



WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT LANDKREIS UELZEN

Quelle: shutterstock_610547537

Ergebnispräsentation

Fabian Böttcher
Uelzen, 17.09.2020

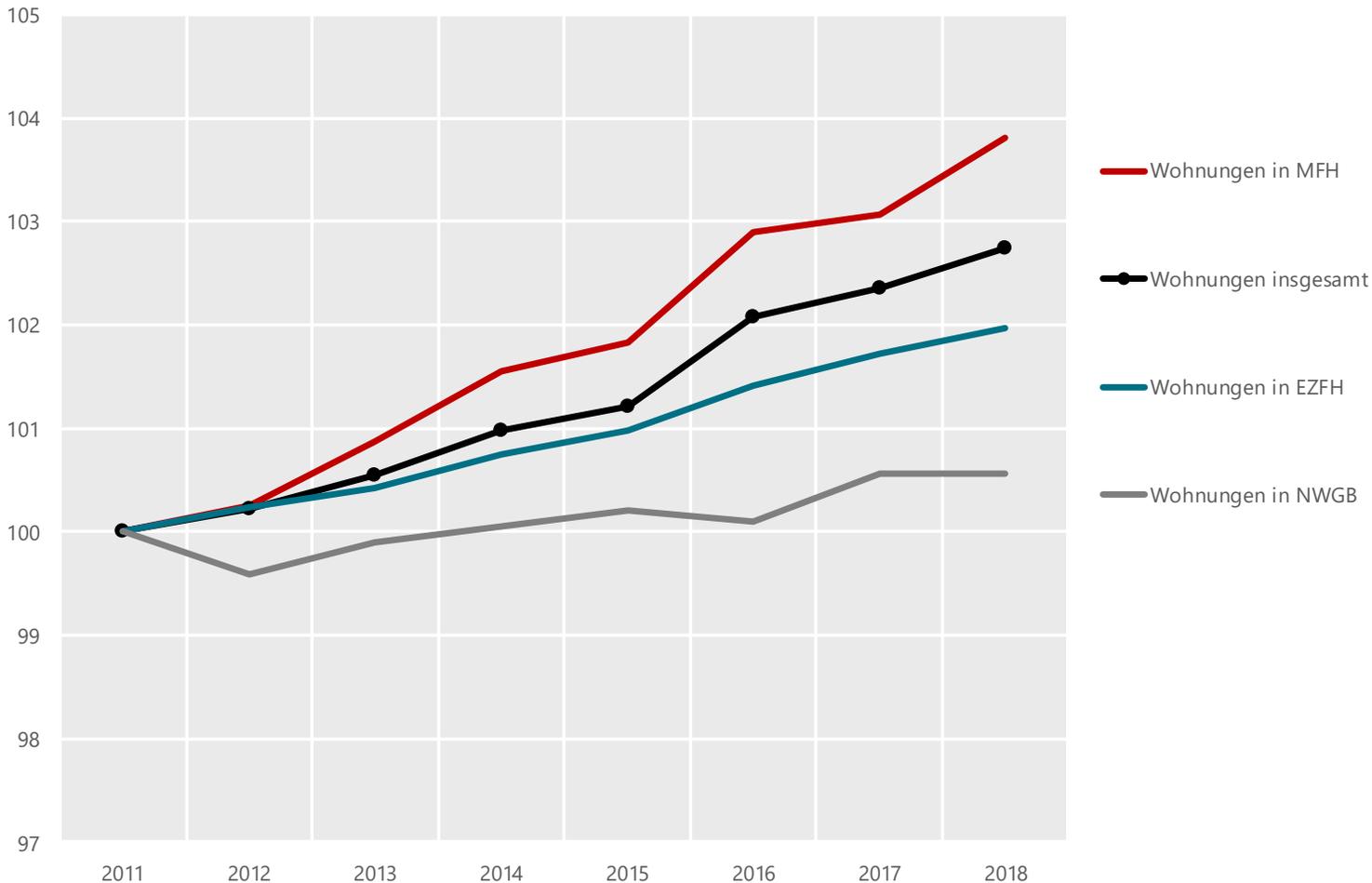
1 **Entwicklung des Wohnungsangebotes und -preise**

2 **Entwicklung der Wohnungsnachfrage**

3 **Zukünftiger Wohnungsbedarf**

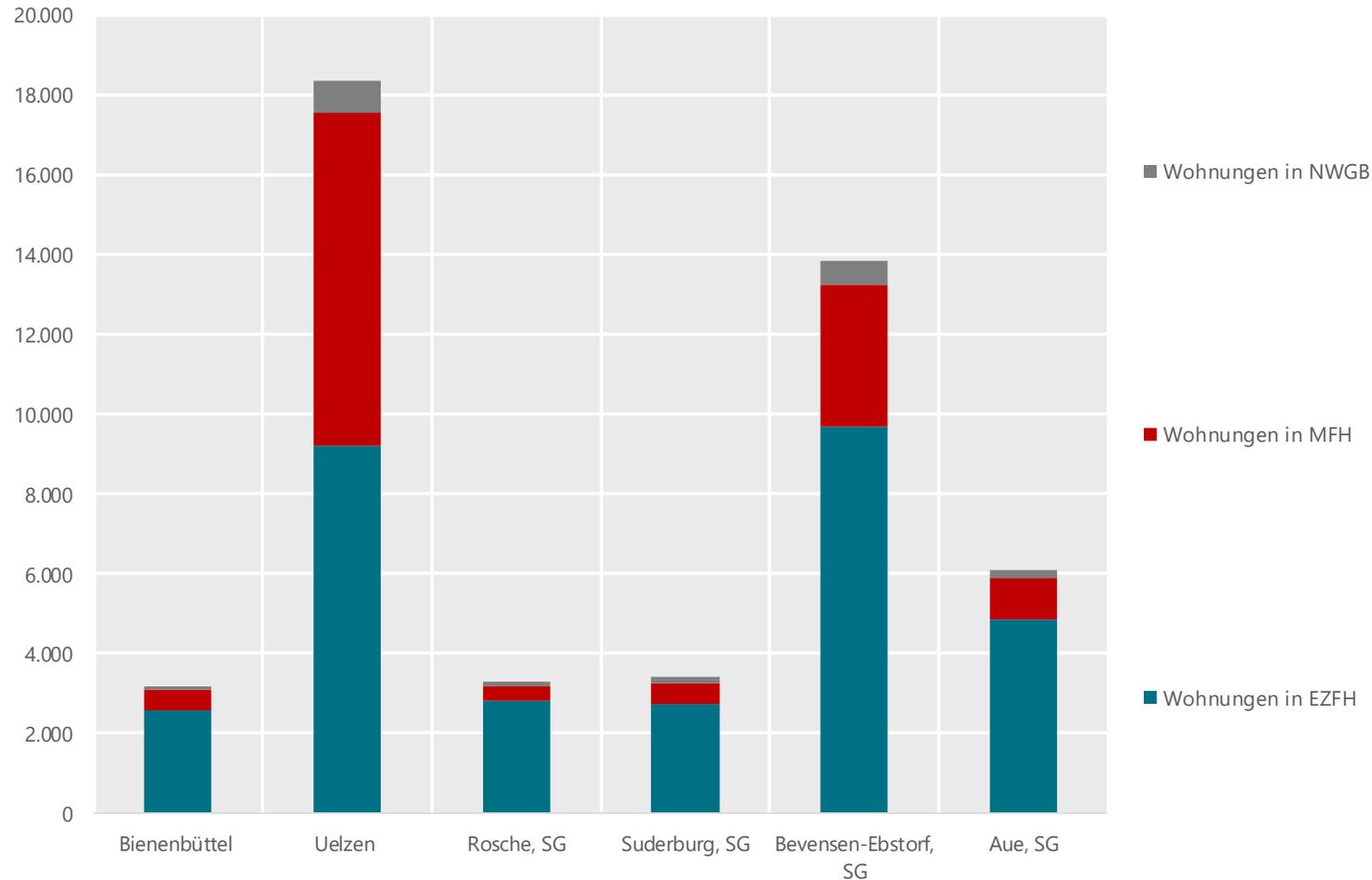
4 **Handlungsempfehlungen und Maßnahmen**

Wohnungsbestand nach Gebäudeart im Landkreis Uelzen 2011-2018, 2011=100



- 48.543 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2018)
- 66 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, ein Großteil davon als Wohneigentum
- 2018 3 % mehr Wohnungen als 2011
- Wohnungsleerstand bei rund 5,3 %
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wichtig für Wohnraumversorgung einer alternden Bevölkerung

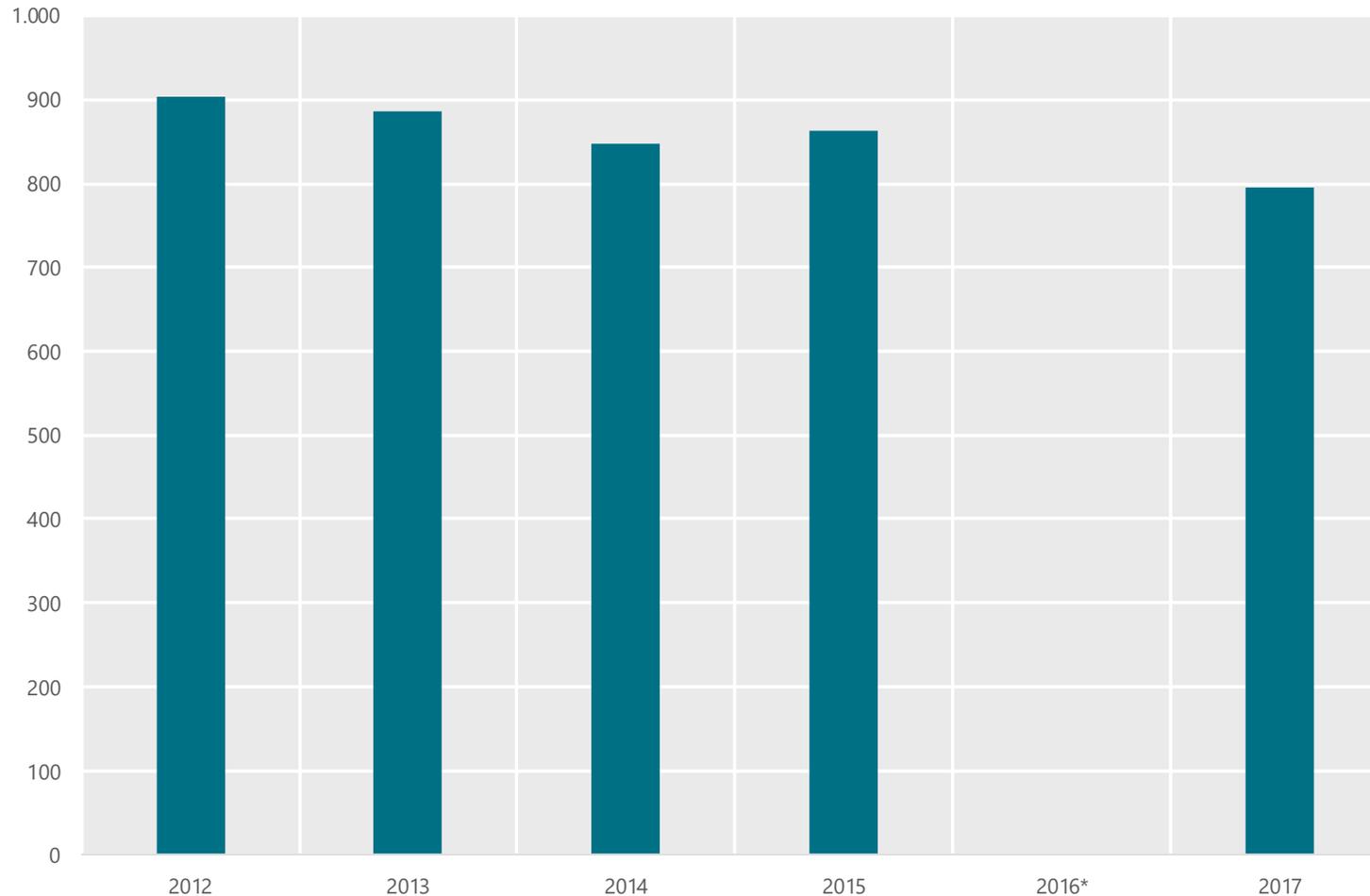
Wohnungsbestand in den Gemeinden des Landkreises Uelzen 2018



