

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes

<i>Organisationseinheit:</i> 60 Sonderprojekte <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 24.10.2024
---	-----------------------------

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	19.11.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N
Rat der Stadt Celle	04.12.2024	Ö

Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:**Beschlussvorschlag:**

Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept wird als eine Grundlage für die Schaffung und Modernisierung von Wohnraum vor allem für gering Verdienende beschlossen.

Sachverhalt:

Das aktuell vorliegende Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) ist die Fortschreibung eines Konzeptes aus dem Jahr 2019. Seinerzeit wurde politisch entschieden, das Wohnraumversorgungskonzept turnusmäßig zu aktualisieren. Dabei wird im Unterschied zum Konzept 2019 zusätzlich zu den bisherigen Zielgruppen erstmals die Wohnsituation von Geflüchteten, Auszubildenden und Studierenden beleuchtet.

Das WRVK

- würdigt die soziodemographische und sozioökonomische Entwicklung der letzten Jahre in der Stadt Celle
- beschreibt die aktuelle Situation in den Teilmärkten der Wohnungswirtschaft für verschiedene v.a. gering verdienende Bevölkerungsgruppen
- liefert Modellrechnungen für den künftigen Wohnungsbedarf dieser Bevölkerungsgruppen
- und spricht Handlungsempfehlungen aus, wie der Wohnraumbedarf mittel- und langfristig gedeckt werden kann.

Das vorliegende WRVK ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Inanspruchnahme öffentlicher Förderung der NBank seitens Investoren und Bauträger für die Schaffung oder Modernisierung von Wohnraum für gering Verdienende.

Die Kernaussagen des aktuellen WRVK werden im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen vom beauftragten Dienstleister InWis Forschung & Beratung GmbH vorgetragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen für Integration:

Adäquater Wohnraum verbessert die gesellschaftliche Teilhabe der entsprechenden Bevölkerungsgruppen.

Klimaauswirkungen:

Modernisierungen im Bestand und Neubaumaßnahmen tragen v.a. im Bereich der Wärmedämmung und Heizungstechnik zu einer CO₂-Reduzierung in den betreffenden Immobilien bei.

Anlage/n

1	20241105 WRVK Stadt Celle
---	---------------------------

Fortschreibung Wohnraum- versorgungskonzept 2024

Residenzstadt Celle

Auftraggeber:

Stadt Celle

Stab 60 Sonderprojekte

Projektleitung: Thomas Faber im Dezernat III der Stadtbaurätin Elena Kuhls

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Dipl.-Ing. Regina Höbel

B.A. Mira Boler

Tel.: 0234-89034-24

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für alle Geschlechter gelten.

Inhalt

Einleitung	6
1. Methodik und Aufbau.....	7
2. Allgemeine Situationsanalyse.....	8
2.1. Räumliche Lage und Anbindung.....	8
2.2. Soziodemografische Rahmenbedingungen	9
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	12
2.4. Wohnungsbestand und Bautätigkeit	14
3. Situation in den Wohnungsteilmärkten.....	19
3.1. Aktuelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	19
3.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen	23
3.4. Der Markt für Mietwohnungen	24
3.5. Die soziale Wohnraumversorgung.....	28
3.6. Wohnsituation von Geflüchteten	33
3.7. Wohnen für Auszubildende und Studierende	35
3.7.1 Wohnsituation für Auszubildende.....	35
3.7.2 Wohnsituation der Studierenden	39
3.8. Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigung	43
3.9. Zusammenfassender Überblick zu fehlenden und ausbaufähigen Wohnformen	47
4. Modellrechnungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf	49
4.1. Vorgehensweise	49
4.2. Bevölkerungsprognose	50
4.3. Wohnungsbedarfsprognose	51
4.4. Wohnraumbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung	54
4.4.1 Zukünftige Wohnraumbedarfe.....	55
4.4.2 Flächenpotenziale für preisgünstigen Wohnungsbau	57
5. Fazit und Handlungsempfehlungen	59
5.1. Qualitäten des Celler Wohnungsmarktes und der Residenzstadt Celle als Wohnstandort	59
5.2. Handlungsempfehlungen.....	61
5.2.1 Urbane Kerne stärken	61
5.2.2 Eigenentwicklung in den Ortsteilen mit Infrastruktur ermöglichen	65
5.2.3 Bestandsimmobilien ertüchtigen	67
6. Anhang.....	72
6.1. Erläuterungen zur Wohnungsannoncenauswertung	72

Abbildungen

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise.....	7
Abbildung 2: Räumliche Lage und Anbindung der Stadt Celle	8
Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerung in Celle 2011 bis 2023	9
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023 in den Ortsteilen	10
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Celle und im regionalen Vergleich 2011 bis 2023	10
Abbildung 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2023.....	11
Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungsbilanz im Zeitvergleich	12
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Celle 2005 bis 2022.....	13
Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im regionalen Vergleich 2005 bis 2022	13
Abbildung 10: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012 bis 2022.....	15
Abbildung 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen	15
Abbildung 12: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in den Segmenten EZFH und MFH	16
Abbildung 13: Baugenehmigungen und Bauanzeigen von Wohngebäuden 2018 bis 2023	17
Abbildung 14: Neuausweisung von Wohnbauland 2020/2021	17
Abbildung 15: Bodenrichtwerte für Eigenheimgrundstücke 2023	20
Abbildung 16: Entwicklung der Angebotspreise und der Nachfrage nach EZFH (Neubau & Bestand)	21
Abbildung 17: Experteneinschätzungen zum Markt für Eigenheime	23
Abbildung 18: Entwicklung der Angebotspreise und der Nachfrage nach Eigentumswohnungen (Neubau & Bestand)	23
Abbildung 19: Angebotsmieten (Median 2022)	25
Abbildung 20: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m ²) und der Nachfrage nach Mietwohnungen.....	26
Abbildung 21: Experteneinschätzungen zum Markt für Mietwohnungen	27
Abbildung 22: Nachfragegruppen im unteren Marktsegment 2022 im Landkreis Celle	29
Abbildung 23: Einkommensschwache Haushalte in Celle 2023	29
Abbildung 24: Bestand und Prognose an geförderten Mietwohnungen in Celle.....	31
Abbildung 25: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte	32
Abbildung 26: Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	33
Abbildung 27: Aktuelle und gewünschte Wohnsituation von Auszubildenden.....	36
Abbildung 28: Beispiele spezieller Wohnungsangebote für Auszubildende	38
Abbildung 29: Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Hannover	40
Abbildung 30: Entwicklung der Studierendenzahlen und Prognose in Niedersachsen 2017 bis 2030.....	40
Abbildung 31: Der Markt für studentisches Wohnen	42
Abbildung 32: Methodisches Vorgehen bei den Berechnungen zum Wohnungsbedarf.....	49
Abbildung 33: Bisherige Bevölkerungsentwicklung und Prognose der Bertelsmann-Stiftung bis 2040.....	50
Abbildung 34: Entwicklung der Privathaushalte 2020 bis 2040	52
Abbildung 35: Entwicklung der Altersstruktur 2022 bis 2030.....	54
Abbildung 36: Wohnraumbedarfe im öffentlich geförderten Segment 2022 bis 2030	56

Abbildung 37: Handlungsfelder der Wohnungsmarktentwicklung in Celle 61

Tabellen

Tabelle 1: Einpendler, Einpendlerquote, Auspendler und Pendlersaldo 2014 bis 2022 14
Tabelle 2: Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser im regionalen Vergleich22
Tabelle 3: Der Markt für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 24
Tabelle 4: Der Markt für Mietwohnungen im regionalen Vergleich 26
Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der ukrainischen Geflüchteten in Celle 33
Tabelle 6: Entwicklung der Zahl der Auszubildenden in der Stadt Celle 35
Tabelle 7: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkung nach Alter und Geschlecht 43
Tabelle 8: Potenzialflächen für anteilig preisgünstigen Wohnungsbau57
Tabelle 9: Förderbedingungen der NBank im Mietwohnungsneubau sowie im Aus- und Umbau... 70
Tabelle 10: Förderbedingungen der NBank in der Modernisierungsförderung71

Einleitung

Durch die gegenwärtigen makroökonomischen Rahmenbedingungen stehen die Wohnungsmärkte deutscher Städte aktuell vor enormen Herausforderungen. Diese führen zur veränderten Angebots- und Nachfragestrukturen in den einzelnen Teilmärkten. Weiter steigende Baukosten, eine schnell gestiegene Inflation, schnell gestiegene Energiekosten und Baukreditzinsen haben das Wohnen und insbesondere den Wohnungsneubau stark verteuert. Teure Materialien und eine im Vergleich zu den Vorjahren teure Finanzierung haben viele potenzielle Häuslebauer und Investoren abgeschreckt. Bei vielen Baufinanzierungsinstituten brach die Nachfrage nach neuen Wohnungsbaukrediten um 30 bis 40 Prozent ein. In der Folge sank im Jahr 2023 die Zahl der Baugenehmigungen laut Statistischem Bundesamt auf den niedrigsten Stand seit 2012. Das bedeutet für 2024 und wahrscheinlich auch noch für einige weitere Folgejahre eine deutlich verminderte Bautätigkeit. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum bundesweit gestiegen. Die Bevölkerung ist im Jahr 2023 um gut 0,3 Millionen Personen angewachsen.

Die Bezahlbarkeit des Wohnraums ist ebenfalls im Fokus der bundesweiten Diskussion. Die Frage, wie langfristig preisgünstiger Wohnraum erhalten und neu geschaffen werden kann, ist weiterhin relevant, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer starker Verluste an Mietpreis- und Belegungsbindungen. Mit landesweit nur noch 51.250 gebundenen Mietwohnungen in Niedersachsen wurde 2023 ein neuer Tiefstand erreicht.¹ Nach Berechnungen des landesweiten „Bündnis Wohnen“ fehlten in Niedersachsen 2022 mehr als 100.000 preisgebundene Wohnungen. Die Förderkonditionen in der sozialen Wohnraumförderung wurden zwischenzeitlich nochmal verbessert und das vom Land zur Verfügung stehende Budget aufgestockt.

Die Stadt Celle hat im Jahr 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten lassen. Es wurde entschieden, das Konzept in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Vor diesem Hintergrund strebte die Stadt Celle die Aktualisierung des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes an. Das kommunale Konzept soll auf Basis von Analysen zur Wohnraumversorgung in Celle die zukünftigen Wohnraumbedarfe und Herausforderungen im Wohnen aufzeigen, insbesondere mit Blick auf die Einwerbung von Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen, und darlegen, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Wohnraumversorgung gesteuert und verbessert werden kann.

Mit der anstehenden Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes werden mehrere Ziele verfolgt:

- Zum einen soll das Konzept eine anerkannte und qualifizierte Grundlage für die Antragstellung auf Wohnraumförderung für Wohnungsbauinvestoren bieten. Dafür sind die Bedarfe an geförderten Wohnungen nachvollziehbar und quantitativ darzulegen, die aus der Entwicklung der einkommensschwachen Haushalte, dem Verlust an Sozialbindungen und der derzeitigen Versorgungssituation entstehen.
- Zum anderen soll das Konzept darlegen, welche Zielgruppen am örtlichen Wohnungsmarkt noch unterversorgt sind und ein erweitertes Wohnungsangebot benötigen. Das noch zu schaffende Wohnungsangebot ist hinsichtlich der Wohnformen, Wohnungsgrößen, anvisierten Zielgruppen, Preisniveaus usw. zu qualifizieren.

¹ Vgl. hierzu Website <https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/Sozialwohnungen-in-Niedersachsen-Bestand-weiter-zurueckgegangen,sozialwohnungen148.html>

1. Methodik und Aufbau

Grundlage der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Residenzstadt Celle ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden, bei denen Analysen amtlicher Daten, eine umfangreiche Auswertung von mehr als 20.000 Wohnungsannoncen des Online-Portals Immobilienscout24, die Heranziehung von Bevölkerungsprognosen und die überschlägige Kalkulation zukünftiger Wohnungsbedarfe mit Erkenntnissen und Bewertungen aus den durchgeführten Dialogformen verknüpft wurden.

Für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes hat InWIS ein kooperatives Verfahren gewählt, bei dem Zwischenergebnisse unter Einbeziehung der wichtigsten Akteure aus der städtischen Verwaltung intensiv diskutiert wurden. Zusätzlich wurden diverse Expertengespräche mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und Wirtschaft geführt, in denen ihre Praxiserfahrungen und Einschätzungen zum Celler Wohnungsmarkt reflektiert wurden. Einbezogen wurden Wohnungsunternehmen mit Beständen in Celle, Baufinanzierungsinstitute, örtliche Betriebe, die in größerem Umfang ausbilden, das Studentenwerk Hannover und Kenner des studentischen Wohnungsmarktes, die Wohnraumförderstelle des Landkreises sowie ein örtliches Forschungsinstitut der TU Clausthal-Zellerfeld.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise



InWIS 2024

Das Wohnraumversorgungskonzept für die große selbstständige Stadt Celle basiert auf der Fortschreibung des vorherigen Konzeptes aus dem Jahr 2019 und seiner Weiterentwicklung. Das vorliegende Konzept soll eine maßgebliche Orientierungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens und für die Deckung der Wohnraumbedarfe in allen weiteren Teilmärkten bieten.

Das vorliegende Konzept setzt sich aus vier Modulen zusammen, die in kleinere Bausteine untergliedert sind. Die Module umfassen:

- Module 1 und 2 umfassen eine **Analyse** der Ausgangssituation am Wohnungsmarkt der Stadt Celle und seiner Teilmärkte. Hier wird ein Überblick über die den Markt beeinflussenden Rahmenbedingungen geboten. Dazu werden die verschiedenen Teilmärkte analysiert und die Angebotsdefizite am Wohnungsmarkt benannt.
- Modul 3 umfasst eine **Abschätzung** der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2040.
- In Modul 4 werden die **Marktbewertung** und die **Handlungsempfehlungen** vorgestellt. Hier wird das bestehende Instrumentarium der Stadt Celle aufgegriffen sowie einige ergänzende Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge unterbreitet.

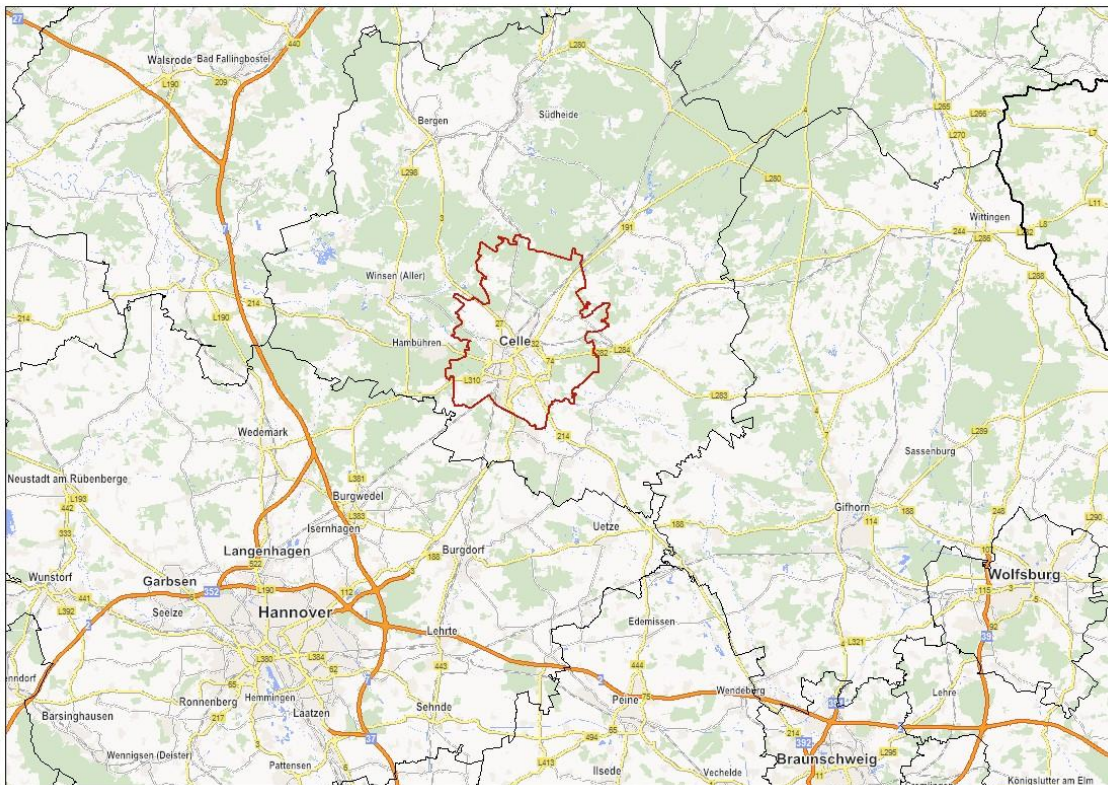
2. Allgemeine Situationsanalyse

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Residenzstadt dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Räumliche Lage und Anbindung

Die Residenzstadt Celle, im Zentrum Niedersachsens, kann als Tor zur Südheide bezeichnet werden. Südlich von Celle schließt die Region Hannover an. Celle ist Kreisstadt des Landkreises Celle mit seinen acht Einheits- und drei Samtgemeinden und ist ähnlich wie Cuxhaven, Goslar, Hameln, Hildesheim, Lingen und Lüneburg eine große selbständige Stadt in Niedersachsen. Die Stadt Celle übernimmt als Oberzentrum alle Versorgungsfunktionen für den Landkreis. Sie besteht aus 17 Ortsteilen und ist mit ihren rund 70.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Celle. Celle ist bekannt für seine historische Altstadt mit über 500 denkmalgeschützten Fachwerkhäusern.

Abbildung 2: Räumliche Lage und Anbindung der Stadt Celle



InWIS 2024, Kartengrundlage: Regiograph

Über die B3 ist die Landeshauptstadt Hannover in der Regel in 30 bis 35 Minuten Fahrtzeit mit dem PKW zu erreichen. Braunschweig und Wolfsburg werden mit dem PKW in 45 bzw. 60 Minuten über die B214 erreicht. Vorteilhaft ist die Anbindung mittels ÖPNV an das Arbeitsmarktzentrum und Studienort Hannover: Die S-Bahnlinie 7 sowie die Metronom-Linie RE2 verbinden Celle mit der Landeshauptstadt in 45 bzw. 30 Minuten. Der Hauptbahnhof in Celle ist ebenfalls Haltepunkt der ICE-Linie Hamburg-Frankfurt (Main). Die Fahrt bis zur nächsten Haltestelle Hannover Hauptbahnhof dauert 20 Minuten. Der ICE hält zweistündlich in Celle und wird zu bestimmten Zeiten durch zusätzliche Züge auf einen stündlichen Takt ergänzt. Der

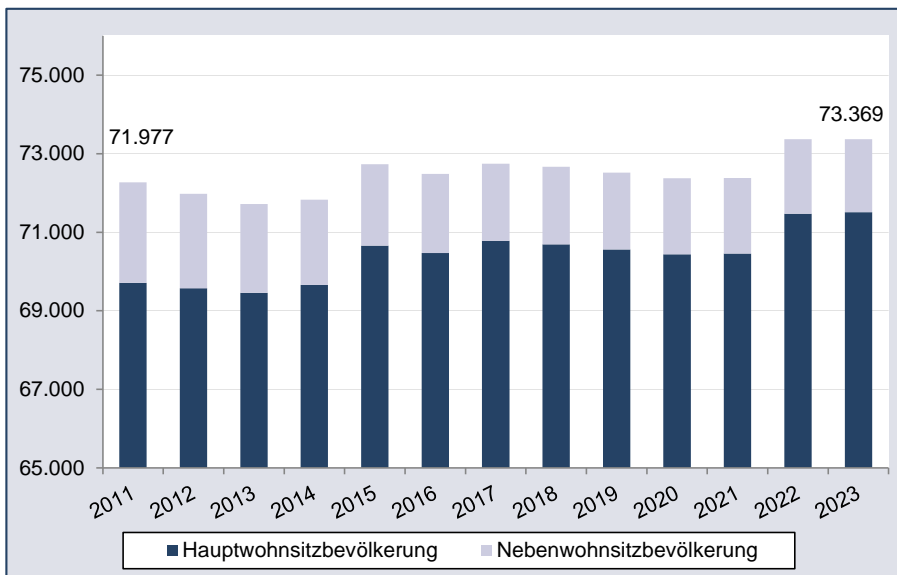
internationale Flughafen Hannover-Langenhagen befindet sich in 30 km Entfernung. Zudem ist der Regionalflughafen Braunschweig-Wolfsburg in rd. 45 km zu erreichen.

2.2. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungszahl der Stadt Celle weist im Dezember 2023 einen Stand von 73.369 Personen auf. Darunter haben 71.511 Personen ihren Haupt- und 1.858 Personen ihren Nebenwohnsitz in der Stadt. Dabei zeigt die Betrachtung der letzten Dekade eine schwankende Entwicklung, die auf unterschiedliche Rahmenbedingungen zurückzuführen ist und bei der in gewissem Maße auch Zuwächse einheimischer Bevölkerung eine Rolle spielen. In den Jahren 2015 und 2022 lässt sich jeweils ein starker Anstieg der Bevölkerung konstatieren, bei dem die internationale Fluchtmigration ein wichtiger Auslöser war.

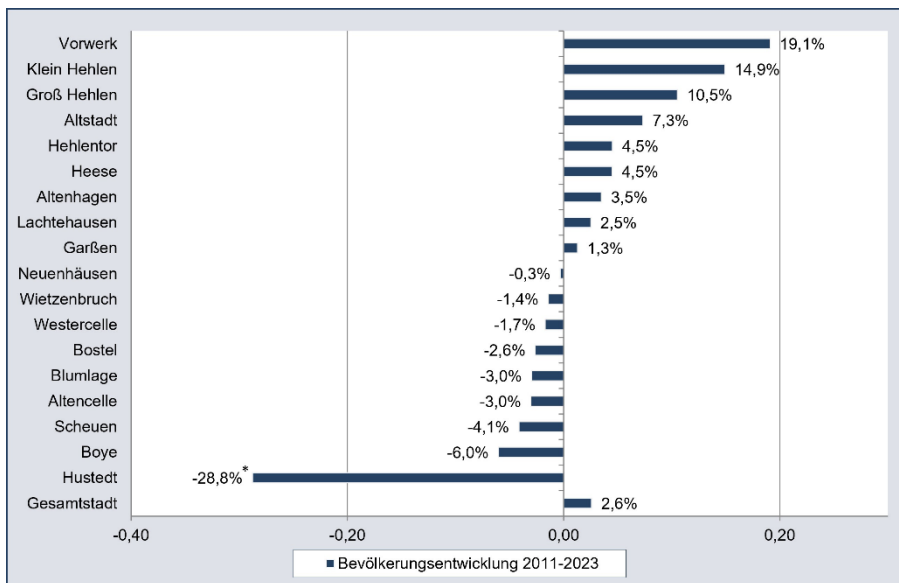
Im Zeitraum 2011 bis 2023 stieg die Einwohnerzahl Celles um rund 1.400 Personen bzw. um 2,3 Prozent. Das Stadtentwicklungsziel, mittel- bis langfristig 70.000 Einwohner zu halten oder moderat zu wachsen, ist somit in größere Nähe gerückt.

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerung in Celle 2011 bis 2023



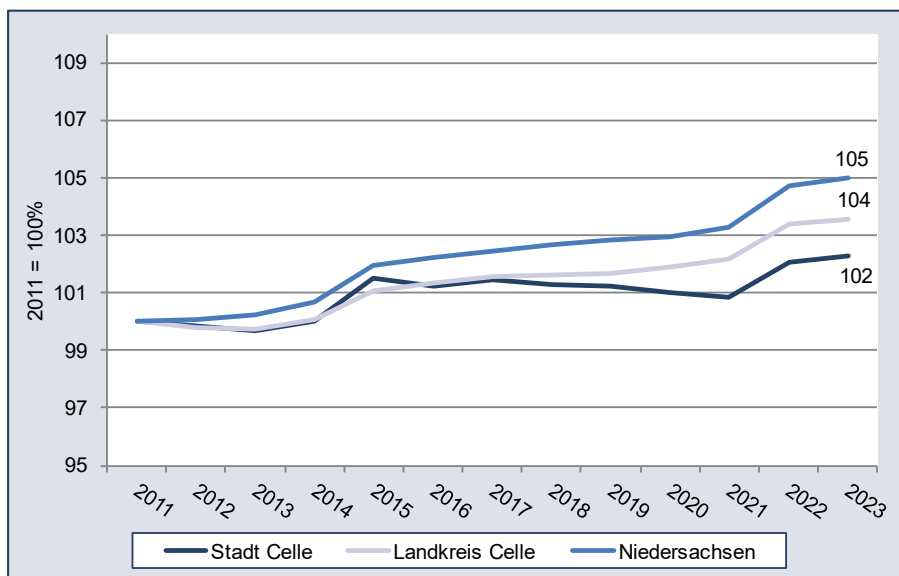
InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle, eigene Darstellung

Die differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen zeigt unterschiedliche Entwicklungen. Die Hälfte der 17 Ortsteile konnte im Zeitraum 2011 bis 2023 Einwohner hinzugewinnen, während die anderen neun Ortsteile Einwohner verloren. Darunter sticht der Ortsteil Hustedt hervor. Mit einem Bevölkerungsverlust von ca. 200 Personen fällt der Rückgang in gesamtstädtischer Betrachtung zwar nicht ins Gewicht, für den Ortsteil bedeutet dies jedoch eine Abnahme um rund 29 Prozent. Tendenziell haben die südlichen sowie die nördlichen Ortsteile Einwohner verloren, während die zentralen Ortsteile wuchsen.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023 in den Ortsteilen


*InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle, Hauptwohnsitzbevölkerung, eigene Darstellung; * Hoher Ausschlag bei geringer Fallzahl*

Im regionalen Vergleich zeigt sich Celle mit einer unterdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung. Im Zeitraum 2017 bis 2021 nahm die Bevölkerung in der Stadt Celle leicht ab, während der Landkreis und im Landesdurchschnitt Zuwächse verbucht werden konnten. Ab 2021/22 verzeichnete jedoch auch Celle und damit alle drei Vergleichsräume sichtbare Zuwächse. Es ist der Zeitraum, in dem Celle Neubaugebiete im Angebot hatte und zudem – bedingt durch den Kriegsausbruch – viele ukrainische Frauen mit ihren Kindern u.a. nach Deutschland flohen.

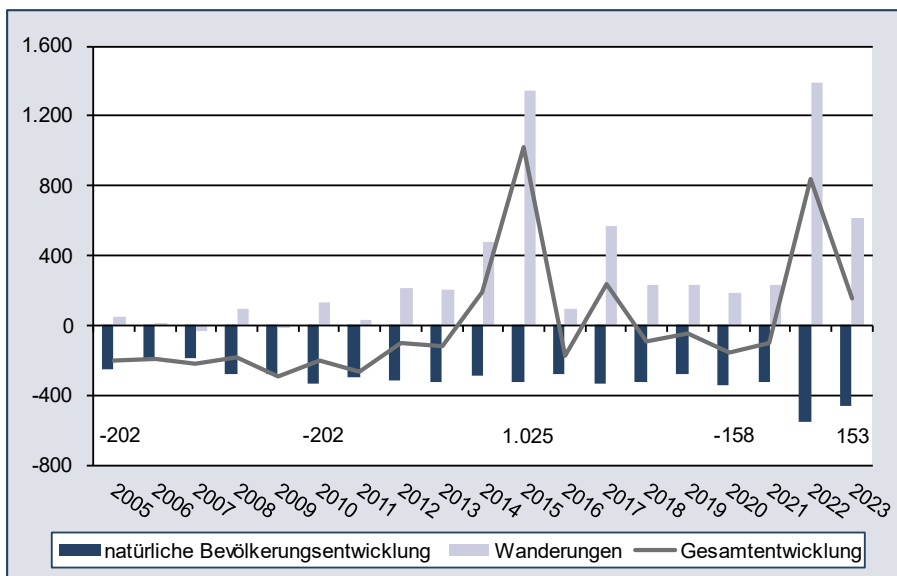
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Celle und im regionalen Vergleich 2011 bis 2023


InWIS 2024, Datenbasis: NBank (Index 2005=100 Prozent), eigene Darstellung

Die Bevölkerungsentwicklung wird generell von zwei Determinanten bestimmt: zum einen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und zum anderen dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Aus der folgenden Abbildung wird deutlich, dass durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung – entsprechend dem bundesweiten Trend – stetig ein Einwohnerverlust

entsteht. Durch den kontinuierlichen Anstieg der Sterbefälle infolge der Alterung der Bevölkerung bei gleichbleibender Zahl der Geburten wächst der Sterbefallüberschuss im Zeitverlauf. Um dennoch ein Einwohnerwachstum zu verzeichnen, mussten in der Vergangenheit Wanderungsgewinne im Umfang von jährlich mindestens 350 Personen erzielt werden.² Dies gelang in Jahren mit stärkerer Zuwanderung über die Außengrenzen Deutschlands, flankiert durch den jüngst zu beobachtenden Zuzug (oder die verstärkte Bindung) von Familienhaushalten nach Celle (s. dazu nachfolgende Ausführungen).

