

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss
über den Bau- und Umweltausschuss

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Helmstedt

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept sollen Rat, Verwaltung und Wohnungsmarktakeure in den folgenden Jahren in die Lage versetzt werden, zeitnah und nachfragegerecht entsprechende bauliche und fördertechnische Maßnahmen einzuleiten.

Eine besondere Wertigkeit bekommt dieses Konzept, da verschiedene Förderprogramme - Wohnraumförderprogramme und Programme zur energetischen Sanierung - nur Fördermittel an Wohnungsbaugesellschaften oder private Investoren ausschütten, wenn ein derartiges Konzept vorliegt oder in Bearbeitung ist.

Aufgrund dieser Notwendigkeit hat der Fachbereich Planen und Bauen ein entsprechendes Wohnraumversorgungskonzept erstellt. Die Bearbeitung erfolgte auf der Grundlage des Basis-Indikatorenansatzes der N-Bank, eigenen statistischen Ermittlungen, lokalen Informationsquellen und Expertenaussagen des heimischen Wohnungsmarktes. Thematik und Struktur orientieren sich an den Vorgaben der N-Bank und der Einbindung der Wohnungsmarktbeobachtung als Strategisches Planungsinstrument.

Beschlussvorschlag:

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Helmstedt vom Dezember 2016 wird beschlossen.

In Vertretung

H. K. O t t o

Anlage

Wohnraumversorgungskonzept

für die Stadt Helmstedt

- Dezember 2016 -



Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	3
Tabellenverzeichnis.....	3
1. Konzeptionelle Vorüberlegungen.....	4
2. Sozioökonomische Ausgangssituation	6
2.1. Bevölkerungsentwicklung und demographische Analyse	6
2.2. Haushalte, Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitslosigkeit.....	11
• 2.2.1 Haushalte.....	11
• 2.2.2 Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitslosigkeit.....	12
2.3 Pendler- und Wanderungsverflechtungen	13
2.4. Stadtsanierung, Neubau und energetische Situation	14
• 2.4.1 Sanierungsgebiete	15
• 2.4.2 Neubauprojekte im Bestand	17
• 2.4.3 Neubauprojekte als Siedlungserweiterung	20
• 2.4.4 Energetische Situation.....	21
3. Qualitative Wohnungsmarktanalyse	22
3.1. Wohnungsbestand und Baufertigstellungen	22
3.2. Entwicklung in den Wohnungsteilmärkten	28
• 3.2.1 Baulandpreise.....	28
• 3.2.2 Markt für Wohneigentum	30
• 3.2.2 Markt für Mietwohnungen	31
• 3.2.3 Soziale Wohnraumversorgung	34
4. Wohnungsbedarfsabschätzung	37
4.1. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	37
4.2. Wohnungsbedarfsprognose	39
4.3 Aufgliederung des Neubaubedarfes in die Bausegmente.....	41
5. Handlungsempfehlungen	43
5.1 Reaktivierung des Wohnraumbestandes	44
5.2 Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Reihenhäuser.....	45
5.3 Mehrfamilienhausbau	46
5.4 Energetische Quartiersentwicklung	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Helmstedts seit 1871	7
Abbildung 2: Natürliches Bevölkerungswachstum und Wanderungssaldo 2004 bis 2014	8
Abbildung 3: Verteilung der Abweichungen von Altersstruktur-Durchschnittswerten in den einzelnen Stadtgebieten	10
Abbildung 4: Prozentualer Anteil verschiedener Haushaltsgrößen für das Jahr 2014	12
Abbildung 5: Altersspezifische Wanderung 2012-2014	14
Abbildung 6: Wohnbautypologien und ihre Verteilung im Stadtgebiet	15
Abbildung 7: Lage der Fördergebiete in der Innenstadt von Helmstedt, Stadt Helmstedt	16
Abbildung 8: Anzahl der Baulücken, Stadt Helmstedt	17
Abbildung 9: Anzahl der Verdichtungsmöglichkeiten, Stadt Helmstedt	18
Abbildung 10: Standorte für eine Blockinnerverdichtung, Stadt Helmstedt	18
Abbildung 11: Entwicklung der Neubaeinheiten im Geschosswohnungsbau, N-Bank	19
Abbildung 12: Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen, N-Bank	20
Abbildung 13: Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten in den einzelnen Stadtteilen, Stadt Helmstedt	21
Abbildung 14: Wohnbautypologien, Stadt Helmstedt	22
Abbildung 15: Verteilung der Wohngebäudetypen, Stadt Helmstedt	23
Abbildung 16: Verteilung der Wohneinheiten auf Gebäudetypen, Stadt Helmstedt	24
Abbildung 17: Anzahl der Wohneinheiten nach Größe, N-Bank	25
Abbildung 18: Anzahl der Wohneinheiten und Leerstand in den einzelnen Stadtgebieten, Stadt Helmstedt	25
Abbildung 19: Prozentualer Leerstand in den einzelnen Stadtgebieten, Stadt Helmstedt	26
Abbildung 20: Leerstand Wohnungsbaugesellschaften, Stadt Helmstedt	28
Abbildung 22: Aktuelle Hauspreise in Helmstedt, www.immowelt.de	29
Abbildung 23: Entwicklung der Kaufpreise für Häuser in Helmstedt, www.immowelt.de	30
Abbildung 24: Mietpreisentwicklung für Mehrfamilienhäuser, N-Bank	31
Abbildung 25: Größenverteilung des Wohnungsbestandes, Zensusdatenbank	32
Abbildung 26: Entwicklung von Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosigkeit, N-Bank	33
Abbildung 27: Wohnungsbestand mit Sozialbindungen, Stadt Helmstedt	35
Abbildung 26: Einwohnerentwicklungsprognosen, N-Bank und Stadt Helmstedt	36

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Problematik bei der statistischen Erfassung der Einwohnerzahl</i>	6
<i>Tabelle 2: Gegenüberstellung Bevölkerungsprognose Bertelsmann-Stiftung und tatsächliche Entwicklung</i>	7
<i>Tabelle 3: Abweichung in der Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtentwicklung</i>	9
<i>Tabelle 4: Abweichung zwischen Wohnungsbestand und Anzahl der Privathaushalte</i>	11
<i>Tabelle 5: Preisniveaus Bauland im Landkreis Helmstedt, Grundstücksmarktbericht 2016</i>	28
<i>Tabelle 6: Leerstand Wohnungsbaugesellschaften, Grundstücksmarktbericht 2016</i>	31
<i>Tabelle 7: Entwicklung ausgewählter Sozialleistungsempfänger zum 31.12.2014, LSN Hannover</i>	34
<i>Tabelle 8: Einwohnerentwicklung und Haushalte-Entwicklung, N-Bank und Stadt Helmstedt</i>	37
<i>Tabelle 9: Prognose Neubaubedarf, Stadt Helmstedt</i>	39
<i>Tabelle 10: Prognose Neubaubedarf und Reaktivierung Reserve, Stadt Helmstedt</i>	40

1. Konzeptionelle Vorüberlegungen

Konzeptionelle Analysen sind angebracht, wenn es zu ungewöhnlichen Diskrepanzen in ursprünglich sich selbst regulierenden Prozessen kommt. Alle marktbedingenden Segmente des gesellschaftlichen Lebens sollten sich zum Beispiel durch das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage grundsätzlich selbst regulieren. Der Wohnungsmarkt ist aus der Sicht der Stadtentwicklung hier von zentraler Bedeutung, da dieser direkten Einfluss auf die demographische, wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung einer Kommune ausübt.

Eine Diskrepanz in der Wohnungsmarktentwicklung ist beispielsweise ein anhaltender Engpass auf dem aktiven Wohnungsmarkt bei gleichzeitig unverhältnismäßigem Wohnungsleerstand. Ein Zustand, der sich - trotz im Allgemeinen entspannter Wohnungsmärkte - seit einigen Jahren in Helmstedt zu etablieren scheint und in den Jahren 2013 bis 2015 durch umfangreiche Bestandserfassungen im Rahmen des Klimaschutz-Teilkonzeptes „Fläche“ verifiziert werden konnte. Es sind allein 826 leere Wohnungen in den beiden Innenstadtbezirken (Altstadt und Unterstadt) erfasst worden. Gleichzeitig werden Wohnungssuchende in Helmstedt nur schwer fündig, sodass hier sogar ein permanenter Einwohnerverlust droht. Ein zusätzlicher akuter Handlungsdruck entstand durch den Zustrom der Flüchtlinge aus den Krisenregionen im letzten Jahr.

Diese nachweisliche Diskrepanz lässt sich auf verschiedene grundlegende Ursachen zurückführen:

- Wohneinheiten sind auf Grund ihres schlechten baulichen Zustandes gar nicht mehr am Markt
- Wohneinheiten sind zwar in einem passablen baulichen Zustand, werden vom Vermieter aber trotzdem nicht bzw. nicht mehr am Markt angeboten
- Die am Markt angebotenen Wohneinheiten sind auf Grund ihrer Dimensionen (Deckenhöhe im Fachwerkbau, Anzahl der Zimmer) und des demographischen Wandels (Einzelhaushalte, Seniorenwohnen, Sozialhilfeempfänger) nur schwer vermarktbar
- Die am Markt angebotenen Wohneinheiten sind auf Grund ihrer Ausstattung (sanitäre Anlagen, Heizung, fehlende Barrierefreiheit) nur schwer vermarktbar
- Die am Markt angebotenen Wohneinheiten sind auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet (soziales und infrastrukturelles Umfeld) nur schwer vermarktbar
- Die am Markt angebotenen Wohneinheiten sind auf Grund der Miethöhe (im Verhältnis zum baulichen Zustand, Ausstattung und Lage) nur schwer vermarktbar
- Die wenigen gut vermarktbareren Wohneinheiten verknappen sich durch die zusätzliche Unterbringung von Flüchtlingen und stehen dem Markt vorerst nicht zur Verfügung

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes sollen diese und weitere Ursachen der Helmstedter Wohnungsmarktdiskrepanz lokalisiert, analysiert und entsprechende Maßnahmenvorschläge zur Ursachenbehebung aufgeführt werden. Im Vordergrund des Konzeptes steht daher die Erarbeitung strategischer Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Beachtung der veränderten quantitativen und qualitativen Bedarfe und Anforderungen der Einwohnerschaft in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren.

Die Bearbeitung basiert auf dem Basis-Indikatorensetz der N-Bank, eigenen statistischen Ermittlungen, lokalen Informationsquellen und Expertenaussagen des heimischen Wohnungsmarktes. Thematik und Struktur orientieren sich an den Vorgaben der N-Bank und der Einbindung der Wohnungsmarktbeobachtung als Strategisches Planungsinstrument.

