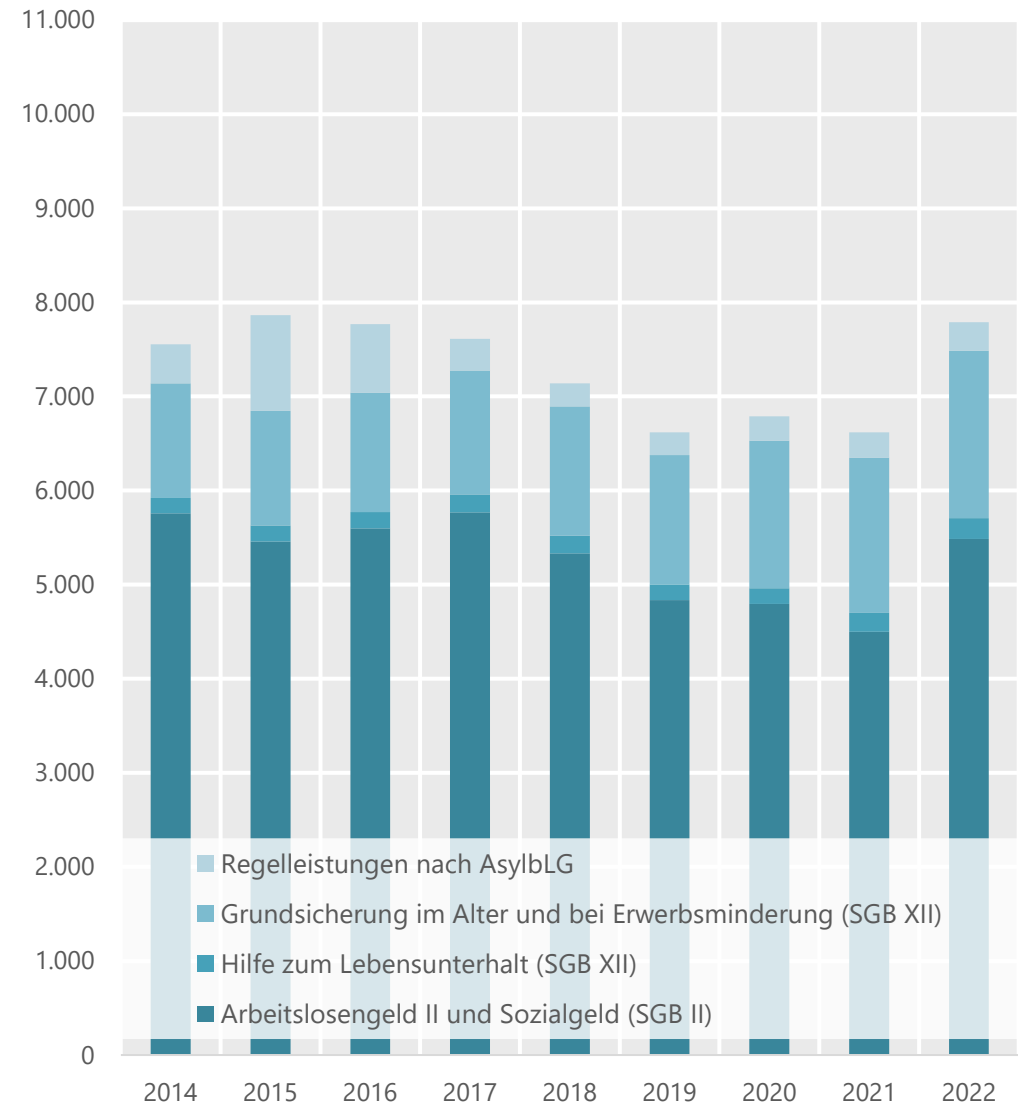
Haushalte, die ihren **Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln** bestreiten können, erhalten staatliche Mindestsicherungsleistungen. Damit diese Haushalte in angemessenen Wohnungen leben können, werden ihre Bedarfe für die **Kosten der Unterkunft (KdU)** in der Regel **übernommen**.

Landkreisweit haben im Jahr 2022 **7.790 Personen** Leistungen aus der **sozialen Mindestsicherung** erhalten. Das sind gut acht Prozent der Bevölkerung.

Innerhalb der Mindestsicherung kommt den Leistungen nach **SGB II** – und hier insbesondere der Grundsicherung für Arbeitssuchende – die größte Bedeutung zu. 70 % der Personen mit dem Leistungsbezug sind diesem Bereich zuzurechnen. Damit erhalten rund sechs Prozent der Haushalte Leistungen aus SGB II.

Die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (23 %), Regelleistungen nach AsylbLG (4 %) und Hilfen zum Lebensunterhalt (4 %) spielen dagegen nur eine relativ geringe Rolle.

Nach einem leichten Rückgang der Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen sind die **Zahlen zuletzt wieder angestiegen**. Insbesondere Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt (SGB XII) und der Grundsicherung im Alter sowie bei Erwerbsminderung (SGB XII) sind stark angestiegen (+34 % bzw. +46 %).



Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Uelzen 2014 – 2022

Quelle: LSN, Darstellung CIMA IfR



Über die Hälfte der Wohngeldhaushalte in der Hansestadt

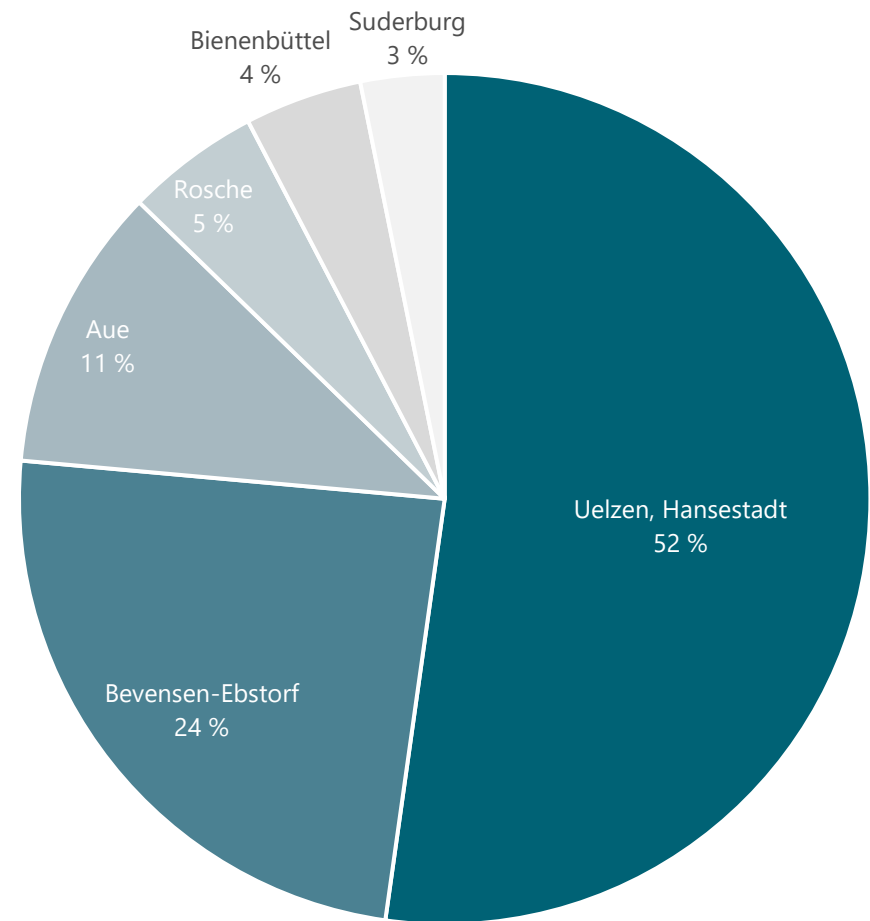
Haushalte, die nur über ein niedriges Einkommen verfügen, aber **keinen Anspruch auf Mindestsicherungsleistungen** haben, können mit dem **Wohngeld** einen Miet- oder Lastenzuschuss nach WoGG erhalten. Damit **reduziert sich ihre Wohnkostenbelastung** im Mittel um ein Drittel.

Im Landkreis Uelzen gab es im Jahr 2021 810 reine Wohngeldhaushalte, das sind rund **1,7 % aller Haushalte**. Über die Hälfte der betroffenen Haushalte lebte in der Hansestadt Uelzen.

In der Vergangenheit gab es starke Schwankungen der Bezugszahlen, da das Wohngeld nicht automatisch an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wurde. Dies konnte mit der **aktuellen Wohngeldreform** behoben werden, seit 2022 soll es alle zwei Jahre eine Angleichung geben.

Das Wohngeld kommt in erster Linie Mieterhaushalten zugute: Etwa **90 Prozent der Wohngeldempfänger** im Jahr 2021 erhielten die Leistung als **Mietzuschuss**. Insbesondere kleine Haushalte profitieren hiervon. Der Rest erhielt Wohngeld als Lastenzuschuss (9,6 %), der selbstnutzenden Eigentümern gewährt wird und somit vor allem größeren Haushalten zugutekommt.

Die primäre Zielgruppe des Wohngeldes besteht traditionell aus älteren Menschen, insbesondere Frauen, bedingt durch ihre längere Lebenserwartung und niedrigere Einkünfte im Alter, wodurch sie häufiger auf diese staatliche Unterstützung angewiesen sind. Zusätzlich profitieren Familien mit Kindern überdurchschnittlich häufig von dieser Leistung.



Reine Wohngeldhaushalte im Landkreis Uelzen 2021

Quelle: LSN, Darstellung CIMA IfR



Der demografische Wandel verändert die Wohnungsnachfrage in Uelzen

Der **demografische Wandel prägt die Bevölkerungsentwicklung** im Landkreis Uelzen. Zwar zeigt sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahren vergleichsweise stabil, allerdings ist dies in erster Linie eine Folge der erhöhten Auslandszuwanderung in den Jahren 2014/15 und 2022, die auch relativ viele jüngere Menschen in den Landkreis gebracht hat. Insgesamt ist das Wanderungsgeschehen allerdings eher durch Binnenwanderungen von Deutschen und hier insbesondere von Personen in der Familienphase geprägt. Jedoch sind die Zuzüge nicht stark genug, um die Alterung des Landkreises nachhaltig zu bremsen.

Die **Folgen** sind bereits heute **in der Haushaltsstruktur zu beobachten**. Es dominieren kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen – dies ist die häufigste Haushaltsform von Senioren. Auch das Haushaltswachstum – ausgelöst durch ebendiese kleinen Haushalte – ist eine direkte Folge des demografischen Wandels. Dieser Strukturwandel beeinflusst auch die Wohnungsnachfrage, denn Seniorenhaushalte benötigen andere Wohnungen als Familien.

Wie in anderen Landkreisen auch, ist ein **nicht unerheblicher Teil der Bevölkerung** auf **Unterstützung bei den Wohnkosten** angewiesen. Eine besonders hohe Bedeutung kommt dabei dem SGB II zu, bei dem die Kosten der Unterkunft im Rahmen festgelegter Angemessenheitsgrenzen übernommen werden. Im Vordergrund stehen dabei Mieterhaushalte. Dies gilt auch für das Wohngeld, mit dem jedoch nur ein sehr kleiner Teil der Uelzener Haushalte unterstützt wird.



Zukünftiger Wohnungsbedarf





Die Ausgleichsfunktion negativer Bevölkerungsentwicklungen durch Wanderungsgewinne nimmt kontinuierlich ab

In den kommenden zwei Jahrzehnten muss der Landkreis Uelzen mit einer weiter **rückläufigen Bevölkerungsentwicklung** rechnen. **Bis 2040 wird die Einwohnerzahl langsam, aber konstant um rund vier Prozent sinken.** Das entspricht einem Verlust von knapp 3.166 Personen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft in der Regel über lange Jahre stabil und unterliegt nur geringfügigen Schwankungen. Sie wurde in den vergangenen Jahrzehnten insbesondere durch den medizinischen Fortschritt und eine Veränderung des generativen Verhaltens beeinflusst.

Im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Landkreis fortlaufend negativ und wird sich im Prognosezeitraum weiterhin ungünstig entwickeln. **Damit folgt die natürliche Bevölkerungsentwicklung den bundesweiten Trends.**

Die **Wanderungen hingegen unterliegen deutlich kurzfristigeren Schwankungen** und werden zum Beispiel durch wirtschaftliche oder soziale Motive stark beeinflusst. Zudem verändert sich das Wanderungsverhalten im Laufe der Lebensphasen (z. B. Bildungs- oder Arbeitsplatzwanderung, Ruhestandswanderung).