- 38 % des Wohnungsbestandes konzentriert sich auf die Stadt Uelzen
- In Bienenbüttel, Rosche, Suderburg und Aue ca. 80 % des Wohnungsbestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungsangebot beeinflusst, welche Haushalte überhaupt angemessen an einem Ort leben können

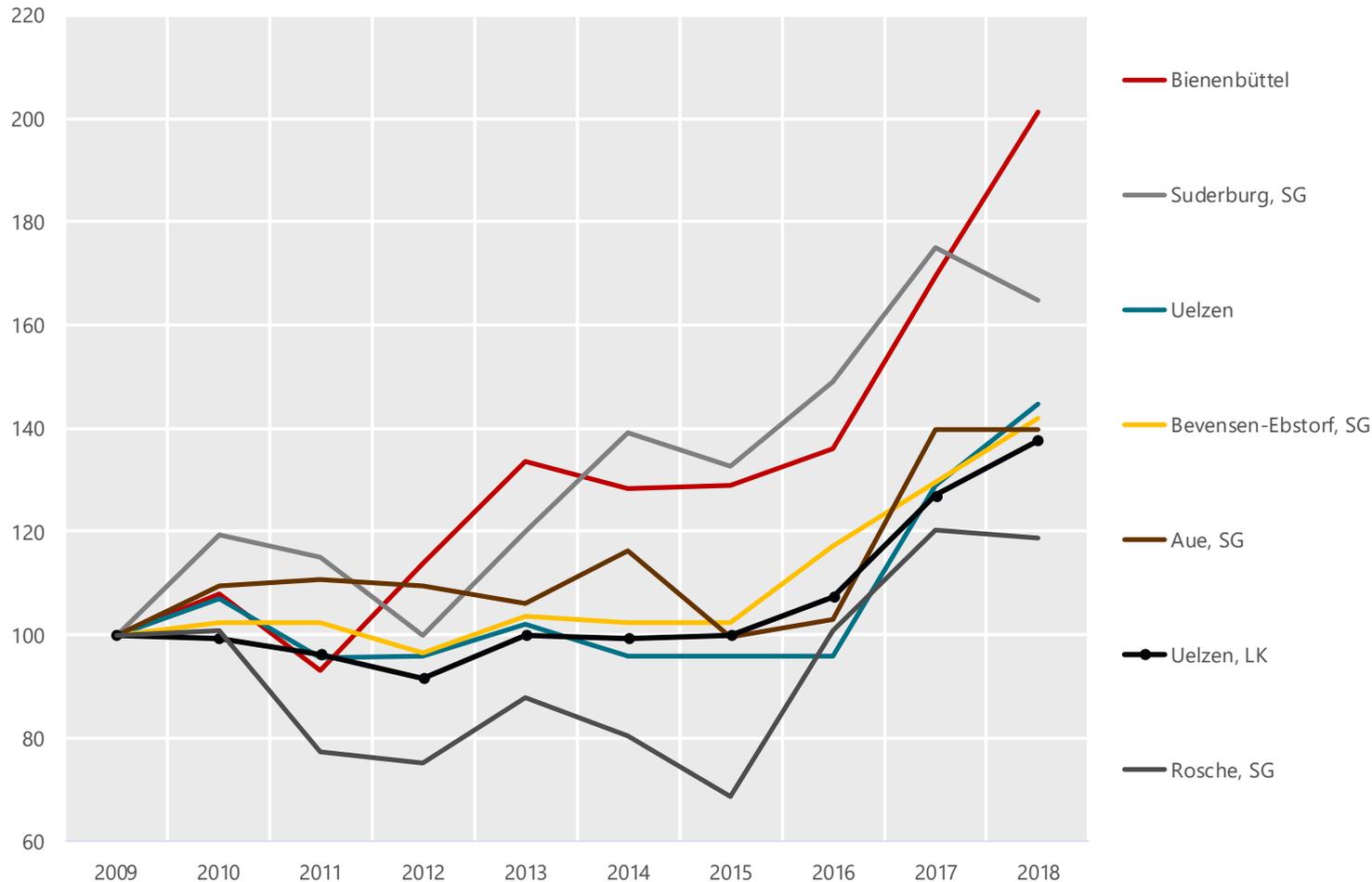
Bestand öffentlich geförderter Wohnungen nimmt ab

Bestand an belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen im Landkreis Uelzen 2012-2017



- 795 öffentlich geförderte Wohnungen (2017)
- Rückgang des Sozialwohnungsbestands um 12 % seit 2012
- 24 neue öffentlich geförderte Wohnungen seit 2012
- 5,6 % des Geschosswohnungsbestandes für Haushalte mit WBS reserviert
- Stadt Uelzen mit 560 Wohnungen wichtigster Standort

Mittlere Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Uelzen 2009-2019, 2009=100



- Realisierte mittlere Kaufpreise 2018
 - Freistehendes Einfamilienhaus 134.000 EUR
 - Reihenhauseinheit/Doppelhaushälfte 94.000 EUR
 - Baureifes Land 42,03 EUR/qm (Durchschnitt 2015-2017)

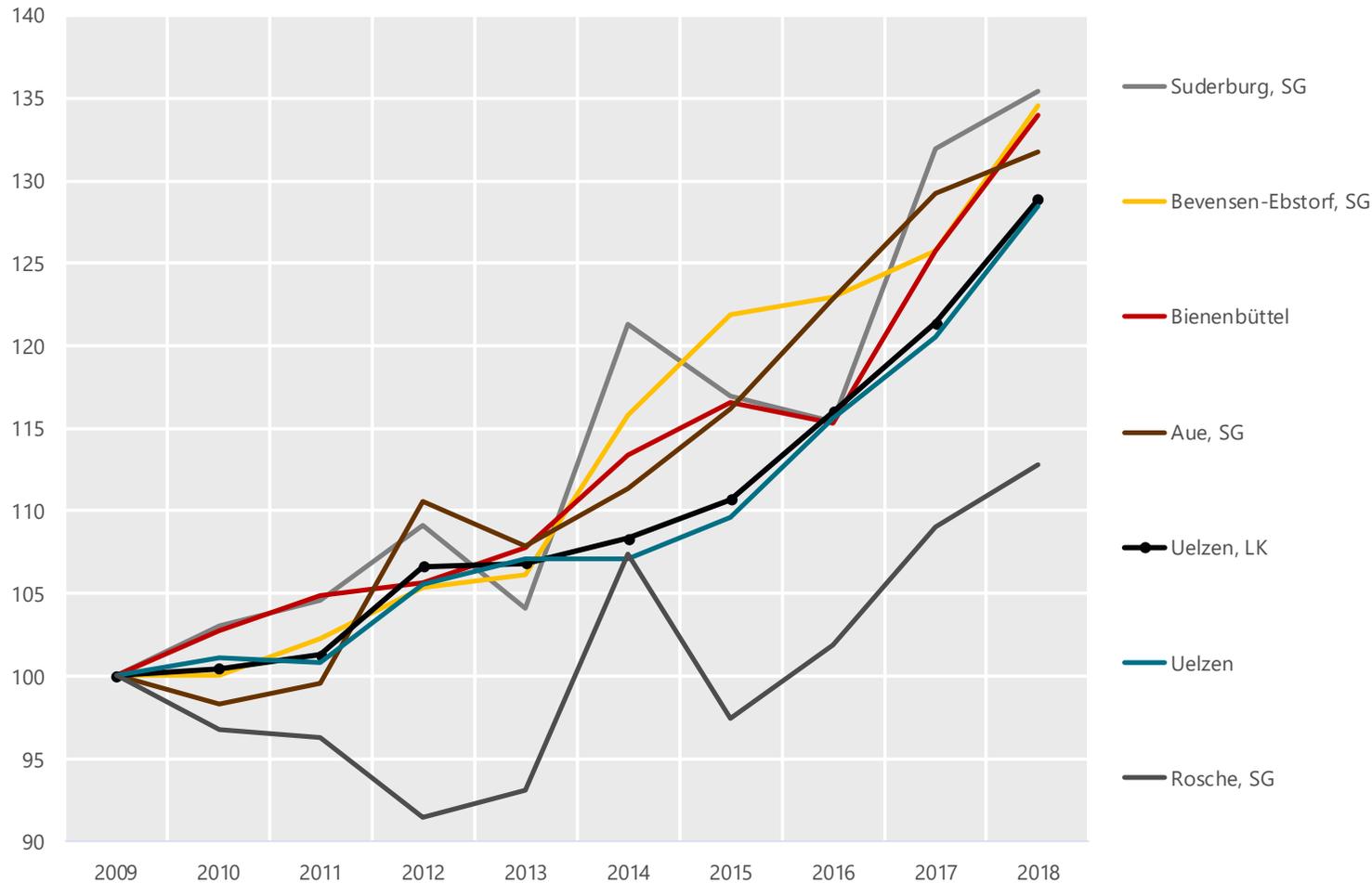
- Mittlere Angebotskaufpreis 2019 für EZFH 179.000 EUR