Abbildung 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2023

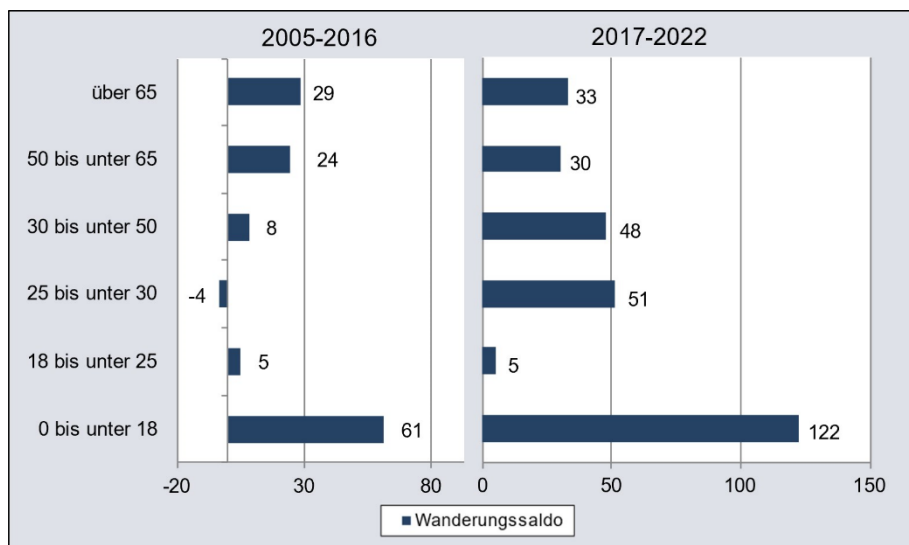


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Ein Vergleich der beiden Zeiträume 2005 bis 2016 und 2017 bis 2022 sowie die altersstrukturelle Differenzierung der Wanderungsbewegungen zeigen folgende Ergebnisse (s. nachfolgende Abbildung):

- Zunächst ist zum Vorteil von Celle festzuhalten: Im Beobachtungszeitraum ist die Zahl der nach Celle Zuziehenden mit 23 Prozent stärker gestiegen als die Fortzüge über die Stadtgrenze mit einem Plus von 18 Prozent. Die Wanderungsbilanz von Celle hat sich somit insgesamt verbessert.
- Die Wanderungsbilanz hat sich in nahezu allen Altersgruppen positiv entwickelt.
- Ganz besonders hat Celle von einem zunehmenden Zuzug von Haushalten mit Kindern profitiert. Die Zuzüge in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen haben um 61 Prozent zugenommen, gegenüber einem Plus von 27 Prozent bei den Fortzügen. Es ist zu vermuten, dass eine Ausweitung des familiengerechten Wohnungsangebotes sowie eine verbesserte Familienfreundlichkeit den Trend des verstärkten Familienzuzugs befördert haben.
- Auch bei jüngeren Berufstätigen ab 25 Jahren gab es einen signifikanten Zugewinn durch Wanderungen. Hier spielen ggf. diverse Impulse eine Rolle, die nicht im Detail identifiziert werden können.
- Lediglich die Bilanz bei den Personen im Ausbildungsalter ist unverändert gering. Personen dieser Altersgruppe zieht es eher in Hochschulstandorte (Hannover, Braunschweig, etc.).

² So hoch waren die jährlichen Sterbefallüberschüsse im 10-Jahres-Zeitraum 2013 bis 2023.

Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungsbilanz im Zeitvergleich


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung; *Hinweis: dargestellt ist die durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo, die Fluchtjahre 2015/2022 sowie das Zensusjahr 2011 flossen nicht mit ein

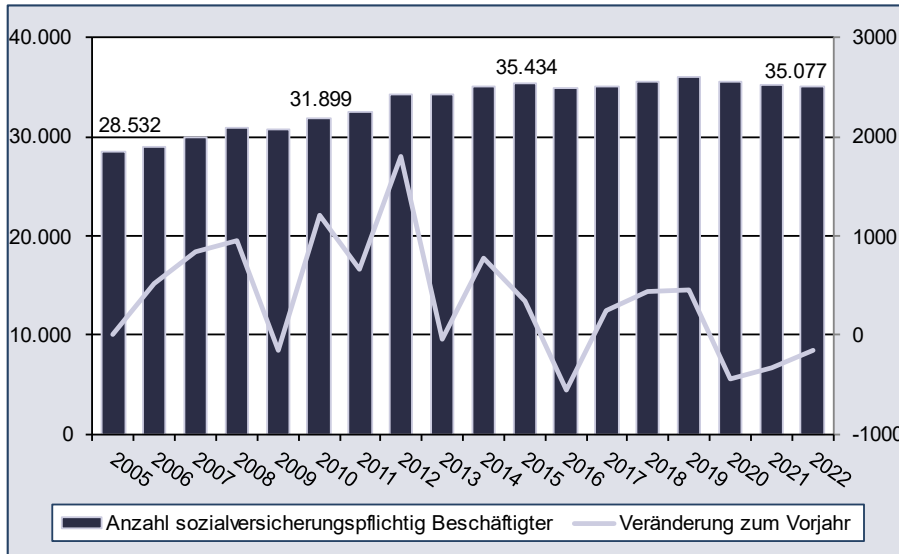
2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zur Analyse des Wohnstandorts Celle, wird im Folgenden die wirtschaftliche Entwicklung und die Situation am Arbeitsmarkt in der Stadt Celle betrachtet. Hierbei spielen sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen, Arbeitslosigkeit, Pendlerströme und die Kaufkraft eine zentrale Rolle, da diese Indikatoren Rückschlüsse auf die Wohnungsmarktnachfrage erlauben.

Bekannt als das Houston Europas ist Celle auf Grund der zahlreichen Ansiedlungen aus der Erdöl-/Erdgasbranche (Baker Hughes, Halliburton, ITAG). Die Stadt Celle ist zudem industrieller Produktionsstandort unter anderem für Lebensmittel (z.B. Barilla Wasa), Elektrotechnik und Papierverarbeitung. Daneben bietet der öffentliche Sektor einige der größten Arbeitsgeber der Stadt. Dazu gehören das Oberlandesgericht, das Landessozialgericht, die JVA, der Landkreis sowie das Allgemeine Krankenhaus.

Mit Blick auf die Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (im Folgenden SvB) am Arbeitsort Celle ist festzustellen, dass deren Anzahl in der Langzeitbetrachtung (Zeitraum 2005 bis 2022) zwar um 23 Prozent gestiegen ist. Jedoch stagniert sie seit 2014 bei etwa 35.000 Personen. Die Gruppe der SvB am Wohnort ist hingegen um 30 Prozent gewachsen. Die erwerbstätige Bevölkerung hat somit eine stärkere Entwicklung erlebt als die Zahl der besetzten Arbeitsstellen in Celle. Das Arbeitsplatzangebot wächst nicht hinreichend mit, um allen Zugezogenen einen Arbeitsplatz in Celle zu bieten. Dementsprechend stieg die Zahl der Auspendelnden seit 2005 um 40 Prozent, gegenüber einem Zuwachs um 12 Prozent bei den Einpendelnden. Das bedeutet, dass immer mehr Berufstätige, die in Celle wohnhaft sind, über die Stadtgrenze zur Arbeitsstelle pendeln.

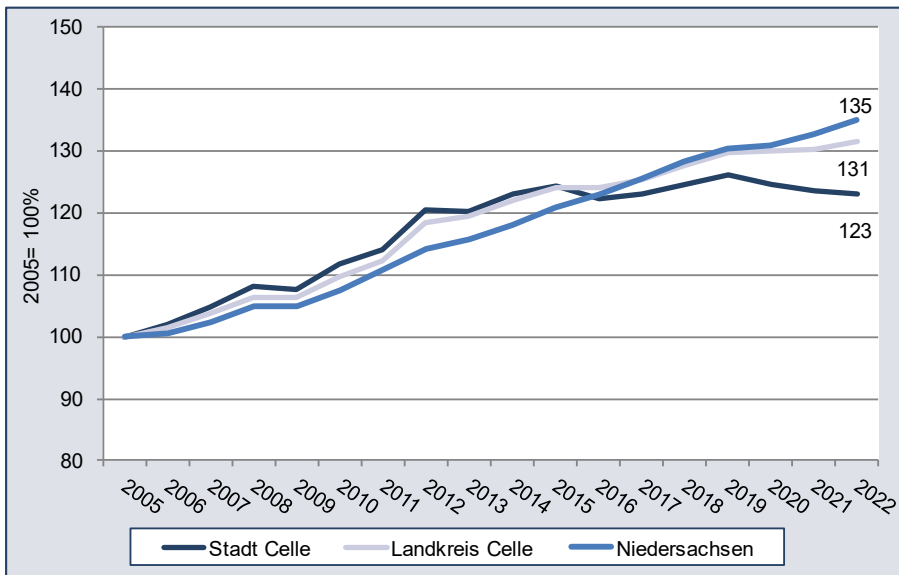
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Celle 2005 bis 2022



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung; Hilfe zur Interpretation der Grafik: Die Kurve „Veränderung zum Vorjahr“ steigt, wenn sich die Zahl der SvB gegenüber dem Vorjahr erhöht, und sinkt, wenn sich die Zahl ggf. dem Vorjahr verringert hat.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Celle geringer wächst als im Landkreis und im niedersächsischen Durchschnitt. Bis zum Jahr 2015 entwickelten sich der Landkreis und die Stadt Celle noch gleichförmig und überdurchschnittlich im niedersächsischen Vergleich. Seitdem konnte der Landkreis eine positivere Entwicklung hinsichtlich des Umfangs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreichen.

Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im regionalen Vergleich 2005 bis 2022



InWIS 2024, Datenbasis: LSN, eigene Darstellung

Die Arbeitslosigkeit in Celle entwickelt sich rückläufig. Gab es im Jahresdurchschnitt 2014 noch 3.326 Arbeitslose, sank die Zahl bis 2022 um 23 Prozent auf 2.574 Personen. Damit vollzog sich ein ähnlicher Rückgang wie im Landkreis (- 24 %).

Die wirtschaftliche Bedeutung einer Stadt zeigt sich auch in den Pendlerzahlen. Ein positiver Pendlersaldo verdeutlicht die Relevanz als Arbeitsstandort für die Region, so auch in Celle: Der Pendlersaldo ist durchgehend positiv und beläuft sich im Jahr 2022 auf über 9.000 Beschäftigte. Der Umfang des Saldos verringert sich jedoch nahezu kontinuierlich, hervorgerufen durch eine steigende Zahl an Auspendlern. Die Einpendlerquote hingegen, die das Verhältnis der Einpendler zu den Erwerbstätigen am Arbeitsort ausdrückt, liegt konstant zwischen 56 und 57 Prozent.

Tabelle 1: Einpendler, Einpendlerquote, Auspendler und Pendlersaldo 2014 bis 2022

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einpendler	19.817	20.060	19.746	19.956	20.148	20.397	19.986	19.911	19.654
Einpendlerquote*	56 %	57 %	57 %	57 %	57 %	57 %	56 %	57 %	56 %
Auspender	8.149	8.446	8.801	9.045	9.245	9.257	9.526	9.891	10.296
Pendlersaldo	11.668	11.614	10.945	10.911	10.903	11.140	10.460	10.020	9.358

InWIS 2024, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung; *die Einpendlerquote berechnet sich aus der Zahl der Einpendler im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

Häufigstes Ziel der Auspendelnden ist nach Daten der Bundesagentur für Arbeit mit Stand von Juni 2023 die Region Hannover mit 4.590 Personen. Davon pendeln 2.520 Personen in die Landeshauptstadt Hannover. Einpendelnde haben ihren Wohnort zumeist im Landkreis Celle (11.670 Personen) und in geringerem Umfang auch in der Region Hannover (2.640 Personen). Somit ist die Stadt Celle durchaus ein Anziehungspunkt für Arbeitskräfte insbesondere aus den Kommunen des Landkreises, aber auch darüber hinaus.

Einpendelnde stellen unter der Voraussetzung des Vorhandenseins eines ausreichenden und adäquaten Wohnraumangebotes ein großes Potenzial für die Bevölkerungsentwicklung dar. Hätte sich der Arbeitsmarkt parallel zum Landkreis entwickelt, so würden rd. 1.750 mehr Personen in der Stadt Celle einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Dies entspricht unter der Annahme einer Einpendlerquote von 57 Prozent rd. 750 Personen zuzüglich deren Familienmitgliedern, die Celle als Einwohner hätte gewinnen können.

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) weist der Stadt Celle einen Kaufkraftindex pro Haushalt von 92,3 aus. Celle liegt somit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 100.³ Im bundesweiten Vergleich stehen den Celler Haushalten etwas weniger finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung. Der Landkreis Celle erreicht einen etwas höheren Wert von 94,8. Die Stadt Celle verortet sich im Mittelfeld vergleichbarer Kreisstädte (Uelzen: 86,9, Peine: 100,7).

Hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Celle kann angenommen werden, dass die stagnierende wirtschaftliche Entwicklung als Hemmnis für die Bevölkerungsentwicklung zu betrachten ist.

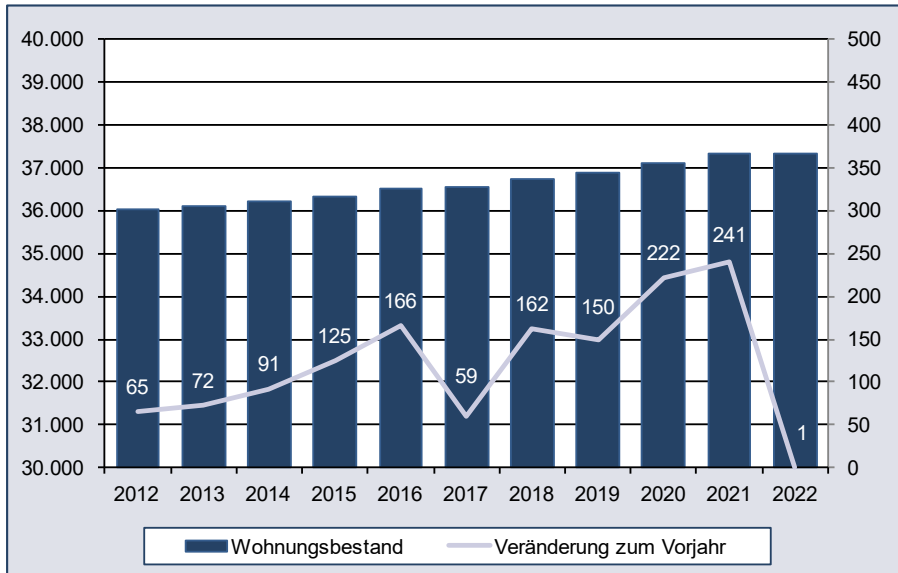
2.4. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand in Celle zeigt eine positive Entwicklung. Seit 2012 ist der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden um vier Prozent auf rd. 37.300 Wohnungen angestiegen. Im Zeitverlauf zeigt sich ein stetiger Zuwachs. Die Ausnahme bildet das Jahr 2017, in dem der Wohnungsbestand weniger stark wuchs. Ab 2018 setzte sich das kontinuierliche Wachstum fort. Die Stagnation des Wohnungsbestandes von 2021 auf 2022 ist vermutlich auf eine statistische Untererfassung zurückzuführen. Der

³ Stand 2023, Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung

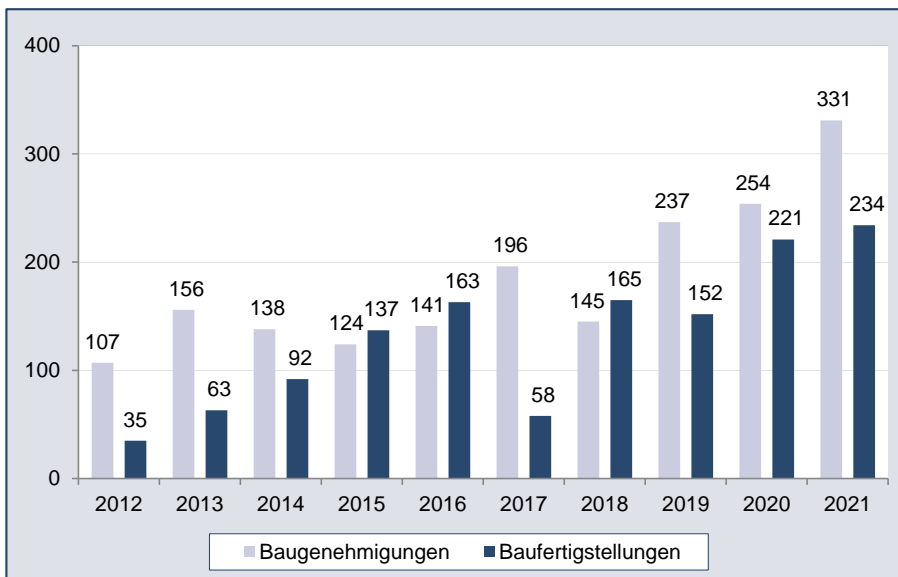
Wohnungsbestand in Wohngebäuden verteilt sich zu 54 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 46 Prozent auf Mehrfamilienhäuser.

Abbildung 10: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2012 bis 2022



InWIS 2024, Datenbasis: NBank, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime); eigene Darstellung

Abbildung 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen



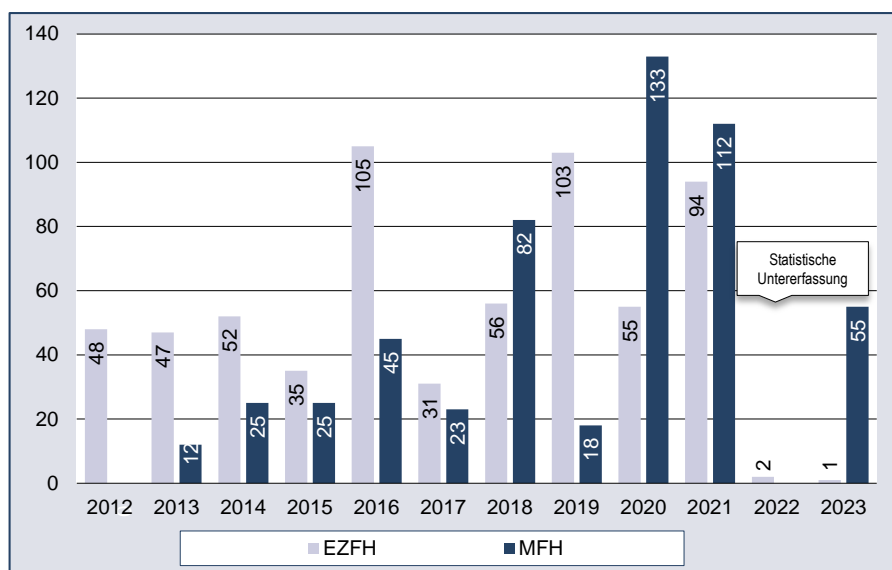
InWIS 2024, Datenbasis: NBank, neue Wohn- und Nichtwohngebäude & Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime); Auf Grund einer statistischen Untererfassung werden die Jahre 2022 und 2023 hier nicht ausgewiesen; eigene Darstellung

Sowohl die Baugenehmigungs- als auch die Baufertigstellungszahlen in Celle unterlagen im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2021 einem positiven Trend. Die mittlere Bautätigkeit lag in den Jahren 2018 bis 2021 bei durchschnittlich 193 fertiggestellten Wohnungen. Der Höchstwert wurde im Jahr 2021 mit 331 Fertigstellungen erreicht. Die Jahre 2022 und 2023 können auf Grund einer statistischen Untererfassung nicht berücksichtigt werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass die seit Herbst 2022 u. a. durch starke Zins- und Baupreissteigerungen bundesweit zurückhaltende Bautätigkeit sich auch auf die Bautätigkeit in Celle

auswirkt. Im Januar 2023 gingen Wirtschaftsverbände davon aus, dass bundesweit in den Jahren 2023 und 2024 ein Drittel der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen nicht realisiert werden könne.⁴

Bis 2017 lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit auf dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. In den Jahren 2018 bis 2021 (Ausnahme 2019, ggf. auch eine Untererfassung) überwog hingegen der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der stark gestiegene Geschosswohnungsbau kann als Reaktion auf gestiegene Bedarfe interpretiert werden. Er hat vorhandene Bedarfe in der Region bedient und zur Schließung zuvor bestehender Marktlücken beigetragen. Im Durchschnitt der Jahre 2018, 2020 und 2021 können rd. 62 Prozent der Fertigstellungen dem Mehrfamilienhaussegment zugeschrieben werden. Die Baufertigstellungen lagen in diesem Zeitraum insgesamt höher als Anfang der 2010er Jahre. Aufgrund einer statistischen Untererfassung können die Jahre 2022 und 2023 nicht in die Analyse einbezogen werden.

Abbildung 12: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in den Segmenten EZFH und MFH

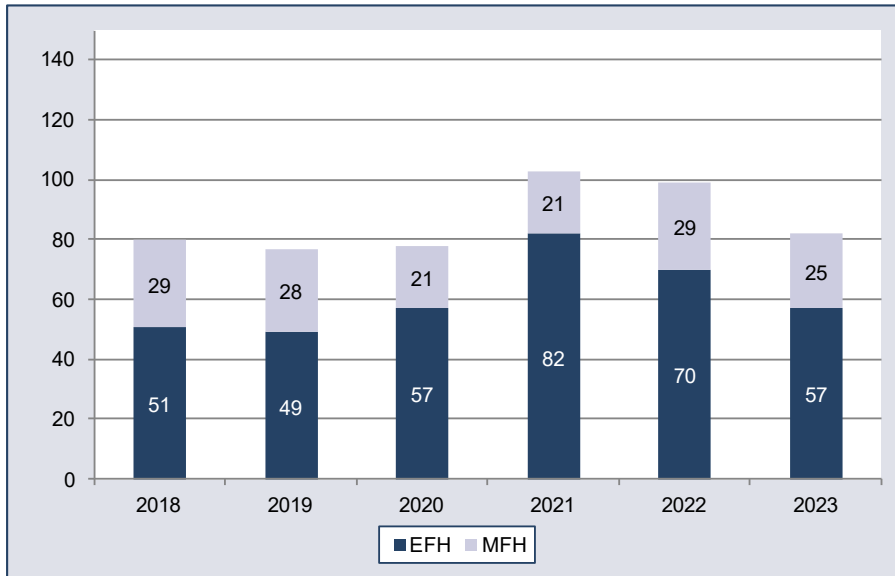


InWIS 2024, Datenbasis: NBank, neue Wohnungen in Wohngebäuden; auf Grund einer statistischen Untererfassung können die Jahre 2022 und 2023 nicht ausgewertet werden; eigene Darstellung

Um trotz der statistischen Untererfassung der letzten Jahre einen Eindruck von der Bautätigkeit der letzten Jahre zu gewinnen, wird im Folgenden ein Blick auf die von der Stadt erfassten Baugenehmigungen und -anzeigen von Wohngebäuden geworfen. In den vergangenen sechs Jahren wurden pro Jahr 87 Baugenehmigungen erteilt, darunter rd. 70 Prozent Einfamilienhäuser. Im Jahr 2021 stieg die Zahl der Baugenehmigungen spürbar an. Das hohe Niveau wurde in den Folgejahren nicht mehr erreicht. Der Trend ist seitdem – vermutlich aufgrund der ab Mitte 2022 einsetzenden Inflation und des Anstiegs des Zinsniveaus für Baufinanzierungen, gepaart mit weiteren Baukostensteigerungen – in Celle und parallel auch landes- und bundesweit rückläufig.

⁴ Vgl. GdW 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

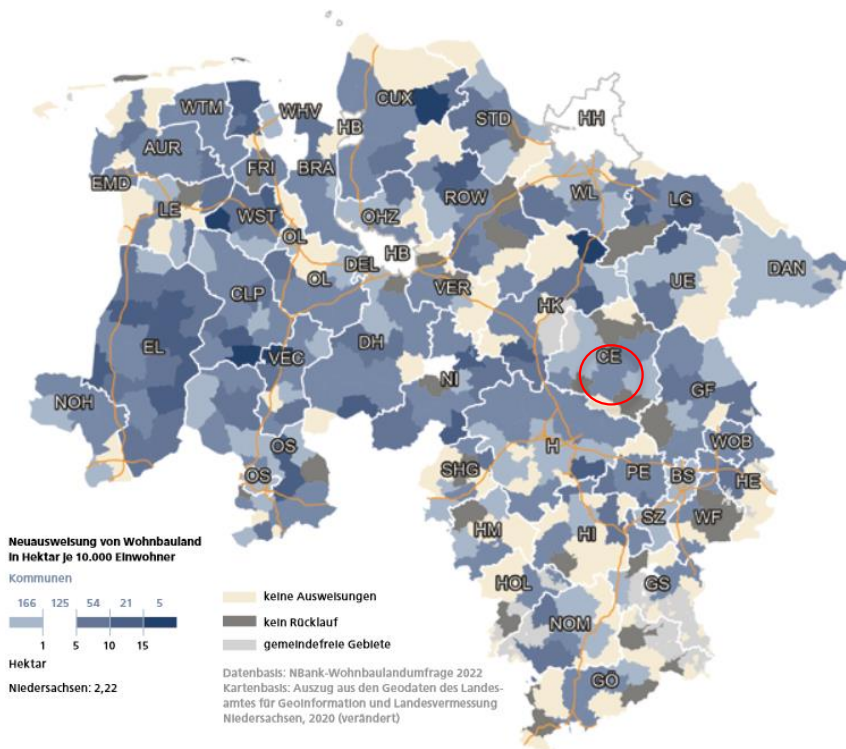
Abbildung 13: Baugenehmigungen und Bauanzeigen von Wohngebäuden 2018 bis 2023



InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle, eigene Darstellung

Für eine Ausweitung des Wohnungsbestands und der entsprechenden Baufertigstellungszahlen ist verfügbares Bauland eine zentrale Voraussetzung. Ausschlaggebend für die Ausweisung von Bauland ist nicht ausschließlich der Bedarf, sondern auch die Verfügbarkeit von Flächen. Celle ordnet sich im niedersächsischen Vergleich hinsichtlich der Ausweisung in Hektar in den Jahren 2020 und 2021 im Verhältnis zur Bevölkerung als überdurchschnittlich ein. Die Baulandausweisungen sind direkt in einen gesteigerten Wohnungsbau umgesetzt worden.

Abbildung 14: Neuausweisung von Wohnbauland 2020/2021



Quelle: NBank, Wohnungsmarktbericht 2023

Ein ausgeweitetes Angebot an Bauplätzen für Eigenheime fördert den Zuzug von Familienhaushalten, der in Celle seit 2014 zu beobachten ist. Dazu haben Neuausweisungen von Bauland wie das Wohngebiet „Im Tale“ im Ortsteil Groß Hehlen mit 80 Bauplätzen beigetragen. Es wurde ab 2020 bebaut. Nach Schätzungen der Stadt waren bis Ende 2022 etwa die Hälfte der Gebäude fertiggestellt.

Zwischenfazit zur Situationsanalyse

- Celle hat in langfristiger Betrachtung – seit der Zensuszählung im Jahr 2011 – an Einwohnern gewonnen und umfasst Ende 2023 über 73.000 gemeldete Personen. Damit ist das Stadtentwicklungsziel, die Zahl von 70.000 Einwohnern zu halten oder moderat zu wachsen, in größere Nähe gerückt.
- Celle erhält Impulse für Bevölkerungswachstum sowohl durch die Zuwanderung über die Außen Grenzen Deutschlands als auch – neuerdings – durch den Zuzug bzw. die Bindung von Familienhaushalten an die Stadt. Fehlen diese Impulse, das hat die Vergangenheit gezeigt, verliert Celle an Einwohnern.
- Celle erzielte in jüngerer Vergangenheit Wanderungsgewinne in allen Altersgruppen. Ein gesteigerter Wohnungsneubau und ein passgenaueres Wohnungsangebot hat die in der Region vorhandene Nachfrage besser ausgeschöpft. Die Stadt entwickelte sich zu einem beliebten Wohnort für Familien. Die Baulandausweisungen zeigen hier Wirkung. Bei den Personen zwischen 18 und 25 Jahren entfaltet Celle hingegen keine große Anziehungskraft. Junge Menschen ziehen eher in die größeren Städte, die Ausbildungs- und Hochschulstandort sind.
- Hinsichtlich der sozio-ökonomischen Bedingungen in der Stadt Celle ist zu erwähnen, dass die Arbeitslosigkeit stetig sank, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Celle – betrachtet über einen 10-Jahres-Zeitraum – konstant blieb. Das Celler Umland konnte einen hingegen einen Beschäftigtenanstieg verzeichnen. Dies schlägt sich für Celle in einem abnehmenden positiven Pendlersaldo nieder. Es kann angenommen werden, dass die gleichbleibende wirtschaftliche Entwicklung die Einwohnerentwicklung hemmte.
- Das Baulandangebot in Celle wurde in den vergangenen Jahren ausgeweitet, was sich auch in erhöhten Baufertigstellungen widerspiegelt. Dabei zeichnet sich ein Trend zum Bau von Geschosswohnungen ab. Der gesteigerte Wohnungsbau hat die in der Region vorhandene Wohnungsnachfrage besser ausgeschöpft.

3. Situation in den Wohnungsteilmärkten

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie sich derzeit die Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Celle darstellt: Dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser⁵, dem Markt für Eigentumswohnungen und dem Mietwohnungsmarkt. In die Bewertungen fließen gleichermaßen statistische Analysen, die Wohnungsannoncenauswertung, Grundstücksmarktberichte und Analysen der Gutachterausschüsse sowie Ergebnisse aus Expertengesprächen ein.

Die soziale Wohnraumversorgung im Sinne des preisgebundenen Mietwohnraums, die Wohnsituation von Geflüchteten, das Wohnen von Auszubildenden und Studierenden sowie das Wohnen für Menschen mit Behinderung werden in eigenen Kapiteln vertieft.

3.1. Aktuelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Der Beginn des Ukraine-Krieges und eingeschränkte Erdgaslieferungen für die Wirtschaft und Privathaushalte in Deutschland markiert einen Wendepunkt in der bundesdeutschen Wohnungsmarktentwicklung. Ein gesunkenes Kaufkraftpotenzial bei den privaten Haushalten infolge von Inflation und erheblichen Energiepreissteigerungen sowie stark gestiegene Hypotheken- / Kreditzinsen beenden eine langanhaltende Hochphase am Wohnungsmarkt, die durch starke Preissteigerungen geprägt war.

In der Folge sank das Neugeschäft der Baufinanzierungen für Kaufimmobilien bereits im Jahr 2022 spürbar. Der Zinssatz für einen durchschnittlichen Immobilienkredit mit zehnjähriger Festschreibung stieg seit Anfang 2022 von 1 Prozent auf zuletzt 3,3 Prozent im September 2023,⁶ verbunden mit deutlich höheren finanziellen Belastungen für den Eigentümerwerb.⁷ Bauträger und Wohnungsunternehmen stellen vermehrt Bauvorhaben zurück, bis wieder Planungssicherheit besteht und sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessern. Die Energieeffizienz von Bestandswohnungen steigt nach Einschätzung der Immobilienmakler in die Kategorie der drei Top-Merkmale für den privaten Wohnungskauf auf.

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt wirken sich auch in Celle aus:

- Wohnraum bleibt auch weiterhin dort knapp, wo er es schon vor Beginn der dargestellten Krise war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist durch Zuzug, u. a. aus der Ukraine, erheblich gestiegen. Allerdings können viele potenzielle Eigentümerwerber die gestiegenen Finanzierungskosten nicht tragen.
- Auch in Celle ist eine Zurückhaltung in der Wohneigentumsbildung vorhanden, die mit einer größeren Nachfrage nach Mietwohnungen einhergeht.
- Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur bei Mietwohnungen gestiegen, sondern auch in der Wohneigentumsbildung.
- Es werden längere Vermarktungszeiten bei höherpreisigen Neubauten z.B. auf der Allerinsel verzeichnet.