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept sollen Rat, Verwaltung und Wohnungsmarkttakteure in den folgenden Jahren in die Lage versetzt werden, zeitnah und nachfragegerecht entsprechende bauliche und fördertechnische Maßnahmen einzuleiten.

2. Sozioökonomische Ausgangssituation

Basis des Wohnraumversorgungskonzeptes ist eine umfassende Bestandsanalyse sowohl des Wohnungsmarktes als auch der sozioökonomischen Parameter einer Kommune. Im Folgenden wird zunächst die sozioökonomisch-demographische Ausgangssituation dargestellt.

2.1. Bevölkerungsentwicklung und demographische Analyse

Die Erfassung der Einwohnerzahl ist ein komplexer statistischer Vorgang, der von vielen Parametern abhängt, sodass je nach Methode unterschiedliche Daten ermittelt werden können. Im Zensusjahr 2011 zum Beispiel hat die Volkszählung für Helmstedt einen Wert von 23.235 Einwohnern ermittelt, die N-Bank stellt in ihren Basis-Indikatoren für das Jahr 2011 einen Wert von 23.084 zur Verfügung und der Fachbereich für Melde- und Personenstandswesen führt 23.678 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Helmstedt (Tabelle 1). Die Differenz zwischen Maximal- und Minimalwert beträgt ~2,5 %. Dieser Wert ist groß genug, um Entwicklungstendenzen beeinflussen oder gar verfälschen zu können. Deshalb ist es wichtig, sich in mehrjährigen Betrachtungen entweder auf die jeweils gleichen Quellen zu berufen oder lediglich allgemeine Tendenzen zu erläutern.

Jahr	Zensus	N-Bank	FB Melde- und Personenstandswesen (nur Hauptwohnsitz)
2009		24.108	24.128
2011	23.235	23.084	23.678
2014		23.129	23.696

Tabelle 1: Problematik bei der statistischen Erfassung der Einwohnerzahl

Im Jahr 2014 verzeichnet die N-Bank einen Zuwachs von 45 Einwohnern im Vergleich zum Jahr 2011. Für den gleichen Zeitraum erfasst das Einwohnermeldeamt einen Zuwachs von 18 Einwohnern (Tabelle 1) – also nur gut ein Drittel von dem Wert, den die N-Bank ermittelt hat. Schaut man dann noch einmal zwei Jahre zurück, auf das Jahr 2009, werden die Differenzen im Verhältnis zum Zensusjahr noch größer, denn beide Werte sind hier mit knapp über 24.100 nahezu identisch (Tabelle 1). Das heißt, während die N-Bank zwischen 2009 und 2011 einen Einwohnerverlust von 4,1 % verzeichnet, ergibt sich aus den Einwohnermeldedaten lediglich ein Verlust von 1,9 %. Gerade in Hinblick auf Zukunftsprognosen kann es durch diese Differenzen zum Teil zu erheblichen Abweichungen kommen (Tabelle 2).

Betrachten wir zunächst die allgemeine Tendenz in der Einwohnerentwicklung Helmstedts. Hier lohnt es sich, einen großen Bogen zu schlagen und mit der Zeit des ersten rapiden Bevölkerungszuwachses der Neuzeit – in der Gründerzeit – zu beginnen (Abbildung 1).

Die demographische Entwicklung, das heißt die Dynamik der Einwohnerzahl, ist nämlich nicht erst seitdem es die Phrase vom „demographischen Wandel“ gibt, politischen wie wirtschaftlichen Einflussfaktoren ausgesetzt und damit veränderlich.

Betrachtet man also die Einwohnerentwicklung Helmstedts seit 1871, lassen sich klar dynamische Wachstumsphasen lokalisieren, die als Reaktionen auf wirtschaftliche

(Eisenbahnbau / Beginn der Braunkohleförderung um 1900 – Verdopplung der Einwohnerzahl) oder auf politische (Flüchtlingsströme während und nach dem Zweiten Weltkrieg – Einwohnerplus von etwa 10.000, Zuwanderung nach dem Zusammenbruch der marxistisch-leninistisch Diktatur bzw. Wohnstandort für westliche Fachkräfte für den Aufbau Ost – Einwohnerplus von knapp 1.000) Faktoren zurückzuführen sind und die natürliche Einwohnerentwicklung massiv beeinflusst haben.

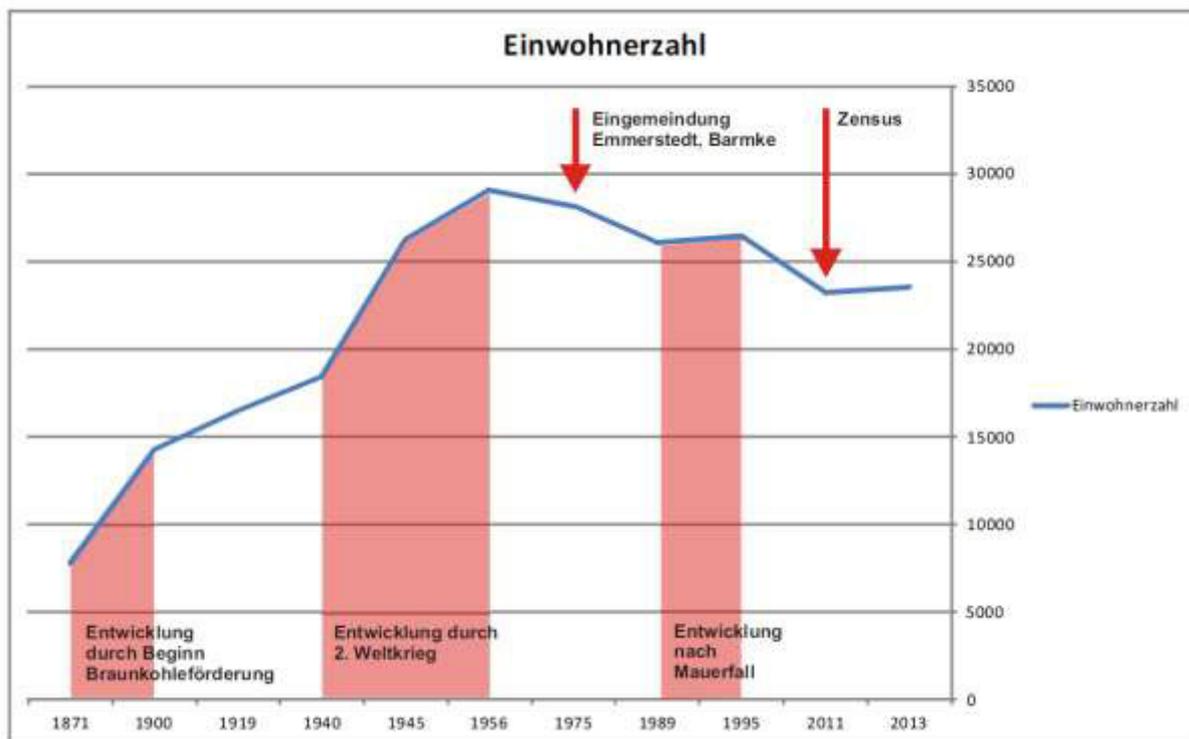


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Helmstedts seit 1871

Jenseits dieser externen Einflussfaktoren ist seit den 1950er Jahren über mehrere Jahrzehnte ein kontinuierlicher Einwohnerrückgang zu verzeichnen, der durch die externen Ereignisse wie der Eingemeindung von Emmerstedt und Barmke 1974 oder eben der Situation in den Jahren nach dem Mauerfall nicht immer direkt statistisch erfassbar ist.

In den letzten 4 Jahren scheint dieser Bevölkerungsrückgang in eine konsolidierende Phase um den Wert von ca. 24.000 Einwohnern übergegangen zu sein, sogar mit einer leichten Wachstumstendenz.

Jahr	Prognose Bertelsmann-Stiftung ¹	FB Melde- und Personenstandswesen (nur Hauptwohnsitz)
2012	22.920	23.528
2013	22.763	23.540
2014	22.606	23.696

Tabelle 2: Gegenüberstellung Bevölkerungsprognose Bertelsmann-Stiftung und Daten FB Melde- und Personenstandswesen

¹ Vgl. <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/helmstedt-he+bevoelkerungsprognose+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>

Diese Konsolidierung der Einwohnerzahl der letzten Jahre, in welcher die aktuellen Flüchtlingszahlen noch nicht berücksichtigt sind, ist in den gängigen Prognosen anders eingeschätzt worden. Während die renommierte Bertelsmann-Stiftung, ausgehend vom Jahr 2012, bis zum Jahr 2014 von einem Bevölkerungsrückgang von knapp 300 Einwohnern ausgeht, hat das Einwohnermeldeamt im gleichen Zeitraum ein Einwohnerplus von über 150 Einwohnern erfasst (Tabelle 2). Im Jahr 2014 beträgt die Differenz zwischen Prognose und realer Statistik bereits über 1000 Einwohner. Dies demonstriert, wie schwierig es ist, ein Stadtentwicklungskonzept allein auf Basis von Prognosen aufstellen und umsetzen zu können.

Um die konsolidierende Phase der vergangenen Jahre erklären zu können, greifen wir auf die Statistiken der N-Bank zurück. Diese Statistiken basieren zwar auf einer etwas geringeren Einwohnerzahl (Tabelle 1), weisen aber analog zur Einwohnermeldestatistik seit dem Jahr 2012 einen leichten stetigen Einwohnerzuwachs auf. Die Tendenz ist also hinreichend vergleichbar.

Laut den Basis-Indikatoren der N-Bank weist Helmstedt seit 2004 (Beginn der Statistik) eine konstante negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Die Werte schwanken hier zwischen -103 (im Jahr 2005) und -178 (im Jahr 2012). Das heißt, jedes Jahr sterben rund 140 Menschen mehr als gleichzeitig geboren werden. Im Gegensatz dazu gibt es im gleichen Zeitraum beim Wanderungssaldo – also dem Verhältnis aus Zuzug und Fortzug – eine deutliche Trendwende. Ist das Verhältnis von 2005 bis 2011 zum Teil deutlich negativ – im Jahr 2008 sind 263 Personen mehr fortgezogen als gleichzeitig zugezogen sind – wandelt sich das Saldo seit 2012 deutlich. Wies der Wert 2012 noch ein geringes Plus von 12 auf, waren es 2014 schon 338 mehr Zuzüge als Fortzüge (Abbildung 2).