- Bienenbüttel mit 279.000 EUR als mittlerer Angebotskaufpreis teuerster Standort, Aue mit 125.000 EUR besonders günstig

- Starke Preisanstiege in allen Teilen des Landkreises: +38 % seit 2009

Auch das Mietniveau steigt deutlich an

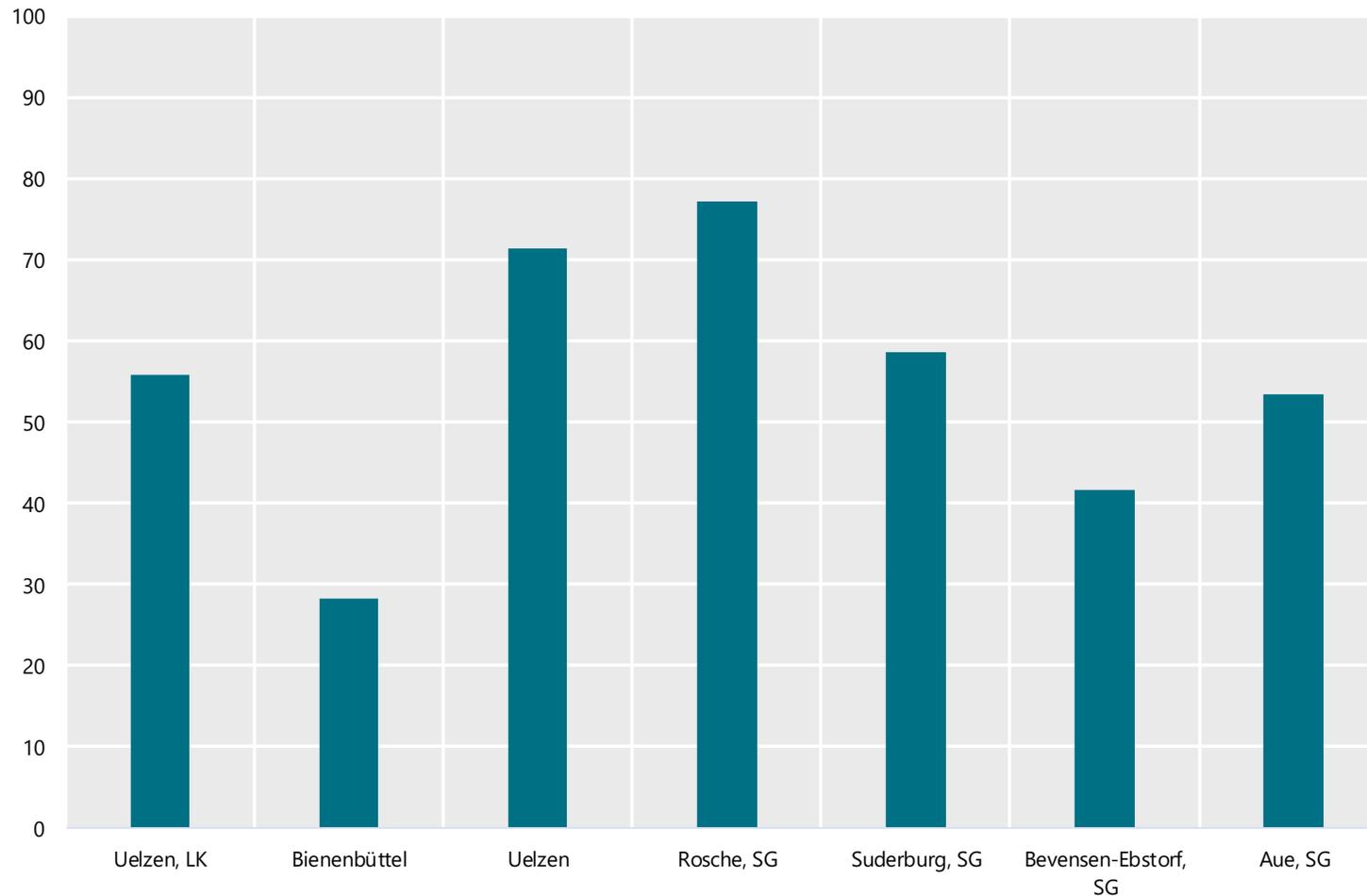
Mittlere Angebotsnettokaltmiete für Wohnungen im Landkreis Uelzen, 2009-2018, 2009=100



- Mittlere Angebotsnettokaltmiete für Bestandswohnungen 6,03 EUR/qm (2018)
- Höchstes Mietpreisniveau in Bevensen-Ebstorf (6,58 EUR/qm), Rosche mit 4,86 EUR/qm am günstigsten
- Kontinuierlicher Anstieg der Angebotsmieten: + 29 % seit 2009
- In bestehenden Mietverträgen deutlich niedrigere Mieten
- Bei GWK und WBG Bestandsmieten i.d.R. unter 5,20 EUR/qm

Wohnungen auch für Transferleistungshaushalte erschwinglich

Anteil der Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen im Landkreis 2018



- Für Haushalte in sozialer Mindestsicherung werden Kosten der Unterkunft (KdU) i.d.R. übernommen
- Berücksichtigung von lokal festgelegten Angemessenheitsgrenzen
- 56 % aller Mietangebote für Transferleistungshaushalte erschwinglich (2018)
- Besonders gute Verfügbarkeit in Uelzen und Rosche, Bienenbüttel mit stark begrenztem Angebot
- Anhebung der KdU-Grenzen zum 01.01.2020

1 Entwicklung des Wohnungsangebotes und -preise

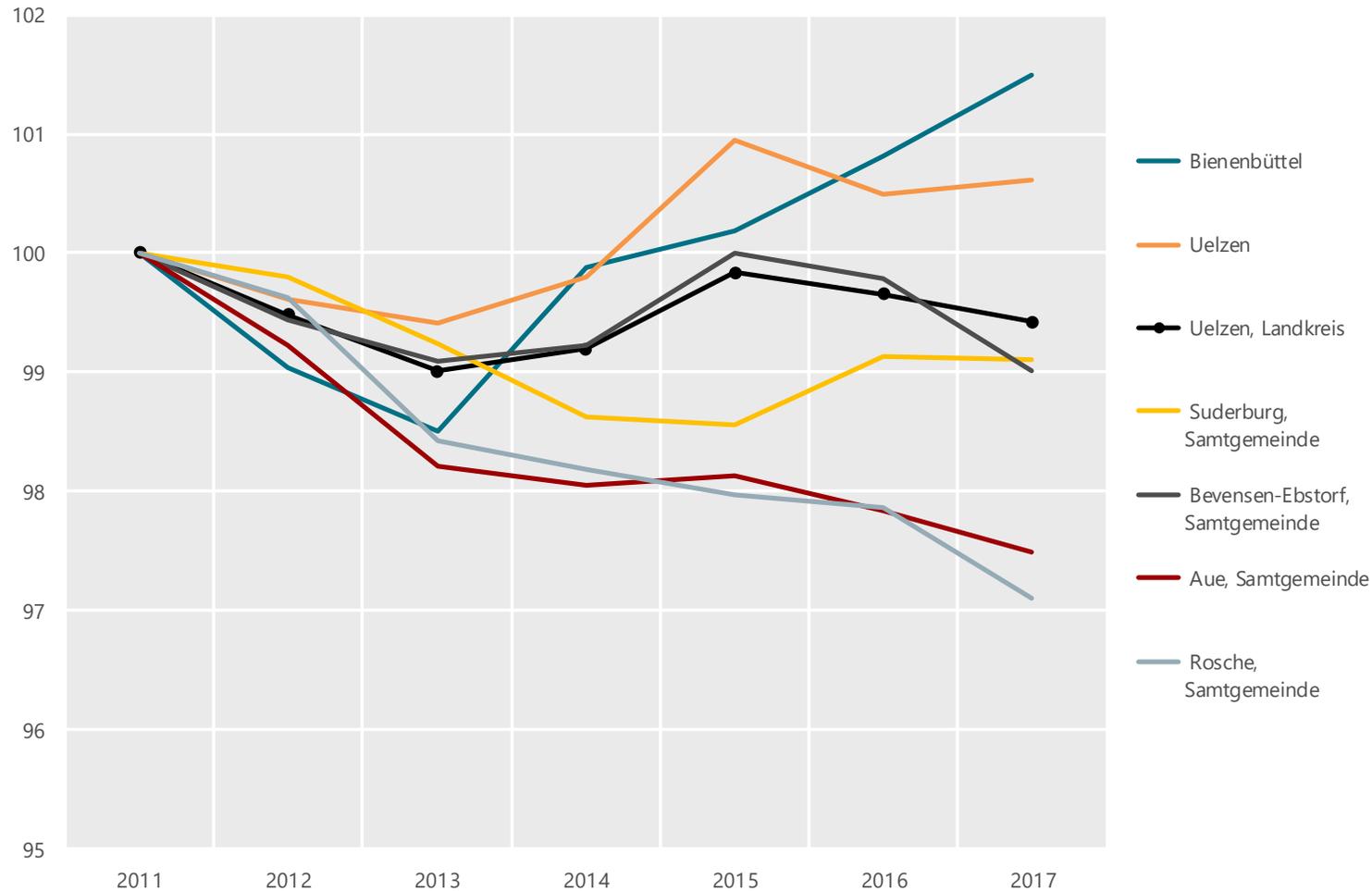
2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