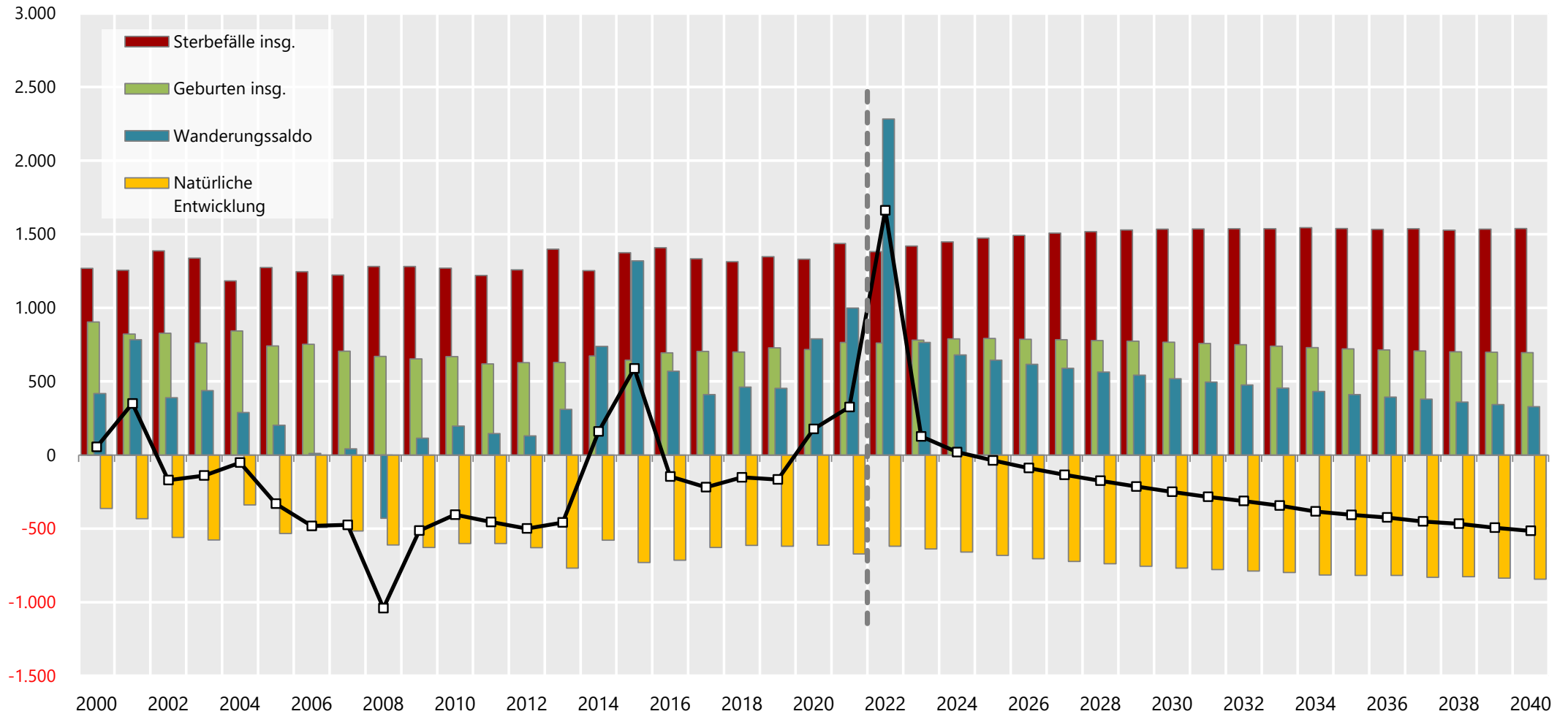
Im gesamten Betrachtungszeitraum, bis auf das Jahr 2008, hat die Region **Wanderungsgewinne** zu verzeichnen. Der vorläufigen Höhepunkte der Zuwanderung wurde im Jahr 2015 und 2022 aufgrund von Flüchtlingsbewegungen erreicht, als ein positiver Wanderungssaldo von über 1.300 bzw. 2.200 Personen erzielt wurde. Auch in den kommenden Jahren wird der Landkreis von Zuwanderung profitieren, allerdings werden die Wanderungsgewinne sukzessive zurückgehen.

Damit reichen die **Wanderungsgewinne immer weniger aus, um die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auszugleichen.** Die Folge ist eine sukzessiv sinkende Einwohnerzahl.



Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Landkreis Uelzen 2000 – 2040, absolut



Quelle: LSN, NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Bevölkerungsverluste mit räumlichen Disparitäten erwartet

Im Landkreis Uelzen wird **bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsrückgang** erwartet. Allerdings gibt es Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen. In der Gemeinde **Bienenbüttel** wird ein **Bevölkerungszuwachs** von 3,1 % prognostiziert. Außerdem sind in der Stadt **Uelzen** und der Samtgemeinde **Sudenburg** nur **leichte Rückgänge** von 2,4 % bzw. 2,2 % der Bevölkerung zu erwarten.

Demgegenüber müssen sich die Samtgemeinden **Aue** und **Rosche** mit einem Minus von 5,7 % bzw. 9,4 % auf besonders **starke Bevölkerungsverluste** einstellen. Diese beiden Samtgemeinden haben bereits in der Vergangenheit erhebliche Rückgänge der Einwohnerzahl verkraften müssen.

Ein Grund für die **räumlichen Disparitäten** in der Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere die **unterschiedlich stark ausgeprägte verkehrliche Anbindung** an die urbanen Verdichtungsräume. Der Hundertwasserbahnhof in der Stadt Uelzen ist ein Verkehrsknotenpunkt der Nord/Süd- und Ost/West-Verbindung, mit stündlichen Zugfahrten nach Hamburg und Hannover mit dem IC oder Regionalzug. Bienenbüttel liegt im Norden des Landkreises nahe der Stadt Lüneburg, an der Bahntrasse Hamburg-Uelzen-Hannover. Damit stehen die Gemeinde Bienenbüttel und die Samtgemeinde Sudenburg sowie die Städte Uelzen und Bad Bevensen als Wohnstandorte im Fokus der Menschen, die in den großen Verdichtungsräumen keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden und ihren Suchradius in die anderen Regionen ausweiten.

	2021	2040	2021 – 2040 (in %)
Uelzen, Landkreis	92.894	89.728	-3,5%
Bienenbüttel	6.792	7.012	3,1%
Uelzen	33.629	32.840	-2,4%
Rosche, SG	6.625	6.053	-9,4%
Sudenburg, SG	6.867	6.722	-2,2%
Bevensen-Ebstorf, SG	26.536	25.329	-4,8%
Aue, SG	12.445	11.772	-5,7%

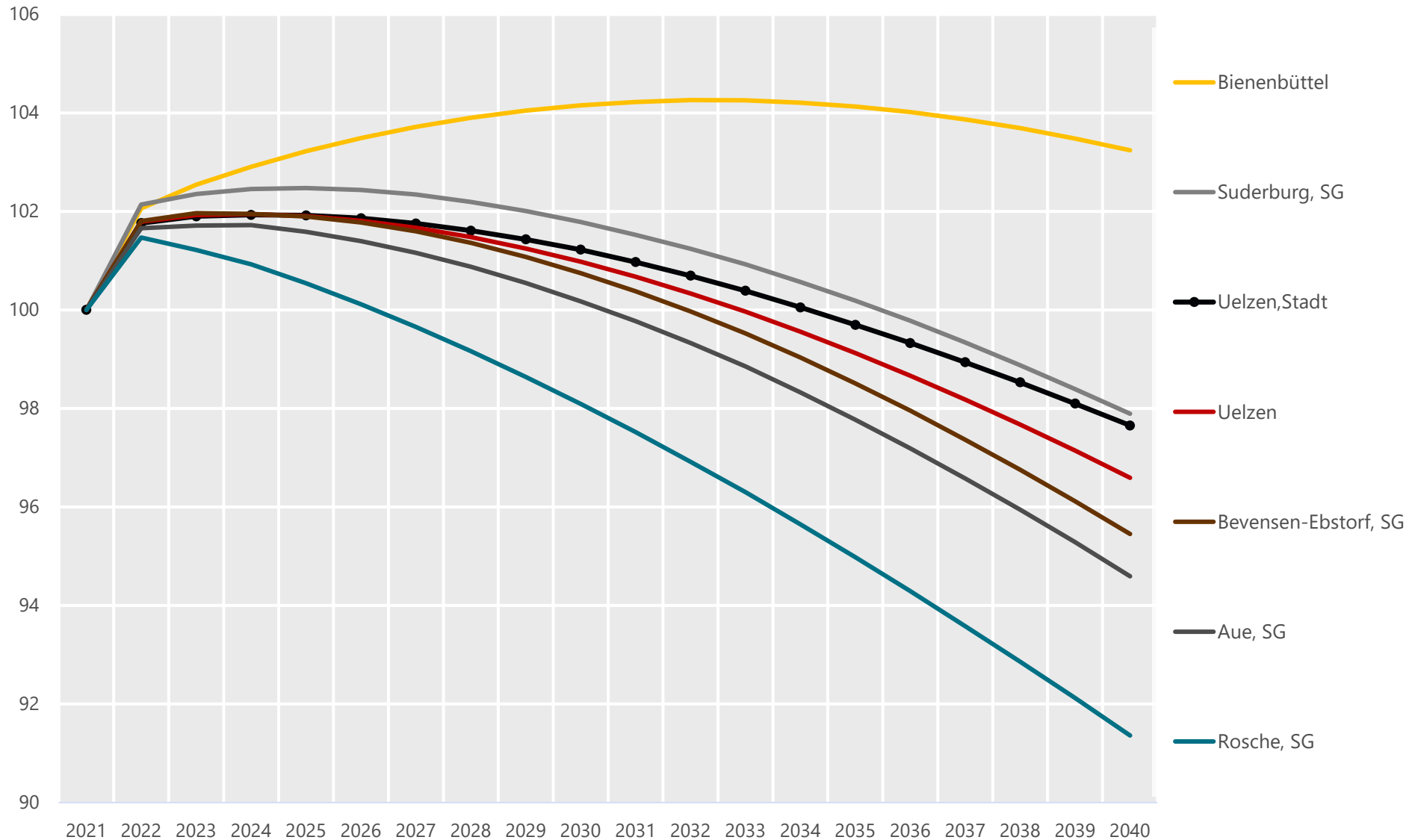
Bevölkerungsentwicklung in den Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Uelzen 2021 – 2040

Quelle: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2021 – 2040, 2021=100



Quelle: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Alterung in Uelzen nimmt weiter Fahrt auf

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird auch in der Altersstruktur des Landkreises deutliche Spuren hinterlassen.

Der **Alterungsprozess**, der bereits in den vergangenen Jahren sichtbar war, **setzt sich** bis 2040 **weiter fort**. Besonders deutlich wird dies bei der Altersgruppe der Hochbetagten (75 Jahre und älter). Diese Altersgruppe hat im Landkreis Uelzen einen Zuwachs von 21 %. Zudem gibt es auch einen leichten Zuwachs in der Altersgruppe unter 18 Jahren.

In den meisten Altersgruppen wird es dagegen teils erhebliche **Bevölkerungsverluste** geben. Besonders davon betroffen sind die Jahrgänge der **45- bis unter 60-Jährigen**, die aktuell noch einen Großteil der Uelzener Bevölkerung ausmachen. Grund dafür ist die Alterung dieser sog. „Babyboomer“, denen vergleichsweise schwach besetzte Jahrgänge nachfolgen.

Auf der **lokalen Ebene** stellt sich die Alterung allerdings sehr **differenziert** dar. Grund für diese Entwicklungsunterschiede sind die bereits bestehenden **Disparitäten in der Altersstruktur** der Kommunen. Diese setzen sich in der Zukunft fort und werden sich teilweise sogar noch verschärfen.