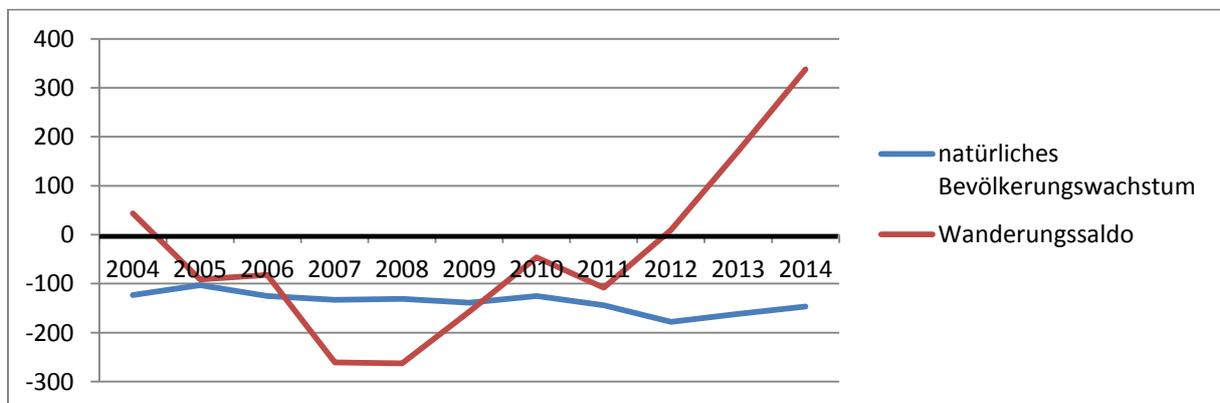


Abbildung 2: natürliches Bevölkerungswachstum und Wanderungssaldo 2004 bis 2014, N-Bank

In Abbildung 2 sind beide Entwicklungen noch einmal graphisch aufbereitet. Es wird deutlich, dass ab 2013 das positive Wanderungssaldo (rote Linie) die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (blaue Linie) mehr als kompensieren kann. Hieraus resultiert das leichte Wachstum der Einwohnerzahl.

Die Tatsache, dass dieses Wachstum nicht durch einen natürlichen Prozess begleitet, sondern ausschließlich durch Wanderung erzeugt wird, hat langfristig prägnante Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Altersstruktur. In Tabelle 3 sind die von der N-Bank gelieferten Altersklassendaten für die Jahre 2012 (Beginn des Wachstums) und 2014 (Abschluss der N-Bank-Statistik) dargestellt. In der ersten Zeile ist das Wachstum der Gesamtbevölkerung von 2012 zu 2014 in Prozent dargestellt; dieser Wert liegt bei knapp einem Prozent. Bei einer gleichmäßig natürlich wachsenden Bevölkerungszahl würde man

davon ausgehen, dass die Prozentwerte in den einzelnen Altersklassen ebenfalls um ein Prozent herum liegen müssten.

Da es sich aber um ein Wanderungswachstum handelt, alternieren die einzelnen Werte jedoch deutlich um den Mittelwert (Tabelle 3). **Die Altersklasse der 18 bis 29 Jährigen wächst weit überdurchschnittlich. Hier sind die Gruppen der Auszubildenden, Arbeitsanfänger und junge Paare in erster Linie erfasst.** Helmstedt erfreut sich also einer gewissen Attraktivität für junge Erwachsene und junge Familien, was auch das durchschnittliche Wachstum der unter 18 Jährigen erklärt.

Im Gegensatz gibt es einen weit überdurchschnittlichen Verlust an 30 bis 44 Jährigen und, abgeschwächt, an 45 bis 59 Jährigen – also den Alterssegmenten der konsolidierenden Familien. Offensichtlich zieht es die Menschen, wenn sie durch ihre Arbeit einen gewissen Wohlstand erreicht haben und / oder die Kinder ein gewisses Alter überschritten haben, wieder aus Helmstedt fort. **Ab einem Alter von 60 Jahren findet hingegen wieder eine Trendumkehr statt. Für Senioren ist das Angebot und sind die Möglichkeiten in einer Kleinstadt dann doch wieder attraktiver.**

	2012	Entwicklung in Prozent	2014
Gesamt	22.924	0,89	23.129
0 – 17 Jahre	3.438	1,11	3.476
18 – 29 Jahre	2.862	5,35	3.015
30 – 44 Jahre	3.908	-3,20	3.783
45 – 59 Jahre	5.681	-0,04	5.679
60 – 74 Jahre	4.181	1,48	4.243
75 und älter	2.854	2,77	2.933

Tabelle 3: Abweichung in der Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zur Gesamtentwicklung, N-Bank

Angesichts der prozentualen Entwicklung in den einzelnen Altersklassen könnte man meinen, dass auf Grund des enormen Zuwachses der unter 30 Jährigen das Zahlenwachstum der Senioren derart kompensiert werden könnte, dass Helmstedt vor einer Vergreisung der Bevölkerung bewahrt bleibt. Betrachtet man sich hingegen die absoluten Zahlen, sieht es allerdings anders aus.

Laut den Statistiken des Einwohnermeldeamtes ist das ohnehin vergleichsweise hohe Durchschnittsalter von 45,2 Jahren im Jahr 2009 noch einmal auf 45,8 im Jahr 2014 gestiegen. Noch besitzt die Altersklasse der 45 bis 59 Jährigen den größten Anteil an der Bevölkerung. Jedoch zeigt die Entwicklung der letzten Jahre, dass Personen dieser Altersklasse entweder wegziehen werden oder aber ganz natürlich in die höheren Altersklassen übergehen werden. Da die jüngere Altersklasse der 30 bis 44 Jährigen massiv schrumpft und anteilmäßig die 18 bis 29 Jährigen trotz enormen Wachstums diese Verluste nicht kompensieren können, wird der ehemalige „Altersbaum“ in naher und mittlerer Zukunft eher einer asymmetrischen Eieruhr gleichen; mit einem größeren Trichter im Bereich der Senioren.

Ein gewisses Ungleichgewicht in der Altersstruktur ist nicht der einzige zu berücksichtigende Faktor im Rahmen einer demographischen Analyse. Es gilt darüber hinaus auch, die Verteilung dieses Ungleichgewichts im Stadtgebiet zu betrachten.

Abbildung 3 zeigt das Kerngebiet Helmstedts - die Ortsteile Emmerstedt und Barmke spiegeln relativ präzise die Gesamtdurchschnittswerte wider und brauchen daher hier nicht näher betrachtet zu werden.

Das Kerngebiet ist in einzelne Stadtteile segmentiert (schwarze Grenzlinien). Ein Stadtteil definiert sich durch seine relative historische wie wohnungsbautypologische Homogenität. Im Jahr 2012 ist innerhalb dieser Stadtteile hausintern untersucht worden, wie sich die Werte des Durchschnittsalters (linker Balken), des Anteils der unter 18 Jährigen (mittlerer Balken) und der 19 bis 64 Jährigen (rechter Balken) des jeweiligen Stadtteils im Verhältnis zu den gesamtstädtischen Werten (graue Zeile zwischen Rot und Grün) verhalten. Ein grüner Balken bedeutet dann, dass das Durchschnittsalter im Stadtteil geringer, der Anteil an unter 18 Jährigen und 19 bis 64 Jährigen höher als bei den gesamtstädtischen Werten ist. Die Länge des Balkens gibt den Abstand vom Gesamtwert an.

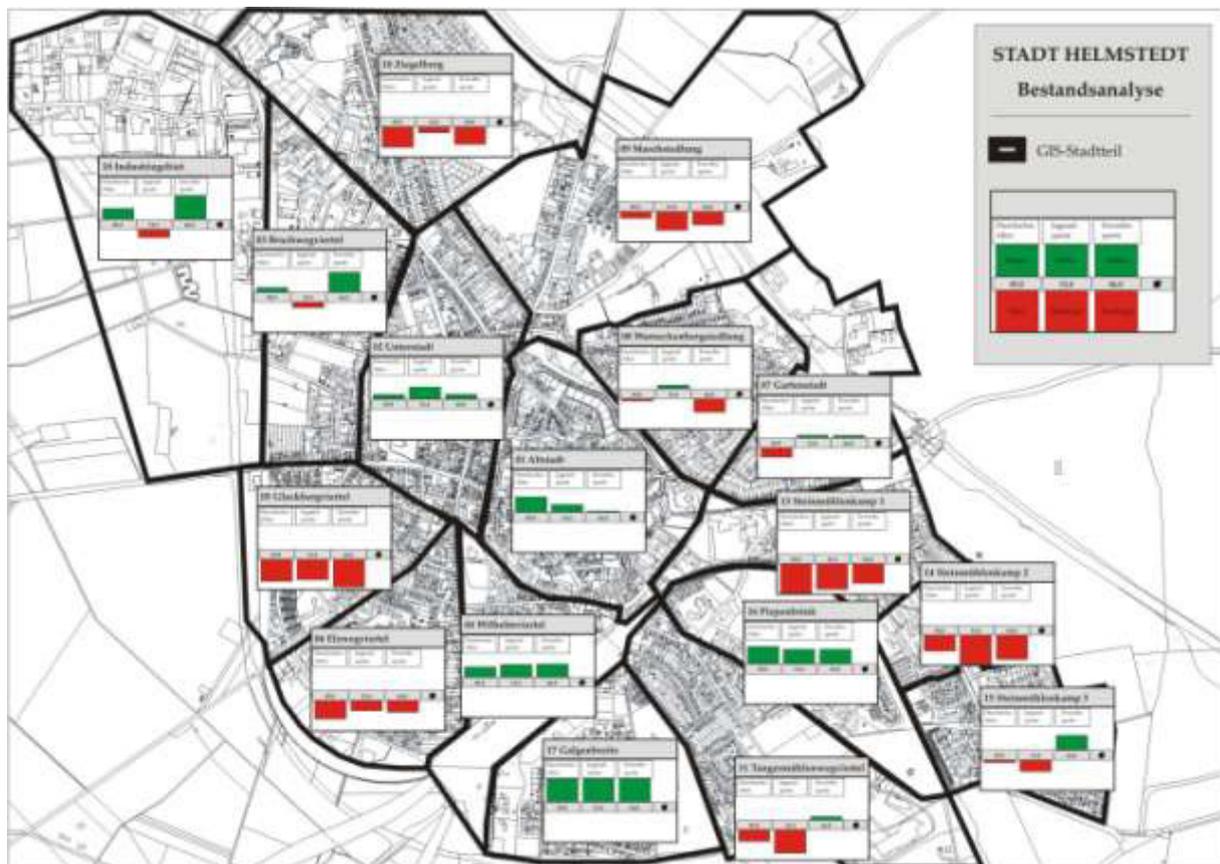


Abbildung 3: Verteilung der Abweichungen von Altersstruktur-Durchschnittswerten in den einzelnen Stadtgebieten

Stadtteile mit drei grünen Balken haben demnach einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Erwerbstätigen und damit auch logischerweise ein jüngeres Durchschnittsalter als die Gesamtstadt.