3 Zukünftiger Wohnungsbedarf

4 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

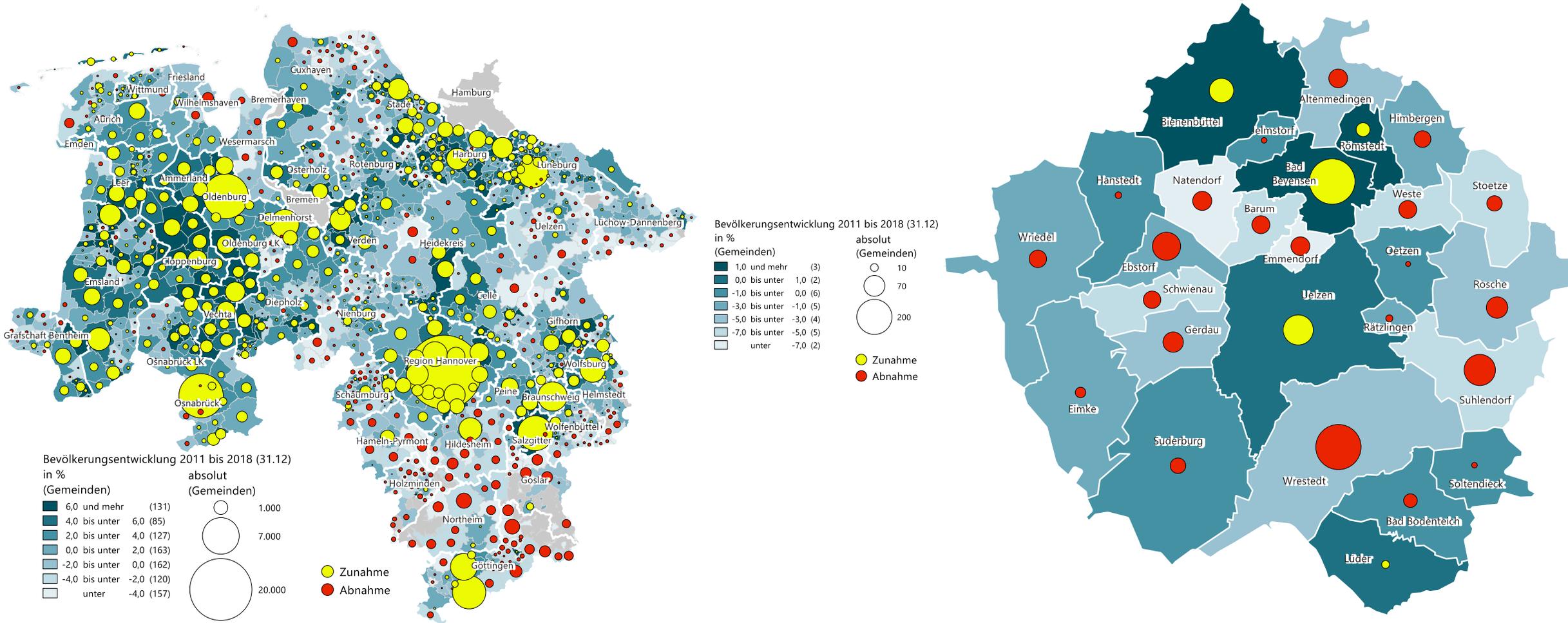
Bevölkerungszahl im Landkreis stabil, aber mit rückläufigem Trend

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen nach Einheits- und Samtgemeinden 2011-2017, 2011=100

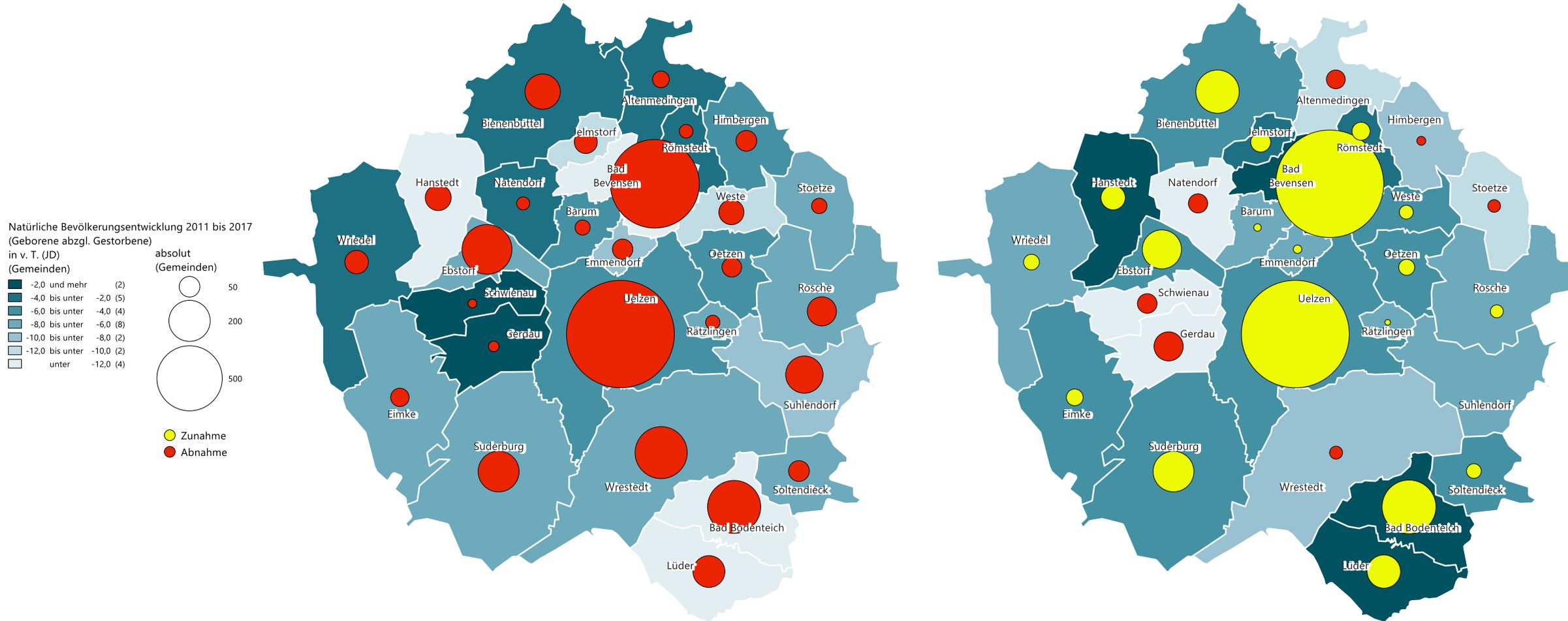


- 92.744 Einwohner (31.12.2017)
- 92.389 Einwohner (31.12.2019)
- Bevölkerungswachstum 2014/2015 durch Flüchtlingszuzug
- Bevölkerungsentwicklung im Landkreis deutlich ungünstiger als auf Bundes- oder Landesebene
- Räumliche Disparitäten in der Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung nach Gemeinden in Niedersachsen (links) und im Landkreis Uelzen (rechts) 2011-2018

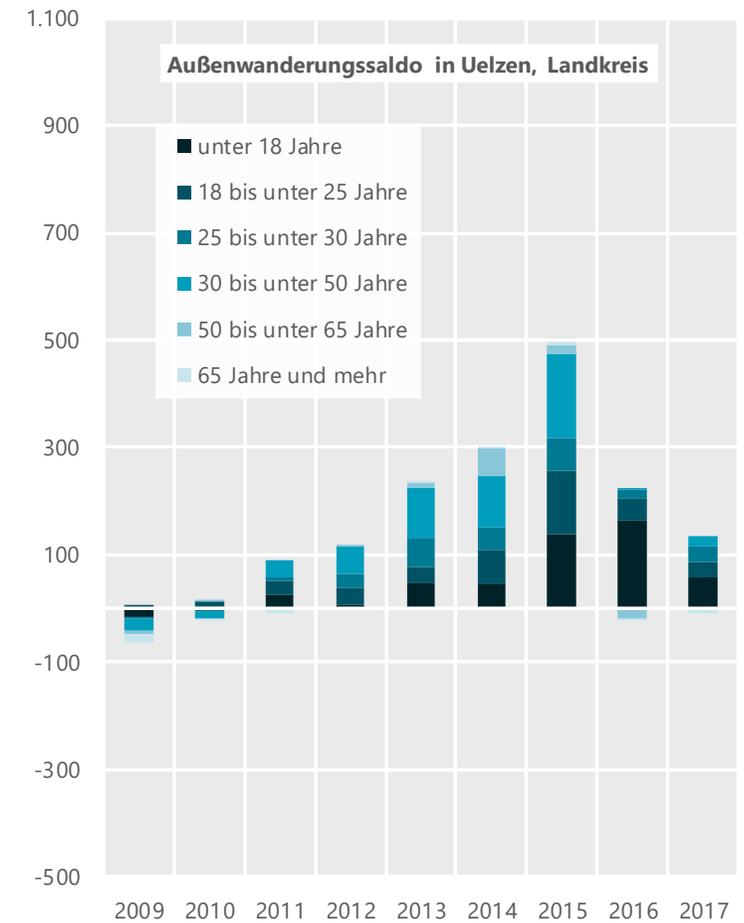
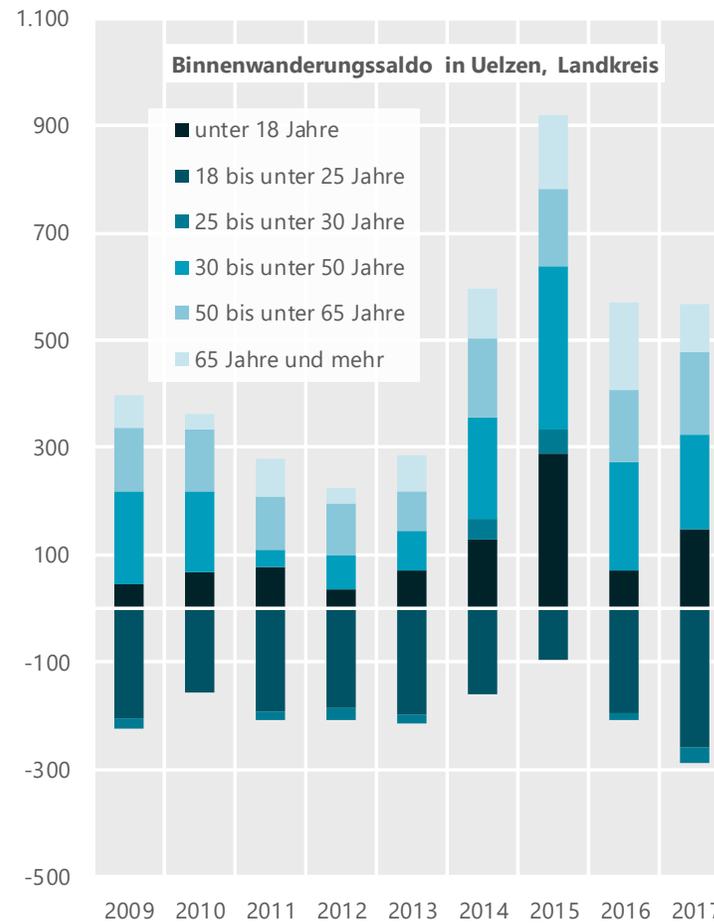
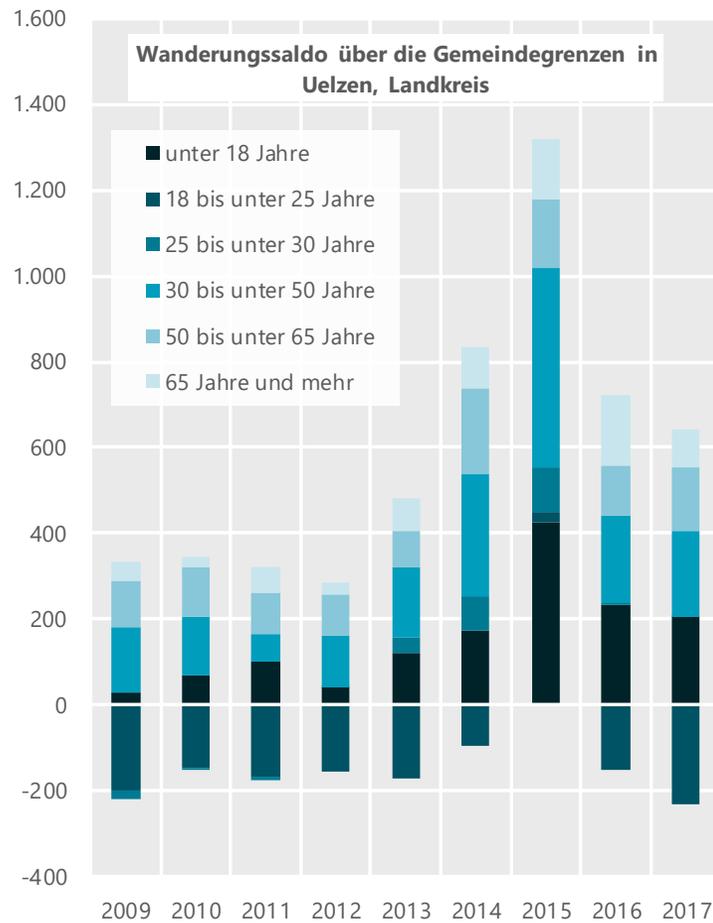


Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011-2017 (links) und Wanderungen 2011-2018 (rechts) in den Gemeinden des Landkreises Uelzen



LK Uelzen geprägt durch positive Wanderungssalden

Wanderungssalden insgesamt (links), Binnenwanderungen (mittig) und Außenwanderungen (rechts) im Landkreis Uelzen 2009-2017



1 Entwicklung des Wohnungsangebotes und -preise

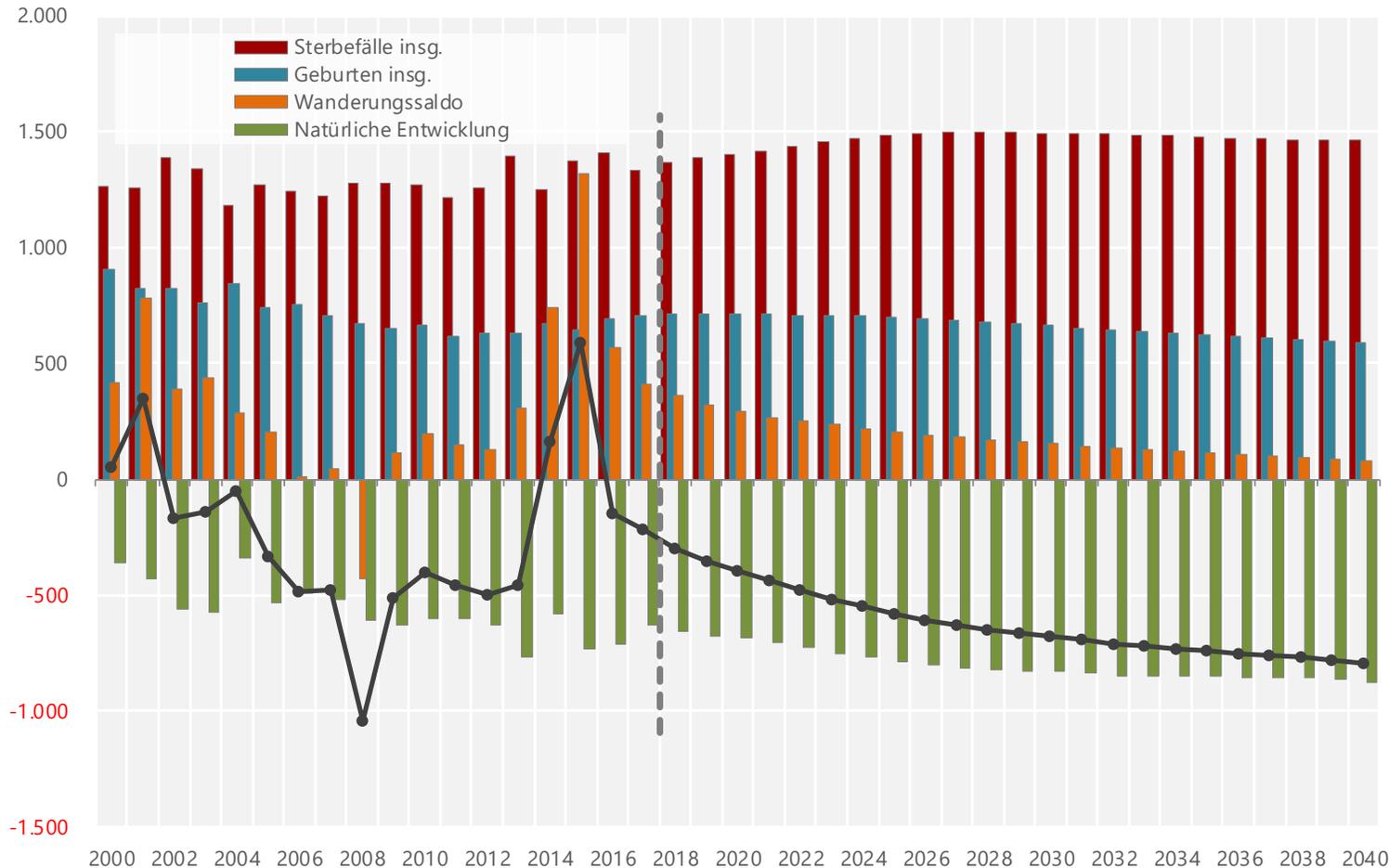
2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

3 **Zukünftiger Wohnungsbedarf**

4 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Wanderungsgewinne können negative Bevölkerungsentwicklung immer weniger ausgleichen

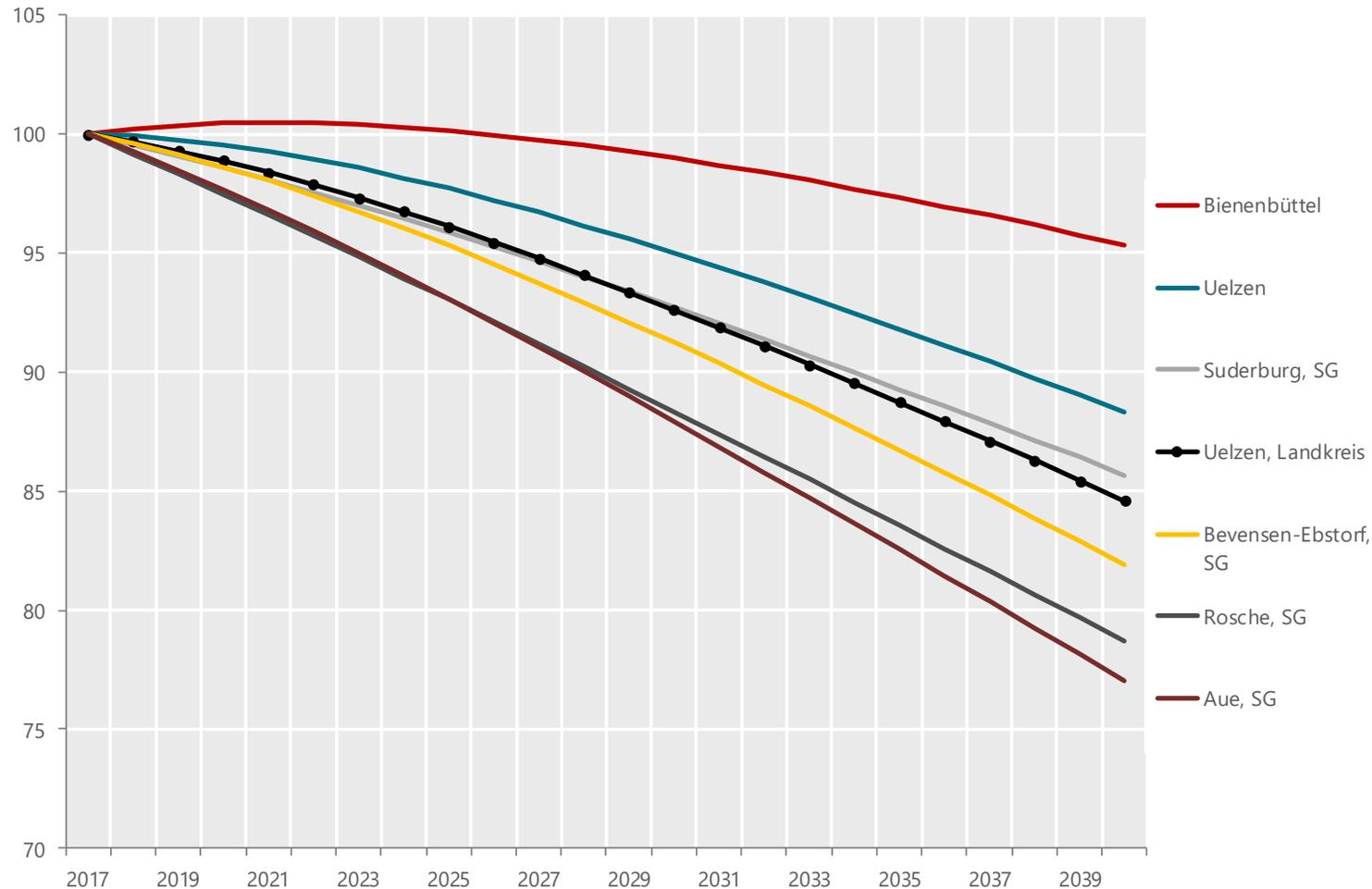
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Uelzen 2000-2040, absolut



- Bevölkerungszahl -15,4 %, bzw. ca. 14.300 Personen (2017-2040)
- Natürliche Bevölkerungsentwicklung fortlaufend negativ
- Wanderungssaldo weiterhin positiv, aber sinkend