⁵ Ein- und Zweifamilienhäuser: hierzu gehören freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reiheneigenheime sowie Zweifamilienhäuser

⁶ Für 10-jährige Sollzinsbindung auf Baudarlehen, Quelle Interhyp

⁷ Vgl. Wirtschaftswoche Ausgabe 16. Januar 2023: Immobilienpreise sinken um bis zu 10 Prozent: Die Käufer kehren zurück.

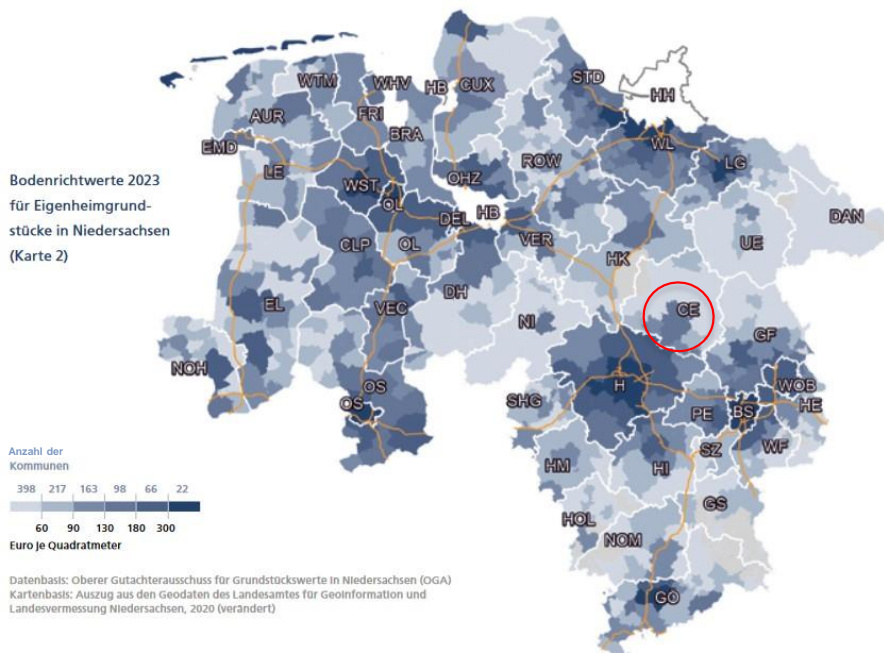
- Die Baufertigstellungen dürften auch in Celle rückläufig sein. Eine Untererfassung in der amtlichen Statistik ermöglicht jedoch keinen Zeitreihenvergleich für 2022 und 2023.

3.2. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Geschosswohnungsbau stellt der Markt für Eigenheime in Celle ein kleineres Segment dar, was für eine große selbständige Stadt mit urbanen Bebauungsstrukturen typisch ist. Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und die begrenzte Ressource Boden münden in dichteren Bebauungsstrukturen und in einer Bautätigkeit, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser nicht die vorrangige Rolle spielen.

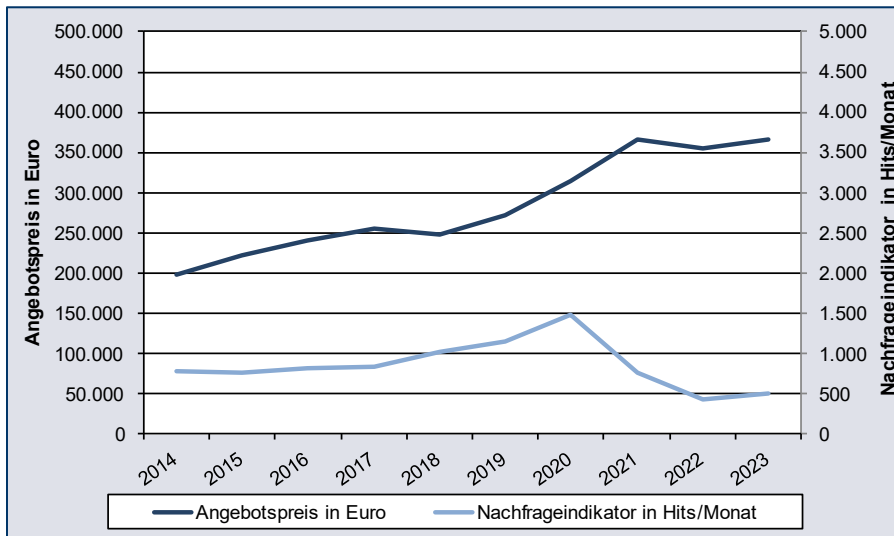
Mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 155 Euro/m² für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2023 weist die Residenzstadt Celle ein Preisniveau auf, das an das Niveau im Landkreis Hannover anschließt und die Zentralität Celles widerspiegelt. Schaut man auf das übrige eher gering verdichtete Kreisgebiet, zeigen sich naturgemäß deutlich niedrigere Baulandpreise (vgl. nachfolgende Karte).

Abbildung 15: Bodenrichtwerte für Eigenheimgrundstücke 2023



Quelle: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Zwischen 2014 und 2023 sind die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand und Neubau) in Celle von durchschnittlich rund 200.000 auf 350.000 Euro angestiegen. In den Jahren 2022 und 2023 erfolgte wie auch andernorts im Bundesgebiet eine Preiskorrektur: Die Preise verharrten auf dem erreichten Niveau. Die mittlere Preissteigerung im Betrachtungszeitraum beträgt 8,3 Prozent pro Jahr. Sie ist damit weitaus größer als die allgemeine Teuerungsrate in Deutschland von jährlich 2,5 Prozent in dem betreffenden Zeitraum. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist im Zuge der jüngsten Preis- und Zinssteigerungen spürbar zurückgegangen. Das Jahr 2023 zeichnete sich dadurch aus, dass eine preisensible Nachfrage auf nach wie vor noch hohe Kaufpreisvorstellungen traf. Der durchschnittliche Angebotspreis betrug im Jahr 2023 für ein Bestandseigenheim rd. 313.000 Euro (600 Inserate) und im Neubau rd. 525.000 Euro (190 Inserate).

Abbildung 16: Entwicklung der Angebotspreise und der Nachfrage nach EZFH (Neubau & Bestand)


InWIS 2024, Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2014 bis 4/2023, n= 5.285; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

In die Wohnungsannoncenauswertung sind rd. 72 Prozent freistehende Eigenheime, 17 Prozent Doppelhaushälften und 11 Prozent Reiheneigenheime eingeflossen. Das freistehende Eigenheim dominiert das Angebot bei Weitem.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Immobilienangebot in der Stadt Celle im regionalen Vergleich mit den Großstädten Hannover und Braunschweig, vergleichbaren Mittelstädten im Umfeld, dem nördlichen Hannoveraner „Speckgürtel“ und im Vergleich zum Landkreis Celle. Neben der Zahl der ausgewerteten Wohnungsangebote und dem Angebotspreis wird auch der Nachfragekennwert Hits pro Wohnung und Monat dargestellt. Er misst das Interesse von Wohnungssuchenden an der Immobilie im Vergleich zu allen anderen Wohnungsangeboten. Ist der Wert für die Hits/Monat gering, viel auch das Interesse an den Angeboten gering aus.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass ...

- Celle in dem Teilmarkt durch ein in Relation zur Stadtgröße großes Angebot an Eigenheimen und einer ähnlich hohen Nachfrage wie im nördlichen Bereich der Region Hannover punktet,
- der mittlere Angebotspreis – im Übrigen auch der Bodenpreis – lagebedingt günstiger ist als im 2. Ring der Region Hannover (von Hannover aus betrachtet),
- aber höher als bei vergleichbaren Kreisstädten (Ausnahme: Gifhorn mit seiner Nähe zu Wolfsburg) und im übrigen Landkreis Celle.

Tabelle 2: Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Nachfragekennziffer	Mittlerer Angebotspreis
Großstädte	Hannover	11.895	1.572	540.710
	Braunschweig	7.221	1.360	443.273
Vergleichbare Mittelstädte	Celle	5.285	839	287.724
	Peine	4.206	696	249.400
	Uelzen	1.569	710	230.332
	Nienburg (Weser)	1.270	566	261.069
	Gifhorn	3.248	937	381.659
	Hannoveraner Speckgürtel	Langenhagen	3.040	1.243
Isernhagen		2.697	1.194	516.122
Lehrte		2.343	1.067	354.334
Burgdorf		2.148	1.047	342.972
Burgwedel		2.656	895	439.353
Wedemark		3.511	945	402.089
Landkreis Celle ohne Stadt Celle		15.625	517	254.747
Landkreis Celle mit Stadt Celle		20.910	530	256.066

InWIS 2024: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2014 bis 4/2023, n= 66.714; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4.Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Die aktuelle Nachfrage zeigt sich in der Stadt Celle durch die Baukostensteigerungen und den gestiegenen Zinsen gehemmt. Lokale Marktexperten bestätigen, dass durch die derzeitigen Rahmenbedingungen und die hohen Kaufpreise in Celle sich nur wenige Familien Eigenheime leisten können. Derzeitige Neubauprojekte im Eigenheimsegment liegen laut den Marktexperten bei rd. 500.000 Euro und mehr, was für die wenigsten Familien finanzierbar ist. Baugrundstücke sind ihrer Erfahrung nach in hinreichendem Maße vorhanden, so dass hier kein Engpass vorliegen dürfte. Die Baurechtschaffung hat in den letzten Jahren entscheidend zu einem ausgeweiteten Angebot beigetragen und dazu beigetragen, Haushalte an Celle zu binden.

Seit Ende 2023 ist das Angebot an Bestandseigenheimen wieder größer geworden, so dass trotz geringen Neubaus ein Angebot zur Wohneigentumsbildung vorhanden ist. Das Merkmal der Energieeffizienz hat einen hohen Stellenwert errungen, mit der Folge, dass sich Objekte mit Sanierungsstau nur schlecht vermarkten lassen. Gefragt sind zudem kleinere Nischenangebote in Form von Kompakthäusern, die von Seniorenhaushalten nachgefragt werden, die sich kleiner setzen möchten, zudem Neubauobjekte in ökologischer Bauweise, von denen zu wenige vorhanden sind, wobei die Bezahlbarkeit angesichts der schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen zurzeit in Frage gestellt ist.

Abbildung 17: Experteneinschätzungen zum Markt für Eigenheime

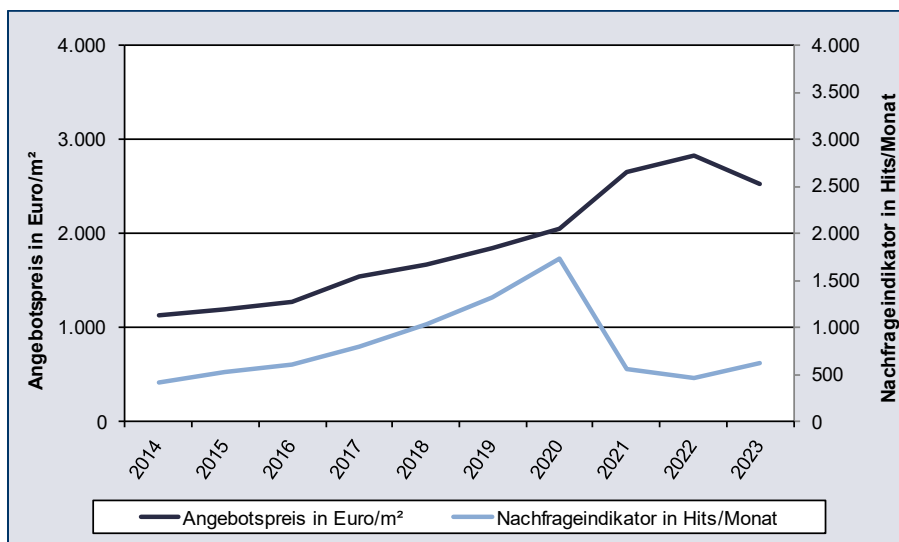


InWIS 2024

3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

Der kleinste der drei betrachteten Teilmärkte stellt der Markt für Eigentumswohnungen dar. Zwischen 2014 und 2023 ist der Angebotspreis für eine Eigentumswohnung (Bestand und Neubau) in Celle von durchschnittlich rund 1.100 auf 2.500 Euro angestiegen (s. nachfolgende Abbildung). Der Anstieg ist auch auf ein vergrößertes Neubauangebot zurückzuführen, das vor allem auf der Allerinsel geschaffen wurde bzw. wird. Im Jahr 2023 erfolgte die zu erwartende Preiskorrektur (auch bundesweit), indem das relativ hohe, mittlere Verkaufspreisniveau des Vorjahres nicht mehr gehalten werden konnte und das Preisniveau unterhalb des Niveaus von 2021 sank.

Abbildung 18: Entwicklung der Angebotspreise und der Nachfrage nach Eigentumswohnungen (Neubau & Bestand)



InWIS 2024: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2014 bis 4/2023, n= 3.633; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Die Preissteigerung im Betrachtungszeitraum der vorstehenden Grafik beträgt durchschnittlich 13,7 Prozent pro Jahr, wobei die größte Verteuerung erst in jüngster Vergangenheit stattfand. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist aufgrund der enormen Preissteigerungen, aber auch durch den jüngsten Anstieg der Kosten für Baufinanzierungen stark zurückgegangen.

Im Vergleich zu den Mittelstädten im großräumigen Umfeld und im Vergleich zum Hannoveraner „Speckgürtel“ erweist es sich, dass in der Residenzstadt Celle ein großes Angebot an Eigentumswohnungen offeriert wird. Dieses Angebot trifft auf eine solide gute Nachfrage, wie sie auch in den anderen aufgeführten Mittelstädten oder zum Teil im sogenannten „Speckgürtel“ zu verzeichnen ist. Der mittlere Angebotspreis liegt mit 1.788 Euro pro m² als Mittelwert über den gesamten Beobachtungszeitraum im Vergleich zu den anderen Mittelstädten im regionalen Umfeld im Mittelfeld. Bezogen auf das Hannoveraner Umland ist er als deutlich preisgünstiger einzuordnen.

Tabelle 3: Der Markt für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Nachfragekennziffer	Mittlerer Angebotspreis in € pro m ²
Großstädte	Hannover	45.553	1.054	3.155
	Braunschweig	17.516	973	2.791
Vergleichbare Mittelstädte	Celle	3.633	766	1.788
	Peine	1.412	718	1.631
	Uelzen	717	853	1.480
	Nienburg (Weser)	623	498	1.965
	Gifhorn	1.809	738	2.402
	Langenhagen	3.761	872	2.673
Hannoveraner Speckgürtel	Isernhagen	1.178	828	2.801
	Lehrte	1.230	755	1.804
	Burgdorf	1.490	907	1.891
	Burgwedel	795	689	2.899
	Wedemark	943	726	2.688
Landkreis Celle ohne Stadt Celle		1.435	584	1.617
Landkreis Celle mit Stadt Celle		5.068	594	1.627

InWIS 2024: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2014 bis 4/2023, n= 82.095; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Die derzeitigen Rahmenbedingungen wie gestiegene Baukosten, Lieferschwierigkeiten und auch gestiegene Zinsen zeigen sich auch am Markt für Eigentumswohnungen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist geringer geworden. Die befragten Marktexperten bestätigen, dass die Gruppe der Kapitalanleger mit einer hohen Fremdfinanzierung vom Markt nahezu verschwunden ist. Aber auch einige Selbstnutzer stellen ihre Nachfrage derzeit zurück und auch auf der Investorensseite werden Vorhaben – sofern möglich – teilweise zurückgestellt. Laut Marktexperten wird die Nachfrage wieder zunehmen, sobald sich die Rahmenbedingungen verbessern.

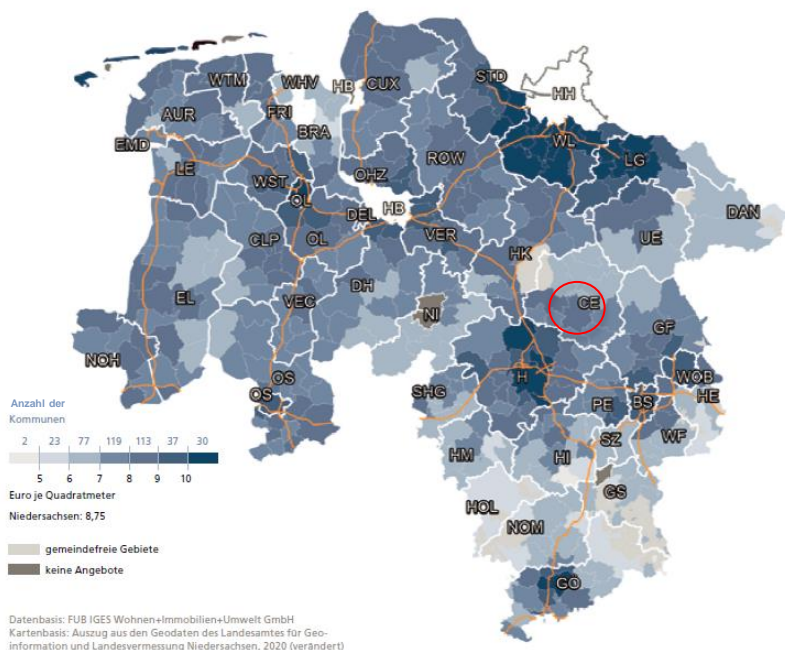
Derzeit wird von den befragten Marktexperten im normalen Preissegment eine leichte Angebotsknappheit konstatiert, während im oberen Preissegment bei 4.000 Euro/m² und mehr, das auch die Neubaupreise beinhaltet, das Angebot die Nachfrage übersteigt.

3.4. Der Markt für Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt stellt für Celle das größte Wohnungsmarktsegment dar. Die nachfolgende Abbildung zeigt sehr gut das mit zunehmender Entfernung von der Landeshauptstadt Hannover sinkende Mietniveau im regionalen Umfeld. Diese Systematik wird erwartungsgemäß von Celle als große selbständige

Stadt mit überregionaler Bedeutung unterbrochen, das Mietniveau steigt nochmal etwas an, um dann in Richtung nördlicher Landkreis Celle abzufallen.

Abbildung 19: Angebotsmieten (Median 2022)

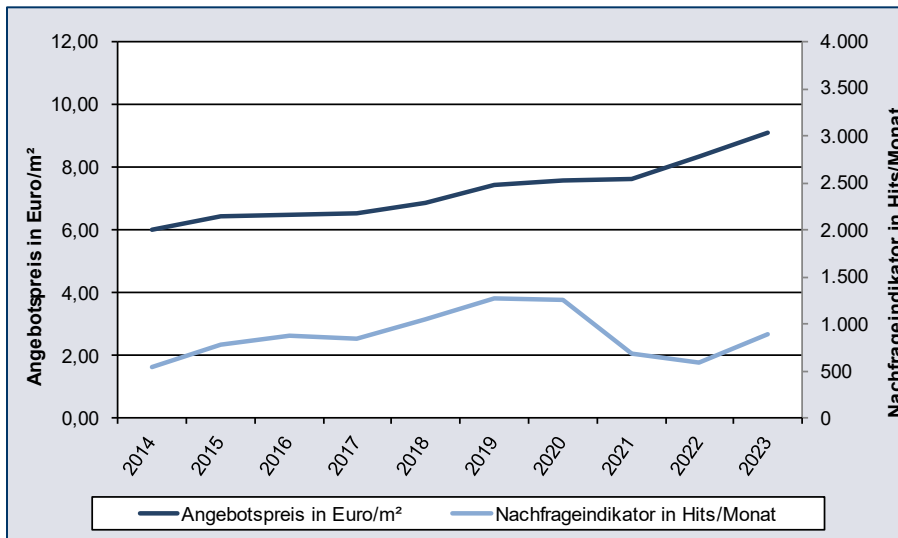


Quelle: NBank: Wohnungsmarktbeobachtung 2023

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotsmiete und der Wohnungsnachfrage anhand der Wohnungsannoncenauswertung auf der nächsten Abbildung, ist ein stetiger Anstieg von rund 6,00 Euro im Jahr 2014 auf 9,13 Euro/m² im Jahr 2023 zu verzeichnen. Dies entspricht einem Zuwachs von 5,8 Prozent pro Jahr. Dieser ist zwar immer noch doppelt so hoch wie die Teuerungsrate in dem Beobachtungszeitraum, aber geringer als der Preisanstieg bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Eine dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung dürfte der umfangreiche Wohnungsbestand der örtlichen Wohnungsunternehmen und ihre vorzugsweise sozial orientierte Mietenpolitik auswirken. Zu nennen sind die Südheide eG, die Wichmann-Gruppe, der CBS Celler Bau- und Sparverein eG, die allerland Immobilien GmbH und die Volkshilfe Celle eG. Ihr Wohnungsbestand umfasst schätzungsweise 15 Prozent aller Wohnungen und rund ein Drittel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Wohnungsnachfrage, die oft in Wellenbewegungen verläuft, ist zuletzt auf ein erhöhtes Niveau von rd. 1.000 Hits/Monat gestiegen, was für eine Marktanspannung spricht. Dieser Trend wird auch von den befragten Wohnungsanbietern widerspiegelt.

Abbildung 20: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²) und der Nachfrage nach Mietwohnungen


InWIS 2024, Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2014 bis 4/2023, n = 12.451; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen.

Tabelle 4: Der Markt für Mietwohnungen im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Nachfragekennziffer	Mittlere Nettokaltmiete in € pro m ²
Großstädte	Hannover	131.725	1.066	9,46
	Braunschweig	54.237	884	8,69
Vergleichbare Mittelstädte	Celle	12.451	872	7,28
	Peine	4.262	865	7,07
	Uelzen	3.197	718	6,20
	Nienburg (Weser)	3.147	784	6,90
	Gifhorn	3.450	826	8,62
Hannoveraner Speckgürtel	Langenhagen	7.112	1.035	8,82
	Isernhagen	3.066	903	8,73
	Lehrte	4.341	894	7,51
	Burgdorf	3.638	951	7,72
	Burgwedel	1.904	850	8,31
	Wedemark	2.793	944	8,84
	Landkreis Celle ohne Stadt Celle	6.823	695	6,00
	Landkreis Celle mit Stadt Celle	19.274	702	6,05

InWIS 2024, Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2014 bis 4/2023, n = 242.146; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen

Am Mietwohnungsmarkt punktet die Stadt Celle im regionalen Vergleich durch ein großes Angebot, eine gute Nachfragesituation und ein relativ günstiges Mietpreinsniveau. Mit über 12.000 Wohnungsangeboten rangiert Celle an dritter Stelle direkt hinter den aufgeführten Großstädten in der Kategorie größtes Wohnungsangebot. Der mittlere Angebotspreis im Beobachtungszeitraum liegt mit 7,28 Euro pro qm Wohnfläche im oberen Feld vergleichbarer Mittelstädte, aber unterhalb des Preisniveaus in den nördlichen Kommunen des Hannoveraner Speckgürtels. Die Nachfragekennziffer ist zwar etwas geringer als im 1. und 2.

„Speckgürtel“ Hannovers, aber aufgrund Celles Zentralität höher als in anderen Mittelstädten im 20 km-Umkreis (Peine, Gifhorn usw.). Bemerkenswert ist, dass Celle fast den Nachfragewert von Braunschweig erreicht. Die Indikatoren weisen auf gute Rahmenbedingungen am Celler Mietwohnungsmarkt, auch für einen weiteren Ausbau des Wohnungsangebotes.

Nach Aussagen von lokalen Marktakteuren zeigt sich eine Anspannung im Celler Mietwohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment. Im oberen Preissegment ab 11,- Euro/m² Wohnfläche sind Angebot und Nachfrage in einem ausgeglichenen Verhältnis. Ab 14,- Euro/m², die derzeit im Neubau locker erreicht werden, ist mit Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen, weil die Nachfrage nicht zahlungskräftig bzw. zu klein ist.

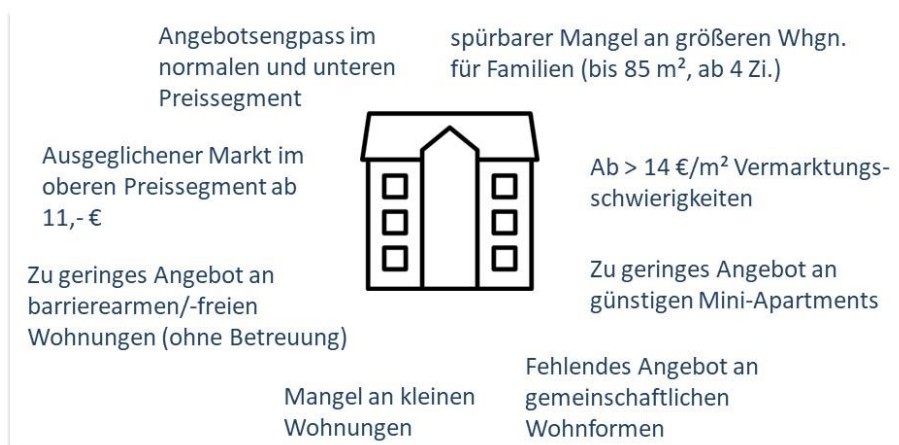
Dagegen fehlt es an kleinen Wohnungen für Singles oder Zweipersonenhaushalte, auch ist das Angebot an günstigen Mini-Apartments ausbaubedürftig. Laut Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen beläuft sich der Bestand an kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Wohnräumen in Celle auf lediglich rd. 9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Jahr 2022. Auf Grund der Knappheit an kleinen Wohnungen birgt der Celler Wohnungsmarkt Herausforderungen bspw. für junge Starter-Haushalte, Singles oder für Senioren. Auch die Bautätigkeit der letzten Dekade brachte wenig neue kleine Wohnungen hervor.

Aber auch bei den größeren Wohnungen mit mindestens 4 Zimmern zeigt sich ein Mangel. Dabei werden große Wohnungen von unterschiedlichen Haushalten nachgefragt, die in Konkurrenz zueinander stehen: Singles und Paare mit höherem Budget und Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer (bspw. als Arbeitszimmer) und Familienhaushalte mit kleinerem Budget. Haushalte mit (mehreren) Kindern haben besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, da sie in Konkurrenz zu den anderen Nachfragern stehen und häufig ein geringeres Budget zur Verfügung haben.

Gleichzeitig zeigt sich ein unzureichendes Angebot an barrierefreien und tlw. auch barrierearmen Wohnungen ohne Betreuungsangebot. Diese werden nicht nur von Senioren nachgefragt, sondern auch Menschen mit Behinderung sind auf barrierefreie Wohnungen angewiesen. Barrierearme Ausstattungen wie stufenlose Eingangsbereiche etc. werden hingegen auch von anderen Zielgruppen (bspw. Familien) angenommen.

Darüber hinaus wird von den befragten Marktexperten das Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen als ausbaubedürftig betrachtet.

Abbildung 21: Experteneinschätzungen zum Markt für Mietwohnungen



InWIS 2024

3.5. Die soziale Wohnraumversorgung

Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung zu finden. Ihre Wohnungssuche wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher infrage kommen.

Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentrieren wir uns auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst.⁸ In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.315 Euro für einen Singlehaushalt und 2.760 Euro für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.

Einkommensschwache Haushalte nach dieser Definition sind nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 NWoFG (Niedersächsisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren), wobei die Einkommensgrenzen in § 3 NWoFG festgelegt sind.

Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt)
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten
- Personen, die Wohngeld beziehen
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen

⁸ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015

Abbildung 22: Nachfragegruppen im unteren Marktsegment 2022 im Landkreis Celle

Tab. 12 Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	3.420	1.120	700	460	560	6.260
Wohngeldempfänger-Haushalte ²	150	330	210	210	160	1.060
Leistungsempfänger nach SGB XII ²	1.720	480	160	70	90	2.520
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	2.800	2.920	1.250	940	510	8.420
Haushalte nach AsylbLG ²	130	50	50	40	60	330
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	8.420	4.940	2.320	1.630	1.280	18.590
Haushalte insgesamt⁴	26.470	27.630	11.780	8.900	4.780	79.560
Anteil Nachfragehaushalte	32%	18%	20%	18%	27%	23%

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (06.2022)
² Landkreis Celle (07.2022)
³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs, (12.2021).
⁴ Hochrechnung Haushalte zum 31.12.2020 auf Grundlage des Zensus 2011 und dem Bevölkerungsstand (Statistisches Bundesamt).

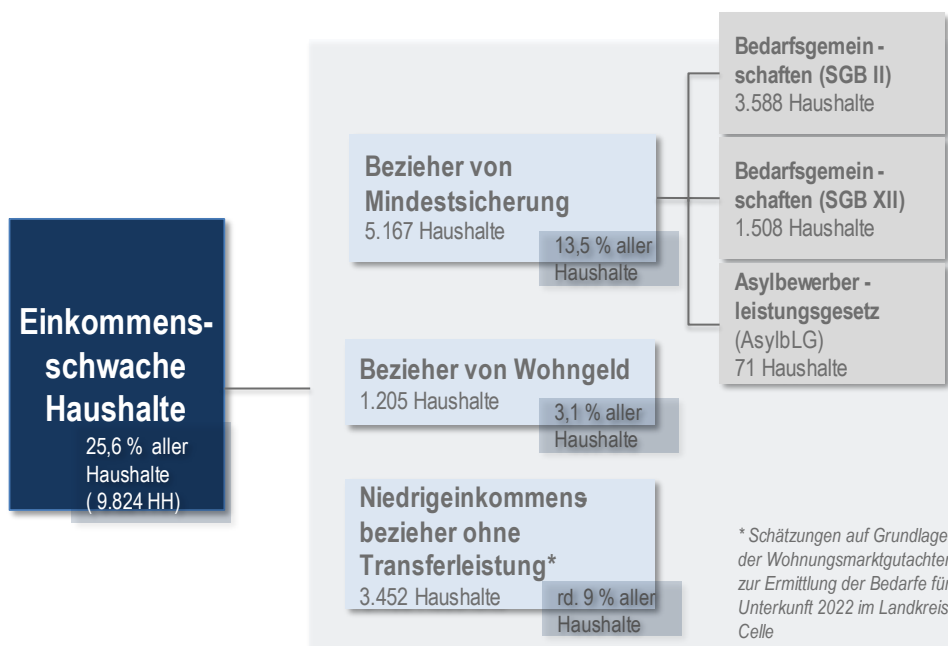
Quelle: Mietererhebung Landkreis Celle 2022

Quelle: Landkreis Celle 2022: Wohnungsmarktgutachten zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2022 im Landkreis Celle

Im Landkreis Celle sind etwa ein Drittel der einkommensschwachen Haushalte Singlehaushalte. Mit 27 Prozent sind ebenfalls große Haushalte ab 5 Personen stark unter den Einkommensschwachen vertreten.