Die Analyse der Daten hat für Helmstedt ein äußerst heterogenes Bild ergeben. Das heißt, es gibt Stadtteile mit einer enormen Konzentration an Senioren, und auf der anderen Seite gibt es Stadtteile mit einem hohen Anteil junger Menschen. Die jüngere Bevölkerung konzentriert sich vorwiegend in den neuen Baugebieten (Piepenbrink und Galgenbreite) und

in den drei Altstadtteilen (Altstadt, Unterstadt, Wilhelmsviertel). Die ältere Bevölkerung lässt sich überwiegend in den Stadtteilen verorten, die nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind (Glockbergviertel, Steinmühlenkamp 1) und wo seniorengerechte Blockbebauung der späteren Jahrzehnte überwiegen (Elzwegviertel, Steinmühlenkamp 2).

Bislang ist nur der Zeitraum bis 2014 betrachtet worden; nicht zu Letzt weil die Basis-Indikatoren der N-Bank hier enden. Allerdings hat mit dem Flüchtlingsstrom im Jahr 2015 ein zumindest temporärer demographischer Faktor an Bedeutung gewonnen. Nach dem Stand von August 2016 sind in Helmstedt 350 Flüchtlinge untergebracht. Das entspricht knapp 1,5 % der Gesamteinwohnerzahl. Da die Anzahl dieser Personen einer ständigen und hochfrequenten Fluktuation unterliegt, wird im Rahmen des Konzeptes dieses Thema nur von marginaler Bedeutung sein; zumal sich der Flüchtlingsstrom in 2016 deutlich reduziert hat.

2.2. Haushalte, Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitslosigkeit

2.2.1 Haushalte

Die Struktur der Haushaltsgröße spiegelt die Altersstruktur und den Zeitgeist einer Gesellschaft wider und ist damit entscheidend für die Beurteilung der qualitativen Aspekte der Wohnraumnachfrage. Allerdings können hier die zur Verfügung gestellten Daten nur eine grobe Orientierung des Bestandes bieten.

In den Basis-Indikatoren der N-Bank wird der Gesamtbestand der Helmstedter Wohnungen für das Jahr 2013 mit 13.006 Wohnungen angegeben. Für das gleiche Jahr wird auf der anderen Seite nach einem Berechnungsmodell der CIMA die Anzahl der Privathaushalte mit 13.046 beziffert (siehe Tabelle 4).

Jahr	N-Bank, Bestand Wohnungen, gesamt	N-Bank, Privathaushalte, gesamt (berechnete Prognose)
2013	13.006	13.046
2014	13.037	13.119

Tabelle 4: Abweichung zwischen Wohnungsbestand und Anzahl der Privathaushalte, N-Bank

Ausgehend von einem intern ermittelten **Wohnungsleerstand von ca. 9% (~1100 Wohnungen, davon 800 in Alt-, Unterstadt, Wilhelmviertel)**, bei welchem die aktuelle Haushaltsstruktur naturgemäß nicht bestimmt werden kann, stellt sich die Frage nach der Belastbarkeit der Berechnungen – insbesondere in der Detailbetrachtung. Da nur Werte für 2013 und 2014 zur Verfügung gestellt wurden, lässt sich keine langfristige Entwicklung der Haushaltsstruktur darstellen, zumal die Werte von beiden Jahren nahezu identisch sind.

Für eine relative Gewichtung der Haushaltsgrößen sind die berechneten Werte aussagekräftig. Bei knapp 24.000 Einwohnern und (ca.) 13.000 Privathaushalten liegt auf der Hand, dass 1- und 2-Personenhaushalte die Haushaltsstruktur dominieren (siehe Abbildung 4). Für das Jahr 2014 beanspruchen diese beiden Kategorien über 81 Prozent am Gesamtbestand der Privathaushalte.

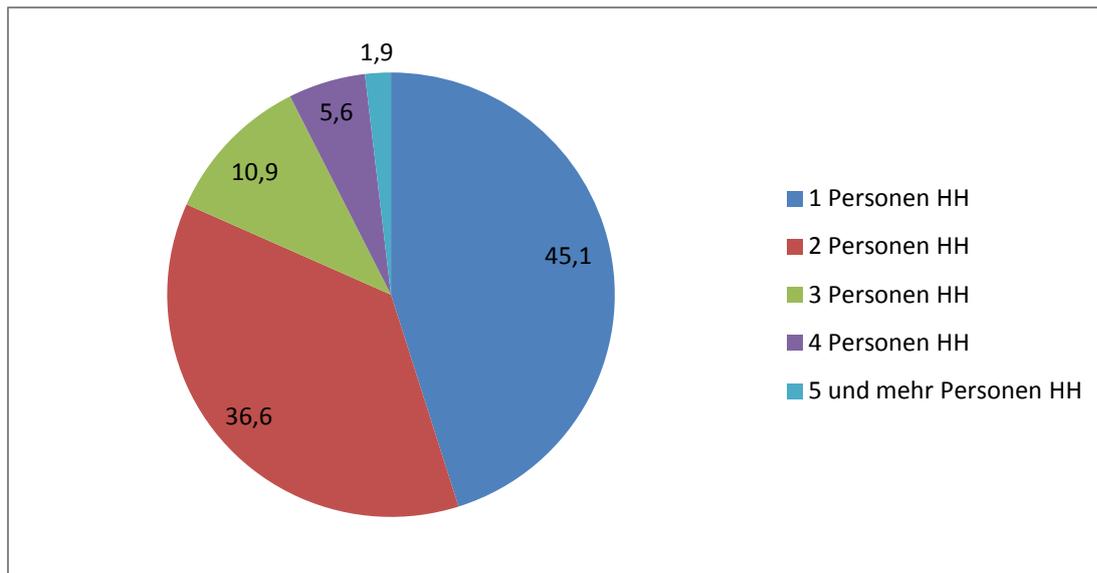


Abbildung 4: prozentualer Anteil verschiedener Haushaltsgrößen für das Jahr 2014, N-Bank

Um diese Werte interpretieren zu können, müssen wir unsere Analyse der Altersstruktur hinzuziehen (Tabelle 3). Für das Jahr 2014 waren hier im Alterssegment 0 - 17 Jahre 3.476 Personen, das heißt Kinder, aufgeführt. Wenn man davon ausgeht, dass es sich hierbei teilweise um Geschwister handelt und auf der anderen Seite Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen existieren werden, nehmen wir einen Wert von 2.500 Haushalten an, in welchen durch Kinder 3 oder mehr Personen leben. Zieht man diesen Wert von den berechneten 13.000 Privathaushalten ab, kommt man bei den verbleibenden 10.500 Privathaushalten bereits auf einen Prozentsatz von knapp 81%.

Dies bedeutet auf der anderen Seite, dass – abgesehen von alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind – etwa 80% aller Haushalte kinderlos sind beziehungsweise die Kinder 18 Jahre und älter sind und nur noch zu Hause bei einem (!) Elternteil wohnen. Angesichts des hohen Gesamtdurchschnittsalters und der Tatsache, dass 2014 etwa ein Drittel aller Einwohner 60 Jahre und älter war – und damit eventuelle Kinder aus dem Haus sind – scheint sich der hohe Prozentsatz zu bestätigen. Nimmt man dann noch den steigenden Wert der 18 – 29 Jährigen hinzu, also der Singles und (noch) kinderlosen Paare, sind die 81% erklärbar. Damit sind die prozentualen Annahmen der CIMA/N-Bank, unabhängig von der Richtigkeit der absoluten Zahlen, als belastbar anzusehen.

Die Entwicklungstendenzen in der Altersstruktur (siehe Tabelle 3) legen nahe, dass sich die Haushaltsstruktur in naher Zukunft nicht oder nur unwesentlich verändern und sich die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend gestalten wird.

2.2.2 Arbeitsplatzentwicklung und Arbeitslosigkeit

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in den Jahren zwischen 2004 und 2014 (Daten der N-Bank) stellt sich ambivalent dar. Zwar ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt in diesem Zeitraum um 3,8% zurückgegangen, seit 2009 steigt die Zahl allerdings wieder an (+ 6,3% seit 2009). Diese Zunahme in den letzten Jahren entspricht einer gesamtdeutschen Entwicklung. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit

verzeichnet in den Jahren von 2010 bis 2014 deutschlandweit einen Zuwachs von ca. 7% an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.²

Die Arbeitslosenzahl ist nach einem Hoch im Jahr 2005 (2.297, N-Bank) bis zum Jahr 2014 um 38% auf 1.431 (N-Bank) gesunken. Auch dies entspricht einer bundesweiten Tendenz. Hier ist die Arbeitslosenquote deutschlandweit von 2005 (11,7%) bis 2014 (6,7%) um etwa 40% gesunken.³ **Der gesamte Landkreis Helmstedt weist mit einer aktuellen Arbeitslosenquote von 6,8% (Stand Mai 2016) einen bundesdurchschnittlichen Wert auf.**⁴

Neben dem eigenen Arbeitsplatzangebot profitiert Helmstedt von den infrastrukturell noch gut zu erreichenden Arbeitgebern in Braunschweig, Wolfsburg und auch Magdeburg.

2.3 Pendler- und Wanderungsverflechtungen

Die Entwicklung der Altersstruktur und des allgemeinen Wanderungssaldos ist bereits in der demographischen Analyse dargestellt worden. An dieser Stelle geht es ins Detail, in die Wanderungssaldi der einzelnen Alterssegmente.

In Abbildung 5 sind auf Basis der N-Bank-Daten die altersspezifischen Wanderungen einzelner Alterssegmente zwischen den Jahren 2012 und 2014 dargestellt. In Tabelle 3 hatten wir im gleichen Zeitraum die allgemeine Entwicklung der Altersstruktur betrachtet. Bedauerlicherweise kategorisiert die N-Bank diese beiden Datensätze nicht in den gleichen Alterssegmenten.

Da die Einwohnerzahl von 2012 zu 2014 zugenommen hat und wir dies in der demographischen Analyse mit dem positiven allgemeinen Wanderungssaldo erklären konnten, erstaunt es nun im Detail nicht, dass das Verhältnis von Zuzug zu Fortzug in fast allen Alterssegmenten positiv ist. Allerdings verblüfft hier der einzig negative Saldo im Bereich der über 65-Jährigen, hatten wir doch bei der Betrachtung der Altersstruktur im gleichen Zeitraum für diese Altersklasse überdurchschnittliches Wachstum konstatiert. Allein im Bereich der über 74-Jährigen war es, trotz negativem natürlichen Wachstums, ein Zuwachs von 79 Personen. Auf der anderen Seite wurde in der Altersstrukturanalyse bei den unter 18-Jährigen einen Zuwachs von 38 Personen festgestellt; das Wanderungssaldo weist für den gleichen Zeitraum jedoch ein Plus von 182 Personen auf. Noch gravierender ist die Differenz bei den 30 bis 50-Jährigen. Hier wurde ein massiver Verlust festgestellt, gleichzeitig weist die Statistik in diesem Segment die meisten Zuzüge auf. Hieraus ist zu schlussfolgern, dass diese Statistik der N-Bank keine Aussagekraft besitzt.

² Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201405/iiia6/sozbe-monatsheft-wz/monatsheft-wz-d-0-pdf.pdf>, Seite 1.

³ Vgl. <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61718/arbeitslose-und-arbeitslosenquote>

⁴ Vgl. <http://www.komsis.de/si/de/profile/SI-40426>

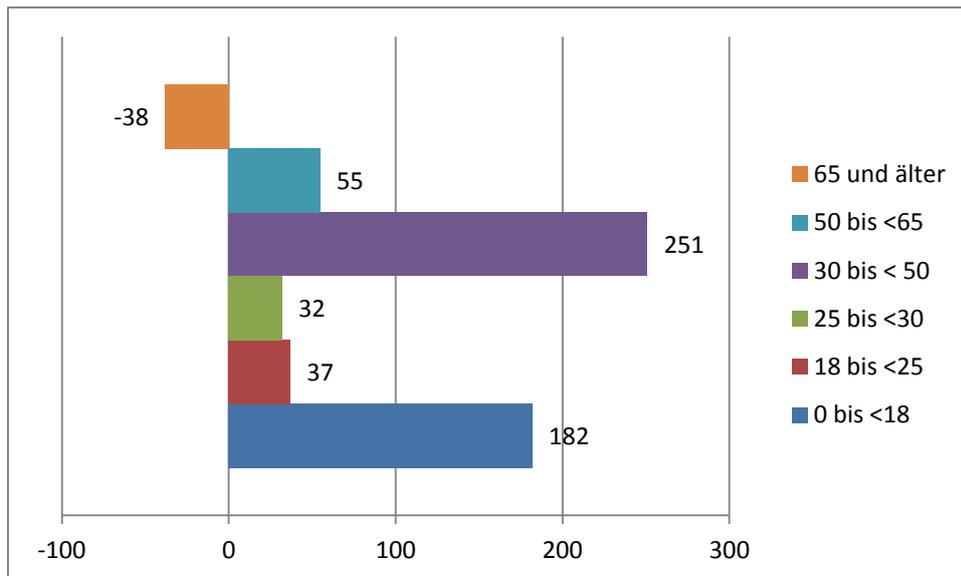


Abbildung 5: Altersspezifische Wanderung 2012-2014, N-Bank

Die Statistiken der Pendlerverflechtungen geben hingegen eindeutige Entwicklungen wieder. Während von 2005 bis 2014 die Zahl der Einpendler annähernd konstant (5.578 zu 5.514) geblieben ist, wächst im gleichen Zeitraum die Zahl der Auspendler von 4.047 auf 4.922 an. Damit nähert sich Helmstedt einem nahezu ausgeglichenem Pendlersaldo. Gründe hierfür sind zum einen in der gesunkenen Arbeitslosigkeit und im leichten Einwohnerwachstum der letzten Jahre zu suchen. **Der Anstieg der Auspendler signalisiert eine wachsende Bedeutung als Wohnstandort, dem es zukünftig mit entsprechenden Angeboten forciert nachzukommen gilt.**

2.4. Stadtsanierung, Neubau und energetische Situation

Betrachtet man Helmstedt als Siedlungskörper, entsteht ein heterogenes Gesamtgebilde, das man wohnbaulich in drei Hauptkategorien unterteilen kann.

Als erste Kategorie lässt sich die historische Bebauung bis zum Zweiten Weltkrieg im Stadtgebiet verorten. Sie wird durch einen permanenten baulichen Umbau – und Anpassungsdruck definiert. Aufwendige Sanierungen, Gebäudeumstrukturierungen, teilweiser Abriss und Neubebauung bestimmen das Erscheinungsbild dieses historischen Bestandes.

Die strukturellen Siedlungserweiterungen nach dieser Epoche lassen sich bis zum Anfang der 1990-iger Jahre zusammenfassen. Diese Nachkriegs-Siedlungsstrukturen sind geprägt von der Notwendigkeit der Wohnraumbeschaffung. Aufgrund des Wohnraumdruckes wurden in allen Segmenten – Geschossbau, Reihen- und Einfamilienhäuser – gleichzeitig entsprechende Angebote auf den Markt gebracht. Zum Teil wurden entsprechende Haustypen als Standardbauformen in den jeweiligen Gebieten durch den damaligen Hauptarbeitgeber (Braunschweigische Braunkohlenbergwerke) an die Bauwilligen vermittelt.

Und die dritte Kategorie umfasst die Neubaugebiete bis in die heutige Zeit. Die Stadtteile, die seit den 1990-er Jahren für eine weitere permanente Ausdehnung des Siedlungskörpers der Stadt sorgten, stellen sich in der Regel als monofunktionale Komplexe dar. Ein- und

Zweifamilienhausbebauung mit einer Tendenz zu abnehmenden Grundstücksgrößen bestimmen das Bild. Wohnblöcke sind seitdem in Helmstedt als Siedlungserweiterung mangels Nachfrage in den Neubaugebieten nicht mehr und Reihenhäuser nur noch wenige errichtet worden.

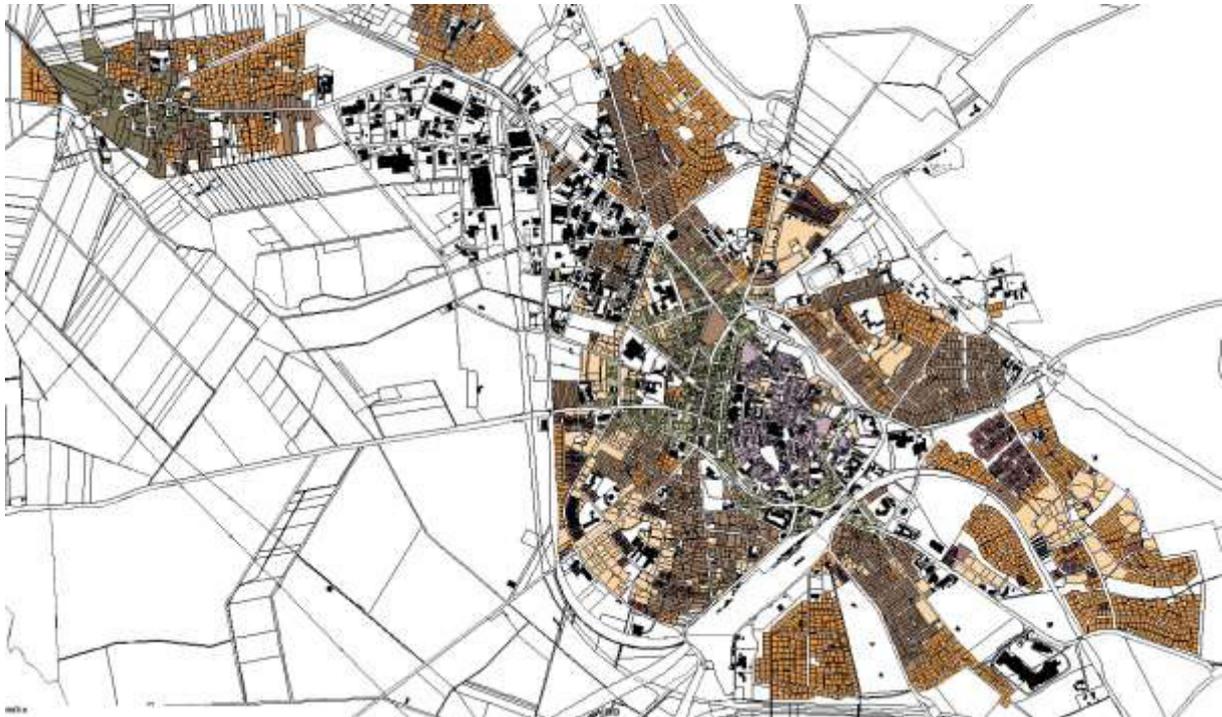


Abbildung 6: Wohnbautypologien und ihre Verteilung im Stadtgebiet

2.4.1 Sanierungsgebiete

Eine Stadt entsteht, weil die natürliche Lage oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen sich für eine arbeitsteilige Gemengelage unterschiedlichster Einkommensarten eignen. Wechseln diese aus diversen Gründen, muss eine Anpassung erfolgen. Städtebauliche Änderungsprozesse sind daher ein unumgängliches Entwicklungselement einer Stadt.

Seit der Gründerzeit ist in Helmstedt dieser stetige Änderungsprozess unter Wachstumsbedingungen vollzogen worden. Dies hat zu einer permanenten Ausdehnung des Siedlungskörpers beigetragen. Da sich die wirtschaftlichen wie demographischen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren jedoch geändert haben, wird dieser Prozess zwangsweise einer notwendigen Modifikation unterliegen müssen.

Erste Auswirkungen dieser urbanen Modifikation sind bereits in der Innenstadt zu beobachten. Hier wurde in der Vergangenheit eine Vielzahl an Nutzungen annähernd gleichberechtigt nebeneinander abgedeckt: Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Kommunizieren. Die Probleme der letzten Jahre liegen hier besonders im steigenden Konkurrenzdruck der Innenstädte zu Einkaufszentren auf der grünen Wiese oder am verkehrlich gut erschlossenen Stadtrand und durch Handelsketten in innerstädtischen Geschäftsstraßen, die alteingesessene, inhabergeführte Geschäfte verdrängen. In der Folge stehen Geschäfte und Wohnungen leer und ehemals lebendige und vielseitige Quartiere drohen zu veröden.

Eine funktionierende Innenstadt mit einem ausgewogenen Nutzungs- und Branchenmix ist jedoch unter dem Aspekt einer positiven Entwicklungsperspektive für die Gesamtstadt eine der zentralen Herausforderungen. Sie sichert das urbane Leben, garantiert die Vielfalt und Unverwechselbarkeit des Zentrums und sichert damit langfristig die Zukunft.

Aus diesem Grund wurden bereits ab dem Jahr 1972 das erste Sanierungsgebiet in der Innenstadt (Juleum Walpurgis) vom Rat förmlich beschlossen und in die Förderung aufgenommen. In den Folgejahren wurden sukzessiv weitere Anträge für angrenzende Gebiete gestellt, die aber erst 2001 mit einem weiteren Fördergebiet (Nordöstliche Innenstadt) bedacht wurden. In den bisherigen Sanierungsgebieten bestanden die Hauptzielsetzungen darin, einerseits städtebaulich wichtige Gebäude zu erhalten und zu modernisieren, andererseits störende Gewerbebetriebe auszulagern und infrastrukturelle Maßnahmen zu initiieren.