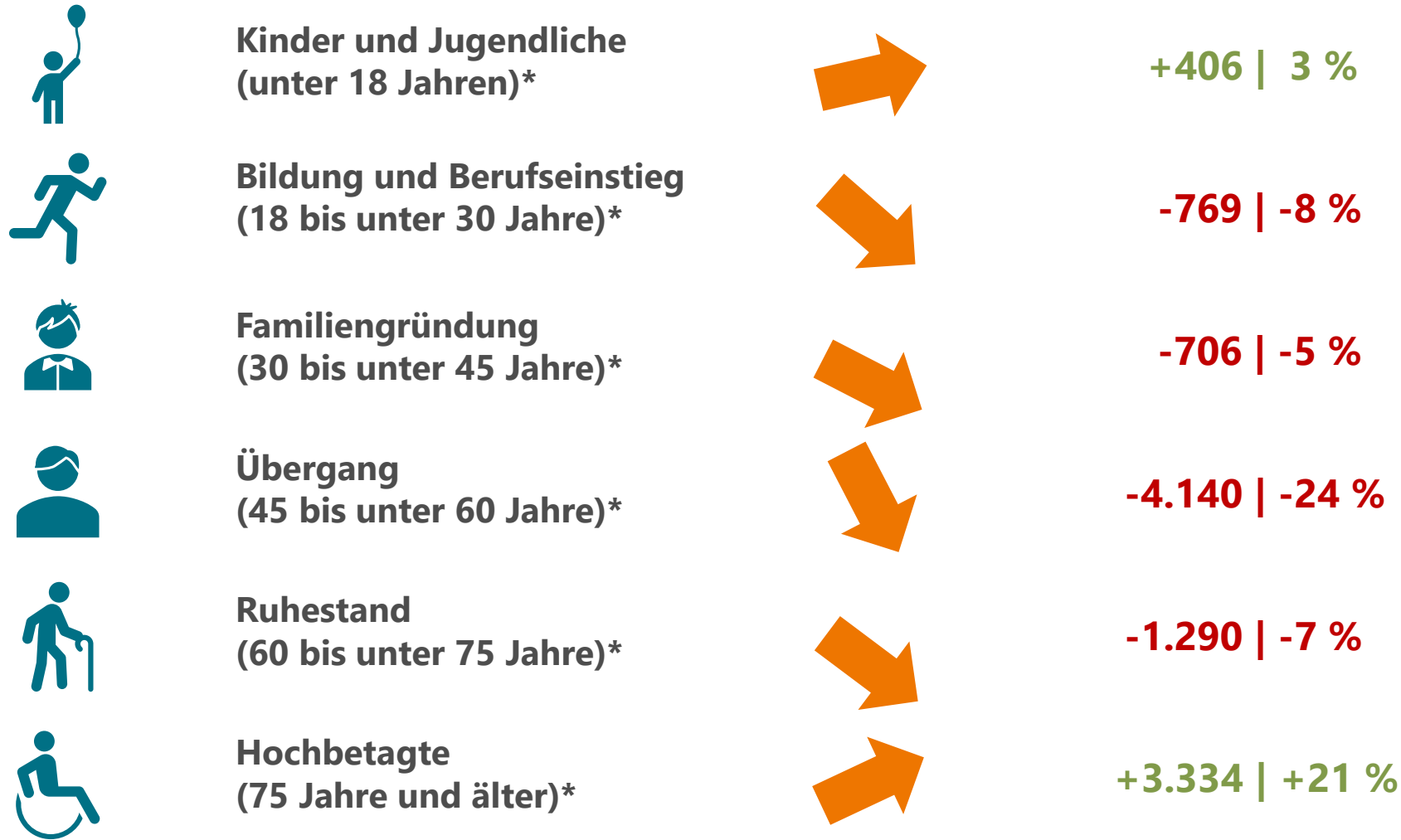
Die Gemeinde **Bienenbüttel hat derzeit noch ein vergleichsweise junges Altersniveau**. Deswegen wird sich hier die **Alterung besonders bemerkbar** machen. Der Anteil der Hochbetagten steigt um 41 %. Auch bei der Ruhestandsbevölkerung ist Bienenbüttel mit einem Plus von knapp 12 % Spitzenreiter beim erwarteten Zuwachs.

Während **Aue heute bereits ein vergleichsweise hohes Altersniveau** aufweist, wird sich dies in Zukunft weiter verstärken, insbesondere durch einen signifikanten Anstieg der Altersgruppe der 75-Jährigen und Älteren. Obwohl es auch einen leichten Zuwachs bei jüngeren Menschen gibt, bleibt dieser eher gering ausgeprägt.

Auffallend in **Sudenburg** ist der starke Rückgang der Einwohner in der Altersgruppe 18 bis unter 30 Jahre (-15 %). Hier ist festzustellen, dass der **Hochschulstandort keine dauerhaft stabilisierende Wirkung** entfalten kann. Vielmehr wird sich der bereits heute zu beobachtende Trend des Einpendelns von Studierenden noch verstärken.



Wie verändert sich die Altersstruktur im Landkreis bis zum Jahr 2040?



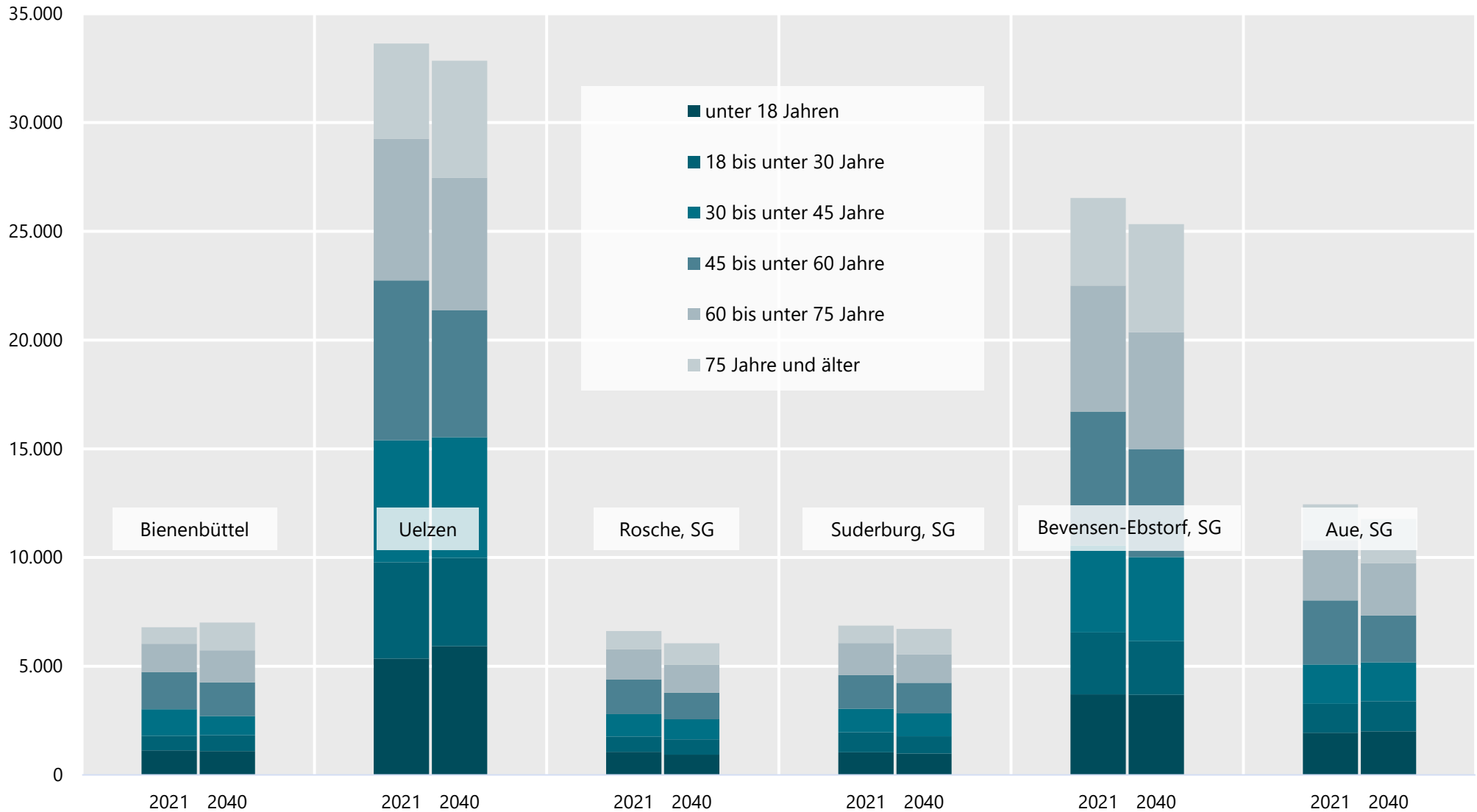
* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für den Landkreis Uelzen



Altersstruktur im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden, 2021 – 2040



Quelle: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Zahl der Haushalte im Landkreis sinkt

Die Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Mit der **Alterung** der Bevölkerung **nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab**. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, bspw. durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder durch das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten.

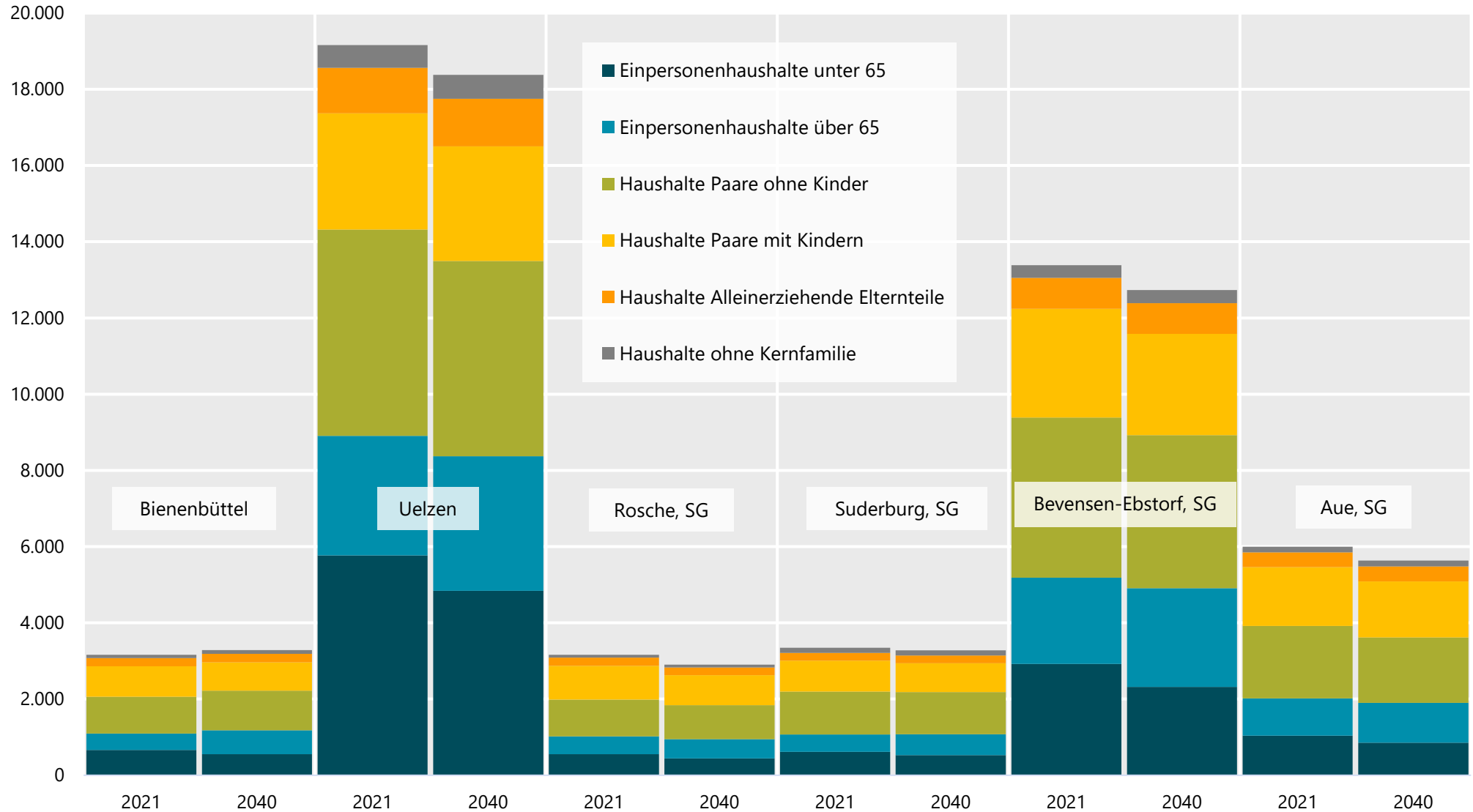
Diese **Haushaltsverkleinerung** kann auch in Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen zu einem **Anstieg der Haushaltszahlen führen**. Im Landkreis Uelzen ist die Alterung jedoch bereits so weit fortgeschritten, dass die moderaten Zuwächse bei den kleinen Haushalten bis Mitte der 2020er-Jahre nicht mehr ausreichen werden, um die Verluste bei den größeren Haushalten zu kompensieren. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts ist daher mit einem Rückgang der Gesamtzahl der Haushalte zu rechnen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Zahl der **Haushalte im Landkreis** von knapp 48.210 im Jahr 2021 auf rund 46.207 im Jahr 2040 sinken wird. Dies entspricht einem **Rückgang von 4,2 %**. Relativ gesehen wird vor allem die Zahl der großen und jungen Haushalte massiv zurückgehen. Demgegenüber wird die **Zahl der Alleinlebenden über 65 Jahre in den nächsten Jahren stark ansteigen**.