In der Stadt Celle zählen mit Stand vom 31.12.2023 rd. 26 Prozent aller Haushalte zu der beschriebenen Gruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte:

Abbildung 23: Einkommensschwache Haushalte in Celle 2023



InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle für SGB XII und AsylbLG. Agentur für Arbeit Landkreis Celle für SGB II-Bedarfsgemeinschaften, Wohngeldstelle Landkreis Celle für Wohngeldhaushalte jeweils Stand Dez. 2023; Wohnungsmarktgutachten zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2022 im Landkreis Celle zur Abschätzung der Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen; eigene Darstellung

Da die Geflüchteten aus der Ukraine Anspruch auf Leistungen nach SGB II erheben können und Asylbewerber Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, ist die Kapitel 3.7 gesondert betrachtete Gruppe der geflüchteten Personen in der obigen Abbildung weitestgehend erfasst. Zu den 25,6 Prozent an einkommensschwachen Haushalten sind Auszubildende und Studierende hinzuzurechnen. Sie sind zum Großteil auch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Der Umfang der in Celle wohnhaften

Auszubildenden und Studierenden und deren Bedarf an preisgünstigen Wohnungen lässt sich jedoch nicht zuverlässig quantitativ abschätzen (s. hierzu Kap. 3.7). Wie verschiedene bundesweite Studien zeigen, sind Menschen mit Beeinträchtigung durchschnittlich ökonomisch schlechter aufgestellt als Menschen ohne Beeinträchtigung (s. hierzu Kap. 3.9). Dies ist auch für Celle anzunehmen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass unter den rd. 9.800 einkommensschwachen Haushalten Menschen mit Beeinträchtigung einen überproportionalen Anteil ausmachen.

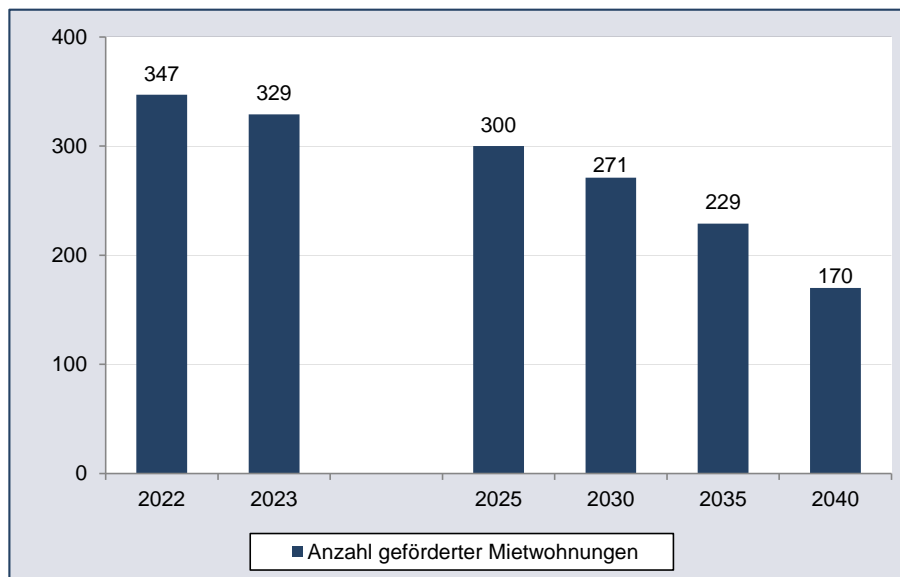
Des Weiteren ist mit Blick auf die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte zu erwähnen, dass das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem „Wohngeld 2023“ eine Wohngeldreform umgesetzt hat, wodurch sich der Kreis der Leistungsberechtigten – nach Schätzungen der Bundesregierung – verdreifachte.⁹ In unseren Berechnungen zum Umfang der einkommensschwachen Haushalte gehen wir davon aus, dass durch die Wohngeldreform eine Verschiebung innerhalb der dargestellten Teilgruppen stattgefunden hat. Ein Teil der Niedrigeinkommensbeziehende, die vor der Wohngeldreform keine Transferleistungen erhielten, können nun von den erweiterten Möglichkeiten des Wohngeldbezuges Gebrauch machen. Nach aktuellen Zahlen der Stadt Celle beziehen nach der Wohngeldreform (Stand: 31.12.2023) rd. drei Prozent der Haushalte Wohngeld. Laut den Daten aus dem Wohnungsmarktgutachten zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft für den Landkreis Celle aus dem Jahr 2022 bezogen im Sommer 2022 1,3 Prozent der Haushalte des Landkreises Wohngeld. Auch wenn diese Zahl sich auf den Landkreis und nicht die Stadt Celle bezieht, ist der Vergleich der Zahlen vor und nach der Wohngeldreform ein Indiz für einen erheblichen Anstieg des Wohngeldbezugs. Das damalige Gutachten wies für den Landkreis Celle 10,6 Prozent der Haushalte als Einkommensschwache ohne Transferleistungen aus. Da dieses Wohnungsmarktgutachten des Landkreises Celle vor der Wohngeldreform erstellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass diese Gruppe mittlerweile kleiner ausfällt. Auf Grund des Anstiegs des Wohngeldbezugs nehmen wir an, dass sich der Anteil der Celler Haushalte, die zu den Niedrigeinkommensbeziehenden ohne Transferleistungsbezug zählen, auf rd. neun Prozent aller Haushalte beläuft.

Angebotsstruktur und Versorgungslage

In Celle gab es zum Ende des Jahres 2023 329 preisgebundene Wohnungen. Wie die NBank ausweist, ging der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in der Stadt Celle von 2013 bis 2020 um 16,1 Prozent zurück. Damit gehörte Celle zu den Städten mit einem vergleichsweise geringen Rückgang an sozial gebundenen Wohnungen. Im Landesdurchschnitt verloren in diesem Zeitraum 38,1 Prozent der geförderten Mietwohnungen ihre Bindung.¹⁰ Von 2022 auf 2023 zeigt sich ein Rückgang um fünf Prozent bzw. 18 Wohnungen. In den nächsten Jahren enden sukzessive bestehende Belegungsbindungen. Modellrechnungen zur Entwicklung der Sozialbindungen auf Basis der vereinbarten Darlehenslaufzeiten zeigt, dass bis 2030 58 Wohnungen (-18 %) aus dem Bestand der geförderten Mietwohnungen entfallen werden. Bis zum Jahr 2040 beträgt der Rückgang rd. 160 Wohnungen (-48 %). In dieser Berechnung ist künftiger preisgebundener Neubau noch nicht berücksichtigt.

⁹ Vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung 2023: Mehr Wohngeld für zwei Millionen Haushalte, abgerufen unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/entlastung-fuer-deutschland/wohngeldreform-2125018>

¹⁰ NBank 2021: Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Langfassung, S. 94

Abbildung 24: Bestand und Prognose an geförderten Mietwohnungen in Celle


InWIS 2024, Datenbasis: Landkreis Celle, eigene Darstellung; Hinweis: Datenstand jeweils der 31.12. eines Jahres

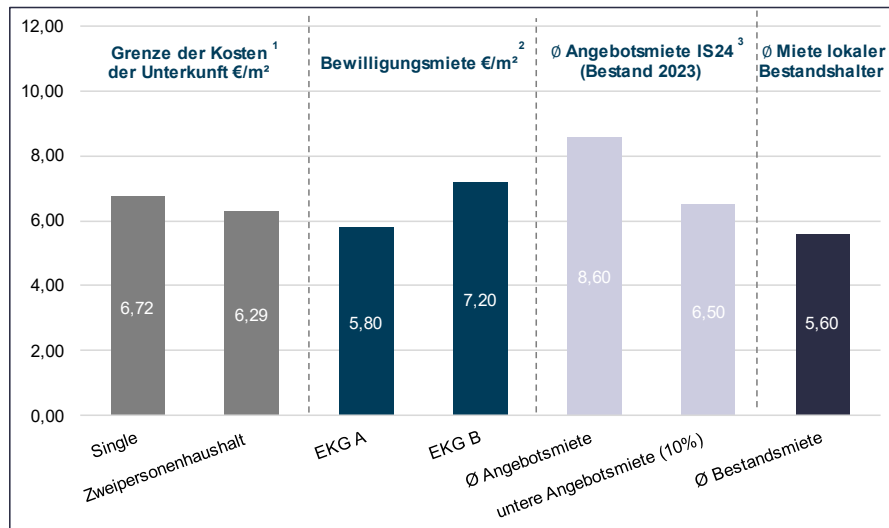
Im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre wurden lediglich in einem Jahr neue öffentlich geförderte Wohnungen in Celle fertiggestellt. 2021 konnten 38 Wohneinheiten mit Belegungsbindung hinzugewonnen werden. Diese wurden im „thaers quartier“ in der Wittinger Straße von dem städtischen Tochterunternehmen allerland Immobilien GmbH in Holz-Hybrid-Bauweise gebaut und anschließend vermietet. Das „thaers quartier“ verbindet dabei öffentlich geförderten Wohnungsbau und Klimaschutz. Zur Wärme- und Stromversorgung kommen Geothermie und Photovoltaik zum Einsatz. Daneben entstehen in einem zweiten Bauabschnitt weitere 52 frei finanzierte Wohneinheiten.

Hinsichtlich der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten sind verschiedene Miethöhen relevant: die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt für alle Teilgruppen. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Eine weitere wichtige Kenngröße ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Miethöhe für neu erbaute öffentlich geförderte Wohnungen in Celle (Mietstufe III) liegen nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen bei 5,80 bzw. 7,20 EUR/m² (nettokalt), je nach Einkommen der Berechtigten.

Prinzipiell ermöglicht die Bemessungsgrenze der KdU den Beziehern von Mindestsicherung den Zugang zu geförderten (Neubau-)Wohnungen, da die Bewilligungsmiete (für Haushalte mit geringem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG) unter den Bemessungsgrenzen liegt. Durch auslaufende Bindungen verengt sich jedoch der gesicherte Zugang zu preisgebundenen Wohnungen. Die Zugangschancen zu bezahlbaren Wohnungen für einkommensschwache Haushalte könnten sich deutlich verschlechtern, wenn Bindungsverluste nicht abgedeckt werden. Zwar fallen auch die durchschnittlichen Mieten lokaler Wohnungsunternehmen und die Angebotsmiete im unteren Preissegment am freien Markt unter die Grenze der Kosten der Unterkunft. Jedoch konkurrieren die Einkommensschwachen hier auch mit mittleren Einkommensgruppen um preisgünstige Wohnungen, während Wohnungen in Belegungsbindung nur der Gruppe der Einkommensschwachen vorbehalten sind.

Die nachfolgende Darstellung der relevanten Miethöhen in verschiedenen Teilmärkten in Celle verdeutlicht, dass die Einkommensschwachen nicht prinzipiell vom Zugang zum freien Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden. Nach Aussagen der lokalen Marktexperten liegt das Hemmnis in der Wohnraumversorgung von Einkommensschwachen darin, dass nicht genügend bezahlbare Wohnungen am Markt vorhanden sind.

Abbildung 25: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte



InWIS 2024, jeweils Nettokaltmiete, Datenbasis: 1: Landkreis Celler Wohnungsmarktgutachten zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2022 im Landkreis Celler; 2: NBank: Allgemeine Mietwohnraumförderung; 3: IS24 Auswertung der Jahre 2022 und 2023 (ohne Neubau); 4: Geschäftsbericht Südheide eG 2022, Geschäftsbericht allerland Immobilien GmbH 2022, zuzüglich Informationen aus Expertengesprächen mit Wohnungsanbietern, eigene Darstellung; die Abkürzung EKG steht für Einkommensgruppe.¹¹

Im Ergebnis zeigt sich im öffentlich geförderten Wohnungssegment, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt. Laut der befragten Wohnungsmarktexperten besteht besonders bei kleinen Wohnungen für Singles und Zweipersonenhaushalte eine knappe Angebotssituation. Für sie fehlen Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 50 m² bis 60 m². Auch bei großen Wohnungen für drei bis vier Haushaltsmitgliedern besteht eine gewisse Knappheit, weil das vorhandene Angebot zu gering ist.

Baukosten- und Zinssteigerungen ließen die Neubaumieten auf dem frei finanzierten Markt erheblich ansteigen. Diese Wohnungen finden preisgedingt eine geringe Nachfrage auf dem Celler Wohnungsmarkt. Die befragten Wohnungsmarktexperten betonen, dass der freifinanzierte Neubau zurzeit hohe wirtschaftliche Risiken für die Bauträger und die Wohnungsunternehmen berge. Dadurch würde der Bau öffentlich geförderter Mietwohnungen stark an Attraktivität gewinnen. Allerdings hemmen nach Aussage einiger Marktexperten die noch nicht optimalen Förderbedingungen des Landes die Inanspruchnahme der Fördermittel.

Aus Sicht der Wohnraumförderstelle des Landkreises Celle bewährt sich der geförderte Mietwohnungsneubau als ein Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Seien diese zusätzlich barrierefrei, könne ein großer Adressatenkreis erreicht werden, da auch zahlreiche Seniorenhaushalte preisgünstigen, altengerechten Wohnraum suchen würden.

¹¹ In die Einkommensgruppe EKG A sind nach § 3 Abs. 2 NWoFG Haushalte einzuordnen, deren Einkommen bei einem 1-Personen-Haushalt die Grenze von 21.250 Euro und bei einem 2-Personen-Haushalt von 28.750 Euro nicht überschreiten. Für jede weitere Person sind 3.750 Euro anzusetzen. In der Einkommensgruppe EKG B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschritten werden.

Abbildung 26: Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen



InWIS 2024

3.6. Wohnsituation von Geflüchteten

Nach aktuellen Zahlen beziehen 71 in der Stadt Celle wohnhaften Haushalte Transferleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Auf Grund dieser relativ geringen Zahl an asylsuchenden Haushalten, soll im Folgenden näher auf die Situation der Geflüchteten aus der Ukraine eingegangen werden, die eine weit- aus größere Gruppe darstellen. Die Gruppe der ukrainischen Geflüchteten, die in Folge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine nach Celle gekommen sind, umfasst nach Angaben der Stadt Celle mit Stand Februar 2024 1.094 Personen. Nach wie vor sind die Migrationszahlen aus der Ukraine hoch. Allein im Zeitraum zwischen Dezember 2023 und Februar 2024 erhöhte sich die Zahl der Geflüchteten aus der Ukraine in der Stadt Celle um rd. 90 Personen, was einer Erhöhung um fast zehn Prozent in einem Zeitraum von zwei Monaten, zwei Jahre nach Beginn des Krieges, entspricht. Gutachterlicherseits wird auf Grund der demografischen Zusammensetzung dieser Gruppe von einer Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt ausgegangen.¹² Somit ergibt sich aktuell ein Wohnungsbedarf für rd. 550 ukrainische Haushalte.

Tabelle 5: Entwicklung der Zahl der ukrainischen Geflüchteten in Celle

	Feb. 2022	Dez. 2023	Feb. 2024
Personen	1	1.006	1.094
Haushalte	1	503	547

InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle

Zwar machen Geflüchtete nur einem geringen Teil aller Wohnungsnachfragenden aus, allerdings sind sie größtenteils der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte mit preisgünstigem Wohnraumbedarf zuzurechnen. Laut einer gemeinsamen Erhebung der IAB, BiB, BAMF und SOEP konnten bundesweit Anfang 2023 21 Prozent der ukrainischen Geflüchteten ihren Wohnbedarf nicht durch eine private Unterkunft decken. Rund acht Prozent sind in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Weitere rund 13 Prozent

¹² Eine Studie des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB), des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), des Forschungszentrums des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF-FZ) und des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) gibt Aufschluss über die Lebenssituation von Geflüchteten aus der Ukraine in Deutschland. Aus den Ergebnissen lassen sich auch Aussagen über die Familien- und Haushaltsstruktur der ukrainischen Geflüchteten treffen. Demnach lebten zum Zeitpunkt der ersten Welle der Befragung 77 Prozent der Frauen, aber nur 29 Prozent der Männer im Erwachsenenalter ohne ihre Partnerin oder ihren Partner in Deutschland. 48 Prozent der Frauen lebt mit ihren minderjährigen Kindern zusammen, unter den Männern sind es 44 Prozent. Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) / Sozio-ökonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Berlin, S. 6

wohnen in sonstigen Unterkünften wie beispielsweise Hotel oder Pensionen.¹³ Im Unterschied dazu ist es in der Stadt Celle gelungen, alle Vertriebenen aus der Ukraine durch Anmietung privater Wohnungen mit Wohnraum zu versorgen. Laut der Celler Zuwanderungsagentur sind die Geflüchteten größtenteils eigenständig auf dem örtlichen Wohnungsmarkt fündig geworden. In einer bundesweiten Befragung äußerten im Sommer 2023 52 Prozent der befragten Geflüchteten aus der Ukraine einen längerfristigen Bleibewunsch.¹⁴ Sollten sich die Bleibe- bzw. Rückkehrwünsche entsprechend der bundesweiten Befragungsergebnisse zu diesem Thema umsetzen lassen, so würde sich der Bedarf in der Stadt Celle mittel- bis langfristig auf rund 280 Wohnungen reduzieren.

Aufgrund der folgenden Erwägungen werden die Geflüchteten aus der Ukraine dem Marktsegment der Mehrfamilienhäuser zugeordnet:

- Die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge weist eine spezifische demografische Struktur auf. Da für Männer in einem bestimmten Alter die Wehrpflicht gilt und ihnen eine Ausreise untersagt ist, ist die Gruppe der ukrainischen Geflüchteten in Deutschland stark durch das Verbleiben der wehrpflichtigen Männer im Heimatland gekennzeichnet. Es sind also überwiegend Frauen mit und ohne Kind(er) geflüchtet.
- Im Sommer 2023 gingen 23 Prozent der in Deutschland aus der Ukraine Geflüchteten im erwerbsfähigen Alter einer Erwerbstätigkeit nach.¹⁵ Ein Großteil der ukrainischen Geflüchteten (63 Prozent der Erwerbsfähigen) ist derzeit nicht erwerbstätig, neun Prozent der Erwerbsfähigen befinden sich in Bildung oder Ausbildung und sechs Prozent im Ruhestand. Über 60 Prozent sind nicht erwerbstätig, z.B. aufgrund von Mutterschutz oder Kinderbetreuung, oder sie sind arbeitslos bzw. arbeitssuchend. Darunter fallen häufig alleinlebende Mütter, die ohne ausreichende Angebote der Kinderbetreuung keiner Beschäftigung nachgehen können. Sie sind auf Transferleistungen oder Unterstützung von Familienangehörigen angewiesen. Insgesamt können rd. drei Viertel der ukrainischen Geflüchteten aus gutachterlicher Sicht den Personen mit geringer Kaufkraft zugeordnet werden. Zwar werden sie als großes Potenzial für den hiesigen Arbeitsmarkt betrachtet. Doch trotz der für die Arbeitsmarktintegration förderlichen rechtlichen Voraussetzungen im Vergleich zu anderen Zuwanderungsgruppen, liegen nicht unerhebliche Hemmnisse in der mangelnden Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsplätzen vor.¹⁶
- Im Zeitverlauf ist eine gestiegene Integration in den Arbeitsmarkt festzustellen. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Haushalte in der Lage sein wird, ausreichend Eigenkapital zu bilden, um Wohneigentum in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses zu erwerben oder für dasselbige die Mietzahlung aufzubringen. Gegebenenfalls ergeben sich für Einzelne Chancen, eine Eigentumswohnung zu erwerben.
- Der hohe Anteil an Frauen mit einem Kind unter den Geflüchteten spricht für eine überwiegende Nachfrage nach Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Doch es besteht auch Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Frauen mit 2 oder auch mehr Kindern sowie für Mehrgenerationenhaushalte, wenn zusätzlich noch Großeltern oder andere Verwandte zur Familie gehören.

Derzeit sind in der Stadt Celle keine Geflüchteten in provisorischen Unterkünften untergebracht. Zur Wohnraumversorgung der Geflüchtete einschließlich der Ukrainerinnen und Ukrainer hat die Stadt Celle rund

¹³ Vgl. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge 2023: BAMF-Kurzanalyse: Entwicklung der Wohnsituation ukrainischer Geflüchteter in Deutschland.

¹⁴ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024: Lebenssituation ukrainischer Geflüchteter.

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Münchener Merkur vom 14.2.2023: Ukrainer wollen arbeiten, aber Kinderbetreuung ist das größte Problem.

120 Wohnungen angemietet. Darüberhinausgehende Wohnbedarfe konnten die Geflüchteten durch die eigene Anmietung privater Wohnungen decken. Ein kommunales Einwirken war hier nicht nötig.

3.7. Wohnen für Auszubildende und Studierende

Im Folgenden wird die Wohnungsmarktsituation mit Blick auf zwei junge Zielgruppen am Wohnungsmarkt vertieft: den Auszubildenden und Studierenden.

3.7.1 Wohnsituation für Auszubildende

Umfang und Entwicklung der Zahl der Auszubildenden

Neben dem Dienstleistungssektor, in dem nach Angaben der Celler Wirtschaftsförderung das AKH Allgemeines Krankenhaus Celle eines der größten Ausbildungsbetriebe in der Stadt ist, ist es die ansässige Industrie, die ein breites Angebot an Ausbildungsplätzen bereithält. Insbesondere die Erdölbranche – hier ragt z.B. das internationale Unternehmen Baker Hughes heraus –, aber auch die Geothermiebranche sowie Unternehmen aus dem Bereich Maschinenbau u.v.m. bieten ein großes Stellenangebot, das Celle als Ausbildungsstandort über die Stadtgrenzen hinaus für junge Menschen attraktiv macht.

Tabelle 6: Entwicklung der Zahl der Auszubildenden in der Stadt Celle

	Jun. 2018	Jun. 2019	Jun. 2020	Jun. 2021	Jun. 2022	Jun. 2023
Auszubildende am Arbeitsort	2.234	2.267	2.381	2.178	1.994	1.999
Auszubildende am Wohnort	1.109	1.119	1.250	1.193	1.117	1.111

InWIS 2024: Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2024

Nach aktuellen Zahlen wohnen rd. 1.100 Auszubildende in Celle. Ihr Anteil an der örtlichen Bevölkerung entspricht dem niedersächsischen Durchschnitt von 1,6 Prozent. Ihr Umfang ist saisonbereinigt seit dem Jahr 2018 stabil. In Anbetracht der über die letzten Jahre bundes- und landesweit gesunkenen Auszubildendenzahlen, kann die konstante Zahl der in Celle wohnenden Auszubildenden auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen sein:

- Eine gute Erreichbarkeit eines attraktiven und großen Ausbildungsplatzangebotes in der Region, so dass sich ein rückläufiges lokales Angebot nicht auf die Zahl der in Celle wohnenden Auszubildenden auswirkt.
- Die Erhöhung der Quote der in Celle wohnenden Auszubildenden an allen besetzten Ausbildungsplätzen in der Residenzstadt. Dies könnte für ein verbessertes lokales Wohnungsangebot sprechen oder für eine verschlechterte Erreichbarkeit des Celler Ausbildungsplatzes für Ausbildungspendler, so dass ein Umzug in die Residenzstadt notwendig wird, oder für ein vermindertes Wohnungsangebot an anderen Arbeitsmarktstandorten, insbesondere der Landeshauptstadt, hervorgerufen durch Wohnungsmangel und Mietpreiserhöhungen.

Im Untersuchungszeitraum verringerte sich die Zahl der in Celle beschäftigten Auszubildenden um rd. 11 Prozent, während sie im Landestrend im Zeitraum Juni 2018 bis Juni 2023 nur um rd. 2 Prozent zurückging. Diese Entwicklung ist als ein Indikator für ein gesunkenes örtliches Ausbildungsangebot zu werten. Sie korreliert mit einer seit 2015 fehlenden Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes in Celle. Oder anders ausgedrückt: Würde die Wirtschaft in Celle wieder stärker wachsen, wäre vermutlich mit einer Zunahme der Ausbildungsplätze und der Zahl der Auszubildenden in Celle zu rechnen.

Der demografische Wandel mit seiner auch im Landkreis Celle abnehmenden Zahl von Frauen im gebärfähigen Alter, einer bundesweit allenfalls konstanten, zuletzt sogar rückläufigen Geburtenrate sowie der

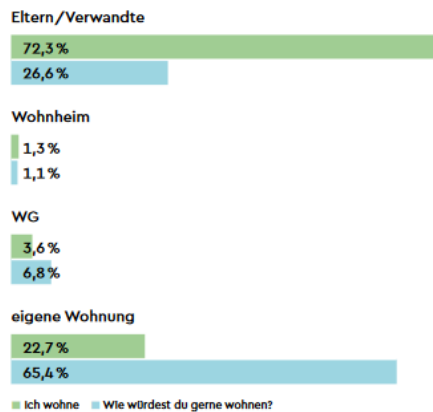
anhaltende Trend zur Akademisierung der Gesellschaft lassen für die Zukunft einen Rückgang der Auszubildendenzahlen erwarten. Unter den ohnehin geburtenschwachen Jahrgängen entschließen sich mittlerweile weitaus mehr junge Menschen für ein Studium als für eine Ausbildung. Im Jahr 2021 kamen bundesweit auf zehn Studierende 4,3 Auszubildende.¹⁷ Diese Entwicklungen wirken perspektivisch als erschwerende Rahmenbedingung für die Entwicklung der Zahl der Auszubildenden in der Residenzstadt Celle.

Wohnsituation und Kaufkraft von Auszubildenden

Laut einer repräsentativen bundesweiten Befragung des Deutschen Gewerkschaftsbundes aus dem Jahr 2020 wohnen fast drei von vier Auszubildenden (rd. 72 Prozent) im Haushalt der Eltern oder Verwandten. Weitere 23 Prozent leben in einer eigenen Wohnung. Nur ein geringer Anteil von unter 5 Prozent wohnt in einem Wohnheim oder einer Wohngemeinschaft.¹⁸ Kleinräumigere Informationen sind nicht verfügbar. Übertragen auf die Residenzstadt Celle entspräche dies rd. 300 Auszubildenden, die außerhalb des Haushalts ihrer Familie wohnen. Damit stellen die Auszubildenden nur einen geringen Anteil an allen Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt dar.

Befragt nach ihren Wohnwünschen, klaffen Wunsch und Wirklichkeit teilweise weit auseinander. So möchten dreimal mehr Auszubildende in einer eigenen Wohnung statt bei ihren Eltern oder Verwandten wohnen. Auch ein WG-Zimmer ist für rd. 7 Prozent eine Alternative. Das Wohnheim entspricht nur dem Wunsch einer sehr kleinen Minderheit von Auszubildenden (in Celle bietet das Allgemeine Krankenhaus Celle ihren Auszubildenden die Möglichkeit, während der Ausbildung in einem unternehmenseigenen Wohnheim zu wohnen). Im Ergebnis entspricht bei fast jedem 2. Auszubildenden die Wohnsituation nicht dem Wohnwunsch. Diese Diskrepanz ist im Wesentlichen auf die geringe Kaufkraft dieser Zielgruppe zurückzuführen.

Abbildung 27: Aktuelle und gewünschte Wohnsituation von Auszubildenden



Quelle: DGB: Ausbildungsreport 2020

Wie das Statistische Bundesamt bekannt gab, betrug das durchschnittliche monatliche Bruttogehalt eines Auszubildenden im Jahr 2022 rd. 1.050 Euro.¹⁹ Seit dem Jahr 2022 gelten jährlich festgelegte Mindestausbildungsvergütungen. Im Jahr 2024 verdient ein Auszubildender im ersten Lehrjahr mindestens 649 Euro

¹⁷ Tagesschau 2023: Mehr als doppelt so viele Studierende wie Azubis. Abgerufen unter: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/studierende-auszubildende-100.html>

¹⁸ Deutscher Gewerkschaftsbund 2020: Ausbildungsreport 2020. Berlin; Die Werte korrespondieren mit einer Erhebung des Mikrozensus 2022, wonach bundesweit acht Prozent der Auszubildenden in einem Haushalt mit ihrem bzw. ihrer Partner:in zusammenleben. Fünf Prozent haben selbst schon eine Familie gegründet, d.h. es leben Kinder im Haushalt. Rund 20 Prozent aller Auszubildenden bilden selbst einen Haushalt, indem sie allein oder mit anderen Menschen zusammenleben.

¹⁹ DESTATIS 2023: Auszubildende verdienen 2022 im Schnitt 1 057 Euro brutto im Monat. Abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_N024_62_12.html

brutto. Die Vergütung schwankt je nach Ausbildungsberuf und Ausbildungsjahr. Aufgrund der geringen Ausbildungsvergütungen sind die Auszubildenden den einkommensschwachen Haushalten zuzuordnen, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Da die Vergütung mit jedem Lehrjahr ansteigt, ist der finanziell notwendige Rahmen für eine eigene Wohnung für die Zielgruppe, wenn überhaupt, erst in späteren Lehrjahren gegeben. Bei einer durchschnittlichen Vergütung von 1.050 Euro und einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent (bundesweiter Mittelwert) wären es umgerechnet 315 Euro pro Monat (bruttokalt) zzgl. Ausgaben für Strom und Heizung. Die Wohnung müsste also einen sehr geringen Mietpreis pro qm oder aber eine sehr geringe Wohnfläche aufweisen.

Eine Wohnungsmiete von rd. 300 Euro im Monat ist in der Regel nicht im ersten Ausbildungsjahr finanzierbar, zumeist nur gegen Ende der Ausbildung, außer der Arbeitgeber subventioniert den Mietpreis. Ein Vermieter oder eine Vermieterin, die für die Zielgruppe passende kleine oder sehr günstige Wohnungen bzw. Apartments anbietet, muss damit rechnen, dass der Auszubildende eine größere oder besser ausgestattete Wohnung sucht, sobald er ein reguläres Beschäftigungsgehalt bezieht. Die Mietdauer der Zielgruppe ist dementsprechend gering, die Fluktuation in den Wohnungen hoch. Daher sind sie ähnlich wie Studierende keine sehr beliebte Zielgruppe bei Wohnungsvermietern. Hinzu kommt, dass aufgrund der kurzen Wohndauer die Bildung stabiler und guter Nachbarschaften erschwert ist.