Die Aufnahme in das EFRE – Förderprogramm 2007-2013, begrenzt auf drei geförderte Schwerpunktmaßnahmen - Umgestaltung Magdeburger Straße, Umgestaltung des Pferdestalles im Bereich der ehemaligen Klosteranlage St.Ludgeri, Umgestaltung des Papenberges - erfolgte im Jahre 2008.

Die Aufnahme eines weiteren Städtebaufördergebietes (Holzberg-St. Stephani) im Bereich des Städtebaulichen Denkmalschutzes im Jahre 2010 mit dem Schwerpunkt auf der Sanierung der privaten Denkmäler stellt den derzeitigen letzten Förderbaustein der Innenstadt dar.

Ziel all dieser Bemühungen ist es, die bereits sichtbaren Impulse weiter zu verstärken und die Stadt unter dem Vorzeichen des drohenden Bevölkerungsrückganges in einem härter werdenden räumlichen Wettbewerb der Standorte insgesamt bestmöglich aufzustellen. Auf der Grundlage geeigneter Konzepte sollen im Projektzeitraum 2012-2017 öffentliche und private Aktivitäten gebündelt und investive und nichtinvestive Projekte für einen weiteren Teil der Innenstadt entwickelt, gestaltet und umgesetzt werden.

Abbildung 7: Lage der Fördergebiete in der Innenstadt von Helmstedt, Stadt Helmstedt



Der leichte Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahren, die gute konjunkturelle Lage und die gesunkene Arbeitslosenquote in Verbindung mit dem geringen Zinsniveau bescherten den Altstadtquartieren einen unerwarteten Zulauf an sanierungswilligen Bauherren.

Quer durch alle Stadtgebiete ist ein Anstieg der Verkäufe in der Altbausubstanz seit 2013 zu verzeichnen. Mittlerweile sind Sanierungsverträge abgeschlossen, die jahrelang nicht zu vermittelnde Gebäude wieder dem Wohnungsmarkt zuführen werden. In Zahlen ausgedrückt werden zurzeit ca. 30 Wohnungen in privater Trägerschaft, verteilt auf 10 Gebäude, in den aktiven Sanierungsgebieten ertüchtigt. Der Wohnraum, der hier in den Bestandsgebäuden wieder reaktiviert wird, behandelt aufgrund der Umbauten im denkmalgeschützten Bestand die Gesichtspunkte Barrierefreiheit und altersgerechten Umbau nur nachrangig. Geschaffen werden Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen für den individuellen Mietermarkt.

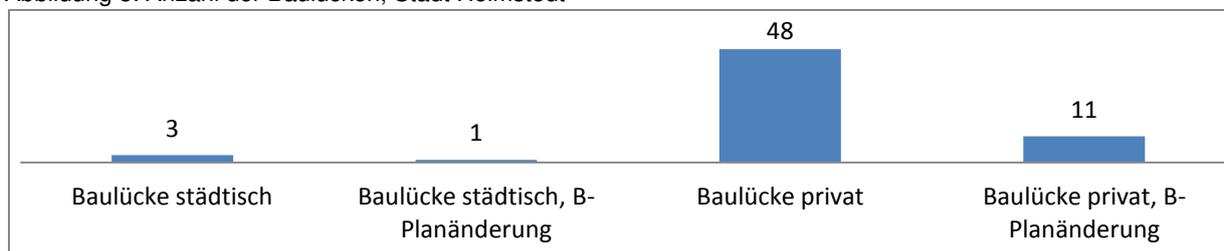
2.4.2 Neubauprojekte im Bestand

Unter dem Stichwort Innenverdichtung wurde ab dem Jahr 2000 eine ganze Reihe von Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht, um Siedlungsstrukturen möglichst flächen- und ressourcenschonend zu entwickeln. Grundlage für derartige Initiativen sind umfassende Aufnahmen des baulichen Bestandes und der Aufbau eines Baulückenkatasters.

Helmstedt verfügt seit 2007 über ein derartiges Baulückenkataster, das sich auf ungenutztes Bauflächenpotential innerhalb der bebauten Grundstücke beschränkt. Im Jahre 2015 wurde dieses im Zusammenhang mit dem „Klimaschutzteilkonzept – Fläche“ auch auf die innerstädtischen Grünflächen bzw. Grünanlagen (Spiel- und Bolzplätze etc.) ausgedehnt.

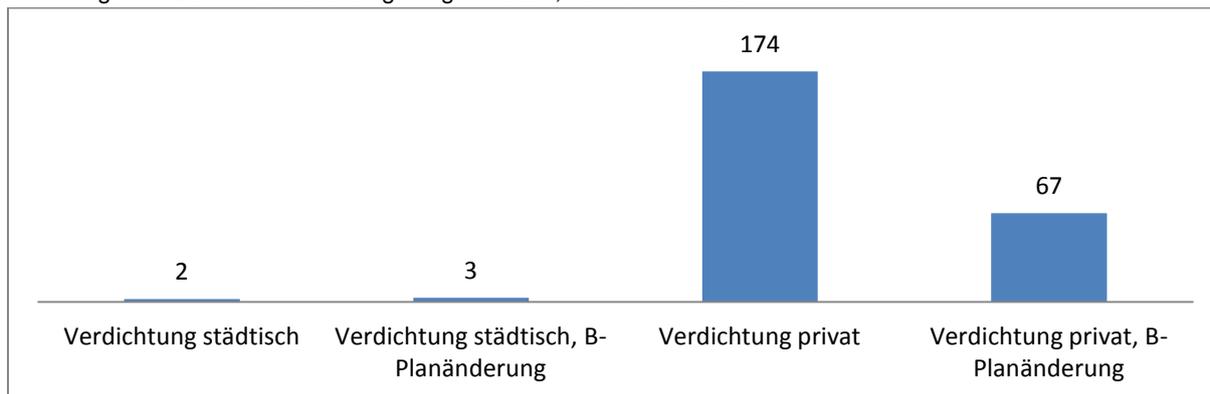
Aus der Fortschreibung des Baulückenkatasters 2016 ergibt sich folgende Zahlenbilanz für „reine Baulücken“ mit der Definition „*Eigenes Grundstück bzw. Teilung machbar und Anbindung an das Straßennetz möglich*“ folgendes Bild:

Abbildung 8: Anzahl der Baulücken, Stadt Helmstedt



Die mögliche Anzahl von weiteren Verdichtungsmöglichkeiten im Bereich des Siedlungskörpers bezieht sich laut der Helmstedter Klassifikation auf sogenannte „*Hinterliegerbereiche*“ die über potentielle Wegenutzungen über einen vorderen Grundstücksteil erschlossen werden können“.

Abbildung 9: Anzahl der Verdichtungsmöglichkeiten, Stadt Helmstedt



Die dritte Kategorie des Helmstedter Baulückenkatasters wird als „*Blockinnenverdichtung*“ bezeichnet. Hier wurden Bereiche lokalisiert, die im Rahmen eines geschlossenen Baublockes für Möglichkeiten einer generellen Verdichtung des Blockes insgesamt ein Potential darstellen. Da für eine Bebauung in jedem Fall ein Bauleitplanverfahren für den gesamten Block zwingend erforderlich ist, erfolgte hier nur die Festlegung von Standorten ohne weitere zahlenmäßige Abschätzung des Wohnungspotentials. Lokalisiert wurden 20 mögliche Standorte im Stadtgebiet.

Abbildung 10: Standorte für eine Blockinnerverdichtung, Stadt Helmstedt



Nach dem reinen Zahlenwerk ergibt sich ein rechnerisches Potential von 227 Standorten für mögliche Lückenbebauung bzw. Verdichtung, wobei der städtisch unmittelbar beeinflussbare Anteil von 5 Standorten zu vernachlässigen ist. Ähnlich verhält es sich bei den Zahlen, für die erst Baurecht zu schaffen wäre. Hier stehen insgesamt 82 Grundstücke zur Verfügung,

davon wieder nur 4 städtische. In Summe ergibt das ein Gesamtpotential von 309 Standorten. Rein rechnerisch würde dies ausreichen, um über mehrere Jahre den Neubaubedarf innerstädtisch abzudecken. Allerdings blieb und bleibt die Resonanz der privaten Anbieter trotz Öffentlichkeitsarbeit bisher aus. Aufgrund dieser Tatsache wurde seitens der Stadt davon Abstand genommen, den zweiten Schritt eines Katasters mit dem Aufbau einer Grundstücksbörse einzuleiten. Beeinflusst wurde diese Entscheidung durch mehrere Blockinnenverdichtungsverfahren, bei denen Abfragen unter den Eigentümern eine negative Mehrheit hinsichtlich einer Bebauung der Innenbereiche ergaben. Ähnliche Erfahrungen wurden seitens der Stadt mit der baulichen Inwertsetzung öffentlicher Grünflächen gemacht. Mehrere Verfahren wurden auch hier durch massive Bürgerinterventionen aufgeben.

Es ist daher für die Innenverdichtung zwar ein Potential lokalisiert worden. Dies steht realiter aber nicht für belastbare Aussagen einer gezielten Vermarktung von Bauland im Ein- und Zweifamilienhaussegment an Bauwillige zur Verfügung.

Im Segment der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus stellt sich die Situation eindeutig dar. Der Markt für Neubau-Reihenhäuser stagniert seit 20 Jahren. Im Geschosswohnungsbau verdeutlicht die Graphik für Neubauten ebenfalls diesen apnoetischen Trend. Die Errichtung von 43 Einheiten in 2007 hängt mit einer Lückenbebauung nach Abriss von Altbausubstanz zusammen. Die Einheiten in 2014 gehen auf Restkontingente von Flächen in bestehenden B-Plänen zurück.

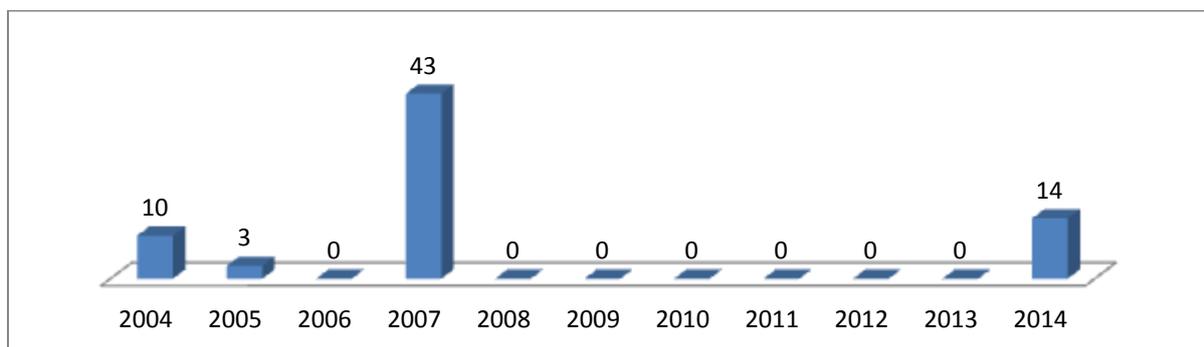


Abbildung 11: Entwicklung der Neubaueinheiten im Geschosswohnungsbau, N-Bank

Integrierte Standorte lassen sich im Innenbereich des Siedlungskörpers aufgrund des benötigten Flächenvolumens, bis auf einem Sonderfall im Bereich der Straße Edelhöfe, nicht lokalisieren. Raum für entsprechende Vorhaben ergibt sich nur aufgrund nicht steuerbarer Sonderereignisse (Brand, Einsturz, Abgang, etc). Zurzeit steht lediglich eine Fläche aufgrund eines Brandereignisses für eine entsprechende Bebauung im Bereich der historischen Wallanlage zur Verfügung.