Haushaltstypen im Landkreis Uelzen

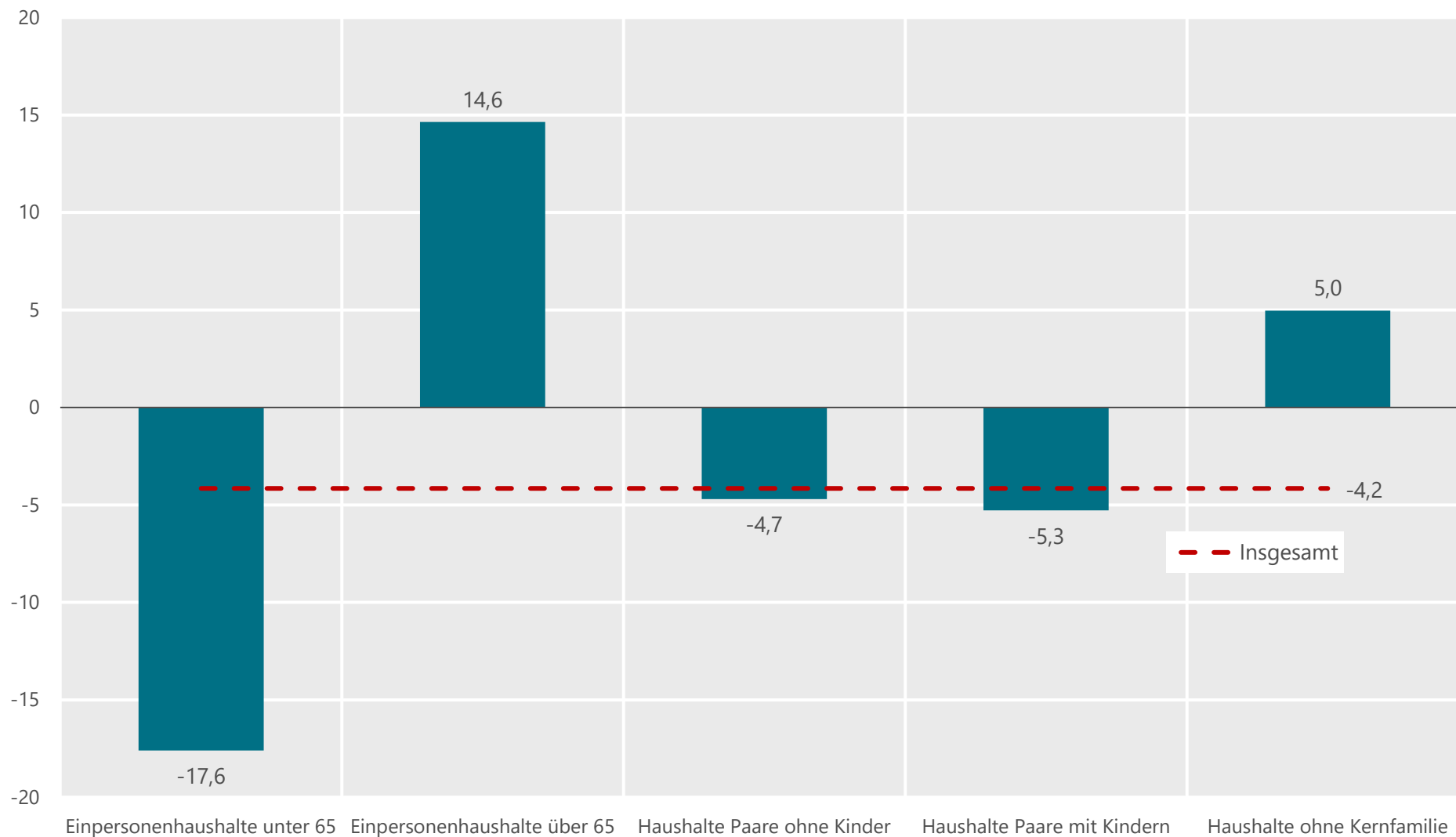
nach Einheits- und Samtgemeinden, 2021 – 2040



Quelle: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Privathaushalte nach Haushaltstypen im Landkreis Uelzen 2021 – 2040





Parallel stattfindende Wachstums- und Schrumpfungsprozesse bei Haushalten

Innerhalb des Landkreises zeigen sich Unterschiede in der erwarteten Haushaltsentwicklung.

Eine besondere Position nimmt dabei die Gemeinde **Bienenbüttel** ein. Aufgrund ihrer vergleichsweise jungen Altersstruktur kann sie als einzige mit einem **Anstieg der Haushalte** rechnen. Das Maximum der Haushaltszahlen wird voraussichtlich Mitte der 2030er-Jahre erreicht, gefolgt von einigen Jahren mit stabilen Haushaltszahlen. Das **Wachstum der Haushalte wird erwartungsgemäß von kleinen und älteren Haushalten** getragen. So wird es im Jahr 2040 voraussichtlich 46,7 % mehr Einpersonenhaushalte über 65 Jahre geben, sowie 7,0 % mehr kinderlose Paare und 4,7 % mehr Alleinerziehende im Vergleich zu 2021. Insgesamt wird es 2040 rund 3,8 % mehr Haushalte geben als 2021. Damit liegt **Bienenbüttel über dem niedersächsischen Trend** (+0,5 %).

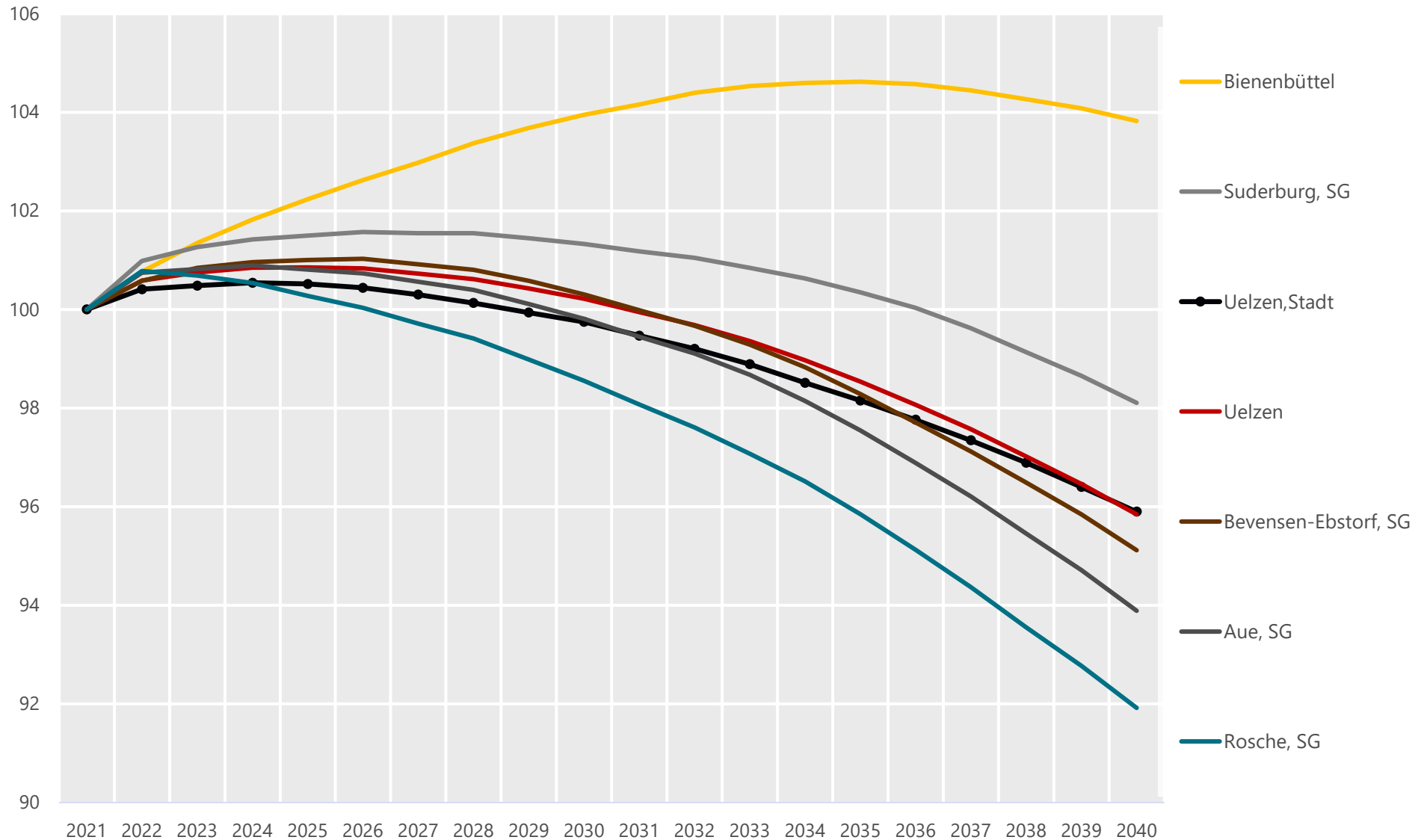
In den übrigen Teilen des Landkreises zeigt sich hingegen eine homogene Entwicklung. Die Stadt **Uelzen** (-4,1) sowie die Samtgemeinden **Bevensen-Ebstorf** (-4,9), **Suderburg** (-1,9) und **Aue** (-6,1) können ihre Haushaltszahlen teilweise durch Zuwächse bei den kleinen Haushalten **vorübergehend annähernd stabil** halten, bevor auch sie auf einen Schrumpfungskurs bei den Haushaltszahlen einschwenken.

In der Samtgemeinde **Rosche** sind dagegen **kaum noch Zuwächse** bei den kleinen Haushalten zu beobachten, sodass die Haushaltszahlen bereits aktuell rückläufig sind. Entsprechend werden die Verluste in Rosche mit -8,1 % besonders hoch ausfallen.



Privathaushalte im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden, 2021 – 2040, 2021=100



Quelle: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Trends der Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen

Mit der Veränderung der Haushaltszahl und der Haushaltsstruktur geht auch eine **Veränderung der Nachfragestrukturen von Wohnraum** einher. Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum muss daher nach **charakteristischen Haushaltstypen** differenziert betrachtet werden. Somit können wertvolle Erkenntnisse bezüglich Größe, Zuschnitt und Zimmerzahl, Bezahlbarkeit bzw. Preis sowie Altersgerechtigkeit gewonnen werden. Familien mit Kindern benötigen beispielsweise oft mehr Schlafzimmer und einen größeren Wohnbereich, während ältere Menschen möglicherweise eine barrierefreie oder altersgerechte Ausstattung bevorzugen. Die Einbeziehung der Haushaltstypen in den Wohnungsmarktbericht ermöglicht zuletzt eine differenziertere und zielgerichtetere Analyse und Planung im Hinblick auf Wohnungsangebote und die Förderung nachhaltiger Wohnraumentwicklung.

Für eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes werden im Rahmen dieses Wohnungsmarktberichtes daher **Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren, Einpersonenhaushalte über 65 Jahre, Paare ohne Kinder** (verheiratet und alle anderen Formen von Lebensgemeinschaften), **Paare mit Kindern** (verheiratet und alle

anderen Formen von Lebensgemeinschaften), **Alleinerziehende** sowie **Haushalte ohne Kernfamilie** unterschieden und individuell betrachtet.

Die **Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten** haben verschiedene Ursachen. Zum einen ist der **Anstieg kleiner Haushalte auf zunehmenden Individualismus zurückzuführen**. Immer mehr Menschen entscheiden sich für eine eigenständige Lebensführung und bilden daher kleinere Haushalte. Neben dem Wunsch nach Unabhängigkeit und Flexibilität spielt auch der demografische Wandel eine wichtige Rolle. Das **Haushaltsbildungsverhalten ist ein dynamischer Prozess, der sowohl von gesellschaftlichen als auch von demografischen Veränderungen beeinflusst wird**. Die steigende Anzahl kleiner Haushalte mit nur ein oder zwei Mitgliedern und der gleichzeitige **Rückgang großer Haushalte** sind wichtige Indikatoren für aktuelle gesellschaftliche Veränderungen, die verschiedene Bereiche wie den Wohnungsmarkt, das Konsumverhalten und die sozialen Strukturen beeinflussen.



Wie verändert sich die Nachfragestruktur der Haushalte bis 2040 ?