Im Rahmen der geführten Expertengespräche mit Kennern des Celler Wohnungsmarktes wurde darauf hingewiesen, dass eine leichte Unterversorgung mit Wohnraum bzw. eine gewisse Marktanspannung, d.h. ein Übergewicht der Nachfrage gegenüber dem Wohnungsangebot, bei der Wohnsituation von Auszubildenden besteht. Die Marktanspannung ist allerdings nicht vergleichbar mit derer in wachsenden Großstädten. Restriktiv wirkt am Celler Wohnungsmarkt das im regionalen Vergleich und aus Expertensicht als gering zu betrachtende Angebot an kleinen Wohnungen, das sich für Singlehaushalte eignet: Während 6,8 Prozent des Celler Wohnungsbestandes 1 bis 2 Räume umfasst, sind es im Landesdurchschnitt 8,2 Prozent. Der prozentuale Unterschied ist zwar gering, aber bei einer Umrechnung in die Zahl an Wohnungen bedeutet es, dass rd. 2.000 Singlewohnungen in Celle „fehlen“. Unter den befragten Marktexperten befindet sich ein Wohnungsunternehmen, das ein spezielles Wohnungsangebot für die Zielgruppe der Auszubildenden offeriert. Die kleinen Wohnungen werden für einen geringen Preis von nur rd. 4,50 Euro/m² (nettokalt) angeboten. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist größer als ihr Angebot. Es besteht auch eine, wenngleich nicht lange Warteliste. Die Wohnungen sind nach Unternehmensangaben derzeit schneller vermietet als in früheren Jahren, ein Indiz, dass die Wohnungsnachfrage angezogen hat, allerdings nicht nur bei Auszubildenden, sondern am gesamten Celler Mietwohnungsmarkt. Wie ein großer Ausbildungsbetrieb in Celle bestätigt, sind die meisten Wohnungsangebote in der Stadt Celle für Auszubildende nicht finanzierbar. Sie suchen eher im Umkreis nach bezahlbaren Wohnungen.

Neue Wohnungsangebote für Auszubildende in wachsenden Großstädten

Die Auszubildenden sind eine sehr kleine Zielgruppe, weshalb in den Medien selten über spezielle Wohnungsangebote für sie berichtet wird. Zudem ist der Wohnungsneubau in Relation zur geringen Kaufkraft der Auszubildenden in der Regel viel zu teuer. Jedoch wiegt die Wohnungsknappheit in den wachsenden Großstädten mit ihrem Mangel an bezahlbaren Wohnungen als immer größer werdendes Hemmnis bei der Suche nach Nachwuchskräften für die lokale Wirtschaft. Daher hat man dort damit begonnen, gezielt Wohnprojekte für Auszubildende zu planen und zu realisieren.

Abbildung 28: Beispiele spezieller Wohnungsangebote für Auszubildende

Apartmenthaus Yul, Hamburg	Apartmenthaus Innsbrucker Ring, München
<ul style="list-style-type: none"> • 70 3-Zimmer-Wohnungen • teilmöbliert • 15 m² je Zimmer • 235 €/Monat kalt • Erbaut 2024 von der Sparkasse Hamburg 	<ul style="list-style-type: none"> • 118 Einzelapartments • 21 m², teilmöbliert • 496 €/Monat Pauschalmiete zzgl. • 180 € Zuschuss zur Miete durch Arbeitgeber • Erbaut 2018 von der Gewofag (kommunales Wohnungsbauunternehmen) • Mittlerweile sind einige weitere Häuser erbaut bzw. in der Planung
	

Quelle: Immobilienzeitung 19.02.2024 „AZUBi in Hamburg“ sowie Süddeutsche Zeitung 25.11.2021 „Azubiwerk: Bezahlbarer Wohnraum für Auszubildende“

Kennzeichen der Wohnprojekte sind ein Hausmeister, der sich um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnanlage und die Einhaltung der Hausordnung kümmert und Gemeinschaftsflächen für gemeinsame Aktivitäten der Auszubildenden und Fahrradstellplätze. Im Münchener Beispiel sollen in den Häusern Hausräte installiert werden, die ein Budget erhalten, das sie für Gemeinschaftsaktivitäten wie z.B. Urban Gardening einsetzen können. Ein Hausmeister als Aufsichtsperson und die Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten sollen für einen verantwortungsvollen Umgang mit der Immobilie und dem Abbau von Anonymität sorgen.

Die Bundesregierung unterstützt den Neubau im Jahr 2024 mit 500 Mio. Euro, die für die Umsetzung der Verwaltungsvereinbarung „Junges Wohnen“ als Bundesmittel für den Neu- oder Umbau oder für die Modernisierung neuer und moderner Wohnheimplätze zur Verfügung gestellt werden. Bei Auszubildenden sind tragfähige Mieten, die im Neubau u. U. nur durch Zuschüsse der Ausbildungsbetriebe gewährleistet werden können, und eine zentrale Wohnlage die wichtigsten Kriterien für eine erfolgreiche Wohnungsvermietung. Pauschalmieten von rd. 360 Euro pro Monat inkl. verbrauchsabhängiger Kosten haben sich im Neubau zielgruppenorientierter Apartmenthäuser etabliert, um eine breite Zielgruppe von Auszubildenden zu erreichen.

Zusammenfassung und Ausblick

Auszubildende in Celle sind eine Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, die trotz eines lokalen Rückgangs an Ausbildungsplätzen eine stabil große Gruppe in Celle geblieben ist. Gesellschaftliche Entwicklungstrends wie der Trend zur Akademisierung führen perspektivisch zu einer Verkleinerung der Zielgruppe, sofern ein zukünftig wieder wachsender lokaler Arbeitsmarkt dem nicht entgegenwirken kann.

Auszubildende wohnen typischerweise während ihrer Ausbildung im elterlichen Haushalt, was der sehr geringen Kaufkraft der Zielgruppe geschuldet ist. Groß ist ihr Wunsch nach einem selbständigen Wohnen in den eigenen vier Wänden, vorzugsweise in einer eigenen Mietwohnung. Die Wohnungsmiete darf jedoch nur rd. 360 Euro/Monat als Pauschalmiete umfassen, sonst ist sie nicht mehr bezahlbar. Spezielle Wohnungsangebote für Auszubildende kennzeichnen sich im Bestand durch geringe Wohnungsgrößen, sehr geringe Miethöhen und eine funktionale Ausstattung bei insgesamt zentraler Wohnlage mit guter Erreichbarkeit zentraler Infrastrukturen. Neubauprojekte sind häufig Apartmenthäuser mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, die eine notwendige Infrastruktur in Form von Gemeinschaftsflächen, Hausmeisterservice, Personenaufzug usw. wirtschaftlich tragfähig machen. Sie finden sich in sehr

angespannten Wohnungsmärkten, auf denen Ausbildungsunternehmen bereit sind, Belegungsrechte anzukaufen und die Finanzierung der Bauvorhaben durch einen Zuschuss zu unterstützen.

Während in Celle ein größerer Arbeitgeber wie das Allgemeine Krankenhaus Celle ein eigenes Wohnungsangebot für seine Auszubildenden in Form eines Wohnheims unterhält, fehlt es am Gesamtmarkt an Wohnraum für Singlehaushalte, und es mangelt auch in gewissem Maße an Wohnraum für Auszubildende.

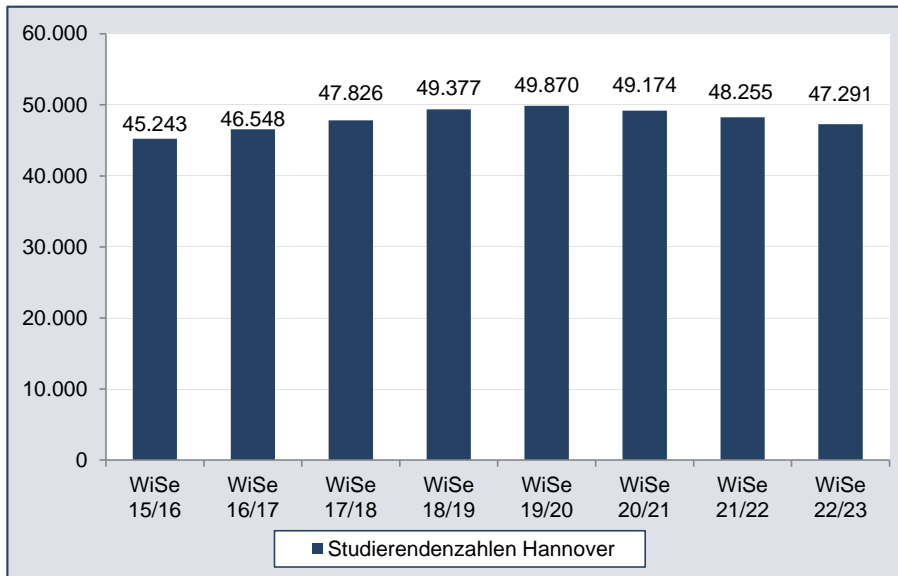
1.111 Auszubildende umfasst die Zielgruppe, die im Juni 2023 mit Wohnsitz in Celle gemeldet ist. Überträgt man die o.g. Bundeswerte zur Wohnsituation auf Celle, so wohnen rd. 27 Prozent nicht bei ihren Eltern. Das wären umgerechnet rd. 300 Personen. Es ist anzunehmen, dass sie in den Beständen unterschiedlicher Wohnungsanbieter in der Nähe ihrer Arbeitgeber oder einer ÖPNV-Haltestelle verteilt im Stadtgebiet, ggf. mit einem Schwerpunkt auf die infrastrukturell gut aufgestellte Innenstadt wohnen. Ein bedarfsgerechter Ausbau des Wohnungsangebotes für Auszubildende würde folgerichtig an verschiedenen Standorten der Stadt gewisse Kontingente an Kleinwohnungen und Apartments für die Zielgruppe anbieten. Es bietet sich unter Umständen auch eine Projektkonzeption an, bei der ein Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen des örtlichen Wohnungsmarktes, darunter auch Auszubildende, angesprochen werden. In einer zielgruppenübergreifenden Mischkonstellation kann dann auch ein größeres Wohnbauvorhaben, ggf. mit integrierten Serviceleistungen wie einem Hausmeisterdienst, wirtschaftlich tragfähig konzipiert und umgesetzt werden.

3.7.2 Wohnsituation der Studierenden

Aufgrund der Nähe der Stadt Celle zu den Hochschulen in der nahegelegenen Landeshauptstadt Hannover, der Zentralität Celles als große selbständige Stadt sowie bildungsnahen Einrichtungen in Celle liegt es nahe, auch der Frage nach den Wohnbedarfen Studierender in Celle nachzugehen und diese einzuordnen.

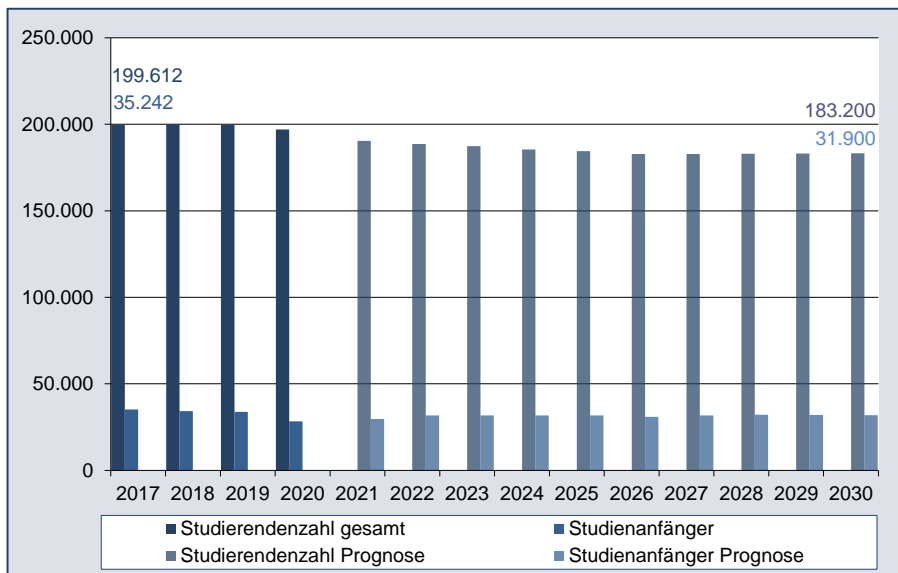
Celle ist jedoch kein Hochschulstandort und es gibt auch keine studentischen Wohnheime. Vorhanden ist jedoch eine Bohrmeisterschule, die Lehrgänge in Vollzeit anbietet, sowie mit dem Drilling Simulator eine Forschungseinrichtung der Technischen Universität Clausthal im Außenstandort Celle. In der Forschungseinrichtung lernt eine sehr überschaubare Gruppe von gut ein Dutzend Studierenden für eine begrenzte Anzahl an Wochen im Semester, auch einige Doktoranden sind dort zeitweise tätig. Der Wohnbedarf der Studierenden konzentriert sich auf einen temporär sehr begrenzten Aufenthalt in Celle, der neben dem Erstwohnsitz in Clausthal noch bezahlbar sein müsste. Dies schränkt die Möglichkeiten, ein passendes Wohnungsangebot zu schaffen, stark ein. Eine Unterbringungsmöglichkeit der Hochschule, deren Zimmer zeitweise belegt werden könnten, könnte aus gutachterlicher Sicht am ehesten Abhilfe schaffen. Die Zahl der Studierenden ist zurzeit aufgrund der personellen Kapazitäten in der Forschungseinrichtung begrenzt, eine Ausweitung nicht geplant. Die Teilnehmenden an den Lehrgängen der Bohrmeisterschule sind hingegen für die Zeit ihres Unterrichts in Hotels in Celle untergebracht.

Als Zielgruppe für ein studentisches Wohnen kommen aber vor allem diejenigen in Frage, die in der nächstgelegenen Universitätsstadt Hannover studieren, aber in Celle wohnen bzw. wohnen bleiben möchten. Daher lohnt sich ein Blick auf die Entwicklung der Studierendenzahlen in der Landeshauptstadt in der nachfolgenden Abbildung. Im Wintersemester 2022/2023 waren rd. 47.300 Studierende am Hochschulstandort Hannover eingeschrieben, der Großteil davon an der Leibniz Universität Hannover. Dies sind 2.000 Studierende oder 4,5 Prozent mehr als im Wintersemester 2015/16. Doch seit dem Wintersemester 2021/22 ist die Zahl der Studierenden rückläufig, während zuvor noch ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen war. Gründe dafür sind u. a. der Wechsel von G8 zu G9 in Niedersachsen, wodurch es im Jahr 2021 weniger Abiturienten gab. Auch die Coronapandemie hatte zeitweise dazu beigetragen, dass das Studieren unattraktiver wurde.

Abbildung 29: Entwicklung der Studierendenzahlen am Hochschulstandort Hannover²⁰


InWIS 2024, Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Die in den letzten Jahren abnehmenden Studierendenzahlen stimmen mit der Prognose der Kultusministerkonferenz für Niedersachsen aus dem Jahr 2021 überein. Demnach wird die Zahl der zukünftigen Schulabsolventen und der Studienanfänger auf Grund der demografischen Entwicklung langfristig abnehmen. Die Kultusministerkonferenz prognostizierte den am Beispiel Hannover aufgezeigten Rückgang der Zahl der Studierenden, der bis 2030 abflachen wird. Ein Anstieg der Wohnbedarfe von Studierenden in den kommenden Jahren ist daher nicht zu erwarten, was bedeutet, dass auch die Bedarfe von Studierenden in Celle aller Voraussicht nach nicht zunehmen werden.

Abbildung 30: Entwicklung der Studierendenzahlen und Prognose in Niedersachsen 2017 bis 2030


InWIS 2024, Datenbasis: Kultusministerkonferenz 2021, eigene Darstellung

²⁰ Umfasst die Hannoveraner Standorte folgender Hochschulen: Universität Hannover, MHH Hannover, TiHo Hannover, Hochschule für Musik, Theater und Medien Hannover, Hochschule Hannover, Evangelische Fachhochschule Hannover, FHDW, Leibniz-Fachhochschule Hannover, Priv. Kommunale Hochschule für Verwaltung Hannover.

Der Wohnungsmarkt für Studierende

Die Wohnsituation Celler Studierender ist kaum zu ermitteln, auch da unklar ist, wie viele Studierende in der Stadt oder außerhalb wohnen. Eine Befragung gibt jedoch zumindest Aufschluss über die Wohnverhältnisse der Studierenden in Niedersachsen.²¹ Im Landesdurchschnitt wohnen mit einem Drittel der Studierenden die meisten in Wohngemeinschaften. An zweiter Stelle ist die private Mietwohnung mit 30 Prozent eine beliebte Wohnform. Weitere 23 Prozent leben bei ihren Eltern. 11 Prozent sind in einem Wohnheim untergebracht. Im Ergebnis ist das eigenständige Wohnen unabhängig von den Eltern die häufigste Wohnform.

Das deutsche Studierendenwerk ermittelt regelmäßig die Unterbringungsquoten, indem die Zahl der Wohnheimplätze in einer jeweiligen Stadt mit der Zahl der eingeschriebenen Studierenden ins Verhältnis gesetzt wird. Im Hinblick auf Celle lohnt sich ein Blick auf die Versorgungssituation von Studierenden in der nächstgelegenen Universitätsstadt Hannover. Nach Erhebung des deutschen Studierendenwerk gab es in Hannover im Wintersemester 2022/2023 insgesamt 3.209 Studierendenwohnplätze.²² Damit liegt die Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen in Hannover bei rd. sieben Prozent und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Das legt den Schluss nahe, dass sich die wohnliche Versorgung der Studierenden in Hannover besser darstellt als anderswo im Bundesland. Engpässe am Markt gibt es dennoch, denn Studierende, die nicht in Wohnheimen versorgt werden, müssen sich auf den freien Wohnungsmarkt begeben und konkurrieren häufig um ein eher kleines Angebot an bezahlbaren Singlewohnungen oder mit Familien um größere, WG-geeignete Wohnungen.

Studierende gehören überwiegend zur Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen und werden, zusammen mit Auszubildenden und Berufsanfängern, den sogenannten Starterhaushalten zugeordnet. Diese Haushalte zeichnen sich durch fehlende oder geringe Einkünfte aus und sind daher auf kostengünstige Wohnraumangebote angewiesen. In den vergangenen Jahren lässt sich bundesweit eine klare Präferenz vieler Studierender für Einzelzimmer mit eigenem Bad oder Apartments gegenüber Wohngemeinschaften feststellen. Dieser Trend wurde durch die Coronapandemie weiter verstärkt.²³

Im Hinblick auf ein für Studierende geeignetes Wohnraumangebot in Celle ist nach einer Auswertung der Angebote auf der Immobilien-Plattform IS24 festzustellen, dass lediglich drei Prozent der im Jahr 2023 angebotenen Wohnungen in Celle bis zu 35 m² groß sind. Der Markt an Mikro-Apartments, die für Studierende besonders geeignet sind, ist demnach klein. Allerdings fehlen für einen Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage viele Informationen über die Wohnsituation von Studierenden in Celle. Die Experten des Celler Wohnungsmarktes und das Studierendenwerk Hannover heben hervor, dass neben der Bezahlbarkeit der Wohnung die Nähe zur Hochschule sowie die vor Ort verfügbaren Lifestyle-Angebote als zentrale Kriterien bei der Wohnungswahl betrachtet werden können. Die ansässigen Wohnungsunternehmen beobachten keine Nachfrage von Studierenden, die nicht mit vorhandenen Wohnungsangeboten gedeckt werden könnte.

Eine im Jahr 2020 durchgeführte Umfrage der Stadtwerke Celle unter Oberstufenschülerinnen und -schüler sowie Studierenden kann als Stimmungsbild hinsichtlich der Attraktivität der Stadt Celle als Wohnstandort für Studierende betrachtet werden. Rd. 96 Prozent der Teilnehmenden bewerteten die Errichtung von Mikro-Apartments im Rahmen eines auf Studierende zugeschnittenen WohnCampus in Celle als eine zielführende Idee, die ihren Wohnvorstellungen entsprechen könnte. 37 Prozent der Befragten bewerteten den Wohnstandort Celle für sich als passender als eine pulsierende Großstadt. Für 50 Prozent kommt es hingegen auf die konkrete Ausgestaltung der Wohnsituation an einem potenziellen WohnCampus an. 60

²¹ CHECK – Wohnsituation und Mobilität von Studierenden in Deutschland 2023

²² Deutsches Studentenwerk 2023: Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2023, S.17

²³ Studierendenwerk OstNiedersachsen 2021: Jahresbericht 2021, S.15

Prozent der Teilnehmenden an der Umfrage stehen monatliche Mittel von 300 bis 400 € für Miete und Nebenkosten zur Verfügung. Für rd. ein Drittel müsste ein Apartment weniger als 300 € warm kosten.²⁴

Die Ergebnisse zeigen, dass Celle für einige zukünftige Studierende als Wohnstandort in Betracht gezogen wird, was vermutlich auch der momentanen Situation entspricht. Allerdings ist Vorsicht geboten, von einem Interesse oder einer Wohnpräferenz direkt auf eine aktivierbare Nachfrage zu schließen. Letztlich zeigen die Fakten, dass viele Faktoren sehr vorteilhaft ausgeprägt sein müssen, um ein speziell auf Studierende ausgerichtetes Wohnangebot in Celle erfolgreich am Markt zu platzieren.

Abbildung 31: Der Markt für studentisches Wohnen



InWIS 2024

²⁴ Stadtwerke Celle wohnCampus Befragung 2020; n=213

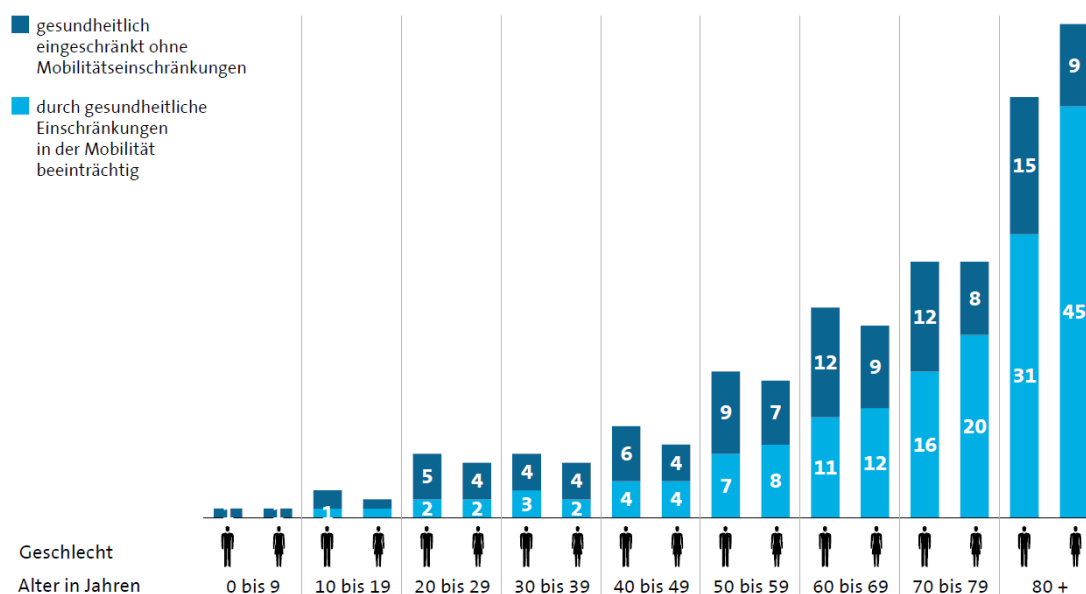
3.8. Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigung

Menschen mit Behinderungen im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BGG) § 3 sind Menschen, die „langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können. Als langfristig gilt ein Zeitraum, der mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate andauert.“

In Celle lebten im Jahr 2021 6.855 schwerbehinderte Personen, die Leistungen nach SGB IX beziehen. Dies entspricht rd. zehn Prozent der Bevölkerung. Rund die Hälfte von ihnen ist älter als 65 Jahre.

Für die Wohnraumversorgung relevant sind insbesondere solche Beeinträchtigungen, die die Mobilität von Personen einschränken. Zu den mobilitätseinschränkenden Arten von Behinderungen zählen insbesondere (Teil-)Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen, der Wirbelsäule, des Rumpfes oder der Brust. Unter den Schwerbehinderten in der Stadt Celle weisen nach Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen 1.155 Personen Behinderungen dieser Art auf. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt bei rd. zwei Prozent. Allerdings können auch weitere Arten von Behinderungen die Mobilität deutlich einschränken und ein barriere-reduziertes Wohnen notwendig machen, beispielsweise Organschädigungen oder Gleichgewichtsstörungen. Mobilitätseinschränkungen nehmen mit fortschreitendem Alter erheblich zu. Laut den Ergebnissen einer Studie zur Mobilität in Deutschland aus dem Jahr 2017 übersteigt der Anteil der mobilitätseinschränkenden Beeinträchtigungen mit zunehmendem Alter deutlich die nicht mobilitätseinschränkenden Beeinträchtigungen. So sind unter den Hochaltrigen ab 80 Jahren 31 Prozent der Männer und 45 Prozent der Frauen von Mobilitätseinschränkungen betroffen.

Tabelle 7: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkung nach Alter und Geschlecht



Angaben in Prozent; Personen ab 0 Jahre, Modul persönliche Mobilitätsmerkmale, nur CATI/ CAWI, inkl. Stellvertreterinterviews

Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur 2019: Mobilität in Deutschland – MiD 2017 Ergebnisbericht

Menschen mit Mobilitätseinschränkung benötigen barrierearme bzw. im besten Fall barrierefreie Wohnungen. Daten des Mikrozensus aus dem Jahr 2022 zeigen, dass rund 5 Prozent der Wohnungen in Niedersachsen umfassend barriere-reduziert sind, in dem Sinne, dass sie alle abgefragten Merkmale der Barriere-reduktion erfüllen. Dazu zählen: keine Schwellen und Bodenunebenheiten, stufenlose Erreichbarkeit aller Räume, ausreichend breite Wohnungs- und Raamtüren sowie Flure, genügend Raum in der

Küchenzeile und im Sanitärbereich. Unter den von über 65-Jährigen bewohnten Wohnungen treffen diese Merkmale auf rund 8 Prozent der Wohnungen zu. Übertragen auf die Stadt Celle wären demnach insgesamt rd. 2.030 barriere-reduzierte Wohnungen im Stadtgebiet vorhanden. Wie hoch der tatsächliche Bestand an barriere-reduzierten Wohnungen in der Stadt Celle ist, kann allerdings auf Grund fehlender lokalspezifischer Erhebungen nicht näher ermittelt werden.

Im bundesweiten Durchschnitt leben rd. 43 Prozent der volljährigen Leistungsberechtigten der Eingliederungshilfe in besonderen Wohnformen wie einer stationären Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung. Demgegenüber leben 57 Prozent der Leistungsempfänger ambulant in privaten Haushalten.²⁵ Unter den Personen mit einer geistigen oder körperlichen Behinderung – in Abgrenzung zu Menschen mit einer seelischen Behinderung – liegt die sogenannte Ambulantisierungsquote bei rd. 37 Prozent, wobei diese regional sehr schwankend ist.

Aufschluss über die Lebenslage behinderter Menschen, die in Privatwohnungen wohnen, geben die Endergebnisse des Mikrozensus 2021: Menschen mit Behinderung leben häufiger als Nichtbehinderte allein (rd. 33 % der Behinderten) oder mit lediglich einer weiteren Person im Haushalt (rd. 49 %). Daraus lässt sich ableiten, dass sich der Bedarf an Barrierefreiheit im Wohnen eher auf kleinere Wohnungen bezieht. Hinsichtlich der Erwerbstätigkeit wurde eine Erwerbsquote von 58 Prozent bei Menschen mit Behinderung im erwerbsfähigen Alter im Vergleich zu 82 Prozent der Nicht-behinderten festgestellt. Allerdings beziehen lediglich 22 Prozent der Behinderten ihren Lebensunterhalt überwiegend aus eigener Erwerbstätigkeit.²⁶ Ein weitaus größerer Teil von ihnen bestreitet den Lebensunterhalt aus Renten- oder Pensionszahlungen (rd. 61 %). Aus gutachtlicher Sicht kann angenommen werden, dass Menschen mit Behinderung vornehmlich zu den einkommenschwachen Haushalten zählen und eher preisgünstigen Wohnraum nachfragen. Menschen mit Behinderung, die Leistungen der Eingliederungshilfe nach SGB IX erhalten, haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und sind damit berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen.

Um ein ausreichendes Wohnraumangebot für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu schaffen, bieten sich Barriere-reduzierungen im Wohnungsbestand an, vorzugsweise in Erdgeschosswohnungen oder in solchen, die mittels eines Fahrstuhls erreicht werden können. Hierzu können auch Förderungen und Zuschüsse der Pflegekassen eingeholt werden.

Neben barriere-reduzierenden Umbauten im Bestand ist die barrierefreie Gestaltung von Neubauten als eine zweite Strategie zur Steigerung des alten- und behindertengerechten Wohnangebotes hervorzuheben. Als Planungsgrundlage für ein barrierefreies Bauen ist die DIN 18040-2 heranzuziehen. Die Norm geht über das rechtlich undefinierte „barrierearme“ Bauen hinaus und beschreibt bauliche Anforderungen, die u.a. eine uneingeschränkte Nutzung der Wohnung mit Rollstuhl ermöglichen. Um ein adäquates Wohnangebot für Menschen mit Behinderung anzubieten, sollte nicht nur die Wohnung, sondern auch das Gebäude und das direkte Wohnumfeld barrierefrei gestaltet sein. Hierin sehen auch die befragten Celler Marktexperten Nachholbedarf. Auf Grund des nicht unerheblichen baulichen Aufwands, werden barrierefreie Wohnungen vornehmlich im Neubau realisiert.

Insgesamt wird von den Marktexperten eine deutliche Knappheit an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen in Celle wahrgenommen. Sie gehen auf Grund der demografischen Entwicklungen von einer steigenden Nachfrage aus, die auch schon zu spüren sei. Nach Aussage einiger lokaler Wohnungsunternehmen werden Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren – beispielsweise der Einbau von ebenerdigen Duschen und die Beseitigung von Türschwellen – bei Sanierungen von Bestandswohnungen mitgedacht

²⁵ Bundesarbeitsgemeinschaft der überörtlichen Träger der Sozialhilfe und der Eingliederungshilfe (BAGüS) 2021: BAGüS-Kennzahlenvergleich Eingliederungshilfe 2023, S. 30.

²⁶ Statistisches Bundesamt 2024: Mikrozensus – Lebenslagen der behinderten Menschen. Endergebnisse 2021.

und umgesetzt. Barrierefreie Wohnungen entsprechend der DIN-Norm, wie sie für Menschen mit Behinderung relevant sind, seien hingegen auf dem Celler Wohnungsmarkt äußerst selten vertreten.