Bevölkerungsverluste mit räumlichen Disparitäten erwartet

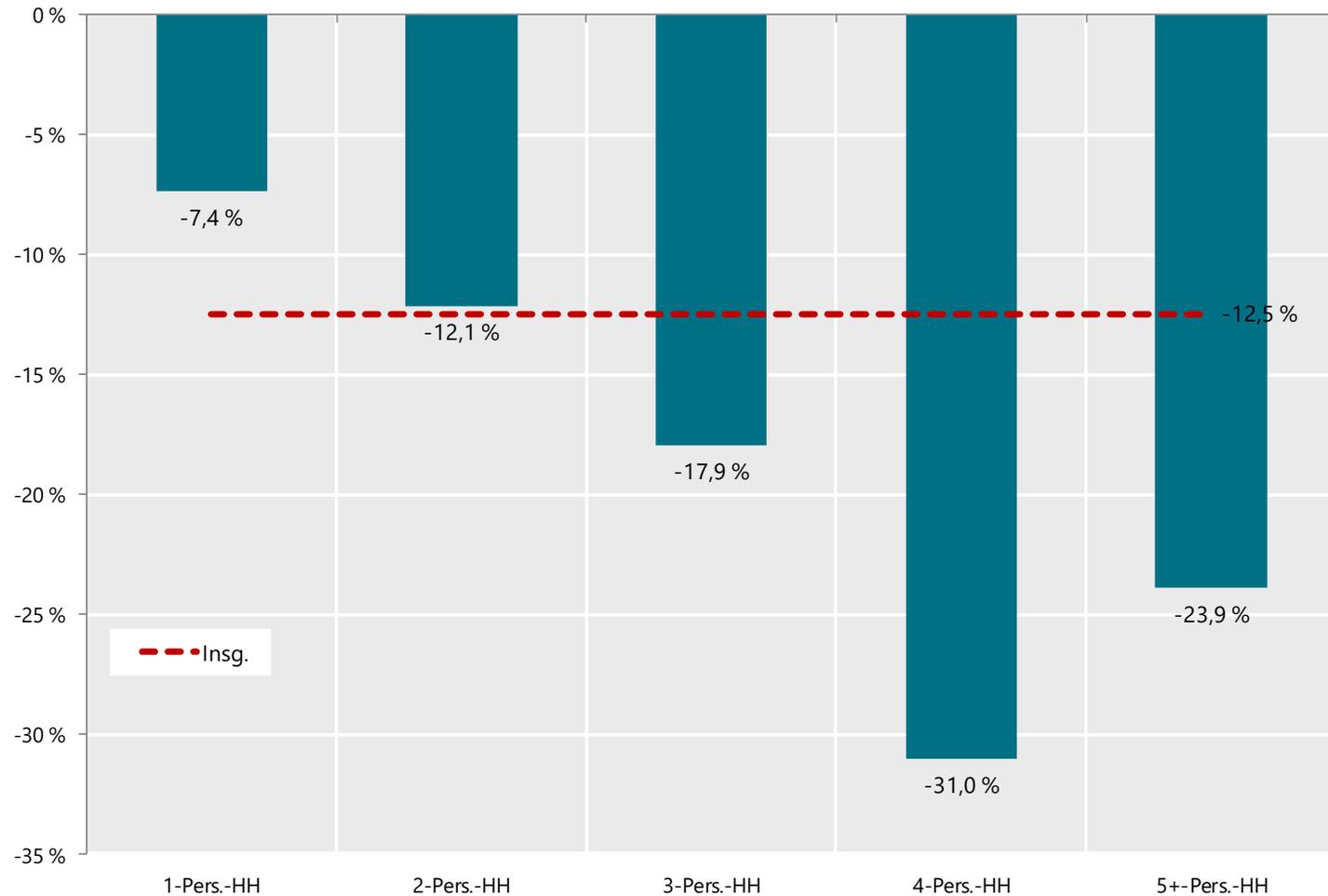
Bevölkerungsentwicklung nach Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Uelzen 2017-2040, 2017=100



- Bienenbüttel kurzfristig noch stabil, danach geringer Bevölkerungsverlust
- Starke Bevölkerungsverluste von Aue und Rosche setzen sich fort

Zahl der Haushalte im Landkreis sinkt

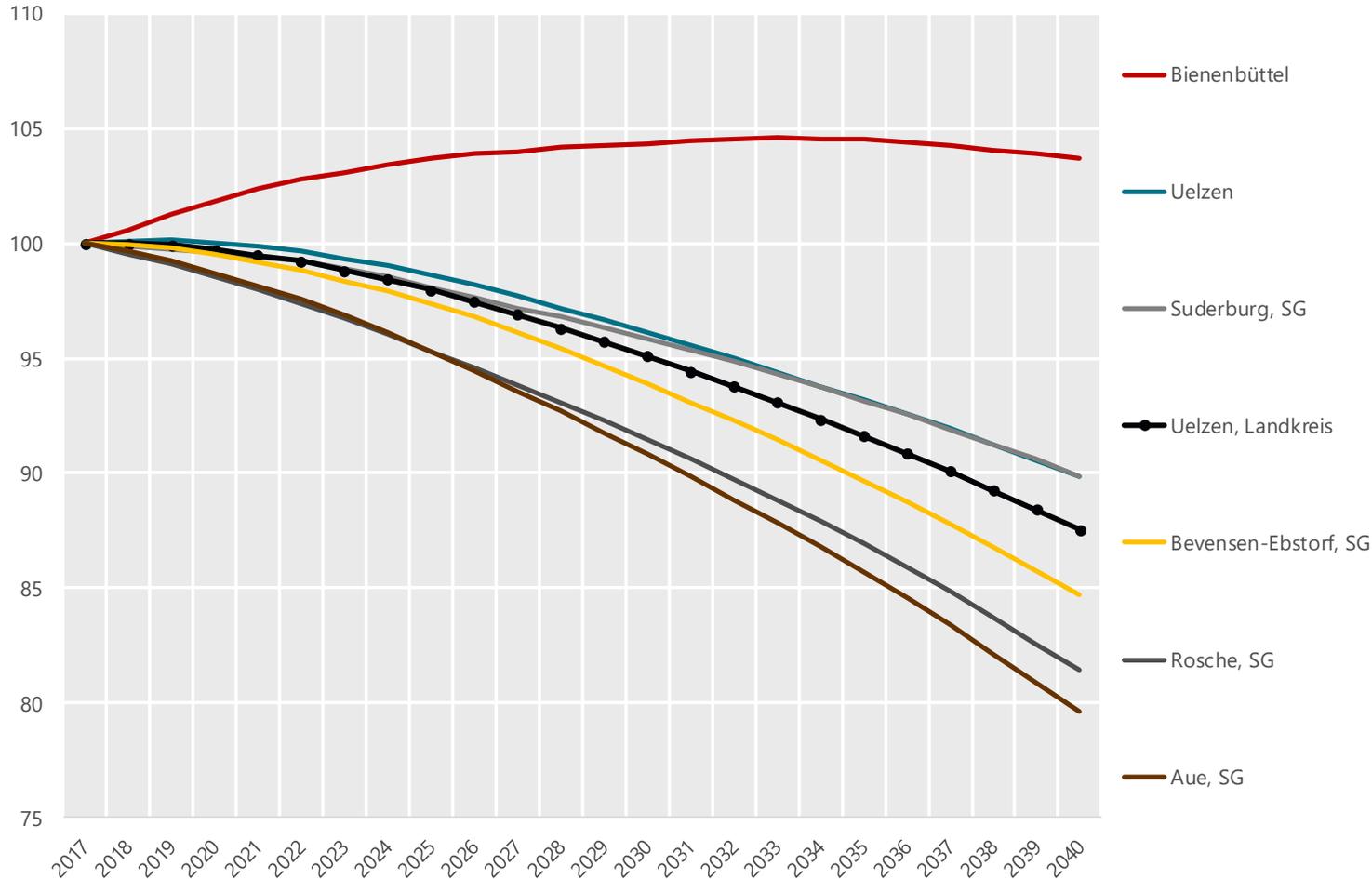
Privathaushalte nach Haushaltgröße im Landkreis Uelzen 2017-2040



- Rückgang der Haushaltszahl um 12,5 % bzw. -5.900 Haushalte (2017-2040)
- Alterung führt zu Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- Zahl der kleinen Haushalte erreicht Mitte der 2020er-Jahre ihr Maximum, danach Rückgang
- Verluste bei den großen Haushalten setzen sich fort

Parallel stattfindende Wachstums- und Schrumpfungsprozesse bei Haushalten

Privathaushalte nach Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Uelzen 2017-2040, 2017=100



- Spezifische Altersstruktur von Bienenbüttel führt zu Haushaltszuwächsen durch kleine Haushalte
- Uelzen, Bevensen-Ebstorf und Suderburg noch kurzzeitig stabil, danach deutliche Verluste
- Starke Verluste in Aue und Rosche

Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen steigt

Zentrale Nachfragergruppen im Landkreis Uelzen 2017-2040



Haushaltsstarter
(18 bis unter 25 Jahren)*



-335 | -14 %



Etablierung
(25 bis unter 30 Jahren)*



- 441 | -21 %



Familiengründung
(30 bis unter 40 Jahren)*



- 255 | -19 %



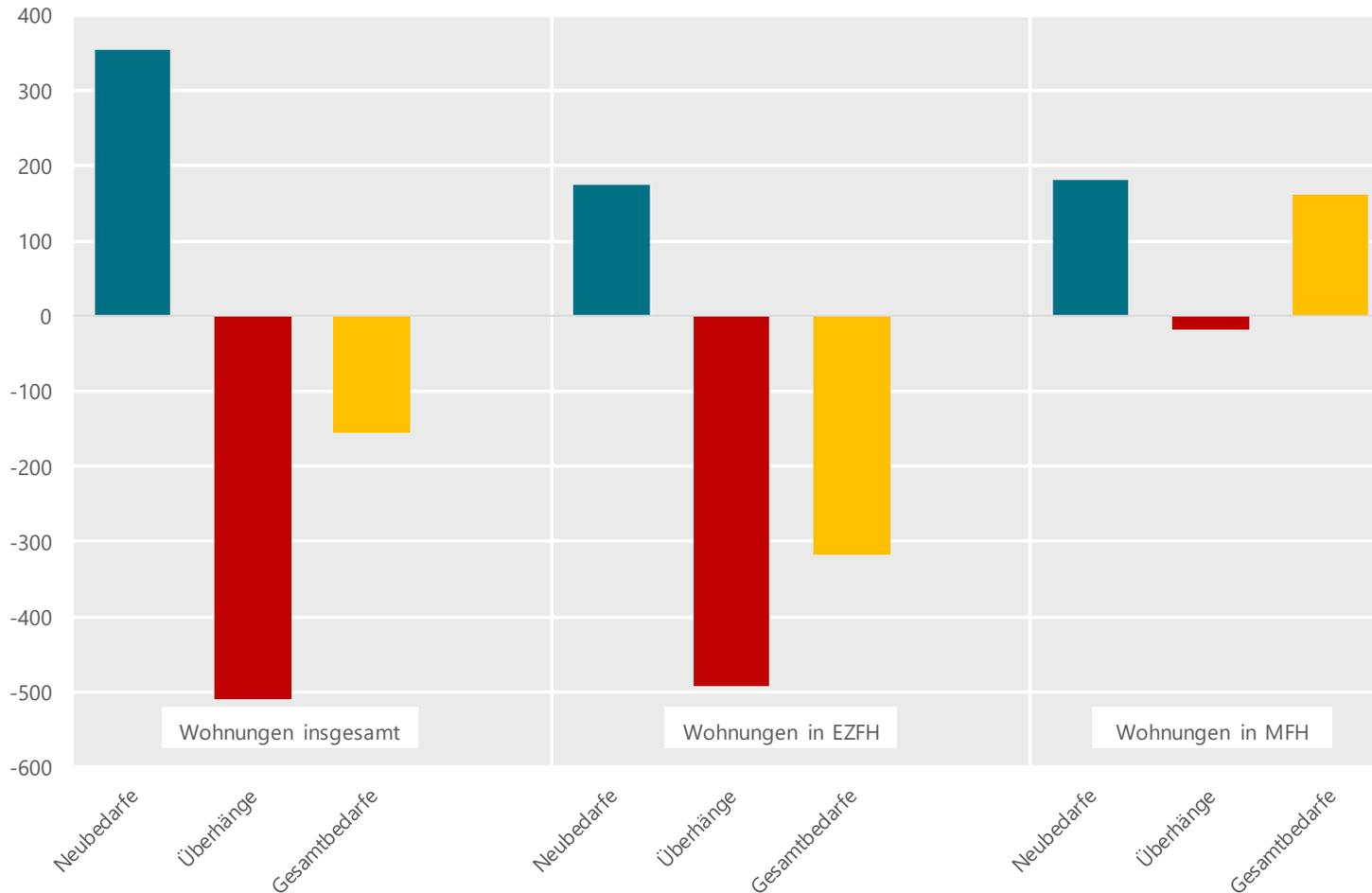
Ruhestand
(65 Jahre und älter) *



+ 1.644 | +12 %

Kurzfristig (bis 2025) deutlich positive Gesamtbedarfe im Geschosswohnungsbau

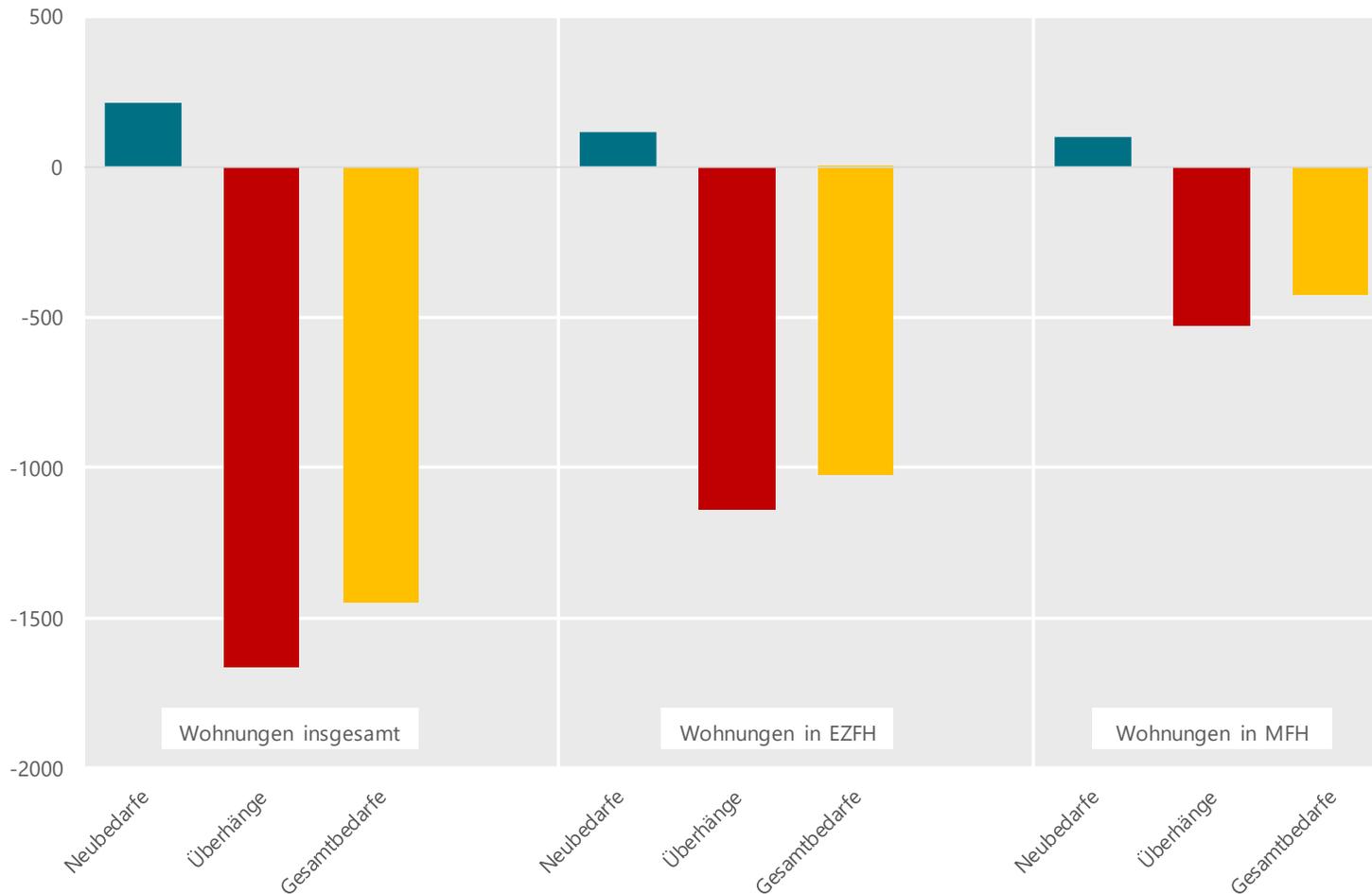
Wohnungsbedarfe im Landkreis Uelzen 2017-2025, absolut



- Differenzierte Entwicklung der Wohnungsbedarfe im Zeitverlauf
- Gesamtbedarf rückläufig (-154)
Aber: Gleichzeitigkeit von Neubedarfen (+355) und Überhängen (509) durch räumliche Disparitäten
- EZFH: Überhänge (491) dominieren Neubedarfe (174)
- MFH: Neubedarfe (181) deutlich über Überhängen (18)
- Neubedarfe teilweise auf qualitative Zusatzbedarfe in EZFH (74) und MFH zurückzuführen (7)

Mittelfristig (bis 2033) spürbarer Rückgang der Wohnungsbedarfe

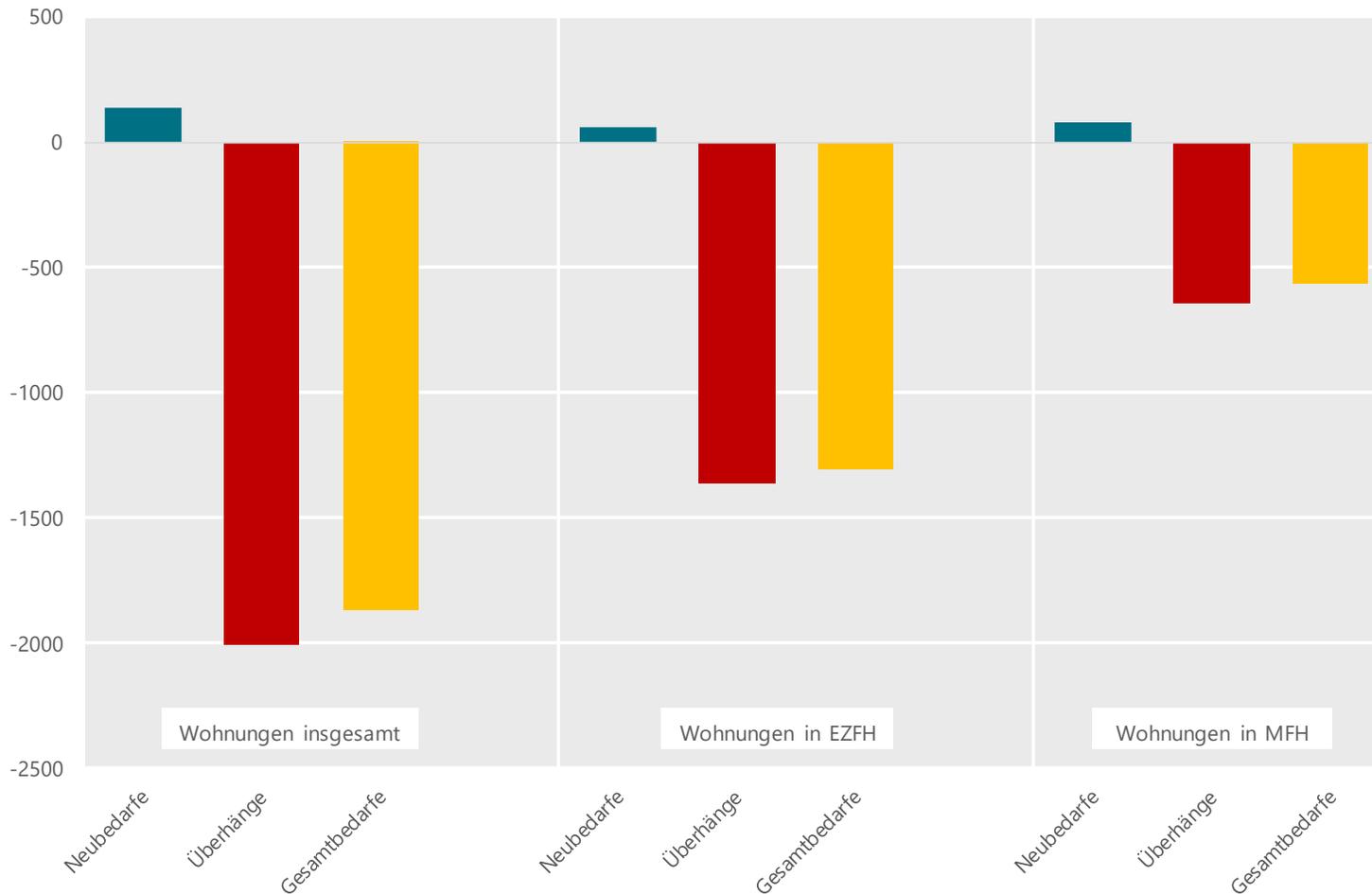
Wohnungsbedarfe im Landkreis Uelzen 2025-2033, absolut



- Gesamtbedarf sinkt deutlich (1.451), da Neubedarfe (216) merklich unter Überhängen (1.667)
- Zwei Drittel der Überhänge entfallen auf EZFH
- EZFH: Geringe Neubedarfe (116) stehen hohen Überhängen (1.141) gegenüber
- MFH: Sinkender Neubedarf (100) bei steigenden Überhängen (526)
- Neubedarfe größtenteils durch qualitative Zusatzbedarfe in EZFH (73) und MFH (74)