Der leichte Anstieg der Bevölkerung wirkt sich allerdings nicht nur positiv auf die Altstadtbereiche aus, sondern bewirkt zudem eine hohe Nachfrage an Bestandsimmobilien im gesamten Stadtgebiet. **Nennenswerte Leerstände sind weder in den Ein- und Zweifamiliengebieten noch bei den Reihenhäusern und auch nicht in den Beständen der Wohnungsbauunternehmen festzustellen** (vgl. Abb. 18, S. 26).

2.4.3 Neubauprojekte als Siedlungserweiterung

Helmstedts Neubaugebiete sind in allen drei Siedlungskernen gut am Markt positioniert. Dies zeigen die aktuellen Bauanfragen in den Ortsteilen Emmerstedt und Barmke sowie in der Kernstadt. Wie in Abbildung 12 dargestellt, ist die Zahl der Baufertigstellungen in den letzten Jahren wieder kontinuierlich gestiegen.

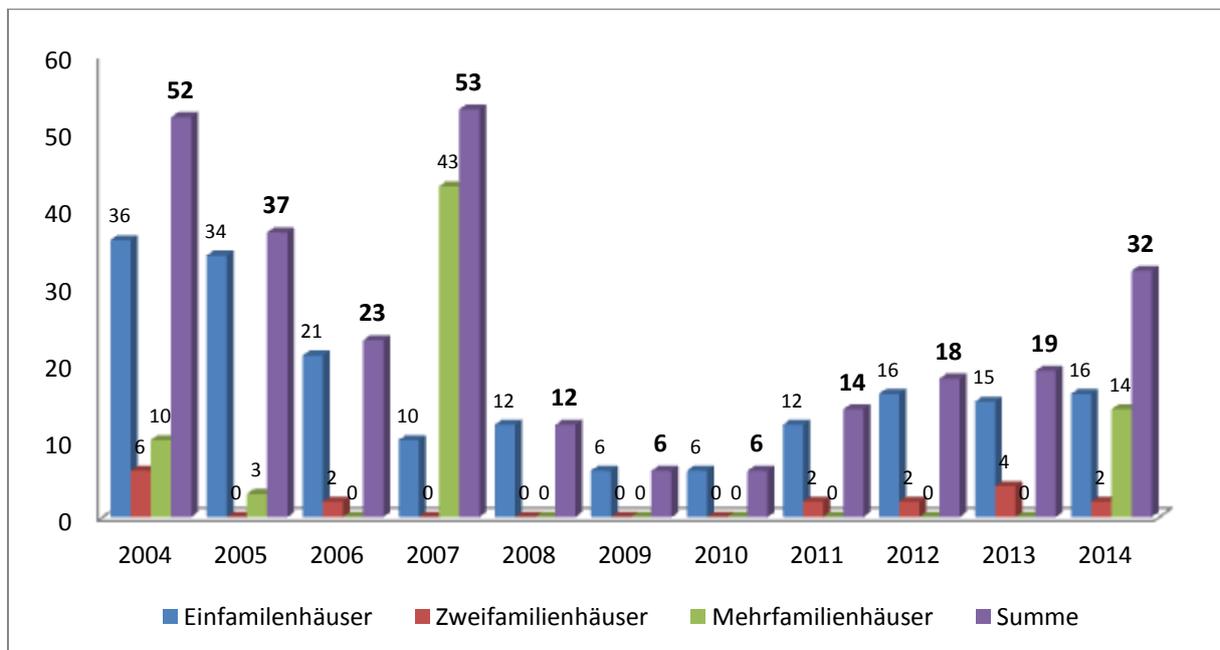


Abbildung 12: Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen, N-Bank

Das Absinken in den Jahren 2009 und 2010 steht in einem engen Zusammenhang mit der damaligen zurückhaltenden Ausweisung von Bauland in der Helmstedter Kernstadt. Erst als 2010 der Bebauungsplan Ziegelberg-Süd rechtskräftig wurde, stieg auch die Zahl der Baufertigstellungen in den angebotenen Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser wieder.

In der Kernstadt wurde mit der Überplanung des „Ziegelberges“ ein innerstädtisches Quartier auf der Fläche eines Schrebergartengeländes neu erschlossen. In Emmerstedt wurden sowohl Lückenareale im alten Siedlungskörper überplant als auch das Baugebiet Rottlande im Außenbereich erweitert. In Barmke werden Baumöglichkeiten im Bereich des Bestandbebauungsplanes „Dorfbreite“ angeboten.

Zusammen mit dem Baugebiet Schwarzer Berg, welches zwischen Emmerstedt und der Kernstadt durch einen privaten Bauherrn mit Erbbaurechten angeboten wurde und von der Vermarktung her stagniert (39 vermarktbare Bauplätze), **beläuft sich die Bauplatzreserve insgesamt auf 176 Grundstücke.**

Alle bestehenden Baurechte sehen als Erweiterung in den Baugebieten bedarfsorientiert nur den Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussegmentes vor.

2.4.4 Energetische Situation.....

Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten ein bis zwei Dekaden sind energetisch grundsätzlich auf einem befriedigenden Stand, da eine entsprechende Bauweise inzwischen obligatorisch geworden ist.

In den Stadtgebieten mit einer Bausubstanz aus den Jahren 1920 bis 1990 erfolgt eine energetische Optimierung in der Regel relativ kontinuierlich nach einem Besitzerwechsel. Greift man in diesen Wandel nicht fördernd ein, wird eine vollständige energetische Ertüchtigung jedoch erst in zwanzig bis dreißig Jahren abgeschlossen sein.

Für die historische und oft denkmalgeschützte Bausubstanz in den beiden zentralen Stadtgebieten verläuft dieser energetische Wandel dagegen vergleichsweise schleppend. Zum einen sind hier die Auflagen des Denkmalschutzes ein entscheidender Kostenfaktor und zum anderen wohnen die Eigentümer nicht zwingend in ihren Gebäuden, sodass das persönliche Interesse an einer energetischen Optimierung oft den aufzuwendenden Kosten unterliegt.

3. Qualitative Wohnungsmarktanalyse

3.1. Wohnungsbestand und Baufertigstellungen

Die Statistik der N-Bank führt für die Jahre 2013 und 2014 für das Stadtgebiet Helmstedt insgesamt ca. 13.000 Wohnungen an (13.006 bzw. 13.037). Die Zehn-Jahres-Entwicklung der N-Bank-Statistiken ist hingegen nur bedingt auswertbar, da es zwischen den Jahren 2010 und 2011 zu einem unverhältnismäßigen Wohnungsverlust von 800 Einheiten in Mehrfamilienhäusern kommt, der nur durch einen statistischen Abgleich des Zensus zu erklären ist. **Davon abgesehen ist seit 2004 ein steter Zuwachs von etwa 30 bis 50 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen.**

Eine eigene Bestandsermittlung hat für den Zeitraum 2013 / 2014 einen Wert von 13.234 Wohnungen ergeben. Diese Zahl der Wohnungen verteilt sich im gesamten Stadtgebiet auf 6.461 Wohngebäude. Das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen zur Anzahl der Wohngebäude (siehe Abbildung 13) variiert stark in den einzelnen Stadtgebieten. Es ist ein Indikator dafür, welche Wohnbautypologie im jeweiligen Stadtgebiet vorherrscht. Im Gebiet „Steinmühlenkamp 2“ ist das Verhältnis Gebäude zu Wohnungen 1:6; das bedeutet, dass hier der Geschosswohnbau dominiert. Auch in den Gebieten Altstadt, Unterstadt und Glockbergviertel ist mit einem Verhältnis von 1:3 mit Geschosswohnbau, zum Teil in historischer Bausubstanz, als vorherrschende Wohnbautypologie zu rechnen.

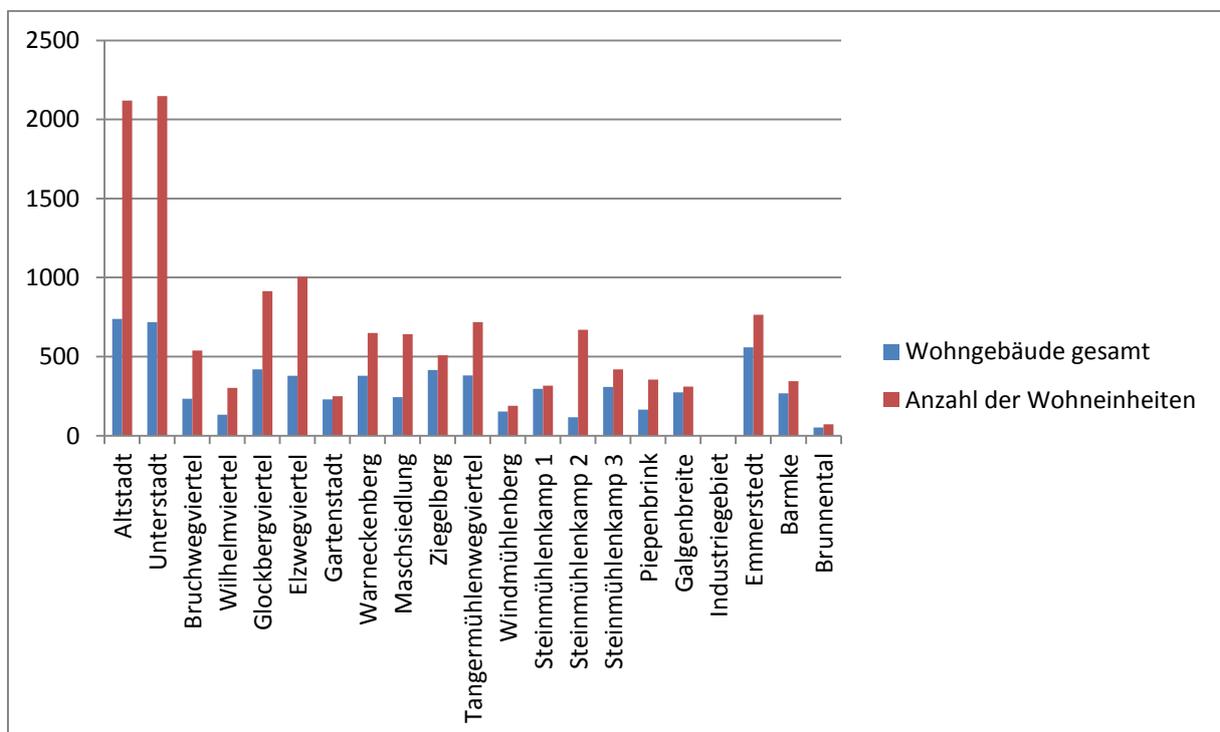


Abbildung 13: Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten in den einzelnen Stadtteilen, Stadt Helmstedt

Dagegen sind Stadtgebiete wie Windmühlenberg, Galgenbreite oder das Brunnental mit einem Verhältnis von annähernd 1:1 eindeutig als Gebiete mit vorherrschender Einfamilienhausbebauung lokalisierbar.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Wohnungsleerstandes sind Wohnbautypologien definiert worden (siehe Abbildung 14), um die verschiedenen Typen des Wohnens strukturieren und deren heterogene Verteilung im Stadtgebiet analysieren zu können.