Zwischenfazit zu den Wohnungsteilmärkten

Ein- und Zweifamilienhäuser:

- Der Teilmarkt hat aktuell im Vergleich zu den Vorjahren spürbar an Anspannung verloren, was auf die derzeitigen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist (u. a. gestiegenen Baukosten, Zinsentwicklung etc.). Es ist nach wie vor eine Nachfrage nach Bestands- und Neubauten vorhanden, diese ist aber preissensibel und trifft auf noch hohe Kaufpreisvorstellungen im Bestand und (zu) hohe Kosten im Neubau. Das Bestandsangebot hat sich jedoch 2023 deutlich ausgeweitet und ist im Großen und Ganzen gut zu vermarkten.
- Im regionalen Vergleich punktet Celle seit Jahren durch ein großes Angebot, überwiegend freistehende Häuser, und einer ähnlich hohen Nachfrage wie im nördlichen Landkreis Hannover (1. und 2. Ring um Hannover). Die Baulandpreise und die Angebotspreise sind lagebedingt günstiger als im 2. Ring des Landkreises, aber höher als bei vergleichbar großen Kreisstädten im 70 km-Radius (Ausnahme: Gifhorn) und im übrigen Landkreis Celle.
- Das in den letzten Jahren ausgeweitete (Neubau-)Angebot und ein hinreichendes Baulandangebot haben sich für Celle als vorteilhaft erwiesen, denn es hat Haushalte, insbesondere mit Kindern, an Celle gebunden.
- In erster Linie fehlt ein bezahlbarer Wohnungsneubau, nicht nur in Celle, sondern bundesweit. Im Bestand hat das Qualitätsmerkmal „Energieeffizienz“ einen hohen Rang erlangt.

Eigentumswohnungen:

- Die Nachfrage ist aufgrund der starken Preissteigerungen vorzugsweise im Neubau stark zurückgegangen. Selbstnutzer mit Eigenkapital (hier vermehrt Haushalte ab 50 Jahren) fragen aber auch derzeit entsprechende Eigentumswohnungen nach.
- Der Teilmarkt ist im Vergleich zu den anderen Marktsegmenten am wenigsten angespannt. Im normalen Preissegment deutlich unterhalb von 4.000 Euro/m² wird eine leichte Angebotsknappheit konstatiert, während oberhalb dieser Marke, zu der auch Neubauten zu rechnen sind, das Angebot die Nachfrage übersteigt.
- Im regionalen Vergleich charakterisiert sich der Teilmarkt durch ein großes Angebot bei insgesamt solider Nachfrage und mittlerem Preisniveau.

Mietwohnungen:

- Am Mietwohnungsmarkt punktet die Stadt Celle im regionalen Vergleich durch ein großes Angebot, eine gute Nachfragesituation und ein relativ günstiges Mietpreisniveau.
- Aber das Wohnen zur Miete ist auch in Celle teurer geworden, wenngleich die Preissteigerungen im Vergleich zu den anderen Teilmärkten geringer ausfallen. Jedoch dürfte der umfangreiche Bestand der örtlichen Wohnungsunternehmen und ihre moderate Mietpolitik eine dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung entfalten.

- Die Marktlage in diesem Teilmarkt ist angespannt. Insbesondere bei Angeboten im unteren und mittleren Preissegment und in guten bzw. gut ausgestatteten Lagen besteht in Celle ein Angebotsengpass.
- Das größte Wohnungsdefizit besteht bei kleineren Mietwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie bei barrierearmen und -freien Wohnungen (außerhalb des betreuten Wohnens), in geringerem Umfang auch bei größeren Wohnungen für Familien.

Soziale Wohnraumversorgung:

- Rd. 26 Prozent aller Haushalte zählen zu den einkommensschwachen Haushalten und sind auf entsprechenden preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Auslaufende Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führen bis 2030 zu einem Rückgang des derzeitigen Bestandes um 18 Prozent, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich mietpreisgeförderte Wohnungen kompensiert wird. Es kann angenommen werden, dass ein Großteil der Wohnungen weiterhin preisgünstig bleiben wird.
- Es besteht eine Knappheit vor allem an öffentlich geförderten Wohnungen für Single- und Paarhaushalte und an barrierearmen Angeboten, in etwas geringerem Umfang auch an größeren Wohnungen für Familien.

Wohnsituation von Geflüchteten:

- In Celle beziehen 71 Haushalte Transferleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Zusätzlich lebten rd. 550 Haushalte ukrainischer Geflüchteter in der Stadt. Sie können größtenteils zu den einkommensschwachen Haushalten gezählt werden und fragen in der Regel Wohnraum in Geschosswohnungen nach. Sie konnten sich größtenteils eigenständig mit Wohnraum versorgen.

Wohnen für Auszubildende:

- Vielfältige Arbeitgeber bieten in der Stadt Celle ein breites Angebot an Ausbildungsmöglichkeiten. Die Zahl der Auszubildenden am Arbeitsort Celle sank in den vergangenen Jahren seit 2018 um rd. 11 Prozent, während die Zahl der Auszubildenden am Wohnort stabil geblieben ist.
- Abgeleitet aus bundesweiten Studien kann angenommen werden, dass rd. 300 Auszubildende außerhalb des familiären Haushalts in Celle wohnen. Die finanzielle Situation der Auszubildenden stellt ein wesentliches Hindernis bei der Realisierung des Wunsches nach einer eigenen Wohnung dar. Es ist anzunehmen, dass eine Wohnungsmiete von rd. 300 bis 400 Euro im Monat für Auszubildende tragbar ist. Es besteht ein geringes Angebot an adäquaten Wohnungen. Experten nehmen eine gewisse Marktanspannung in diesem Segment war.
- Einige Großstädte begegnen der Wohnungsknappheit für Auszubildenden mit zielgruppenorientierten Apartmenthäusern. Auf Grund der insgesamt doch eher geringen Zahl an Auszubildenden wäre für den Standort Celle eine zielgruppenübergreifendes Wohnbauvorhaben u.a. für Auszubildende mit Serviceleistungen wie Hausmeisterservice denkbar.

Studentisches Wohnen:

- Da Celle kein Hochschulstandort ist, sind mit Blick auf das studentische Wohnen die Entwicklung der Studierendenzahlen am nächstgelegenen Hochschulstandort Hannover von Bedeutung. Ihr Umfang ist in den letzten Jahren gesunken. Für die Zukunft prognostiziert die Kultusministerkonferenz weiter rückläufige Studierendenzahlen, so dass sich der Wohnungsbedarf demografisch bedingt nicht erhöhen, sondern eher verringern könnte. Die Versorgung der Hannoveraner Studierenden mit Wohnheimplätzen stellt sich als überdurchschnittlich gut dar.

- Bei Studierenden sind wie bei Auszubildenden zunehmend Mikro-Apartments beliebt. Der Anteil solcher kleinen Wohnungen fällt in Celle eher gering aus (rd. 3 Prozent der IS24-Angebote). In einer Umfrage der Stadtwerke Celle im Jahr 2020 begrüßte ein Großteil der Teilnehmenden Oberstufenschüler die Idee eines Apartmenthauses für Studierende. Allerdings ist bei den örtlichen Wohnungsunternehmen kein Angebotsengpass bei dieser Zielgruppe festzustellen.
- Die Ergebnisse zeigen, dass Celle für einige zukünftige Studierende als Wohnort in Betracht kommt, was der aktuellen Situation entsprechen dürfte. Jedoch sollte Interesse nicht direkt als aktivierbare Nachfrage gewertet werden. Viele günstige Faktoren sind nötig, um ein auf Studierende ausgerichtetes Wohnangebot in Celle erfolgreich am Markt zu platzieren.

Wohnen für Menschen mit Behinderung:

- In Celle leben rd. 6.900 schwerbehinderte Personen. Dies entspricht rd. 10 Prozent der Bevölkerung. In Hinblick auf die Wohnraumversorgung sind vor allem mobilitätseinschränkende Behinderungen relevant, die ein barrierearmes bzw. -freies Wohnen notwendig machen. In Celle sind rd. 1.150 Personen von solchen Einschränkungen betroffen.
- Über die Anzahl der barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohnungen in Celle liegen keine Informationen vor. Nimmt man den landesweiten Durchschnitt an barrierereduzierten Wohnungen an, würde Celle über ca. 2.030 solcher Wohnungen verfügen.
- Es kann angenommen werden, dass ein Großteil der Menschen mit Behinderung zu den einkommensschwachen Haushalten zählen und eher preisgünstige Wohnungen nachfragen. Marktexperten sehen eine Knappheit an barrierearmen und -freien Wohnungen.
- Es bietet sich an, barrierereduzierende Umbauten im Zuge von Sanierungsmaßnahmen im Bestand durchzuführen, wie es nach Aussage einiger Wohnungsunternehmen auch schon gehandhabt wird.

3.9. Zusammenfassender Überblick zu fehlenden und ausbaufähigen Wohnformen

Dieser Abschnitt fasst zusammen, welche Wohnungsangebote auf dem örtlichen Wohnungsmarkt derzeit fehlen und künftig ausgebaut werden sollten. Hierzu werden die zuvor dargelegten Erkenntnisse aus den Situationsanalysen zusammengefasst. In Einzelfällen wird auch auf Ergebnisse der nachfolgenden Modellrechnungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf verwiesen.

Bezahlbares Wohnen für Familien


- Familiengerechtes Wohnen weiter ausbauen
- Familieneigenheime, insbesondere verdichtete Bauformen wie DHH, etwas kleinere Grundstücke und kostensparender Städtebau
- Auch Wohnung im MFH als ergänzende, verdichtete Wohnform zum Eigenheim im Grünen bieten: 4+ Zimmer, 80+ m² zur Miete oder ETW, Zugang zu privaten Freiflächen, eingebunden in öffentliches Grün, familienfreundlicher Stadtteil
- Geförderter Wohnungsbau: 3+ Zimmer, integrierte Wohnlage
- Eigenheim mit ausbaubarer Einliegerwohnung, wenn Empty-Nester entstehen

Geförderter Mietwohnungsbau


- Bedarf: ca. 230 WE bis 2030 (inkl. 59 WE Allerland) (s. Folie 19)
- Flächenreserven sind ausreichend
- Praxis der individuellen Förderquote bei ausgewählten Flächen in Abhängigkeit von den Lagequalitäten ist auch zukünftig bedarfsgerecht, sofern Zielzahl erreicht wird
- Großer Bedarf bei WE bis 65 m²
- Kleinerer Bedarf bei WE bis 85 m²

Bezahlbares Wohnen für Singles


- Kleinwohnungen bis 60 m² ausbauen
- Mehr günstige Miniapartments

Wohnformen im Alter


- Erheblich steigende Nachfrage zu erwarten, insb. junge Senioren
- Barrierefreier kleinteiliger Neubau in der Kernstadt, fußläufige Infrastruktur
- Komfortable Miet-/ Eigentumswohnungen ab 75 m²
- Gemeinschaftliches Wohnangebot (Nischenangebot)
- Kompakteigenheime – ohne Keller, Wohnfläche < 100 m², kleiner Garten, RH /DHH, fußläufige Infrastruktur
- Altersgerechte Quartiersentwicklung im Bestand der WU – Versorgungssicherheit im Quartier mit Pflegekern und barrierefreien/-armen Wohnungen

Auszubildende

- Wohnbedarf vorhanden, ca. 300 Personen nicht bei Eltern wohnend, bis max. 330,- Warmmiete
- Ausloten der Bereitschaft von Bauträgern / WU zum Neu- und Umbau von Mini-Apartments an mehreren Standorten (mit öffentl. Mitteln)

Studierende

- Studierende an TU CZ Standort Celle ca. 20 P.
- Zielgruppe mit Präferenz für Modell „Wohnen in Celle – Studieren in Hannover“ nicht zu quantifizieren; Kaufkraft ca. 400,- Warmmiete
- Studentisches Wohnangebot in Bahnhofsnähe mit Versorgungs- und Freizeitangebot denkbar, aber wirtschaftlich riskant: Nachfragepotenzial nicht quantifizierbar, geringe Kaufkraft, fehlende Vorbilder, keine Fördermittel der NBank

Weitere Wohnungsangebote

- Serielles Bauen mit Holz
- Niedrigenergiehäuser /-quartier (energieautark, regenerativ, Energiespeicher)
- Behindertengerechte Wohnungen
- Klimaangepasstes Bauen (mit Holz, regenerative Energien, Regenwasserversickerung, Elektromobilität, Sharingangebote, bezahlbar...)
- Mit optimiertem Erschließungssystem
- Flexible Grundrisse für jeden Lebenszyklus
- Gewerbeinheit mit Wohnen im 1. OG
- Eigenheime mit abtrennbarer Einliegerwohnung, wenn „empty nester“ entstehen



4. Modellrechnungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf

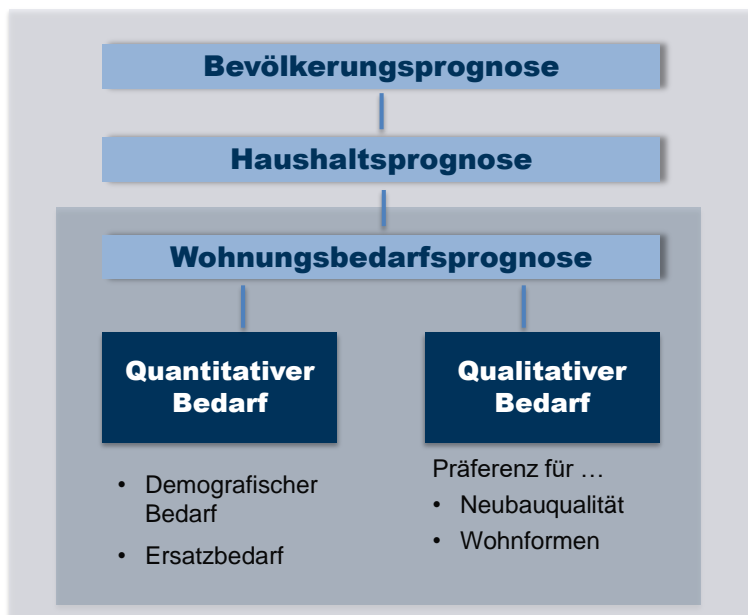
Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Trends in der Wohnungsnachfrage und -angebotsentwicklung eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

4.1. Vorgehensweise

Rückt man das Wohnungsmarktgeschehen in Celle in den Mittelpunkt der Frage, welche Steuerungsbedarfe am hiesigen Markt bestehen, um eine adäquate Wohnraumversorgung für die örtliche Bevölkerung sicherzustellen, fällt es schwer, nur die jetzige Situation zu betrachten und nicht auch einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungspfade und daraus resultierende Herausforderungen auf kommunaler Ebene zu wagen.

Grundlage einer jeden Wohnungsbedarfsprognose ist eine Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung, darauf aufbauend dann die Erstellung einer Haushaltsprognose, die den Umfang der Träger des Wohnungsbedarfs berechnet. Zum Zeitpunkt der Beauftragung des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes existierte eine landesweit von der NBank im Auftrag des niedersächsischen Sozialministeriums in Auftrag gegebene Wohnungsbedarfsprognose für alle Kreise, kreisfreien Städte und kreisangehörigen Kommunen. Daneben wurde im April 2024 eine Bevölkerungsprognose von der Bertelsmann-Stiftung veröffentlicht. Im Folgenden werden beide Prognosen vorgestellt und gutachterlicherseits eingeordnet.

Abbildung 32: Methodisches Vorgehen bei den Berechnungen zum Wohnungsbedarf



InWIS 2024

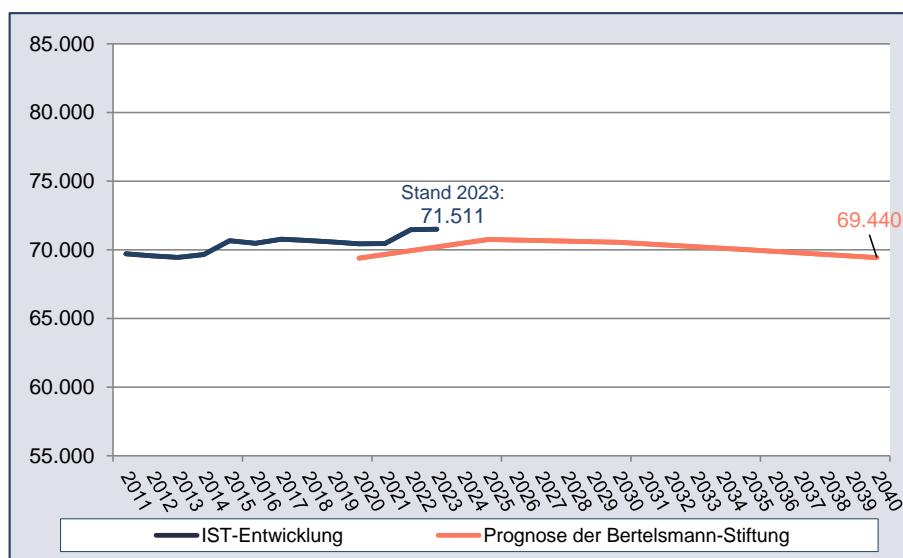
4.2. Bevölkerungsprognose

Es gibt eine aktuelle Bevölkerungsprognose für die Städte und Gemeinden in Deutschland, die von der Bertelsmann-Stiftung im Jahr 2024 in einem bewährten Prognosemodell erstellt wurde. Sie nutzt dafür, wie alle landesweiten Prognosen, die Bevölkerungsfortschreibung des statistischen Landesamtes des Landes Niedersachsen.²⁷ Daher werden in der nachfolgenden Abbildung die Prognoseergebnisse zur zukünftigen demografischen Entwicklung in Celle und die Zeitreihe der bisherigen Einwohnerentwicklung gemäß dem Melderegister der Stadt Celle nebeneinandergestellt.

Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung kommt für die Stadt Celle zu folgendem Ergebnis:

- Es ist mit einem Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2025 zu rechnen, danach mit einem leichten Rückgang auf 69.440 Personen im Jahr 2040.
- Der zu erwartende Rückgang an Einwohnern beträgt 1 Prozent bzw. -700 Personen im Zeitraum 2022 bis 2040.

Abbildung 33: Bisherige Bevölkerungsentwicklung und Prognose der Bertelsmann-Stiftung bis 2040



InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle für IST-Entwicklung, Bertelsmann-Stiftung, nur Hauptwohnsitzbevölkerung, eigene Darstellung

Es sollte jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass das Land Niedersachsen und die für die Vergabe von Fördermitteln der Wohnraumförderung zuständige NBank ein Jahr zuvor eine eigene Bevölkerungsprognose erstellen, deren Ausgangsjahr 2021 ist. Daher konnten sie die Wanderungsdynamik, die sich seit Ausbruch des Ukraine-Krieges und dem darauffolgenden massiven Zuwachs an Flüchtlingen in Deutschland bzw. Niedersachsen, in den getroffenen Annahmen zu zukünftigen Entwicklungspfade nicht einbeziehen, die sich bis heute im Wanderungsgeschehen und im Einwohnerstand widerspiegeln. Die Prognostiker haben jedoch insoweit reagiert, dass sie zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung im Jahr 2023 den bis dato prognostizierten Einwohnerstand infolge der Flüchtlingszuwanderung heraufgesetzt haben.

²⁷ Die Einwohnerzahlen der Landesämter und der kommunalen Meldestatistik weichen aufgrund unterschiedlicher Verfahren in der Erfassung und im Abgleich von Bewegungsdaten der Bevölkerung in der Regel voneinander ab, so auch in Celle. Während die Stadt Celle in ihrem Einwohnermelderegister zum Stand 31.12.2023 71.511 Personen mit Hauptwohnsitz zählt,²⁷ sind es beim Statistischen Landesamt zum selben Zeitpunkt nur 70.293 Personen. Die unterschiedlichen Erhebungsverfahren und Bevölkerungszahlen lassen es nicht zu, die Daten der beiden Quellen unmittelbar miteinander zu vergleichen. Vielmehr muss man die Abweichung bzw. Niveauunterschiede immer „mitdenken“.

Die bis zum Jahr 2040 reichende Prognose der NBank ging zu keinem Zeitpunkt davon aus, dass die Einwohnerzahl der Stadt Celle die Marke von 70.000 Personen überschreiten würde (laut Fortschreibung des Statistischen Landesamtes). Die tatsächliche Entwicklung zeigt jedoch ein anderes Bild: Bereits zum Stichtag 31.03.2023 meldete das Statistische Landesamt für Celle 70.293 Einwohner. Schon seit Frühjahr 2022 liegt die Einwohnerzahl damit über dem in der Prognose berechneten Wert.²⁸ Sie rechnet im Zeitraum 2022 bis 2040 mit einem Einwohnerrückgang um 5 Prozent bzw. rund -3.600 Personen.

Bevölkerungsprognosen sind zwar in hohem Maße von Außenwanderungen über Staatsgrenzen hinweg abhängig, die Einwohnerentwicklung ist aber auch auf kommunaler und regionaler Ebene beeinflussbar. Ein fehlender Wohnungsneubau infolge von mangelnder Baulandausweisung kann zum Nadelöhr für den Zuzug ins Stadtgebiet werden und dazu führen, dass das demografische Potenzial der Stadt nicht ausgeschöpft wird. Auch eine extensive Baulandausweisung in Umlandgemeinden des ländlichen Raumes kann, wenn die Regionalplanung nicht entsprechend gegensteuert, zu einer demografischen Schwächung Celles führen.

Die demografische Entwicklung einer Stadt ist also weder vorherbestimmt noch unveränderlich; sie lässt sich aktiv auf lokaler und regionaler Ebene mitgestalten. Da sich die Stadt Celle eine stabile Bevölkerungsentwicklung als stadtentwicklungspolitisches Ziel gesetzt hat und dieses Ziel auf mehreren Handlungsebenen verfolgt, ist im Vergleich der beiden vorgestellten, nach tradierten Verfahren erstellten Bevölkerungsprognosen die Bertelsmann-Prognose diejenige, die aus gutachterlicher Sicht am ehesten die aktive und ambitionierte Stadtentwicklungspolitik der Stadt Celle widerspiegelt.

4.3. Wohnungsbedarfsprognose

Aufbauend auf der präferierten Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung hat InWIS in mehreren Schritten eine grobe Abschätzung der zukünftigen Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2030 vorgenommen.

Die Abschätzung dient der Vorausschätzung des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Zentrale Fragestellungen sind:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?

Neubedarf an Wohnungen

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

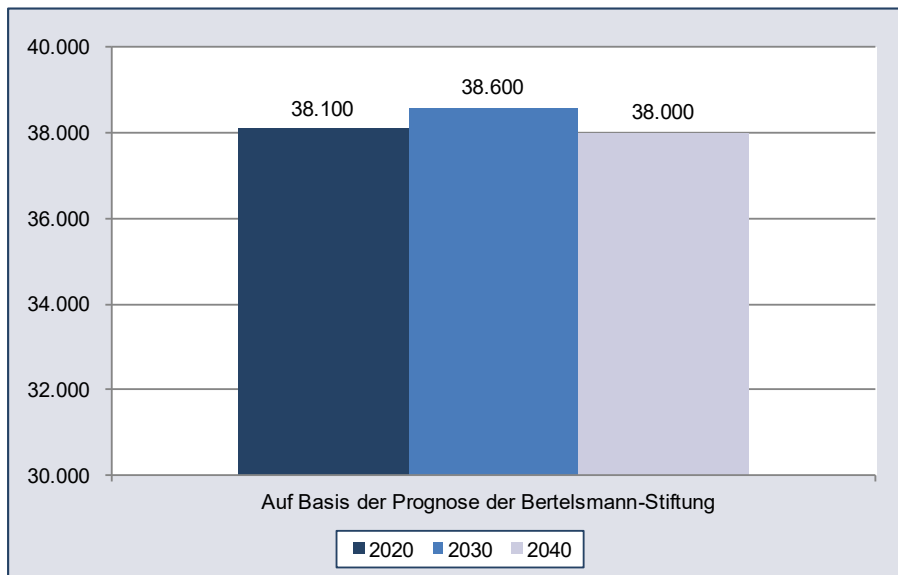
In einem **ersten Schritt** wurde von InWIS die Entwicklung der privaten Haushalte auf Basis der Prognose der Bertelsmann-Stiftung rechnerisch abgeschätzt, denn die Bertelsmann-Stiftung weist keine Haushaltszahlen aus. Überträgt man die durchschnittliche Haushaltgröße von rund 1,8 Personen pro Haushalt – die sich aus der NBank-Prognose ableiten lässt – auf die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung, so ergeben sich für das Jahr 2020 rund 38.100 Haushalte. Bis zum Jahr 2030 würden demnach

²⁸ Die aktuelle Bevölkerungsfortschreibung beruht nach wie vor auf dem Zensus 2011. Damals wie auch heute anlässlich des Zensus 2022 gab bzw. gibt es eine Vielzahl an Städten und Gemeinden, deren Fortschreibungszahlen von der Zensuszahl nach oben oder unten abweichen. Entscheidend für zukünftige Entwicklungspfade ist jedoch nicht die Höhe der Bevölkerungszahl, sondern der Entwicklungstrend: stabil, schrumpfend, wachsend. Die Residenzstadt Celle ist in die Kategorie „wachsend“ einzuordnen.

rd. 38.600 Haushalte in Celle leben (+1,2 %). In späteren Jahren sinkt die Zahl auf ein Niveau von 38.000 Haushalten, was lediglich einem leichten Rückgang zu 2021 um 100 Personen entspricht.

Das Ergebnis bildet den sogenannten Neubedarf an Wohnungen, der sich durch die Entwicklung der Haushalte als Träger des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum 2021 bis 2030 ergibt.

Abbildung 34: Entwicklung der Privathaushalte 2020 bis 2040



InWIS 2024, Datenbasis: Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung 2024, eigene Berechnung und Darstellung

Nachholbedarf an Wohnungen

Der Nachholbedarf bezeichnet das Wohnungsdefizit oder den Wohnungsüberhang im Ausgangsjahr der Prognose 2021. Er errechnet sich durch die Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf zu den verfügbaren Wohnungen. Die NBank hat den Nachholbedarf im Jahr 2022 mit rd. 240 Wohnungen beziffert. Diese Summe entspricht der bisherigen Bautätigkeit in Celle in 1,5 Jahren und spricht für einen angespannten Wohnungsmarkt, auf dem die Zahl der Haushalte, die der verfügbaren Wohnungen übersteigt. Die befragten lokalen Marktexperten bestätigen mit ihrer Einschätzung eine ebensolche Marktsituation.

Ersatzbedarf an Wohnungen

Ein Ersatzbedarf entsteht dadurch, dass sich der Wohnungsbestand durch Abgänge verkleinert. Der Abgang umfasst sowohl den Abriss von Wohngebäuden als auch Wohnungszusammenlegungen und die Umwidmung in Gewerbe- / Büroräume. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung schätzt den jährlichen Abgang an Wohnungen generell auf rund 0,2 bis 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes ein.²⁹ Für Celle wird aufgrund des größeren Umfangs an historisch wertvollen Gebäuden ein unterer Prozentsatz von 0,2 Prozent zugrunde gelegt. Es ist ein eher konservativer Ansatz, der den tatsächlichen Erneuerungsbedarf in Celle mit seiner spezifischen Baualterstruktur eher unterschätzen dürfte. Gemessen am derzeitigen Bestand von rd. 37.300 Wohnungen entstände bis zum Jahr 2030 ein Ersatzbedarf von rund 600 Wohnungen.

²⁹ BBSR 2015: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn.

Gesamtbedarf

Addiert man die drei aufgeführten Bedarfskomponenten, so errechnet sich für die Residenzstadt bis zum Jahr 2030 ein überschlägiger Gesamtbedarf von 1.300 Wohnungen.

Dies würde eine fortgesetzte Bautätigkeit in Höhe von rd. 160 Wohnungen erfordern, was der mittleren Bautätigkeit in den Jahren 2015 bis 2021 entspräche. Im Ergebnis könnte die Beibehaltung der bisherigen Bautätigkeit den errechneten Bedarf bis zum Jahr 2030 decken.

Ein derzeit bundesweit zu beobachtender Rückgang der Bautätigkeit kann dazu führen, dass sich Wohnraumbedarfe weiter aufstauen, die erst wieder abgebaut werden können, wenn der Motor des Wohnungsbaus wieder anspringt.

Konsequenzen für die Baulandbereitstellung

Die Umsetzung des grob berechneten Wohnungsbedarfs setzt die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbaulandflächen und vorhandenes Baurecht voraus.

Allerdings sind die prognostizierten Wohnungsbedarfe nicht gleichzusetzen mit dem Bedarf an neuen Bauflächen. Hierfür können mehrere Sachverhalte angeführt werden:

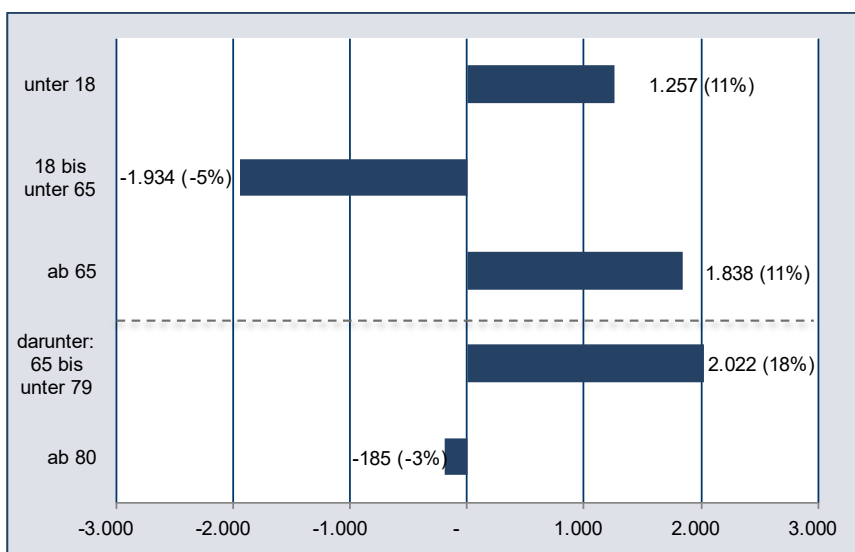
- Die Berechnungen beziehen die Komponente Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabrisse in die Prognoserechnungen mit ein. Der Ersatzbedarf umfasst auch den Abriss von Wohngebäuden. Hierbei werden wieder nutzbare Flächen mit vorhandenem Baurecht frei (Baulücken), die bebaut werden können.
- Der Wohnungsbedarf kann zum Teil in bestehenden Siedlungen im Zuge der Nachverdichtung auf größeren Grundstücken oder durch Aufstockungen und Dachgeschossausbau realisiert werden, so dass keine zusätzlichen Flächen benötigt werden.
- Baufertigstellungen im Bestand mindern den Bedarf an neuen Flächen.
- Baulücken können identifiziert und teilweise mobilisiert werden.