**Einpersonenhaushalte
unter 65**



-2.035 | -18 %



**Einpersonenhaushalte
über 65**



+1.130 | +15 %



Paare ohne Kinder



-685 | -5 %



Paare mit Kindern



-526 | -5 %



Alleinerziehende Elternteile



+44 | +1 %



Haushalte ohne Kernfamilie



+68 | +5 %



Kurzfristig hohe Bedarfe an Wohnungen im gesamten Landkreis

Ein Beispiel für diese Veränderungen ist der prognostizierte **Anstieg von Einpersonenhaushalten bei Senioren im Landkreis** um 15 % bis zum Jahr 2040. Durch eine niedrige Geburtenrate, spätere Zusammenführung von Paaren, neue Lebens- und Familienmodelle, mehr Trennungen und eine steigende Lebenserwartung nimmt die Zahl älterer Menschen zu, die allein oder zu zweit leben. Dies führt zwangsläufig zu einer Zunahme kleiner Haushalte, insbesondere von Einpersonenhaushalten. Aufgrund des Trends zur Singularisierung wird das Haushalts-wachstum voraussichtlich anhalten, wobei die **höchsten Werte Mitte des Jahrzehnts erreicht** werden. Dieses Wachstum wird **hauptsächlich von kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen getragen**. In den folgenden Jahren wird die Anzahl der Haushalte moderat sinken. Besonders **stark wird die Anzahl der Singlehaushalte unter 65 Jahren sinken**, durch den Übergang der Babyboomer ins Rentenalter und der jugendlichen Bildungswanderer. Die lokal unterschiedliche Haushaltsentwicklung führt zu einer **differenzierten Zusammensetzung von Wohnungsbedarfen und -überhängen** in den Kommunen des Landkreises Uelzen sowohl auf **lokaler Ebene** als auch in der **zeitlichen Dimension**. Aus diesem Grund wird die Bedarfssituation zu drei verschiedenen Zeitpunkten (2022, 2031 und 2040) betrachtet.

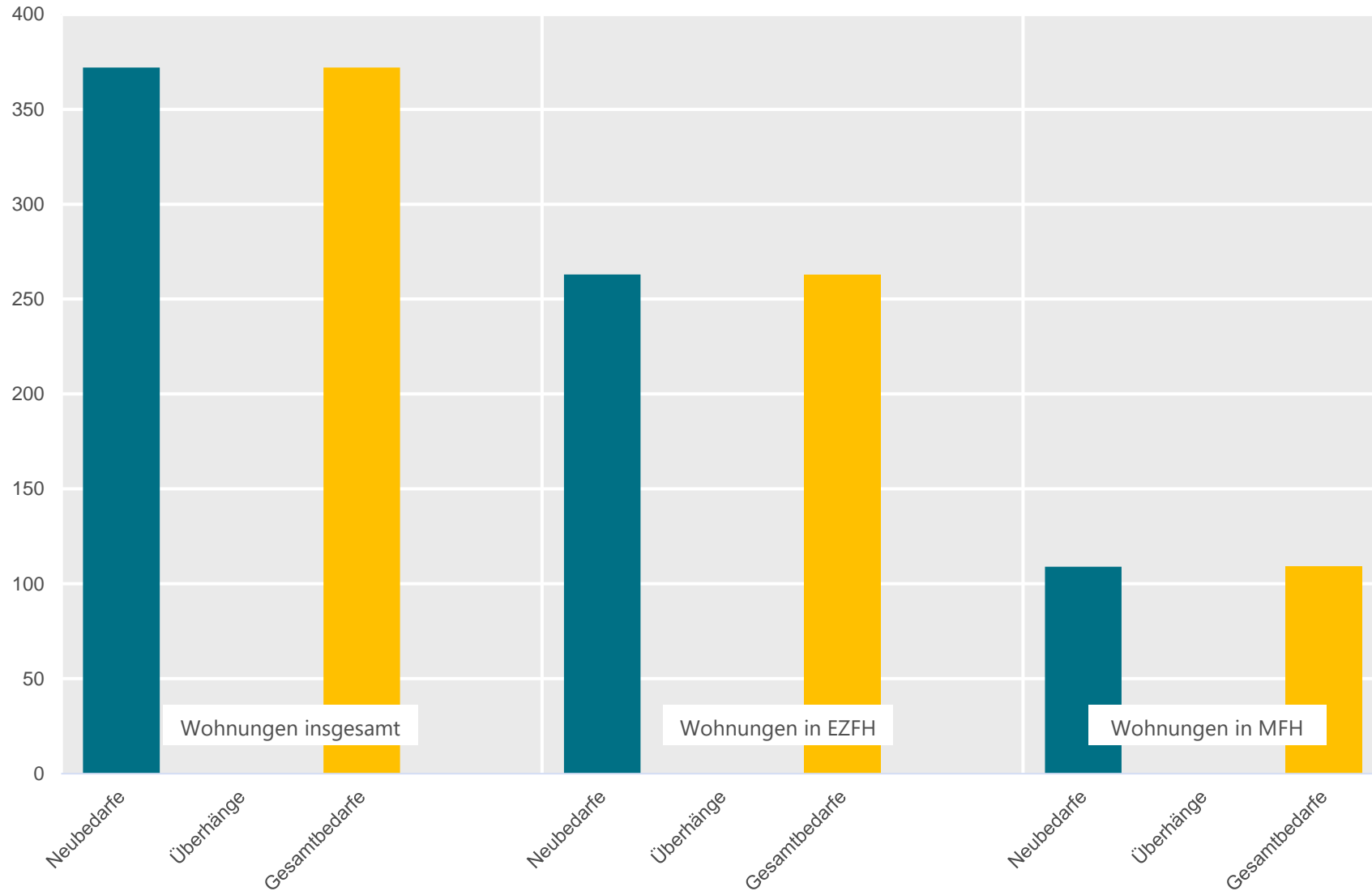
Aktuell gibt es einen **Nachholbedarf von 372 Wohneinheiten** im gesamten Landkreis. Das bedeutet, dass der aktuelle Bestand **nicht** ausreicht, um die Bevölkerung mit **ausreichend Wohnraum** zu versorgen. Dieser kurzfristige Bedarf ist zum überwiegenden Teil im Zuzug von Geflüchteten begründet.

Dabei besteht ein Bedarf von 263 Wohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und es gibt keinen Überhang. Dies bedeutet, dass viele neue Wohnungen benötigt werden. Der Großteil dieser Bedarfe befindet sich in den Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf mit 73 Wohnungen und der Stadt Uelzen mit 67 Wohnungen.

Bei den **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) dominieren** ebenfalls die **Neubedarfe** (109). Hier ist ebenfalls kein Überhang von Wohnungen vorhanden. Auf lokaler Ebene wird deutlich, dass der Großteil dieser Bedarfe in der Stadt Uelzen (46) und der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf (31) auftreten. Die anderen Kommunen haben einen deutlich kleineren Bedarf an Wohnungen in MFH. Diese Entwicklung entsteht besonders durch die urbane Struktur dieser Kommunen.



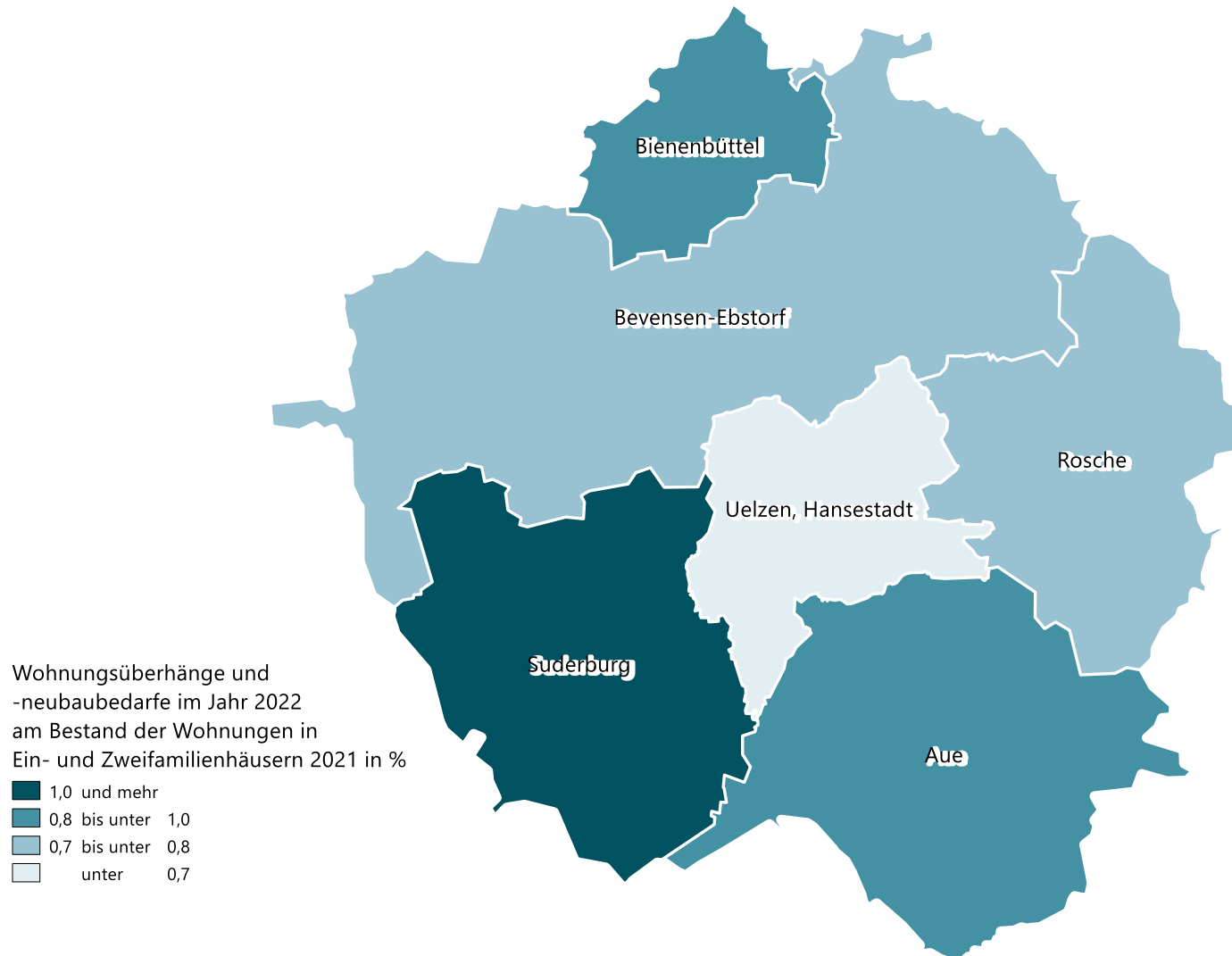
Wohnungsbedarfe im Landkreis Uelzen 2021 – 2022





Wohnungsbedarf in EZFH im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2021-2022





Wohnungsbedarf in MFH im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2021-2022





Mittelfristig spürbarer Rückgang des Gesamtbedarfes

Bereits in den Jahren 2022 bis 2031 ist mit einem **deutlichen Anstieg des Neubedarfs** zu rechnen. Insgesamt steigt der Gesamtbedarf in diesem Zeitraum um 380 Wohnungen. Dies liegt daran, dass nur noch 910 Wohnungen neu benötigt werden, während die Überhänge um weitere 530 Wohnungen ansteigen. **Der gesamte Überhang entfällt auf EZFH.**

Dennoch werden auch im Segment der EZFH noch 136 zusätzliche Wohnungen benötigt. Auch hier konzentriert sich der Neubedarf zu einem großen Teil auf Bienenbüttel. Gleichzeitig steigen die kreisweiten Überhänge auf 530 Wohnungen an. Insbesondere Aue wird mit relativ hohen Überhängen konfrontiert sein.