Langfristig (bis 2040) übersteigen Wohnungsüberhänge die Neubedarfe deutlich

Wohnungsbedarfe im Landkreis Uelzen 2033-2040, absolut



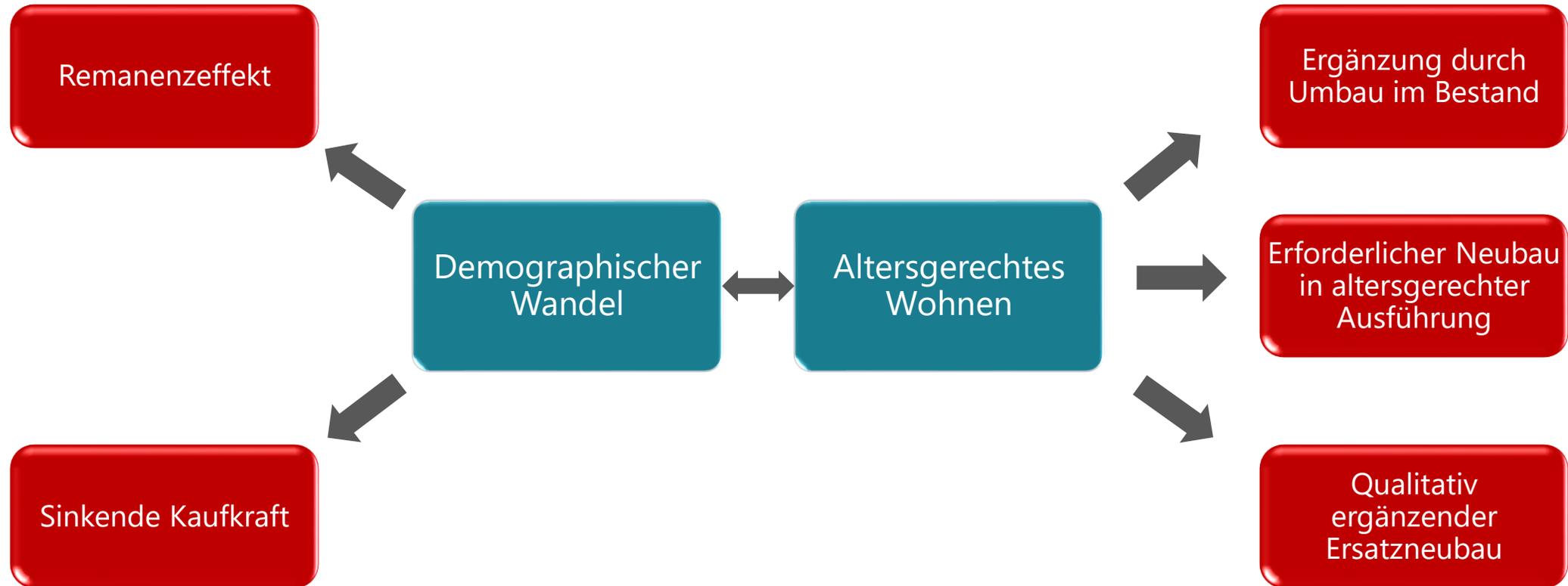
- Gesamtbedarf bei -1.872, bei 134 zusätzlichen Neubedarfen und 2.006 Überhängen
- EZFH: Kaum Neubedarf (58) bei weiter steigenden Überhängen (1.364)
- MFH: Geringe Neubedarfe (76), steigende Überhänge (642)
- Neubedarfe in EZFH vollständig auf qualitative Zusatzbedarfe zurückzuführen, aber auch bei MFH (61) große Bedeutung

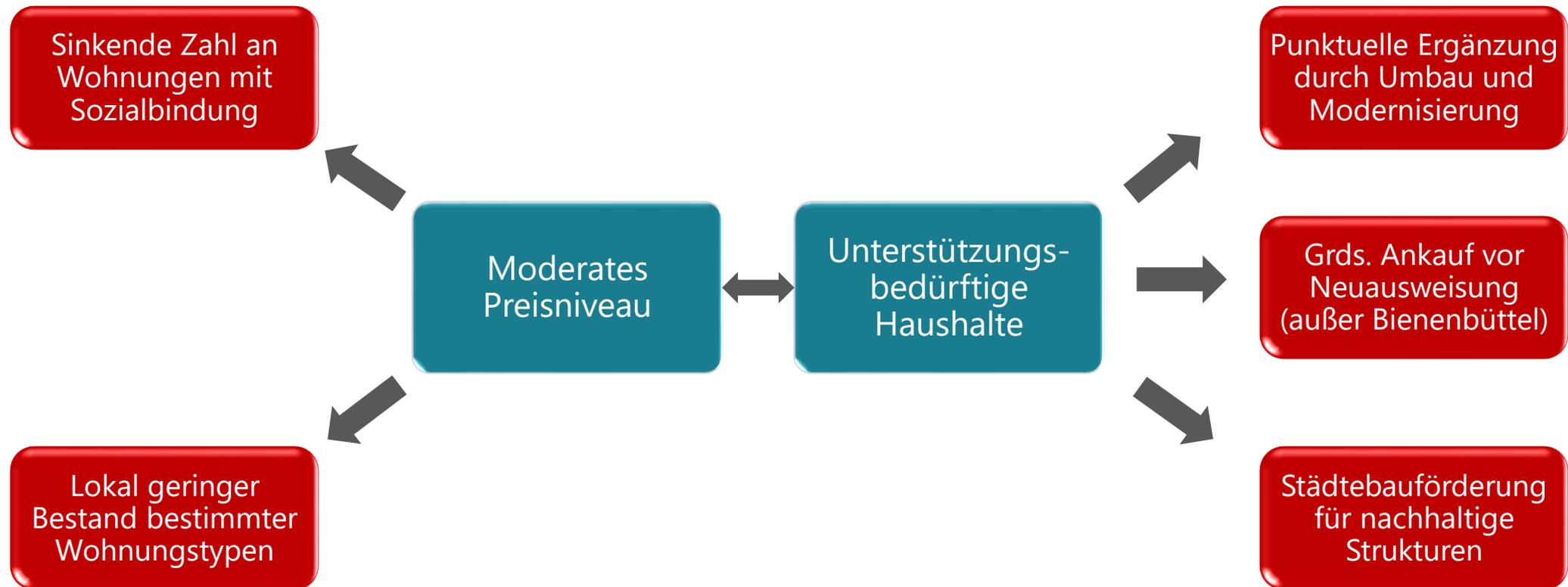
1 Entwicklung des Wohnungsangebotes und -preise

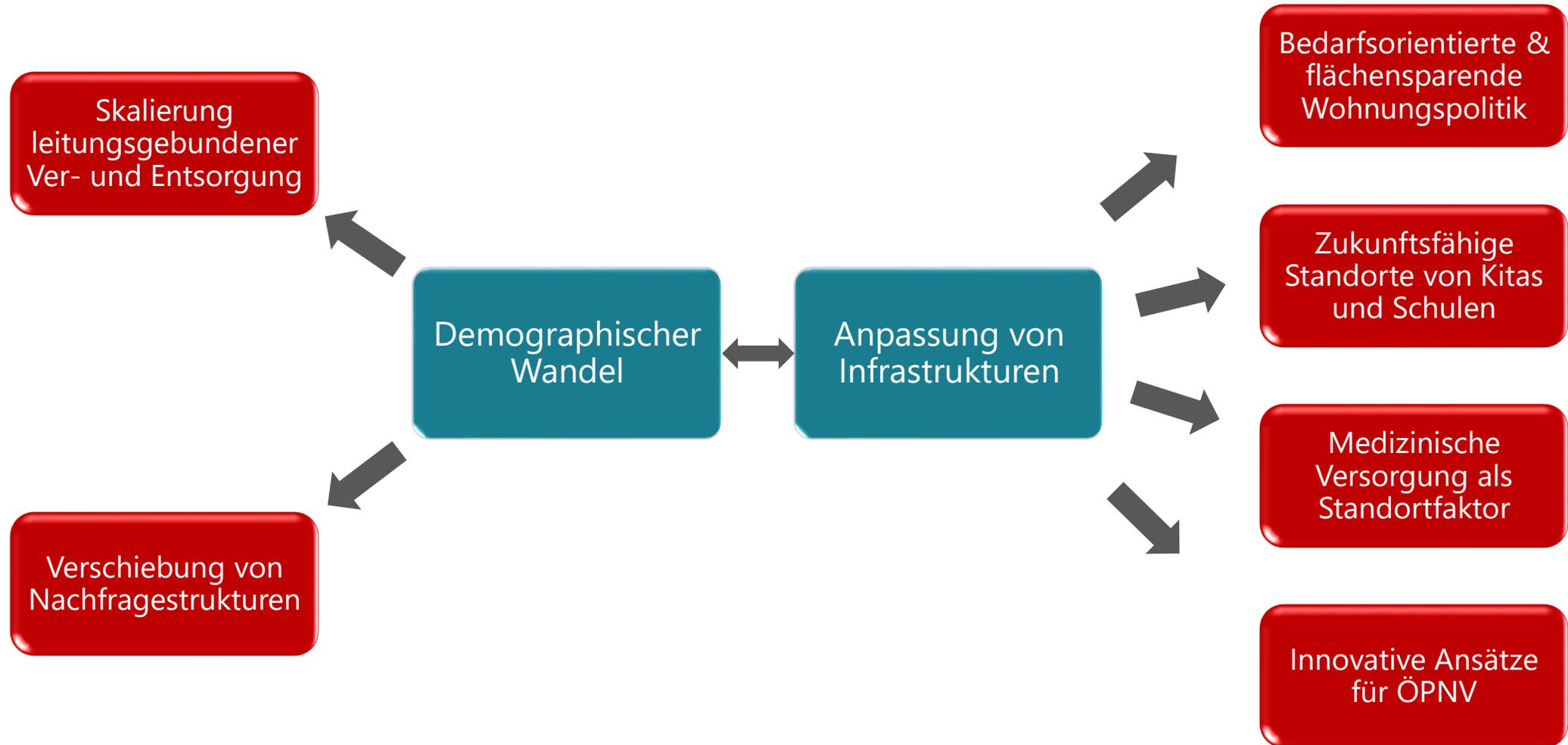
2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

3 Zukünftiger Wohnungsbedarf

4 **Handlungsempfehlungen und Maßnahmen**









CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Berliner Allee 12

30175 Hannover

www.cima.de/regionalwirtschaft

Fabian Böttcher

0511 / 22 00 79 64

boettcher@cima.de