Veränderungen in den Alters- und Zielgruppen am Wohnungsmarkt

Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung unterscheidet nach Altersgruppen, aus denen sich Veränderungen in der Zusammensetzung der Zielgruppen des Wohnungsmarktes und Anforderungen an die Anpassung des örtlichen Wohnungsangebotes ableiten lassen.

- Die Zunahme in der Gruppe unter 18-Jährigen um rd. 1.300 Personen verweist darauf, dass ein Zuwachs an Kindern und Jugendlichen und damit auch eine Zunahme der Familienhaushalte zu erwarten ist.
- Das bedeutet, dass ein weiterer Ausbau familiengerechter Wohnangebote zur Miete und im Eigentum geboten ist.
- Gleichzeitig bietet die Wohneigentumsbildung durch freigesetzte Wohnpotenziale im älteren Eigenheimbestand eine Chance für Haushalte, die einen Einstieg in die Wohneigentumsbildung suchen und ggf. einen Teil der erforderlichen Modernisierungskosten durch Eigenleistungen aufbringen können, um Finanzierungskosten zu mindern.

- Zugleich ist in den kommenden Jahren mit einer starken Zunahme der Personen im Seniorenalter zu rechnen. Die Gruppe steigt der Prognose nach um rd. 1.800 Personen. Besonders augenfällig ist der ausschließlich in der Altersgruppe der jungen Senioren unter 80 Jahren stattfindende Zuwachs, der rein demografische Ursachen hat. Er begründet sich durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge, die Ende der 1950er und Anfang der 1960er Jahre – noch vor dem Pillenknick ab dem Jahr 1965 – geboren wurden. Die Gruppe der Hochaltrigen würde sich den Berechnungen nach nur marginal verändern.
- Die zu erwartende starke Zunahme junger Seniorenhaushalte erfordert einen weiteren Ausbau der Wohnformen im Alter, insbesondere barrierearmer und -freier Wohnangebote, vielfach noch ohne eine pflegerische Betreuung. Barrierearme Wohnangebote können sehr vorteilhaft in den Erdgeschosszonen im Wohnungsbestand durch altengerechte Wohnraumanpassungen geschaffen werden. Barrierefreiheit ist am ehesten im Neubau wirtschaftlich darstellbar und wird zudem durch den § 49 NBauO vorgegeben, nach dem alle Wohnungen barrierefrei sein müssen, wenn ein Gebäude mehr als vier Wohnungen beinhaltet.
- Damit ältere Eigentümer in Eigenheimsiedlungen ihren Wunsch nach einem „kleiner setzen“ und einem Umzug in eine barrierefreie Wohnung realisieren können, ist das Angebot an ebensolchen Wohnungen dringlich zu erweitern. Wohnformen im Alter in der Nähe von Wohnstandorten älterer Immobilieneigentümern zu errichten, schafft Angebote für den notwendigen Generationenwechsel.

Abbildung 35: Entwicklung der Altersstruktur 2022 bis 2030


InWIS 2024, Datenbasis: Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung 2024, eigene Darstellung

4.4. Wohnraumbedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung

Im Folgenden werden die Wohnraumbedarfe kalkuliert, die aus der Nachfrage nach preis- und belegungsgebundenen Wohnungen durch einkommensschwache Haushalte resultieren. Dieses Kapitel ist eine Fortsetzung des Kapitels 3.5, in dem Begriffe definiert und die aktuelle Situation von Nachfrage und Angebot auf dem Teilmarkt analysiert werden.

4.4.1 Zukünftige Wohnraumbedarfe

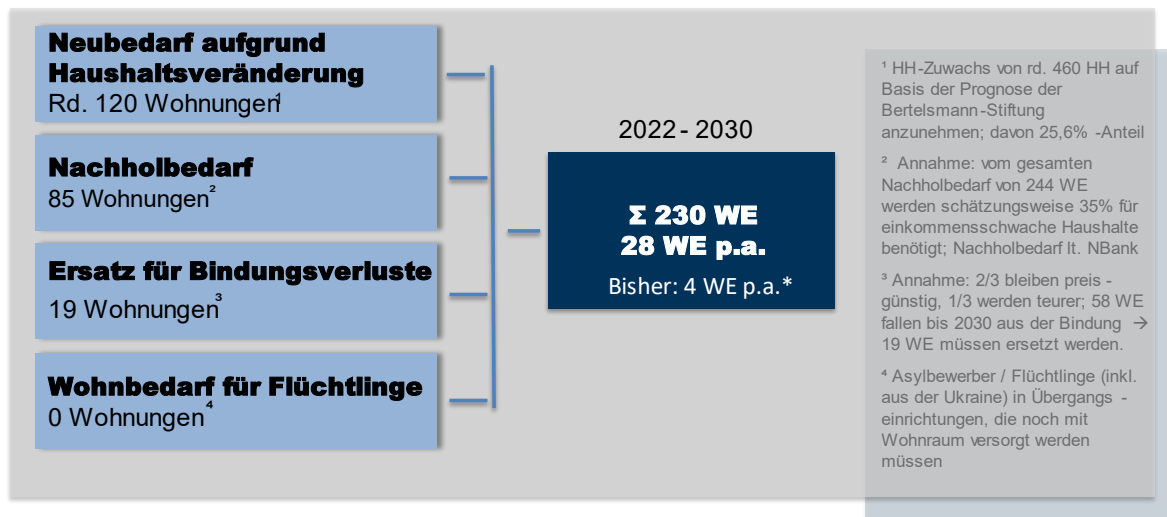
Die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen erfolgt analog zu den Berechnungen zum gesamten Wohnungsbedarf in der Residenzstadt Celle. Es werden dieselben Komponenten im Einzelnen berechnet und anschließend addiert. Nur der Wohnraumbedarf für Flüchtlinge stellt eine zusätzliche Komponente dar.

- Beim **Neubedarf** durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum wird gutachterlicherseits angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in der Residenzstadt, der 2022 bei rd. 26 Prozent liegt, bis 2030 konstant bleiben wird. Die gutachterliche Annahme ersetzt (derzeit) fehlende Prognosen zur Einkommensentwicklung in Deutschland.
- Der **Nachholbedarf** an preisgünstigen Wohnungen wird aus dem Nachholbedarf am Gesamtmarkt in Verknüpfung mit Erkenntnissen aus Expertengesprächen mit Celler Marktkennern zu zielgruppenspezifischen Angebotsengpässen abgeleitet. Die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt (Ausgangsjahr 2022) mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (26 Prozent) würde unterstellen, dass der Nachholbedarf bei dieser Zielgruppe genauso dringlich ist wie bei anderen Zielgruppen, etwa den mittleren oder oberen Einkommensgruppen. Diese Annahme erscheint unzutreffend. Vielmehr wird der Nachholbedarf bei einkommensschwachen Haushalten vergleichsweise höher eingeschätzt. Daher wird statt der 26 Prozent ein auf 35 Prozent erhöhter Ansatz in die Multiplikation einbezogen.
- Der **Ersatz für zukünftige Verluste** im preisgebundenen Mietwohnungsbestand. In Celle werden bis zum Jahr 2030 58 preisgebundene Wohnungen aufgrund eines planmäßigen Bindungsendes verloren gehen werden. Doch das bedeutet nicht automatisch, dass alle diese Wohnungen auch ihre Eigenschaft als preisgünstigen Wohnraum verlieren. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Bewirtschaftungsplänen der Eigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Von den insgesamt 329 preisgebundenen Mietwohnungen im Jahr 2023 befinden sich über 80 Prozent im Eigentum der allerland Immobilien GmbH und des Celler Bau- und Sparvereins eG. Hinzu kommen weitere preisgebundene Bestände bei den anderen Wohnungsunternehmen. Aufgrund der sozialorientierten Geschäftspolitik der Unternehmen wird angenommen, dass diese Wohnungen auch nach Bindungsende weitgehend ihre Preisgünstigkeit behalten, es sei denn, dass sie modernisiert werden müssen, um zeitgemäße Wohnstandards zu schaffen. Daher wird die gutachterliche Annahme getroffen, dass zwei Drittel der Wohnungen mit auslaufenden Bindungen weiterhin preisgünstig bleiben, während ein Drittel nicht mehr als solches zu bezeichnen sein werden, da sie modernisiert werden oder privaten Vermietern gehören, die auf Marktmietenniveau anheben, sofern der Altmietter ausziehen sollte.
- Des Weiteren ist generell der **Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber** einzuberechnen, die noch in **Übergangseinrichtungen** untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt gibt es zum Stand Mitte Juni 2024 keine derartigen Fälle. Sie verweist jedoch darauf, dass in Abhängigkeit von weiteren Flüchtlingszuweisungen und den Unterbringungskapazitäten in den Landkreismunicipalitäten weitere Versorgungsaufgaben auf die Stadt Celle zukommen könnten.

Addiert man die Bedarfe in den einzelnen Komponenten zusammen, lässt sich schließlich der Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen berechnen:

- Bis zum Jahr 2030 werden 230 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von 28 Wohnungen.

- Dem steht ein öffentlich geförderter Wohnungsbau von 38 Wohnungen in den vergangenen 10 Jahren gegenüber, d.h. umgerechnet jährlich 4 Wohnungen.³⁰
- Jedoch sind bereits nach Angaben der allerland Immobilien GmbH für die nähere Zukunft der Bau von 53 öffentlich geförderten Wohnungen anvisiert, so dass sich die Summe der zusätzlich notwendigen preis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf unter 180 Wohneinheiten reduziert.
- Die Bedarfsvorausschätzung von 230 Wohnungen entspricht – sofern man sie ausschließlich dem Neubau zurechnet – bei einem grob überschlagenen Gesamtbedarf in Höhe von rd. 1.300 Wohnungen bis zum Jahr 2030 einem Anteil von 18 Prozent für das öffentlich geförderte Segment.
- Zusätzliche Bindungen müssen jedoch nicht ausschließlich durch Neubau geschaffen werden; auch über die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung besteht eine weitere Möglichkeit, die zugleich auch zur Schaffung moderner Wohnqualitäten in den älteren Bestandsquartieren eingesetzt werden kann.

Abbildung 36: Wohnraumbedarfe im öffentlich geförderten Segment 2022 bis 2030


InWIS 2024; * Quelle: allerland Immobilien GmbH

³⁰ Vgl. hierzu allerland Immobilien GmbH, <https://aller.land/neubauprojekte-2/thaers-quartier/>

4.4.2 Flächenpotenziale für preisgünstigen Wohnungsbau

In Anbetracht der prognostizierten Wohnraumbedarfe sollen im Folgenden Potenzialflächen für eine anteilige Bebauung mit preisgünstigem Wohnraum identifiziert und den Bedarfen gegenübergestellt werden.

Tabelle 8: Potenzialflächen für anteilig preisgünstigen Wohnungsbau

Ortsteil	Bezeichnung	Fläche in ha	Potenzielles Bausegment
Blumlage/Altstadt	Allerinsel II	2,2	MFH
Blumlage/Altstadt	Nordwall	0,9	MFH
Blumlage/Altstadt	Südwall	0,1	MFH
Hehlentor	Hohe Wende Ost	14,7	MFH und EFH
Hehlentor	Altenhäger Kirchweg/ Dörnbergstr.	6,7	MFH und EFH
Hehlentor	Lüneburger Heerstraße	1,1	MFH und EFH
Hehlentor	John-Busch-Straße	1,1	MFH
Neuenhäusen	Stadtwerkegelände/Kirchstraße	4,0	MFH
Neuenhäusen	Trüllerstr.	0,5	MFH
Neustadt/Heese	Kortenumstraße	1,9	MFH

InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Celle

Die Potenzialflächen für preisgünstigen Wohnungsbau befinden sich alle im Bereich der Kernstadt und sind daher gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Die Zeithorizonte hinsichtlich einer potenziellen Bebauung variieren. Eine Priorisierung der Potenziale und deren Realisierung sind seitens der Stadt Celle weiterführend anzustoßen.

Drei der Potenzialflächen liegen im Ortsteil Blumlage / Altstadt. Hier ist zunächst die 4,6 ha große Allerinsel am Celler Hafen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt zu nennen. Im 2. Bauabschnitt, der 2,2 ha umfasst, ist eine anteilige Bebauung im preisgünstigen Segment von 20 Prozent vorgesehen. Am Südwall ist ein 0,1 ha großes rückwärtiges Grundstück zur Nachverdichtung verfügbar. Am Nordwall bietet sich nach Sanierungsarbeiten der Geschosswohnungsbau anteilig auch mit preisgünstigem Wohnen auf 1 ha Fläche an.

Im Ortsteil Hehlentor konnten vier Potenzialflächen für anteiligen preisgünstigen Wohnungsbau identifiziert werden. An der Hohen Wende steht mit dem Gelände der ehemaligen Seeckt-Kaserne die größte Potenzialfläche mit 14 ha zur Verfügung. Etwa zwei Drittel der Fläche können dem Segment der Mehrfamilienhäuser zugesprochen. Hier kann auch preisgünstiger Wohnraum entstehen. Allerdings wäre die Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung voraussichtlich auszuweiten. Am Standort des Instituts für Tierschutz und Tierhaltung am Altenhäger Kirchweg könnten neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch preisgünstige Wohnungen entstehen. Die 6,7 ha große Fläche stünde zur Verfügung, wenn die derzeitige Nutzung entfällt. Die Fläche des Stadtgartenamtes an der Lüneburger Heerstraße bietet Potenzial für Geschoss- sowie Ein- und Zweifamilienhausbau auf 1,1 ha, darunter auch preisgünstige Wohnungen. Gegen die Nutzung dieser Fläche könnten jedoch Verkehrslärmemissionen sprechen. Dies gilt ebenso für die 1,1 ha große Fläche an der John-Busch-Straße.

Im Ortsteil Neuenhäusen befindet sich das ehemalige Gelände der Stadtwerke. Die 4 ha große Fläche ist auch für preisgünstigen Wohnungsbau geeignet. Ebenfalls in Neuenhäusen bietet eine 0,5 ha große Fläche an der Trüllerstraße Potenzial für preisgünstigen Wohnraum. Hier ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zu einer stark verkehrsbelasteten Straße und einer Bahnlinie eine Eignung zur Wohnbebauung zu prüfen.

Im Ortsteil Neustadt/Heese befindet sich eine für den anteilig preisgünstigen Wohnungsbau geeignete 1,9 ha große Fläche an der Kortenumstraße. Ein B-Plan befindet sich derzeit in Aufstellung.

Aus den Erfahrungen in der Bebauung in verdichteten Gebieten und unter der Annahme, dass die Flächen durchschnittlich zu 20 Prozent im sozialen Wohnungsbau bebaut würden, kann ein Gesamtpotenzial von 310 bis 350 preisgünstigen Wohnungen auf den aufgeführten Flächen abgeleitet werden. Die Potenzialflächen können demnach den errechneten Bedarf von 230 preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte ausreichend decken. Auch wenn die Fläche an der Altenhäger Kirchstraße perspektivisch nicht für eine Umnutzung beziehungsweise Neubebauung zur Verfügung stünde, würden die verbleibenden Potenzialflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau die Bedarfe bis 2040 übersteigen. Die Stadt Celle kann demnach bei der Anwendung einer Förderquote von 20 Prozent bei ausgewählten Flächen durchaus hinreichend preisgünstige Wohnungen schaffen.

Zwischenfazit zur Wohnungsbedarfsprognose

- Wohnungsbedarfsprognosen bauen auf einer Bevölkerungs- und einer Haushaltsprognose auf, die die Richtung der zukünftigen demografischen Entwicklung und der Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt vorgeben.
- Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für die Stadt Celle zunächst ein Wachstum bis zum Jahr 2025 und nachfolgend einen leichten Rückgang von rd. 1 Prozent bis zum Jahr 2040.
- Aus der von der Bertelsmann-Stiftung prognostizierten Bevölkerungsentwicklung lässt sich eine Zunahme um 500 Haushalte bis 2030 und eine Abnahme um 100 Haushalte bis 2040 im Vergleich zu 2020 berechnen. Damit ist der Neubedarf an Wohnraum durch die Haushaltsentwicklung bestimmt.
- Zum Neubedarf müssen ein sich angestauter Nachholbedarf (rd. 240 WE) sowie ein Ersatzbedarf (rd. 600 WE) für zu erwartende Wohnungsabgänge addiert werden. Bis zum Jahr 2030 errechnet sich aus den Komponenten Neu-, Nachhol- und Ersatzbedarf für Celle ein Gesamtbedarf von 1.300 Wohnungen.
- Dieser kann durch eine Beibehaltung der bisherigen Bautätigkeit von 160 WE pro Jahr gedeckt werden. Allerdings steigt derzeit durch den Rückgang der Bautätigkeit auf Grund gestiegener Kosten der Nachholbedarf auf.
- Bis 2030 wird sich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Celler Bevölkerung – und damit auch der Wohnungsnachfrager – verändern. Zu erwarten sind eine Zunahme der Familien- sowie der Seniorenhaushalte. Es ist daher ein Ausbau von familienorientierten Wohnungsangeboten und von Wohnformen im Alter erforderlich.
- Die starke Zunahme junger Senioren erfordert einen Ausbau barrierefreier bzw. -armer Wohnungsangebote. Durch die Schaffung altersgerechter Wohnungen kann der Generationenwechsel angestoßen werden, wodurch ältere Eigenheime auch für die wachsende Gruppe junger Familien frei werden.
- Im Segment des preisgünstigen Wohnens für einkommensschwache Haushalte wird ein Bedarf bis 2030 von 230 Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht 28 Wohneinheiten pro Jahr.
- In Celle sind ausreichend Potenzialflächen vorhanden, die die Wohnungsbedarfe im preisgünstigen Segment – unter der Annahme der Anwendung einer individuellen Förderquote von durchschnittlich rd. 20 Prozent - bis 2030 decken können.

5. Fazit und Handlungsempfehlungen

5.1. Qualitäten des Celler Wohnungsmarktes und der Residenzstadt Celle als Wohnstandort

In diesem Abschnitt wird ein zusammenfassender Überblick über die Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT-Analyse) des Celler Wohnungsmarktes und der Stadt als Wohnstandort aus den Analysen der vorangegangenen Kapitel gegeben.

Stärken und Potenziale des Wohnstandortes Celle

- Celle ist mit rund 73.000 Einwohnern inkl. Nebenwohnsitzbevölkerung die zweitgrößte Stadt zwischen Hannover und Hamburg.
- Eine Stärke der Residenzstadt Celle ist ihre Funktion als Oberzentrum in einem ländlich strukturierten Kreis und ihre hohe Zentralität mit einer differenzierten Infrastruktur, die ihre überregionale Bedeutung unterstreicht. Hierzu zählen die weiterführenden Schulformen und diverse Bildungseinrichtungen wie z.B. die private Fachhochschule der Wirtschaft, die Bohrmeisterschule und der Drilling Simulator Celle der TU Clausthal, das große AKH Allgemeines Krankenhaus Celle, aber auch überregional bedeutsame Kultur- und Freizeitangebote wie Museen, das älteste Barocktheater Europas und weitere Veranstaltungsorte.
- Celle besitzt eine hohe Wirtschaftskraft und ein großes Arbeitsplatzangebot für über 35.000 Beschäftigte, so dass die Stadt zugleich auch Anziehungspunkt für Beschäftigte aus dem Umland ist. Über die Hälfte der Beschäftigten pendelt zur Arbeit nach Celle ein.
- In der Gruppe der Einpendler besteht ein gewisses Potenzial zur Gewinnung von weiteren Einwohnern für Celle. Es gilt, diejenigen anzusprechen, die gerne nach Celle ziehen würden, den Wunsch aber aufgrund von Hemmnissen bei der Wohnungssuche noch nicht umsetzen konnten.
- Viele der in Celle wohnenden Arbeitnehmenden (44 %) arbeiten in der Stadt. Das Modell „Wohnen und Arbeiten vor Ort“ besitzt somit in Celle eine hohe Bedeutung. Das fördert die Lebensqualität durch kurze Wege, die Vermeidung von Pendlerzeiten und -aufkommen und verminderten Verkehrsemissionen.
- Celle verfügt über eine gute überregionale ÖPNV-Anbindung und eine räumliche wie auch verkehrlich gut ausgeprägte Nähe zur Landeshauptstadt Hannover.
- Celle ist kürzlich von der Deutschen Umwelthilfe in einem bundes- und landesweiten Ranking als die „Grünste Stadt Niedersachsens“ gekürt worden. Gemessen wurde der Anteil von versiegelten Flächen und der Anteil an Grünflächen.
- Mit ihrer vom Fachwerk geprägten Altstadt, dem Celler Schloss und zahlreichen weiteren Baudenkmälern, gepaart mit Parkanlagen und Grünflächen, verfügt die Innenstadt Celles über eine hohe städtebauliche Attraktivität.

Schwächen und Risiken des Wohnstandortes Celle

- Der Arbeitsmarkt ist ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt, neue Arbeitsplätze erzeugen einen Zuzug von Arbeitnehmenden. Das Arbeitsplatzangebot in Celle ist seit einigen Jahren konstant geblieben.
- Einzelne kleine, ländlich strukturierte Ortsteile weisen eine nur geringe wohnortnahe Infrastruktur auf.

Stärken und Potenziale des Celler Wohnungsmarktes

- Der Celler Wohnungsmarkt kennzeichnet sich durch eine im regionalen Vergleich gute Nachfrage nach Wohnraum bei moderaten Preisen betreffend das Miet- und Kaufpreisniveau in der Residenzstadt. Der regionale Vergleich bezieht sich auf vergleichbare Mittelstädte im mittleren Niedersachsen (Gifhorn, Peine, Uelzen und Nienburg an der Weser) und auf Gemeinden im nördlichen Hannoveraner Umland.
- Im Eigenheimmarkt punktet Celle im regionalen Vergleich mit einem größeren Angebot, sehr guter Nachfrage und einem günstigeren Preisniveau als im Hannoveraner Umland, so dass sich für Celle Vorteile gegenüber einem Wohnstandort in größerer Nähe zur Landeshauptstadt ergeben.
- Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigte die Auswertung der Wohnungsannoncen der Datenbank des ImmobilienScout24, dass in Celle im o.g. regionalen Vergleich sehr großes Angebot an Wohnraum dargeboten wird, gepaart mit einer guten, soliden Nachfrage und einem relativ günstigen Mietpreis.
- Die Residenzstadt ist nach der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2024 mindestens auf mittlere Sicht hin eine wachsende Stadt mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum.
- In Celle wurden in den letzten Jahren einige Wohnungsneubauvorhaben angestoßen und realisiert. Eines der größten Projekte war die Bebauung der Allerinsel. Hier wurde nicht nur zeitgemäße Wohnstandards, sondern auch hochwertiger Wohnraum geschaffen.
- Durch die kontinuierliche Bestandsmodernisierung der zahlreichen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Celle wurden auch moderne Wohnqualitäten im Bestand geschaffen.
- In Celle gibt es keine erwähnenswerten Wohnungsleerstände.
- Die Stadt verfügt über attraktive Wohnbauflächenreserven, die sukzessive entwickelt werden. Im vorhandenen Wohnungsbestand existieren nicht zu vernachlässigende Nachverdichtungspotenziale, insbesondere in den Siedlungsbeständen der 1950er bis 1960er Jahre, die über Aufstockungen und Dachgeschossausbau aktivierbar sind.
- In Celle schultern zahlreiche Bauträger und Unternehmen die Investitionen in Wohnungsneubau und Bestandsmodernisierung – einheimische wie auswärtige Firmen.

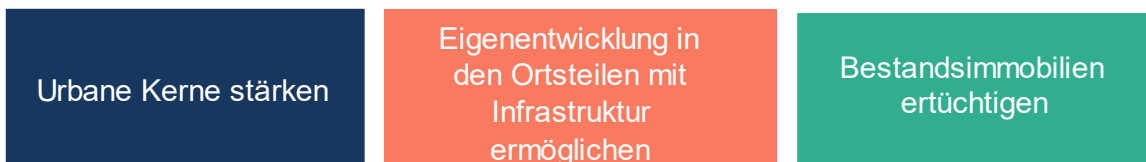
Schwächen und Risiken des Celler Wohnungsmarktes

- Leider ist ein Großteil der Fachwerkhäuser, ungefähr jedes dritte, sanierungsbedürftig.³¹ Es fehlen vor allem die finanziellen Mittel, auch geeignete Fördermittel, um den Sanierungsbedarf zu decken. Es dürfte daher eine schwierige Aufgabe sein, modernes Wohnen im Fachwerk in der Breite umzusetzen.
- Das Wohnen wird durch vielfältige Kostenfaktoren, vor allem steigende Bau- und Finanzierungskosten, immer teurer und im Neubau kaum bezahlbar. Dies trifft sowohl auf Celle wie auch auf das gesamte Bundesgebiet zu.
- Nicht nur der Geschosswohnungsbau, auch der Eigenheimneubau ist aufgrund der schwierigen allgemeinen Marktbedingungen ausgebremst und teurer geworden. Bezahlbare Wohnalternativen, insbesondere für Familien mit steigendem Wohnflächenbedarf könnten gerade in den Städten rar werden und dem ländlichen Raum mit seinem günstigeren Preisniveau einen Vorteil verschaffen. Für Städte wie Celle könnte dies einen Verlust an Wohnattraktivität und abgeschwächte Wanderungsgewinne bedeuten.

5.2. Handlungsempfehlungen

Aus den dargelegten Analysen zum Celler Wohnungsmarkt können für die Residenzstadt verschiedene Handlungsempfehlungen für die Schaffung eines zukunftsorientierten und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für die unterschiedlichen Zielgruppen des Wohnungsmarktes abgeleitet werden. Die Empfehlungen können drei zentralen Handlungsfeldern zugeordnet werden, die bereits im früheren Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Celle aus dem Jahr 2019 benannt wurden und aus gutachterlicher Sicht nach wie vor von hoher Bedeutung sind:

Abbildung 37: Handlungsfelder der Wohnungsmarktentwicklung in Celle



InWIS 2024

Im Folgenden werden die Instrumente der jeweiligen Handlungsfelder kurz dargestellt und gutachterlich eingeschätzt.

5.2.1 Urbane Kerne stärken

Grundsätzliche Zielsetzung

- **Wohnungsbau in der Kernstadt ist durch verdichteten Wohnungsbau** vor allem mit Mehrfamilienhäusern geprägt, die das vorhandene Wohnungsangebot durch neue Miet- und Eigentumswohnungen ergänzen.

³¹ Vgl. hierzu NDR vom 13.06.2024: Abriss statt Weltkulturerbe? Sorge um Celler Fachwerkhäuser; Website: https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Abriss-statt-Weltkulturerbe-Sorge-um-Celler-Fachwerkhaeuser-,celle1176.html

- Es sind nach Möglichkeit alle am Markt vorhandenen Zielgruppen mit **passgenauen Wohnungsangeboten** zu bedienen.
- **Es ist bezahlbarer** und zukunftsfähiger **Wohnungsbau** zu betreiben.
- **Vorhandene Flächen- und Bestandsressourcen** sind ausschöpfen.

Handlungsempfehlungen für den Ausbau von Wohnformen

- Das **bisherige Neubauniveau** am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt (Neubau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern) im Umfang von Ø 160 Wohneinheiten pro Jahr ist nach Möglichkeit bis 2030 beibehalten, da es den überschlägig berechneten Wohnungsbedarfen in dem Zeitraum entspricht.
- **Der verdichtete Wohnungsbau** in Form von Miet- und Eigentumswohnungen ist in den nächsten Jahren **vorrangig zu unterstützen**, da hier der größte Nachfragedruck in Celle besteht und sich die die Wohnbedarfe privater Haushalte dementsprechend entwickeln.
- Die Fortsetzung der in den letzten Jahren **leicht gesteigerten Wohnungsbautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment** (ca. 60 % im Mehrfamilienhausbau zu 40% im Ein- und Zweifamilienhausbau) dürfte den ermittelten Wohnbedarfen entsprechen. Denn die Bevölkerungsprognose sagt einen spürbaren Anstieg von Personen im Seniorenalter voraus, die vornehmlich in kleinen Haushalten leben und mit zunehmendem Alter einen spezifischen Wohnungsbedarf entwickeln. Dieser bezieht sich auf barrierearme und barrierefreie mit und ohne wohnbegleitende Serviceleistungen, gepaart mit einer fußläufigen Infrastruktur in der näheren Wohnumgebung, um möglichst lange selbständig zu wohnen. Diese Voraussetzungen sind am ehesten im Wohnungsneubau in zentralen Wohnlagen und im altengerecht angepassten Wohnungsbestand in integrierten Standorten gegeben. Es kann auch mit einer gewissen Nachfrage von älteren Eigenheimbesitzern nach altengerechten, modernen Wohnformen im Geschosswohnungsbau gerechnet werden, die ihre Familieneigenheime freiziehen, wenn es eine adäquate Wohnalternative gibt.
- Es ist **rechtzeitig Baurecht schaffen**, auch wenn derzeit der Wohnungsbau in Celle und anderswo eingebrochen ist. Denn es ist Vorsorge für den Zeitpunkt zu schaffen, wenn die dringend erforderliche Bautätigkeit aufgrund verbesserter makroökonomischer Rahmenbedingungen am bundesdeutschen Wohnungsmarkt und in Celle wieder anspringt.
- Familien mit einem urbanen Lebensstil wie auch solche, die den Sprung in die Wohneigentumsbildung nicht wagen wollen oder schaffen, suchen adäquate Wohnformen, die eine Alternative zum Ein- und Zweifamilienhaus sind. Da demografisch bedingt die Nachfrage von Familien in den kommenden Jahren zunehmen dürfte, sind **familiengerechte Wohnformen im Mehrfamilienhaus weiter auszubauen** und als ergänzende, verdichtete Wohnform zum Eigenheim im Grünen anzubieten. Im Geschosswohnungsbau sind vorzugsweise „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Erdgeschoss zu schaffen, mit mindestens vier Zimmern, ca. 80 bis 100 m² Wohnfläche zur Miete oder als Eigentumswohnung, mit einem Zugang zu privaten Freiflächen und eingebunden in öffentliches Grün. So können diese Wohnungen auch den Präferenzen einiger Nachfrager nach Eigenheimen bedienen. Die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ weist zusätzlich darauf hin, dass es maßgeblich darauf ankommt, dass der gesamte Stadtteil familienfreundlich ausgerichtet ist, nicht nur die Bauform.³²
- Das **Wohnen für Singles ist weiter auszubauen**. Dies betrifft die Schaffung von kleinen Wohnungen mit bis zu 65 m² Wohnfläche. Für junge Haushaltsgründer, darunter auch Auszubildende, und solche, die mit wenig Wohnfläche zurechtkommen, sind mehr günstige Miniappartements ab 30 m² Wohnfläche zu errichten.

³² Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2008: Stadt als Standort für Familien. Bonn.

- Es sind zusätzliche **komfortable Miet- und Eigentumswohnungen** ab 60 bis 75 m² Wohnfläche mit zeitgemäßen Wohnstandards (Aufzug, Balkon / Freisitz, zeitgemäße Ausstattungen, energieeffizient, natürliche Beleuchtung und Belüftung usw.), vor allem für die Altersgruppe der über 50-Jährigen mit Fokus auf die stark steigende Anzahl junger Senioren zu errichten.
- Nicht nur die wachsende Zahl an Seniorenhaushalten, auch jüngere Haushalte schätzen eine **barrierefrei** erreichbare moderne Wohnung, die als **kleinteiliger Neubau in der Kernstadt** mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur errichtet wird. Es besteht ein Nachholbedarf nach barrierefreien Wohnungen laut NBauO, bei der keine stufenlose Erreichbarkeit der Wohnungen ab dem 1. OG gefordert wird, als auch nach Wohnungen, die stufenlos erreichbar sind (z.B. durch einen Aufzug).
- Die bisherige Celler Praxis innovativer Wohnprojekte ist fortführen. Namhafte Projekte, die bis dato in Angriff genommen wurden, umfassen:³³
 - Allerinsel
 - Stadtgartenamt
 - Strohhallenhaus
 - Klimaquartier
 - Tiny House Siedlung Steinfurt

Derartige Projekte mit Strahlkraft, die für moderne und innovative Wohnformen stehen, sind fortzusetzen und zu ergänzen, zum Beispiel durch...

- klimaangepasstes Bauen (Bauen mit Holz, regenerative Energien, Regenwasserversickerung, Elektromobilität, etc.) oder
- Niedrigenergiehäuser /-quartier (energieautark, regenerativ, mit Energiespeicher) oder
- serielles Bauen mit Holz.

Handlungsempfehlungen für die Sicherung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes für einkommensschwache Haushalte

- Bis zum Jahr 2030 sind den Berechnungen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes zufolge ca. **230 zusätzliche, neue Preis-/Belegungsbindungen** sind zu schaffen. Sie können sowohl durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch durch die Gewinnung von Bindungen im vorhandenen Wohnungsbestand entstehen. Dazu sind entsprechende öffentliche Fördermittel des Landes Niedersachsen einwerben. Bei einem sich fortsetzenden jährlichen Bauvolumen von rd. 160 Wohneinheiten entspräche dies einem Anteil von maximal 20 Prozent.
- **Kleine Haushalte** mit ein bis zwei Personen stellen die Mehrheit der einkommensschwachen Haushalte dar. Entsprechend dieser Nachfragestruktur sind mehrheitlich kleine Wohnungen bis zu 65 m² Wohnfläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau oder im Bestand zu schaffen.
- Für **Familien bzw. Haushalte mit Kindern** ist ein Ausbau großer, familiengerechter Wohnungen mit drei und mehr Zimmern bedarfsgerecht.

³³ S. hierzu auch die Veröffentlichung der Stadt Celle (o.J.): In Zukunft Celle. Stadtentwicklung & Immobilienprojekte der Stadt Celle. Celle.

- Einkommensschwache Haushalte sind auf Wohnlagen angewiesen, die ihnen die Möglichkeit bieten, mit dem ÖPNV und bestenfalls zu Fuß / per Fahrrad ihre Alltagserledigungen und Fahrten zur Arbeit / zu Schule zu verrichten und nicht auf einen eigenen PKW angewiesen zu sein. Dies spricht dafür, neue Bindungen vorzugsweise in **integrierten Wohnlagen** zu schaffen.
- Die bisherige **Praxis einer individuellen Förderquote** bei ausgewählten Wohnbauprojekten bzw. Potenzialflächen für den Wohnungsbau ist beibehalten. Die individuelle Quote ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Standortqualitäten und der Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Projektumfeld individuell festzulegen und kann dabei stark schwanken. Wichtig ist, die Zielzahl von 230 zusätzlichen Bindungen fest im Blick zu behalten und ein Monitoring zu praktizieren, das die jährlichen Schritte zur Zielerfüllung dokumentiert.
- In Celle sind das **kommunales Wohnungsunternehmen** allerland Immobilien GmbH, zahlreiche weitere **institutionelle Bestandshalter**³⁴ und **Wohnungsbauträger** von außerhalb in der Schaffung von Miet- und Belegungsbindungen aktiv. Sie sind als **wichtige Akteure** in Celler Aktivitäten zur Sicherung eines bezahlbaren Angebotes für einkommensschwache Haushalte **einzubinden**.
- **Behindertengerechte Wohnungen** sind bei Neubauten ab 8 Wohneinheiten laut Landesbauordnung Niedersachsen (NBauO) vorgeschrieben. Hierüber bietet sich die Chance, den derzeitigen Angebotsmangel sukzessive abzubauen.
- Es sind in Celle **Wohnangebote für Auszubildende** mit max. 360,- Warmmiete bereithalten. Der Wohnbedarf ist vorhanden, denn ca. 300 Personen der in Celle ansässigen Zielgruppe lebt nicht bei den Eltern, sondern in einer eigenen Wohnung / Zimmer.
- Die Bereitschaft von Bauträgern und Wohnungsunternehmen zum **Neu- und Umbau von Mini-Apartments** an mehreren Standorten (mit öffentlichen Mitteln) für Auszubildende ist auszuloten.
- Um nachzuhalten, inwieweit die Zielwerte des Wohnraumversorgungskonzeptes in der Praxis umgesetzt werden, bietet sich ein **Monitoring** der Baufertigstellungen und der sich in Bindung befindlichen Wohnungen ebenso an wie die planerische Vorsorge in der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht.

Handlungsempfehlungen für die Erweiterung von Gestaltungsmöglichkeiten, um bezahlbares Wohnen stärker zu unterstützen

- Die **vorausschauende kommunale Bodenvorratspolitik** der Stadt Celle ist fortsetzen. Der kommunale Zwischenerwerb wird den Kommunen vom Deutschen Städtetag als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen. Er ist Voraussetzung für den Einsatz von Instrumenten zur Schaffung bezahlbaren Wohnens, bspw. für die Abgabe von kommunalen Grundstücken mit Auflagen sowie eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauland.
- Bei **Vergabe kommunaler Grundstücke** sind vorrangig die Ziele des Wohnraumkonzeptes zu verfolgen.
- Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke ist weiterhin das **Prinzip des „Bestgebotsverfahrens“** im Wettbewerb mehrerer Anbieter zur Umsetzung hoher Qualitäten und bezahlbaren Wohnens, statt der Höchstpreisvergabe zu priorisieren. Die Gebote werden danach beurteilt, inwiefern sie die konzeptionellen Vorgaben der Stadt Celle am besten widerspiegeln. Das Kriterium des Kaufpreises wird gemeinsam mit inhaltlichen Vorgaben zum gewünschten Bauvorhaben in die Bewertung der Kaufangebote einbezogen und ist keineswegs das alleinige Kriterium.

³⁴ Wichmann-Gruppe, Südheide eG, CBS Celler Bau- und Sparverein eG, Südheide eG

- Die reformierte NBauO erleichtert das Bauen im Bestand, da sie keine **Stellplatzpflicht** bei neu geschaffenen Wohnungen vorsieht.
- Anzustreben ist die Umsetzung **praxistauglicher Mobilitätskonzepte** mit alternativen Mobilitätsangeboten wie dem Car- und Bike-Sharing, zusätzlichen Bushaltestellen o.ä., um die Mobilität der Quartiersbevölkerung sicherzustellen.
- **Schnelle Baugenehmigungsverfahren** werden auch in Zukunft ein Qualitätsmerkmal in Celle sein.
- **Serielles und modulares Bauen** ist zu unterstützen, um Möglichkeiten der Kostensenkung im Wohnungsbau zu schaffen.
- Dem Bauen mit optimierten **Lösungsvorschlägen in der inneren und äußeren Erschließung** steht die Stadt Celle offen gegenüber, um einen Beitrag zum kostensparenden Bauen zu leisten.
- Vorhandene **Flächenressourcen** sind so weit wie möglich **ausnutzen**. Dabei sind die Chancen auszuloten, die Errichtung von Gewerberäumen im Erdgeschoss (zum Beispiel Lebensmitteldiscounter) mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen zu verbinden (Mixed-Use-Immobilien).
- Es sind besondere Anstrengungen bei **Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen** zu unternehmen, um noch vorhandene Ressourcen in der Innenentwicklung auszunutzen.

5.2.2 Eigenentwicklung in den Ortsteilen mit Infrastruktur ermöglichen

Grundsätzliche Zielsetzung

- In Ortsteilen mit Infrastruktur ist die **Eigenentwicklung durch Wohnbauprojekte** zu unterstützen.
- Zur **Stärkung der Ortsteile** sind an ausgewählten Standorten neue Baugebiete vorzugsweise für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu entwickeln, die ggf. mit städtebaulich angepassten, kleineren Mehrfamilienhäusern (zum Beispiel zur Bildung einer Quartiersmitte) ergänzt werden.
- Der **Generationenwechsel** im Bestand älterer Eigenheimsiedlungen ist **zu unterstützen**. Es sind passgenaue Wohnalternativen und Infrastrukturangebote notwendig, um älteren Eigentümern einen Verbleib im vertrauten Umfeld zu ermöglichen und nachrückenden Familienhaushalten eine gute Erreichbarkeit zu Angeboten der Kinderbetreuung und schulischer Bildung zu bieten.

Handlungsempfehlungen für den bezahlbaren Eigenheimneubau und den Ausbau weiterer Wohnformen

- **Es ist perspektivisch ausreichend Eigenheimneubau** zu betreiben, damit keine Angebotsengpässe im (bezahlbaren) Neubau entstehen.
- Der Erwerb eines Eigenheimes hat sich durch gestiegene Baukosten und -zinsen deutlich verteuert, die Lohnsteigerungen konnten nicht in dem Maße mithalten. Um dennoch für eine breite Bevölkerungsgruppe Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung zu bieten, ist der verminderten Eigenheimerschwinglichkeit durch **kleinere Grundstücksgrößen in Baugebieten** und ggf. **höhere Anteile an verdichteten Bauformen in Form z.B. von Doppelhaushälften** begegnen.
- Den Bedarf an **kleindimensionierten Eigenheimen bzw. sogenannten Tiny Houses** ist weiter zu beobachten und gegebenenfalls – neben der bestehenden Siedlung Steinfurt – eine weitere Siedlung zu realisieren. Zu den kleindimensionierten Eigenheimen zählen auch **Kompakteigenheime**.

Damit sind Eigenheime ohne Keller, mit einer für Eigenheime überschaubaren Wohnfläche von max. 100 m² Wohnfläche, einem kleinen Garten, realisiert als Reihenhaus oder Doppelhaushälfte gemeint. Diese Eigenheime werden von der Generation 50+ nachgefragt. Geeignete Standorte sind solche mit einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

- Das Wohnungsangebot für Haushaltsgründer, in der Regel junge, kleine und mobile Haushalte, ist durch einen **Ausbau „junger Wohnformen“** zu erweitern. Besonders geeignet ist der Dachgeschossausbau, der Kleinwohnungen bzw. Mini-Appartements hervorbringen kann.
- Wenn sich eine Sanierung älterer Bausubstanz weder aus wirtschaftlicher noch aus städtebaulicher Hinsicht begründen lässt, ist der **bestandersetzenende Neubau** eine begrüßenswerte Möglichkeit, moderne Wohnqualitäten und Barrierefreiheit nach NBauO auch in den Ortsteilen zu schaffen.
- Ein kleines Angebot an **gemeinschaftlichen Wohnformen** im Eigentum (ggf. mit integrierten Mietwohnungen) können bei Bedarf das vorhandene Angebot als Marktnische gut ergänzen.

Handlungsempfehlungen für die Begleitung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand

- Der Generationenwechsel in alternden Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen birgt Herausforderungen und Chancen. Die Chancen bestehen in der Aktivierung eines unterbelegten Wohnungsbestandes für Haushalte mit Kindern. Die Herausforderungen bestehen darin, die Potenziale zu erkennen, zu fördern und Hemmnisse abzubauen, die im Wesentlichen in einem unzureichenden alternativen Wohnungsangebot für ältere Eigentümer, einer unzureichenden Infrastruktur für alternde wie auch neue nachrückende Eigentümerhaushalte und planungsrechtlichen Restriktionen für den Ausbau von Wohnflächen bestehen. Ein erster Schritt bietet die **Identifizierung von Siedlungen im Generationenwechsel**.
- Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen ist zu unterstützen, indem Projekte des **barrierefreien und / oder des betreuten Wohnens** für Ältere in Ortsteilen mit Infrastruktur als Wohnalternative im Alter geschaffen werden.
- Die Stadt Celle sollte neben der Bedarfsermittlung auch bei der **Projekt- und Standortentwicklung** für altersgerechte Wohnformen unterstützend bzw. beratend tätig sein und somit Impulse für barrierefreien bzw. altengerechten Neu- oder Umbau an Standorten mit Infrastruktur geben.

Handlungsempfehlungen für die Aktivierung vorhandener Flächen- und Ausbaupotenziale

- Das bestehende **Innenentwicklungskataster** ist fortführen und vorrangig (**kleinere**) **Innenpotenziale** zu aktivieren, um eine ressourcenschonende, an den Zielen des Baugesetzbuches orientierte Stadtentwicklung im Handlungsfeld Wohnen zu betreiben.
- Die **behutsame Arrondierung** der bestehenden Siedlungen zur Schaffung von Bauflächen und der planvolle Umgang mit den letzten Reserven ist ebenfalls eine Zielsetzung der Stadt Celle.
- Der **Ausbau von Wohnraumpotenzialen im Bestand** ist im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten zu unterstützen: Dazu zählen die Bebauung in 2. Reihe, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden um ein weiteres Geschoss.
- **Baugrenzen bei zu kleinen Eigenheimen**, die die Schaffung zeitgemäßer Wohnungsgrößen und -zuschnitte behindern, sind zu überprüfen und nach Möglichkeit **moderat zu erweitern**. Ggf. bietet

sich eine modellhafte Entwicklung und Anwendung von nachbarschaftlich und städtebaulich vertretbaren Ausbauvarianten von älteren, kleinen Einfamilienhäusern an, so dass Planungsansätze erprobt werden, die städtebaulich vertretbare Dachaufbauten oder moderate Erweiterungen von Baugrenzen zum Gegenstand haben.

- Wenn bestehende Flächen- und Ausbaupotenziale nicht ausreichen, um den Wohnungsbedarf zu decken und die oberzentrale Funktion der Residenzstadt Celle zu stärken, ist eine **Ausweisung neuer Flächenpotenziale** in Erwägung zu ziehen.

5.2.3 Bestandsimmobilien ertüchtigen

Grundsätzliche Zielsetzung

- Es ist eine **enge Kooperation** mit den Wohnungsanbietern bzw. Bestandshaltern (allerland Immobilien GmbH, Wichmann-Gruppe, Südheide eG, CBS Celler Bau- und Sparverein eG usw.) zu pflegen, die bereits größere Bestände in Celle besitzen und verwalten.
- Die **Wohnungsbestände** sind zu **ertüchtigen** und die Wohnquartiere weiterzuentwickeln.
- **Bezahlbarer Wohnraum** ist zu erhalten, weitere Preis- und Belegungsbindungen im Bestand zu schaffen.
- Der **bestandersetzenende Neubau** ist als Chance für eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft zu nutzen.

Handlungsempfehlungen für die energetische Erneuerung

- Es sind weitere **zukunftsfähige Wohnquartiere** durch eine fortgesetzte (**energetische**) **Erneuerung** älterer Siedlungsbestände in Verbindung mit neuen zeitgemäßen Wohnstandards zu schaffen.
- Die energetische Sanierung von denkmalgeschützten Altbauten, wie sie in der Celler Innenstadt oft vorzufinden sind, ist eine besondere Herausforderung für Eigentümer. Hilfreich sind gute Vorbilder, die Möglichkeiten der Nachahmung und des Lernens am Objekt bieten. Das Ziel ist, **innovative Vorzeigeprojekte der energetischen Sanierung im Denkmal** aufzeigen.
- Um bezahlbaren Wohnraum auch nach einer notwendigen Sanierung zu erhalten oder im Wohnungsneubau einzusetzen, werden seitens der Stadt Celle alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um **öffentliche Fördermittel für Wohnungsneubau und -modernisierung** einzuwerben.
- Die **serielle Modernisierung** bietet in geeigneten Siedlungsbeständen eine große Chance zum Erhalt bezahlbarer Wohnangebote. Sie ist daher zu begrüßen und auch verwaltungsseitig zu unterstützen.
- Um Modernisierungen zu fördern, hat sich in der Stadterneuerungspraxis ein Unterstützungsangebot für die Gruppe der Einzel- und Kleineigentümer bewährt, die in der Regel wenig wohnungswirtschaftliches Know-how aufweisen. Die Beratung für Immobilieneigentümer in der Bestandssanierung sollte in Celle auch weiterhin vom Klimaschutzmanager geleistet werden.

Handlungsempfehlungen für die Schaffung neuer Wohnungsangebote im Bestand

- Die Entstehung **neuer Wohnformen** und **gemeinschaftlicher Wohnprojekte** wird von der Stadt Celle unterstützt.
- In den kleineren Ortsteilen kann der Umbau von geeigneten, un- und untergenutzten Immobilien, u.a. Zweifamilienhäuser, in **kleinere, barrierearm angepasste Wohnungen** durch Beratung unterstützt werden. Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen kann aus den Ortsteilen heraus formuliert werden.
- Das Angebot an Mietwohnungen in den Ortsteilen kann durch den **Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen** erhöht werden. Ansatzpunkte für eine Eigentümerberatung bieten sich im Zuge der energetischen Ertüchtigung älterer Eigenheime.
- In den urban gelegenen Siedlungsbeständen der örtlichen Wohnungsunternehmen mit einem höheren Anteil an älteren Mietern bietet sich unter Umständen eine **altersgerechte Quartiersentwicklung** an. Sie schafft für die Zielgruppe die nötige Versorgungssicherheit im Alter, indem ein Pflegekern in Kombination mit barrierefreien und -armen Wohnungen eingerichtet wird.
- Der informelle **Informations- und Meinungs**austausch zwischen wichtigen örtlichen Marktakteuren, Verwaltung und Politik sollte verstetigt werden. Hierzu kann ein jährliches Treffen in Form eines Runden Tisches dienen.

Handlungsempfehlungen für das bezahlbare Wohnen

- Die Inanspruchnahme der **Modernisierungsförderung** des Landes Niedersachsen ist eine zentrale Möglichkeit, zeitgemäßen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen (s. nachfolgende Abbildungen).
- Die **Verlängerung von Zweckbindungen** oder der **Neuerwerb nach Auslaufen** einer bestehenden Bindung können Möglichkeiten bieten, preisgünstigen Wohnraum zu sichern. Das Land bezuschusst mit 2,- bis 2,50 Euro/m² Wfl. pro Monat und Bindungsdauer (wahlweise 5 bis 10 J.) (s. nachfolgende Abbildungen).
- Die ab September 2024 geltende **Bundesförderung „Jung kauft Alt“** unterstützt den Kauf von älteren Immobilien durch junge Familien. Das neue Förderprogramm "Jung kauft Alt" richtet sich an einkommensschwächere Familien mit minderjährigen Kindern und soll ihnen den Einstieg ins Wohneigentum erleichtern. Bei einem minderjährigen Kind gilt eine Grenze für das Haushaltseinkommen von 90.000 Euro. Der erworbene Altbau (Energieeffizienzklassen F, G oder H) muss energetisch saniert und mindestens fünf Jahre selbst genutzt werden. Die neue Förderung wird in Form eines zinsverbilligten Kredites gewährt und von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abgewickelt. Die Kredithöhe richtet sich dabei nach der Anzahl der minderjährigen Kinder, die zum Zeitpunkt des Antrags im Haushalt leben. Bei einem Kind beträgt die maximale Kredithöhe 100.000 Euro.³⁵

Förderbedingungen des Landes Niedersachsen in der sozialen Wohnraumversorgung

Die niedersächsischen Förderprogramme schaffen insbesondere Anreize für Investoren, das Angebot im preisgünstigen Segment auszuweiten. Insgesamt umfasst die niedersächsische Wohnraumförderung folgende für die Stadt Celle relevante Förderprogramme:

³⁵ Vgl. hierzu KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau, Kredit Nr. 308, Website abrufbar unter [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-\(308\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Wohneigentum-f%C3%BCr-Familien-Bestandserwerb-(308)/)

- Mietwohnraumförderung
- Förderung modellhafter Wohnprojekte
- Modernisierung von Mietwohnraum
- Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
- Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen
- Förderung von Neubau und Erwerb
- Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum
- Besondere Wohnformen

Mietwohnraumförderung sowie Modernisierung von Mietwohnraum

Da die Mietwohnraum- sowie die Modernisierungsförderung eine quantitative Relevanz in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entwickeln können, werden diese beiden Förderprogramme im Folgenden nähergehend dargestellt.

Für beide Programme gilt, dass sich der Vermieter verpflichtet, die Wohnungen nur an Haushalte zu vergeben, deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Diese Zweckbestimmung gilt 35 bzw. 30 Jahre lang. Dafür erhält er vergünstigte Darlehen und Zuschüsse.

Förderfähig nach den Bestimmungen der allgemeinen **Mietwohnraumförderung** sind Mietwohnungen, wenn das Gebäude mindestens drei Wohnungen umfasst. Insofern nicht explizit Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung geschaffen wird, muss der zuständigen Wohnraumförderstelle ein Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt werden, das Investoren in Celle Zugang zu den Förderprogrammen der NBank verschafft. Die Förderung umfasst die Schaffung neuen Wohnraums durch den Neubau von Mietwohnungen sowie durch Aus-, Umbau und Erweiterung von Gebäuden. Mit einem Eigenanteil von 25 Prozent (in Einzelfällen mindestens 15 Prozent) können Darlehen abhängig von der geltenden Mietstufe abgerufen werden. Die Residenzstadt Celle ist in die Mietstufe III eingruppiert.

Für die Dauer der Belegungsbindung ist das Darlehen zinsfrei. Darüber hinaus gewährt die NBank einen Tilgungsnachlass von 30 Prozent auf den Darlehensbetrag.

Tabelle 9: Förderbedingungen der NBank im Mietwohnungsneubau sowie im Aus- und Umbau

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Zweckbestimmung	35 Jahre	30 Jahre
Förderhöhe	Darlehen bis zu 75 %, bis zu 85 % im Einzelfall abhängig von der Mietstufe: Mietstufe I 4.700 € je m ² Wfl. Mietstufe II und III 4.900 € je m ² Wfl. Mietstufe IV und VII 5.100 € je m ² Wfl. zusätzlich 5.000 € für barrierefreie Wohnungen	Darlehen bis zu 75 %, bis zu 85 % im Einzelfall abhängig von der Mietstufe: Mietstufe I 4.700 € je m ² Wfl. Mietstufe II und III 4.900 € je m ² Wfl. Mietstufe IV und VII 5.100 € je m ² Wfl. zusätzlich 5.000 € für barrierefreie Wohnungen
Zinsen	1. bis 35. Jahr: 0 % danach marktüblich	1. bis 30. Jahr: 0 % danach marktüblich
Tilgung	bis Jahr 35: 1,25 % ab Jahr 36: 2,5 % 30 % Tilgungsnachlass (20 % bei Bezugsfertigkeit, 10 % nach 20 Jahren)	bis Jahr 30: 1,25 % ab Jahr 31: 2,5 %
Max. Darlehenslaufzeit	42 Jahre	42 Jahre

Quelle: NBank 2023: Allgemeine Mietwohnraumförderung, Zugriff vom April 2024

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Geförderte Maßnahmen	Allgemeiner Mietwohnraum und spezieller Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung	Allgemeiner Mietwohnraum und spezieller Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
Einkommensgrenze	1-Personen-Haushalt 17.000 € 2-Personen-Haushalt 23.000 € 3.000 € pro jede weitere Person	Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG um bis zu 60 Prozent
Zulässige Miete (nach Mietstufe)	I: 5,60 €/m ² II und III: 5,80 €/m ² IV bis VII: 6,10 €/m ²	I: 7,00 €/m ² II und III: 7,20 €/m ² IV bis VII: 7,50 €/m ²
Angemessene Wohnungsgrößen	1-Person-HH bis zu 50 m ² 2-Person-HH bis zu 60 m ² 3-Person-HH bis zu 75 m ² 4-Person-HH bis zu 85 m ² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m ² zusätzlich	1-Person-HH bis zu 50 m ² 2-Person-HH bis zu 60 m ² 3-Person-HH bis zu 75 m ² 4-Person-HH bis zu 85 m ² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m ² zusätzlich

Quelle: NBank 2023: Allgemeine Mietwohnraumförderung, Zugriff vom April 2024

InWIS 2024; Quelle: NBank 2023: Allgemeine Mietwohnraumförderung, Zugriff vom April 2024

Die **Modernisierungsförderung** kann für Mietwohnungen in einem Gebäude mit mindestens drei Wohnungen in Anspruch genommen werden. Sind die Wohnungen für die mittlere Einkommensgruppe bestimmt, so werden nur energetische Modernisierungen nach dem Gebäude-Energie-Gesetz gefördert. Die NBank bietet für den Zeitraum der Belegungsbindung ein zinsfreies Darlehen. Der Eigenanteil liegt ebenfalls bei 25 Prozent und kann im Einzelfall auf 15 Prozent reduziert werden. Förderbedingungen und Miethöhen sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen (Celle = Mietstufe III).

Tabelle 10: Förderbedingungen der NBank in der Modernisierungsförderung

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Zweckbestimmung	35 Jahre	30 Jahre
Förderhöhe	Darlehen bis zu 75 %; bis zu 85 % im Einzelfall jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus zusätzlich 5.000 Euro für barrierefreie Wohnungen	Darlehen bis zu 75 %; bis zu 85 % im Einzelfall, jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus zusätzlich 5.000 Euro für barrierefreie Wohnungen
Zinsen	1. bis 35. Jahr: 0 % danach marktüblich	1. bis 30. Jahr: 0 % danach marktüblich
Tilgung	bis Jahr 35: 1,25 % ab Jahr 36: 2,5 % 30 % Tilgungsnachlass (20 % bei Bezugsfertigkeit, 10 % nach 20 Jahren)	bis Jahr 30: 1,25 % ab Jahr 31: 2,5 %
Max. Darlehenslaufzeit	42 Jahre	42 Jahre

Quelle: NBank 2022: Modernisierung von Mietwohnraum, Zugriff vom April 2024

	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 NWoFG (mittlere Einkommen)
Geförderte Maßnahmen	Alle förderfähigen Modernisierungsmaßnahmen	Nur energetische Modernisierung auf Grundlage des GEG
Einkommengrenze	1-Personen-Haushalt 17.000 € 2-Personen-Haushalt 23.000 € 3.000 € pro jede weitere Person	Überschreitung der Einkommengrenze nach §3 Abs. 2 NWoFG um bis zu 20 Prozent
Zulässige Miete (nach Mietstufe)	I: 5,60 €/m ² II und III: 5,80 €/m ² IV bis VII: 6,10 €/m ²	I: 7,00 €/m ² II und III: 7,20 €/m ² IV bis VII: 7,50 €/m ²
Angemessene Wohnungsgrößen	1-Person-HH bis zu 50 m ² 2-Person-HH bis zu 60 m ² 3-Person-HH bis zu 75 m ² 4-Person-HH bis zu 85 m ² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m ² zusätzlich	1-Person-HH bis zu 50 m ² 2-Person-HH bis zu 60 m ² 3-Person-HH bis zu 75 m ² 4-Person-HH bis zu 85 m ² Pro weitere Person & rollstuhlgerechte WE 10 m ² zusätzlich

Quelle: NBank 2022: Modernisierung von Mietwohnraum, Zugriff vom April 2024

InWIS 2024; Quelle: NBank 2022: Allgemeine Mietwohnraumförderung, Modernisierung von Mietwohnraum, Zugriff vom April 2024

6. Anhang

6.1. Erläuterungen zur Wohnungsannoncenauswertung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes werden diverse Quellen, Daten und Informationen genutzt. Eine der Grundlagen der Marktanalyse stellen die Wohnungsangebote (Wohnungsannoncen) des Online-Immobilienportals ImmobilienScout24 dar. Die Wohnungsannoncenauswertung auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24 ermöglicht dabei sowohl Aussagen zur Angebots- als auch zur Nachfragesituation.

Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der sogenannten „Hits“ ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als „Hit“ gezählt. Ein „Hit“ gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Objekt und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

Bei der Nutzung der Angebotsdatenbank von ImmobilienScout24 ist zu berücksichtigen, dass zwar ein großer Teil der zur Vermietung oder zum Verkauf stehenden Wohnungen über Onlineplattformen angeboten wird, jedoch nicht alle. Ein Teil des Angebots wird direkt vermarktet, ohne dass entsprechende Anzeigen geschaltet werden. Beispielsweise bieten zahlreiche Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen zunächst Interessenten aus Wartelisten an, die ihnen bereits bekannt sind. Zudem vermitteln Mieter ihre Wohnungen oft direkt an Bekannte als Nachmieter. Somit repräsentieren die über Internetanzeigen erfassten Wohnungsangebote lediglich eine Stichprobe des gesamten Marktes – wenn auch eine recht umfassende. Um auch direkt vermarktete Wohnungen in die Analyse von Angebot und Nachfrage einzubeziehen, werden die Ergebnisse aus Expertengesprächen bei der Bewertung der Wohnungsmarktsituation berücksichtigt. Dadurch fließen auch zusätzliche Marktkenntnisse von großen Wohnungsanbietern und Baufinanzierungsdienstleistern ein.

Für der Stadt Celle wurden alle Inserate vom 1. Quartal 2014 bis zum 4. Quartal 2023 berücksichtigt. Zur zusätzlichen Einschätzung der aktuellen Marktlage im Jahr 2024 wurden Expertengespräche und Literaturrecherche genutzt. Diese ergänzen die Wohnungsannoncenauswertung.