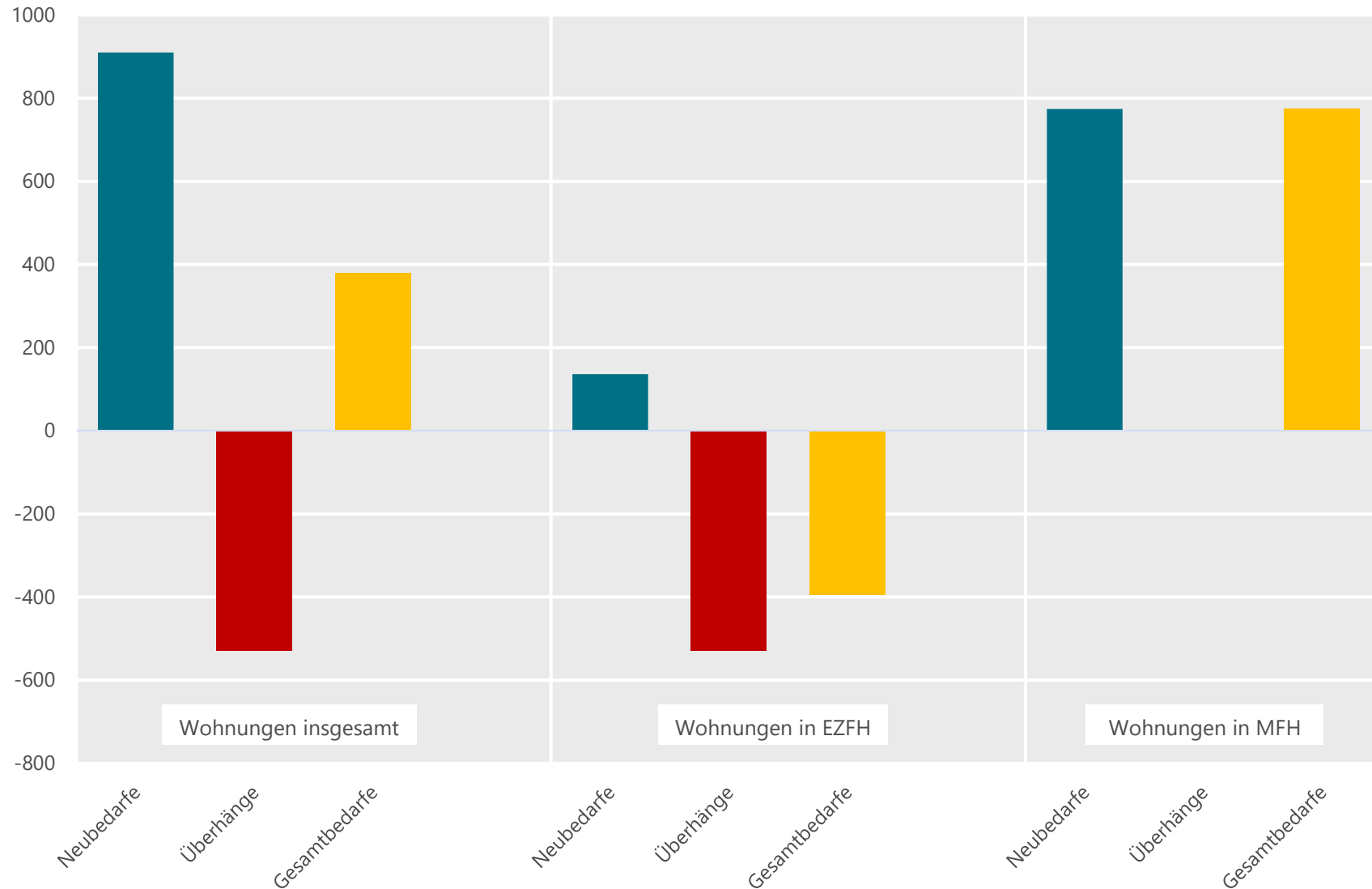
Im Segment der Mehrfamilienhäuser steigt der Neubedarf deutlich auf 774 Wohneinheiten. Ein Überhang besteht weiterhin nicht. Hintergrund des Anstiegs ist die fortschreitende Alterung der kleinen Haushalte, die eine Nachfrage nach Wohnungen im MFH-Segment erzeugt.

Trotz des Überhangs, insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH-Segment), besteht weiterhin ein **demografisch bedingter Neubedarf** – der sogenannte qualitative Zusatzbedarf – sowohl im EZFH-Segment (74) als auch in geringem Umfang im Mehrfamilienhaus-Segment (25). Diese ergeben sich daraus, dass das vorhandene Wohnungsangebot nicht immer den Wünschen und Bedürfnissen der Wohnungssuchenden entspricht. Diese Zusatzbedarfe sind in den Neubedarfen des Landkreises bereits enthalten, in der Kartendarstellung jedoch nicht sichtbar, da die Überhänge die Zusatzbedarfe deutlich übersteigen.

Geographisch sind die stärksten Zusatzbedarfe in der Stadt Uelzen und in Bevensen-Ebstorf zu verorten, wo auch verstärkt Qualitäten im Geschosswohnungsbau fehlen. In abgeschwächter Form gilt dies auch für Aue, Suderburg, Bienenbüttel und Rosche.



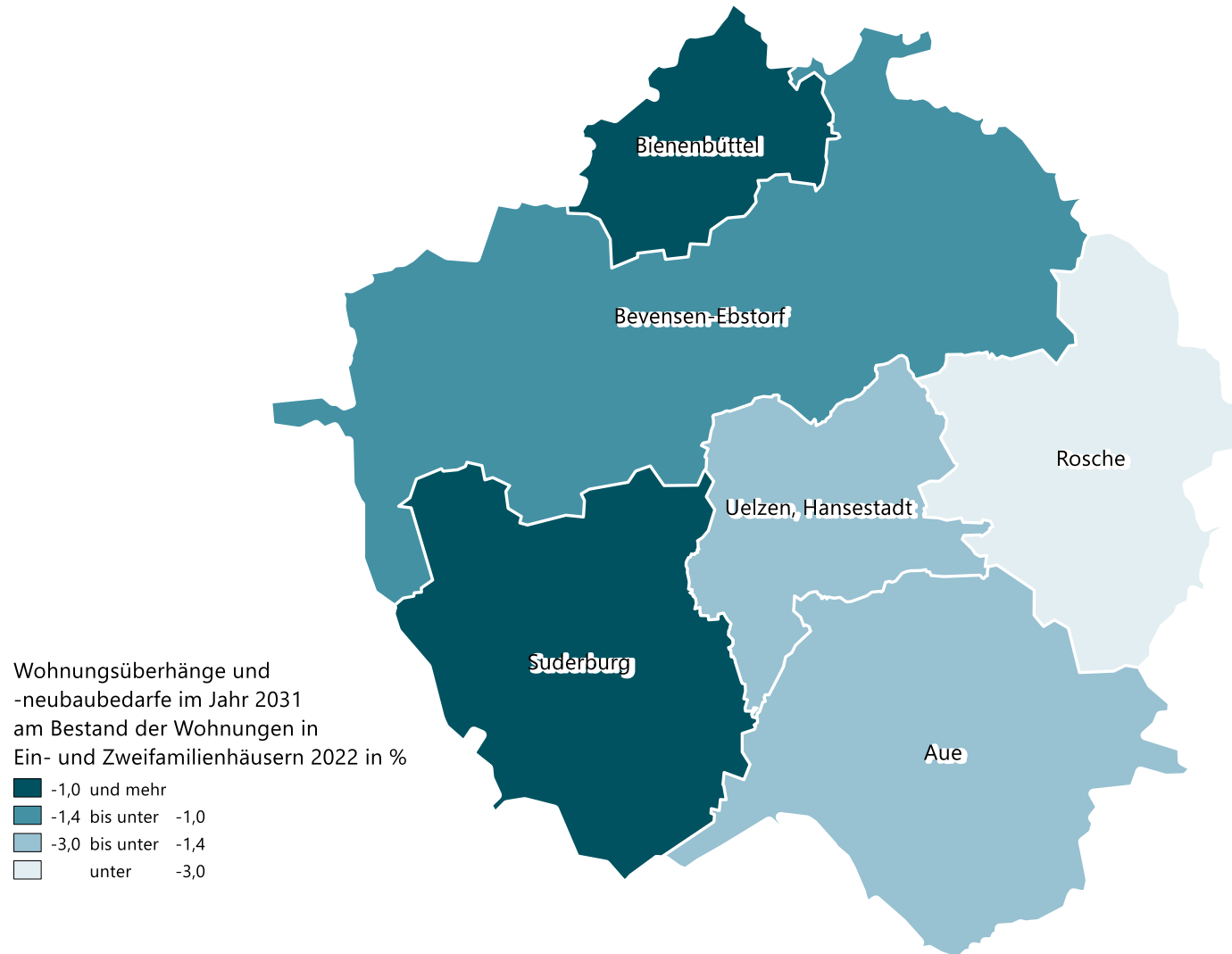
Wohnungsbedarfe im Landkreis Uelzen 2022 – 2031





Wohnungsbedarf in EZFH im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2022 – 2031





Wohnungsbedarf in MFH im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2022 – 2031





Langfristig übersteigen Wohnungsüberhänge die Neubedarfe deutlich

Zum Ende des Prognosezeitraums werden die **Überhänge** voraussichtlich noch einmal deutlich **zunehmen**. Von 2031 bis 2040 steigt die Differenz zwischen Neubedarf und Überhängen auf 1.323 Wohneinheiten. Dahinter steht ein Neubedarf von 341 Wohnungen und ein zusätzlicher Überhang von 1664 Wohnungen.

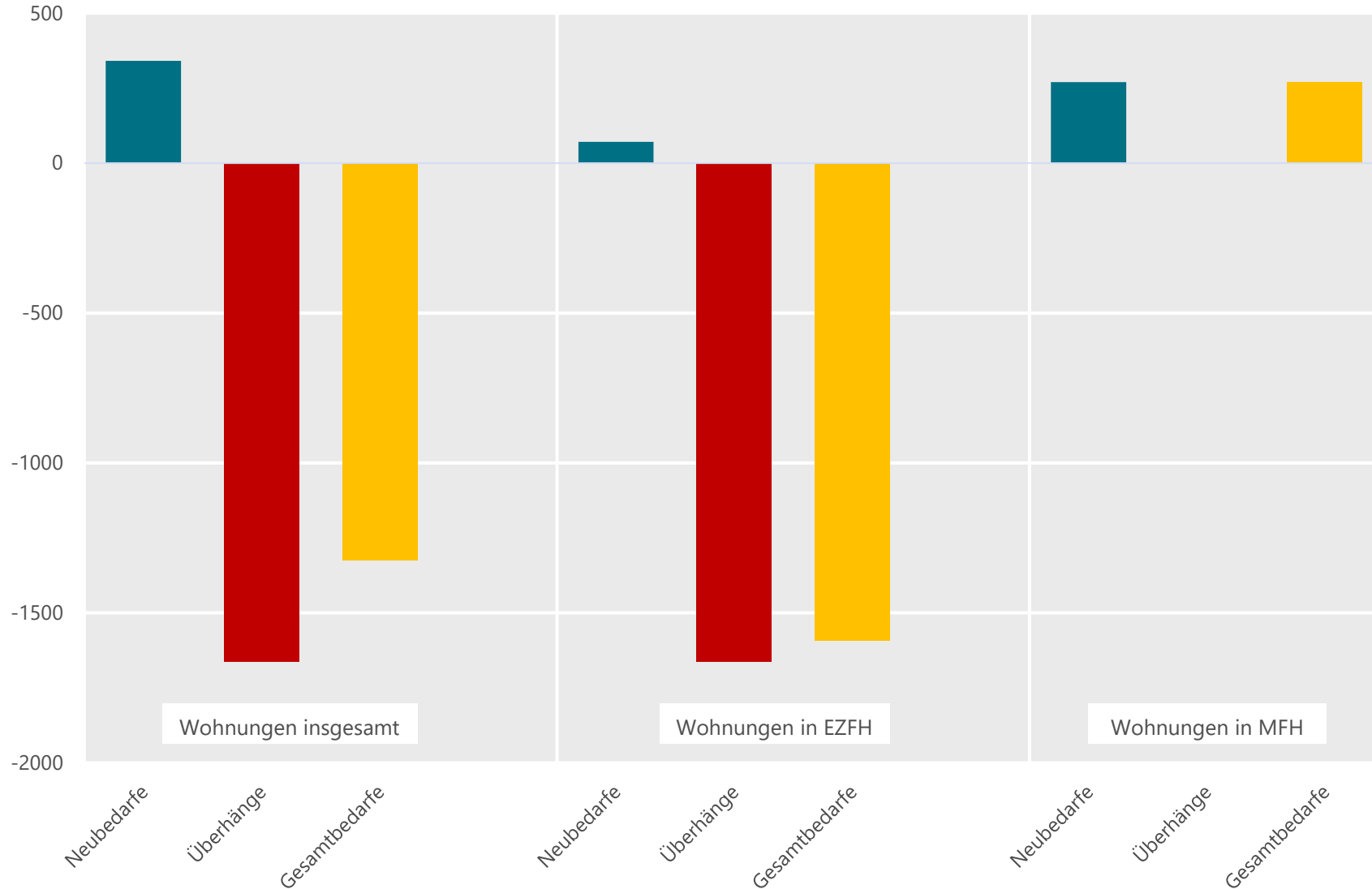
Dabei sind die **Überhänge nur im EZFH** zu verzeichnen. Ein Blick auf die lokale Verteilung zeigt zudem, dass aus demografischer Perspektive der **Bestand an EZFH landkreisweit ausreicht**, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen. Vielmehr wird es in allen Kommunen zu weiter steigenden Überhängen (1.664) kommen. Besonders massiv sind Uelzen und Bevensen-Ebstorf betroffen. Der erforderliche Neubau ist allein auf qualitative Zusatzbedarfe (71) zurückzuführen.

Weiterhin wird der **Bedarf im Mehrfamilienhäuser-Segment** auf 270 Wohnungen abgeschwächt. Der Bedarf erstreckt sich landkreisweit. Etwa 10 Prozent davon sind demografisch bedingte Neubedarfe.

Das Niveau der **qualitativen Zusatzbedarfe** fällt mit 71 in EZFH und 26 im MFH-Bereich ähnlich aus wie im vorherigen Zeitraum. Die geographische Verteilung mit ihrem **Schwerpunkt in der Stadt Uelzen** bleibt jedoch konstant.



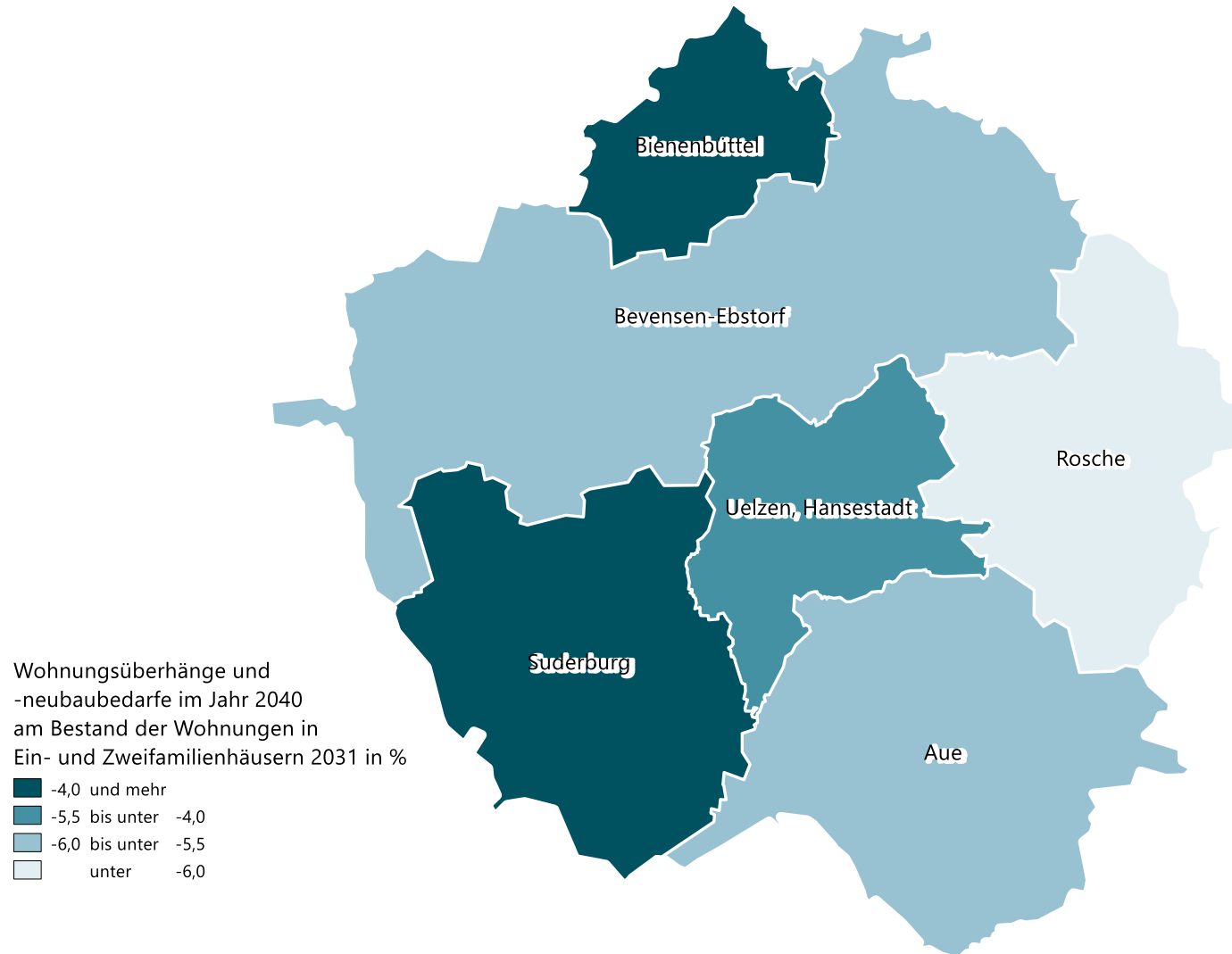
Wohnungsbedarfe im Landkreis Uelzen 2031 – 2040





Wohnungsbedarf in EZFH im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2031 – 2040





Wohnungsbedarf in MFH im Landkreis Uelzen

nach Einheits- und Samtgemeinden 2031 – 2040





Der Uelzener Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Uelzen durchläuft gerade einen starken Wandel. Die **Bevölkerungsstruktur verändert sich rapide**, was zu weniger Einwohnern und einer älteren Bevölkerung führt. Diese Veränderungen haben auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum. Die **Anzahl der Haushalte, die Wohnungen benötigen, nimmt ab**, insbesondere große Familienhaushalte sind weniger gefragt. Obwohl kleinere Haushalte einen Teil dieser Nachfrage auffangen können, ändern sich die Nachfragestrukturen insgesamt.

Diese **Entwicklung betrifft** nicht nur bestimmte Kommunen wie Aue und Rosche, sondern **den gesamten Landkreis**. Nur **Bienenbüttel könnte eine abweichende Entwicklung** mit leichtem Wachstum **verzeichnen**. Dennoch sollte der dadurch entstehende Bedarf nicht überbewertet werden.

Insgesamt sinkt der Bedarf an Wohnungen im Landkreis, aber dieser Rückgang verläuft nicht linear. Insbesondere bei **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** besteht noch immer eine **hohe Nachfrage**, vor allem ältere Menschen finden oft keine passenden Wohnungen. Zusätzlich wird der aktuelle Bedarf durch die Zuwanderung aus der Ukraine verstärkt.

Gleichzeitig würde ein übermäßiger Ausbau des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern zu einem Anstieg des Leerstands führen.

Im Gegensatz dazu steht die Situation bei **Ein- und Zweifamilienhäusern**, wo ein **Überschuss an Angebot unmittelbar bevorsteht**. Diese Art von Wohnraum wird hauptsächlich von Familien nachgefragt, von denen es jedoch immer weniger gibt. Wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, um diesen Trend zu bremsen, wird die Leerstandsproblematik im Landkreis weiter zunehmen.



Handlungsempfehlungen und Maßnahmen





Aktuelle und zukünftige Herausforderung im Landkreis

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Uelzen steht vor einer **Vielzahl von Herausforderungen**, die sowohl aktuelle als auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigen müssen. Eine der wesentlichen Herausforderungen ist der **demografische Wandel**, der durch eine abnehmende und alternde Bevölkerung gekennzeichnet ist. Diese Entwicklung wird voraussichtlich zu einer veränderten Nachfrage nach Wohnraum führen und erfordert eine entsprechende Anpassung der Angebotsstruktur, speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen.

Ein weiterer Aspekt, der den Wohnungsmarkt im Landkreis Uelzen prägt, ist die **zunehmende Preisentwicklung** für Wohnungen und Häuser. Insbesondere in Ballungsgebieten und attraktiven ländlichen Regionen mit guter Anbindung nach Hamburg sind steigende Immobilienpreise zu beobachten, die den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum erschweren können. Dies stellt vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen eine Herausforderung dar und erfordert Maßnahmen zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Angesichts der **Herausforderungen des Klimawandels** und der Notwendigkeit, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren, gewinnt auch eine nachhaltige Bauweise und energetische Sanierung von Immobilien stärker an Bedeutung. Durch die Förderung von energieeffizienten Neubauprojekten und die Modernisierung bestehender Gebäude kann nicht nur die Umweltbelastung verringert, sondern auch langfristig die Wohnqualität verbessert werden.

Um diesen vielfältigen Herausforderungen angemessen zu begegnen, bedarf es einer **ganzheitlichen Strategie**, die sowohl kurzfristige als auch langfristige Maßnahmen umfasst. Dazu gehören die **präzise Ausrichtung von Förderungen für Bauprojekten, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Anpassung der Wohnungsinfrastruktur an die Bedürfnisse älterer Menschen** sowie die Stärkung der Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt.



Zukünftigen Leerstand vermeiden – Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsbestand kontinuierlich weiterentwickelt. Insbesondere im Geschosswohnungsbau sind im Landkreis moderate Zuwächse zu verzeichnen. Der Bedarf wird auch in Zukunft in diesem Segment anhalten, vor allem in den umliegenden Kommunen der Stadt Uelzen.

Es gilt zwar zukünftigen Leerstand zu vermeiden, aber der starke Flüchtlingszuzug im Jahr 2022 und die weitere Zuwanderung von Geflüchteten führt zu sehr **kurzfristigen Bedarfen** vor allem im **Geschosswohnungsbau** (vgl. S. 61), der als Nachholbedarf interpretiert werden kann. **Mittel- bis Langfristig** zeigen die Prognosen allerdings einen stetig **abnehmenden Bedarf insbesondere im EZFH-Segment**. In diesem wird sich in Zukunft auch fast ausschließlich der Bauüberhang konzentrieren. Allein Bienenbüttel wird mittelfristig noch Wohnungen im EZFH benötigen, in den restlichen Kommunen beschränkt sich der Bedarf auf qualitative Zusatzbedarfe.

Daher sollte die Förderung von Neubauprojekten, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Individualisierung der Lebensstile, langfristig auf die Schaffung von

Wohnungen konzentrieren, die den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen.

Insbesondere ist die **Schaffung kleinerer und barrierefreier Wohnungen von großer Bedeutung**, um den sich ändernden Anforderungen gerecht zu werden. Zudem sollte die Modernisierung bestehender Wohngebäude aktiv unterstützt werden, um den Wohnstandard zu verbessern und gleichzeitig Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu fördern.

In der Hansestadt Uelzen sollte aufgrund der aktuellen Situation beispielsweise eine sehr **präzise Ausrichtung des Wohnungsneubaus** erfolgen. Dies könnte erforderlich sein, wenn bestimmte Qualitätsstandards wie Barrierefreiheit nur in neuen Wohngebäuden gewährleistet werden können. Diese Entwicklungen sollten frühzeitig und transparent sowohl gegenüber großen Wohnungsunternehmen als auch kleinen Eigentümern kommuniziert werden. In dieser Situation ist es von entscheidender Bedeutung auch die **vorhandenen Fördermittel verstärkt im Bestand einzusetzen**, um diesen nachhaltig, bedarfsgerecht und bezahlbar zu gestalten.



Nachhaltig denken – (Folge-)kosten einsparen

Es sollten Förderungen bzw. Investitionen im Vordergrund stehen, die den Bestand gleichermaßen altersgerecht, suffizient und klimaschonend gestalten und somit Synergien in der Förderung schaffen. Dies könnte beispielsweise über eigene lokale oder nationale Förderprogramme wie dem KfW-Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" erfolgen, das auch **Investitionen zur Schaffung barrierefreier Wohnungen unterstützt und gleichzeitig energetische Verbesserungen** ermöglicht.

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels ist auch eine rechtzeitige **Wärmeplanung** unerlässlich, laut Gebäudeenergiegesetz sogar verpflichtend. Die Stadt Uelzen befindet sich derzeit in den Vorbereitungen mit dem Ziel, bis Mitte 2024 ein Planungsbüro mit dem Wärmeplan zu beauftragen und diesen bis Herbst 2025 zu erstellen.

Insgesamt sollte auch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise über Energieeinsparung durch Modernisierung und **regionale regenerative Energiesysteme** (bspw. Geothermie) nachgedacht werden.

Durch die Abhängigkeit z.B. von Gasimporten waren viele Mieter und Eigentümer in den letzten Jahren mit stark steigenden Nebenkosten konfrontiert.

Zu Gewährleistung eine nachhaltigen Wohnungsentwicklung sollte zudem die **Priorisierung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung** stattfinden. Das bedeutet, dass zunächst eine Nachverdichtung erfolgen und erst dann neues Bauland ausgewiesen sollte. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur können Ressourcen effizient genutzt und die Zersiedelung des ländlichen Raums vermieden werden.



Sichtbarkeit von Angeboten für barrierefreien Wohnungen erhöhen

Um die Bevölkerung über Fördermöglichkeiten, barrierefreies Wohnen und nachhaltiges Bauen zu informieren, ist eine aktive **Informationspolitik** unerlässlich. Durch gezielte Kommunikation kann das Bewusstsein für diese Themen gestärkt und die Akzeptanz für entsprechende Maßnahmen erhöht werden. Darüber hinaus empfiehlt sich eine enge Zusammenarbeit mit (lokalen) Organisationen und Institutionen (wie z.B. Seniorenservicebüro Uelzen, Deutsche Rote Kreuz e. V., Gesellschaft für Wohnungsbau des Kreises Uelzen mbH, Wohnungsbaugenossenschaft Uelzen eG etc.), um gemeinsame Lösungen zu entwickeln. Beispielsweise könnte eine Informationskampagne oder Plattform wie „Gut versorgt und selbstbestimmt“ aufgebaut werden, um die Bevölkerung über barrierefreie Wohnungen in zentralen Lagen zu informieren. Die Ansprache sollte an Orten erfolgen, an denen sich z.B. ältere Menschen bevorzugt aufhalten. Der Landkreis hat hierzu bereits eine Beratungsstelle, einen Seniorenwegweiser und eine Internetseite etabliert. Es fehlt jedoch eine **gebündelte Übersicht bzw. Immobilienplattform** (Internetseite), die alle barrierefreien Wohnungen mit ihren Ausstattungsmerkmalen aufzeigt.

Im Kreis Unna gibt es mit der Internetseite www.barrierefreiwohnen-kreisunna.de bereits ein Projekt, das auch auf den Landkreis Uelzen übertragen werden könnte.

Insbesondere sollten Anreize ergriffen werden, um Umzugsketten zu fördern und eine bessere Verteilung des Wohnraums zu erreichen.



Gezielte Maßnahmen gegen den Remanenzeffekt notwendig – Eigenheimbesitzer über Möglichkeiten informieren

Eine bedeutende Herausforderung, die gegenwärtig und auch zukünftig im Landkreis Uelzen zentral ist, stellt der **Remanenzeffekt** dar. Dieses Phänomen bezieht sich darauf, dass kleine Haushalte trotz sich wandelnder Bedürfnisse und gelegentlich ungeeigneter Wohnverhältnisse weiterhin in ihrem gegenwärtigen Wohnraum verbleiben, sei es aus eigener Wahl oder aufgrund äußerer Zwänge des Marktes. Insbesondere ältere Menschen, die nach dem Auszug ihrer Kinder nicht bereit oder in der Lage sind, ihr vertrautes Umfeld zu verlassen, sind hiervon betroffen. Demografische Entwicklungen wie die steigende Anzahl älterer Menschen und eine längere Lebenserwartung verstärken diesen Effekt.

Grundsätzlich **bedarf es einer Erkenntnis bei Eigenheimbesitzern oder betagten Mietern**, dass nach familiären Veränderungen und einer reduzierten Haushaltsgröße ein geringerer Bedarf an Wohnraum besteht. Es ist jedoch wichtig anzuerkennen, dass die emotionale Bindung der Eigentümer bzw. an ihr eigenes Zuhause nicht unterschätzt werden darf. Viele Personen verknüpfen mit ihrem Heim Erinnerungen und Erfahrungen, die für ihre Zufriedenheit und Identität von großer Bedeutung sind. Daher ist es essenziell, dass Eigenheimbesitzer und Mietern mit zu großem und

oft ungeeignetem Wohnraum **Beratung und Handlungsempfehlungen** erhalten können. Dabei sollten die individuellen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Eigenheimbesitzer, ihre emotionale Verbundenheit mit ihrem Zuhause sowie die Verfügbarkeit geeigneter und erschwinglicher Wohnalternativen berücksichtigt werden. Um Eigenheimbesitzer sowie Mieter im Landkreis Uelzen zu informieren und zu unterstützen, sollten diesbezüglich **Informationsveranstaltungen** organisiert und beworben werden. Diese könnten über Themen wie Wohnraumnutzung und Wohnflächensuffizienz informieren und eine individuelle Beratung ermöglichen. Zusätzlich dazu könnte eine **digitale Plattform oder Website** eingerichtet werden, die relevante Informationen, Tipps und Links enthält. Hier könnten sie sich auch online informieren und gegebenenfalls Beratungstermine vereinbaren. Ergänzend dazu wäre die Erstellung und **Verteilung von Informationsmaterialien** wie beispielsweise Broschüren oder Flyern mit Hinweisen und praktischen Tipps empfehlenswert. Hier sollte darauf geachtet werden bestehende Angebote (Seniorenservicebüro) zu nutzen bzw. weiterzuentwickeln, um **Doppelstrukturen zu vermeiden** und Synergien zu fördern.



Alternativen Wohnraum für Eigenheimbesitzer schaffen

Wenn Eigenheimbesitzer oder Mieter bereit sind, in einen kleineren Wohnraum umzuziehen und folglich ihr bisheriges Heim aufgeben, sollten attraktive und passende Wohnmöglichkeiten verfügbar sein. Diese sollten sich vor allem aufgrund der weiteren gesellschaftlichen Teilhabe oder Kontaktpflege im gewohnten Umfeld, im gleichen Ort oder sogar im gleichen Quartier befinden. Darüber hinaus ist oft ein barrierefreier und gut infrastrukturell angebundener Wohnraum erforderlich. Daher wäre es sinnvoll, in Eigenheim-Neubauegebieten bereits bei der Planung **"Altenwohnungen" zu integrieren**. Weitaus wichtiger wäre jedoch in bestehenden Wohngebieten, die hauptsächlich aus Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen bestehen, eine **Barrierereduzierung und -freiheit zu verwirklichen**. Vor allem im Bereich der Geschosswohnungen, der im Landkreis Uelzen zunimmt, bedarf es einem barrierefreien Zugang zum Wohnraum, beispielsweise durch den Bau von Rampen und Fahrstühlen.

Um den erwarteten Anstieg des Überhangs an Ein- und Zweifamilienhäusern zu bewältigen, muss es das Ziel sein, Senioren zu einem Umzug in kleinere barrierefreie Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Versorgung zu bewegen und **bestehende Häuser an Familien zu vermitteln**. Dies ist unter dem Aspekt, dass im Landkreis Uelzen Zuzüge von Personen in der Familienphase dominieren, besonders relevant.

Um solche Ansätze umzusetzen, ist grundsätzlich ein entsprechendes **Wissen über die Verfügbarkeit und Nutzungsdichte von Wohnflächen im Bestand** erforderlich. Daher ist die Erhebung von Daten zur Nutzung der vorhandenen Wohnfläche durch die Haushalte sowie zu potenziell ungenutzten oder untergenutzten Wohnflächen aufgrund von Lebensumbrüchen der Haushalte von grundlegender Bedeutung. Die bevorstehende Veröffentlichung der Ergebnisse des **Zensus 2022** bietet hier eine besondere Gelegenheit.

Die **Alternativen zur bisherigen Immobilie müssen für den Eigenheimbesitzer bzw. Mieter bezahlbar sein**. Auch in Zukunft ist im Landkreis Uelzen nicht mit größeren Engpässen beim bezahlbaren Wohnen zu rechnen. Eigenheimbesitzer stehen trotzdem oft vor der Herausforderung, bezahlbare Alternativen zu finden. Auch wenn sie ihre Wohnfläche reduzieren, können alternative Wohnmöglichkeiten kostspielig sein und das verfügbare Budget übersteigen. Dies kann problematisch sein, wenn der Verkauf des Eigenheims nicht die erwarteten finanziellen Mittel einbrachte oder sogar scheiterte, weil kein passender Käufer gefunden wurde.



Konzepte und Programme für eine zukunftsfähige Wohnraumversorgung etablieren

Um einen Eigenheimbesitzer beim Verkauf seines Eigenheims zu unterstützen, ist eine **Einführung und Etablierung von kommunalen Förderprogrammen wie „Jung kauft Alt“** oder ähnlicher Initiativen sinnvoll. „Jung kauft Alt“ hat bereits in zahlreichen Kommunen zur Revitalisierung von älteren Immobilien und zur Förderung des Einstiegs junger Menschen ins Eigenheim beigetragen. Immobilien zu erleichtern. Dabei erhalten sie finanzielle Unterstützung oder Fördermittel, um den Kaufpreis sowie Renovierungskosten zu decken. Das Programm „Jung kauft Alt“ würde auch zur Bewahrung des historischen und kulturellen Erbes der einzelnen Ortschaften des Landkreises Uelzen beitragen, indem ältere Gebäude wiederbelebt und renoviert werden.

Eine **Bereitstellung von Umzugsprämien für ältere Eigentümer oder Mieter** würde zudem dazu beitragen, einen Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu fördern, indem Anreize geschaffen werden, ältere Personen dazu zu ermutigen, ihr Wohneigentum oder ihre zu große Mietwohnung freizugeben. Somit wird jüngeren Familien der Einstieg in den Immobilienmarkt deutlich erleichtert.

Darüber hinaus können **Bestandsaufnahmen und vorbereitende Planungen durch Gebäudegutachten** durchgeführt werden, um wichtige Entscheidungsgrundlagen zu schaffen und Umzugsketten zu fördern, damit der Wohnungsbestand effektiver verteilt wird.

Zusätzlich tragen solche gezielten Angebote dazu bei, Fehlinvestitionen vorzubeugen. Indem frühzeitig fachliche Expertise in die Planungen einbezogen wird, können potenzielle Risiken und Probleme identifiziert und vermieden werden, was letztendlich zu einer **nachhaltigeren Entwicklung des Wohneigentumssektors** führt.



Maßnahmen zur Erhaltung und Ausweitung des sozialen Wohnraums ergreifen

Im Zuge der Bemühungen um eine gerechtere Wohnraumverteilung ist der soziale Wohnraum von zentraler Bedeutung. Jedoch **verzeichnet die Hansestadt Uelzen seit 2017 einen starken Rückgang des gebundenen Wohnraums**, bedingt durch zeitlich begrenzte Sozialbindungen. In diesem Zeitraum wurden lediglich 20 neue öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Angesichts der Prognose, dass in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich 46 %, bis 2040 sogar 98 % der Sozialwohnungen in der Hansestadt Uelzen aus der Bindung fallen werden, **ist es dringend erforderlich, dieser Entwicklung entgegenzuwirken**. Auch bei den **anderen Gemeinden des Landkreises Uelzen** werden zahlreiche Wohnungen aus der Bindung fallen, bis 2027 handelt es sich allein um 71 der derzeit 197 Wohnungen.

Die Suche nach einer Wohnung mit Wohnberechtigungsschein gestaltet sich bereits jetzt als schwierig und ist in der Regel mit längeren Wartezeiten verbunden. Im Vergleich zum Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Uelzen aus dem Jahr 2020 hat sich die Situation noch verschärft.

Unter **Berücksichtigung der steigenden Kaufpreise und Mieten** ist anzunehmen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen im Landkreis Uelzen, insbesondere in der Hansestadt Uelzen, weiterhin bestehen bleibt oder sogar zunehmen wird.

In Anbetracht der auslaufenden Sozialbindungen und steigenden Mieten sollte es **oberste Priorität sein, mindestens den aktuellen Bestand an gebundenem Wohnraum zu erhalten**. Unter diesen Umständen ist eine Erhöhung des Bestands von sozialem Wohnraum empfehlenswert.



Sozialer Wohnungsbau – Ankauf von Belegungsrechten und Schaffung barrierefreier Wohnräume sinnvoll

Der **Ankauf von Belegungsrechten** im bestehenden Wohnungsbestand kann eine Möglichkeit sein, den Bestand an sozialen Wohnungen zu erhalten und zu erweitern. Durch diesen Ansatz erhalten die Kommunen im Landkreis Uelzen eine verbesserte Kontrolle über die Vergabe von Wohnungen, um sicherzustellen, dass einkommensschwache Haushalte ausreichend Wohnraum zur Verfügung haben. Eine weitere Option ist der **Ausbau des sozialen Wohnungsbausektors**.

Der soziale Wohnungsbau spielt eine entscheidende Rolle bei der Verbesserung der Wohnraumverteilung und der Förderung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bürger. Insbesondere die **Förderung von Umzugsketten** kann dazu beitragen, einen Ausgleich im Wohnraumangebot zu schaffen und die Wohnsituation für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass der soziale Wohnungsbau auch **bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte** bereitstellt.

Eine Herausforderung besteht darin, den **Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbestands** im Landkreis Uelzen zu berücksichtigen, ohne den Wohnungsmarkt negativ zu beeinflussen.

Haushalte mit Unterstützungsbedarf können an einigen Standorten im Landkreis Uelzen Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Daher sollte der Landkreis Uelzen weiterhin dem sozialen Wohnungsbau Priorität einräumen.

Ein wichtiger Aspekt des sozialen Wohnungsbaus ist die **Schaffung barrierefreier Sozialwohnungen**. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass sowohl ältere Menschen als auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität Zugang zu geeignetem Wohnraum haben. Dies erfordert die Integration von Wohnungen im Erdgeschoss oder in Obergeschossen, die barrierefrei durch Fahrstühle erreicht werden können. Besondere Aufmerksamkeit sollte darauf gelegt werden, dass sich ältere Menschen oft nicht im Erdgeschoss nicht sicher fühlen, da hier Einbrüche häufiger auftreten können.

Um die Mietbelastungsquote zu senken und die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte zu verbessern, ist es wichtig, den sozialen Wohnungsbau kostengünstig zu gestalten und die Mietpreise angemessen zu halten.