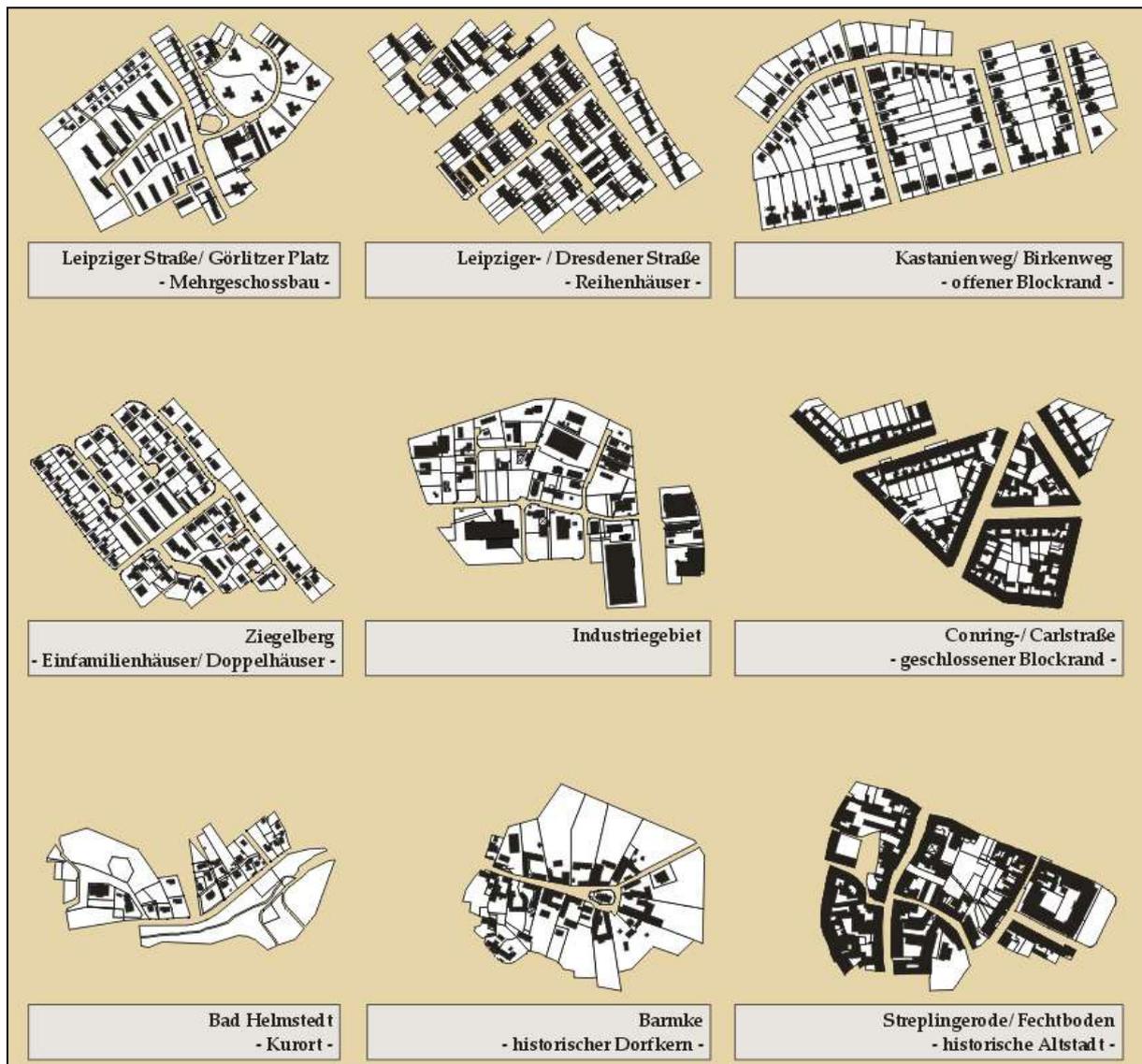


Abbildung 14: Wohnbautypologien, Stadt Helmstedt

Die Mehrgeschossbau-Typologie wird durch solitäre Baublöcke definiert. Haupterrichtungszeit sind die 1960er und 1970er Jahre gewesen.

Die Reihenhau-Typologie umfasst sämtliche ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser des Stadtgebietes. Haupterrichtungszeit waren die 1950er und 1960er Jahre.

Der offene Blockrand wird durch klar definierte Baublöcke mit großzügigen Grundstücken und Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern charakterisiert. Vorherrschende Entwicklungszeit dieser Typologie waren die 1920er und 1930er Jahre.

Der geschlossene Blockrand definiert sich ebenfalls durch klar abgegrenzte Baublöcke. Allerdings sind hier die Straßenfronten durchgehend ein- bis dreigeschossig bebaut. Vorherrschende Entwicklungszeit waren hier die Jahre um 1900.

Die Einfamilienhaus-Doppelhaus-Typologie umfasst hier die klassischen Wohngebiete seit den 1980er Jahren, mit zunehmend kleiner werdenden Parzellen und entsprechender Bebauung.

Die Typologie der historischen Altstadt ist definiert durch Geschossbauweise aus der Zeit vor 1900 im geschlossenen Blockrand mit kleinen, verwinkelten Grundstücken und diversen kleinen, verschachtelten Nebengebäuden.

Der historische Ortskern ist eine Sonderform der historischen Altstadt. Charakteristisch sind drei- oder vierspännige Hofanlagen aus der Zeit vor 1900 mit entsprechend großen anliegenden Grundstücken landwirtschaftlicher bzw. ehemals landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Typologie Kurort ist eine Sonderform des offenen Blockrandes. Unterschiede sind hier die etwas großzügigere Bebauung mit Unterbringungsmöglichkeiten und ehemaligen Unterbringungsmöglichkeiten für Kurgäste und weniger klar definierten Blockrändern.

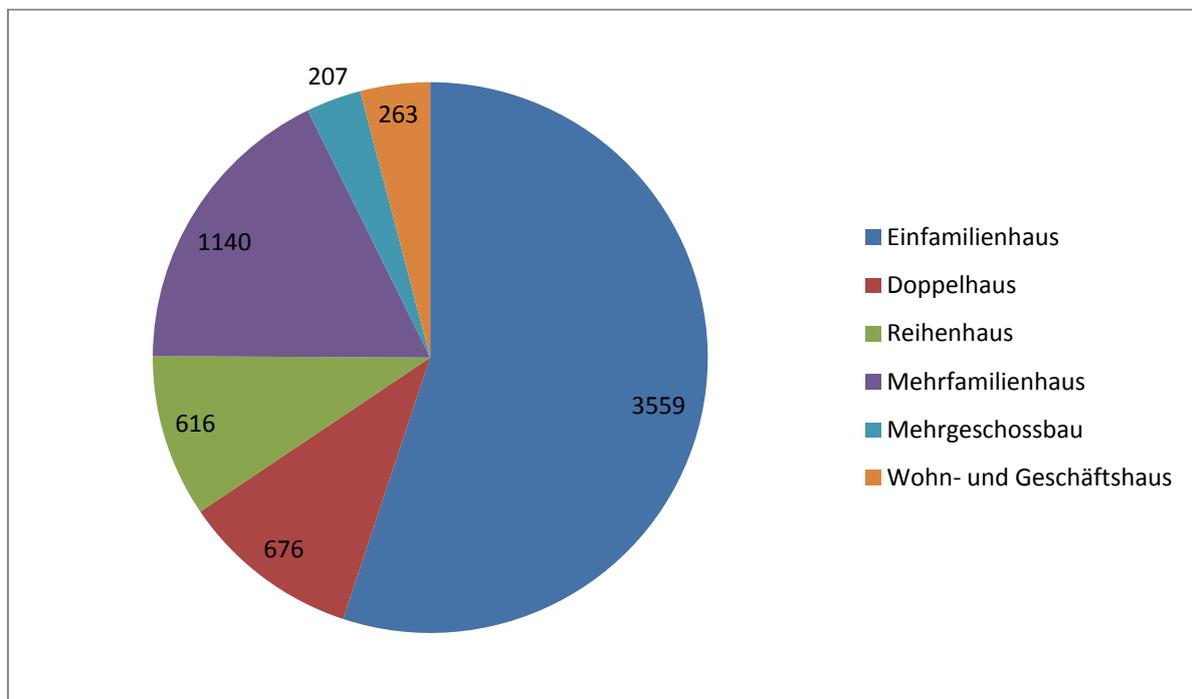


Abbildung 15: Verteilung der Wohngebäudetypen, Stadt Helmstedt

Für eine rein quantitative Bestandsanalyse sind die oben definierten Typologien noch einmal neu strukturiert worden, da sowohl beim offenen Blockrand als auch bei den neuen Wohngebieten sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser vorkommen und der Unterschied in der reinen Wohnqualität hier doch nachvollziehbar ist.

In Abbildung 15 ist die Verteilung der quantitativen Wohnungstypen: Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus, Mehrgeschossbau und Wohn- und Geschäftshaus auf das gesamte Stadtgebiet bezogen dargestellt.

Offensichtlich ist, dass mit 3.559 Einfamilienhäusern diese Wohnform die dominierende ist, gefolgt von Mehrfamilienhaus/Mehrgeschossbau mit 20 % am Gebäudebestand, gefolgt von Reihen- und Doppelhäusern mit jeweils 10 %.

Allerdings sagt die Anzahl der Gebäude – gerade im Bereich des Mehrgeschosswohnbaus - nur bedingt etwas über die quantitative Verteilung der Wohnungen aus.

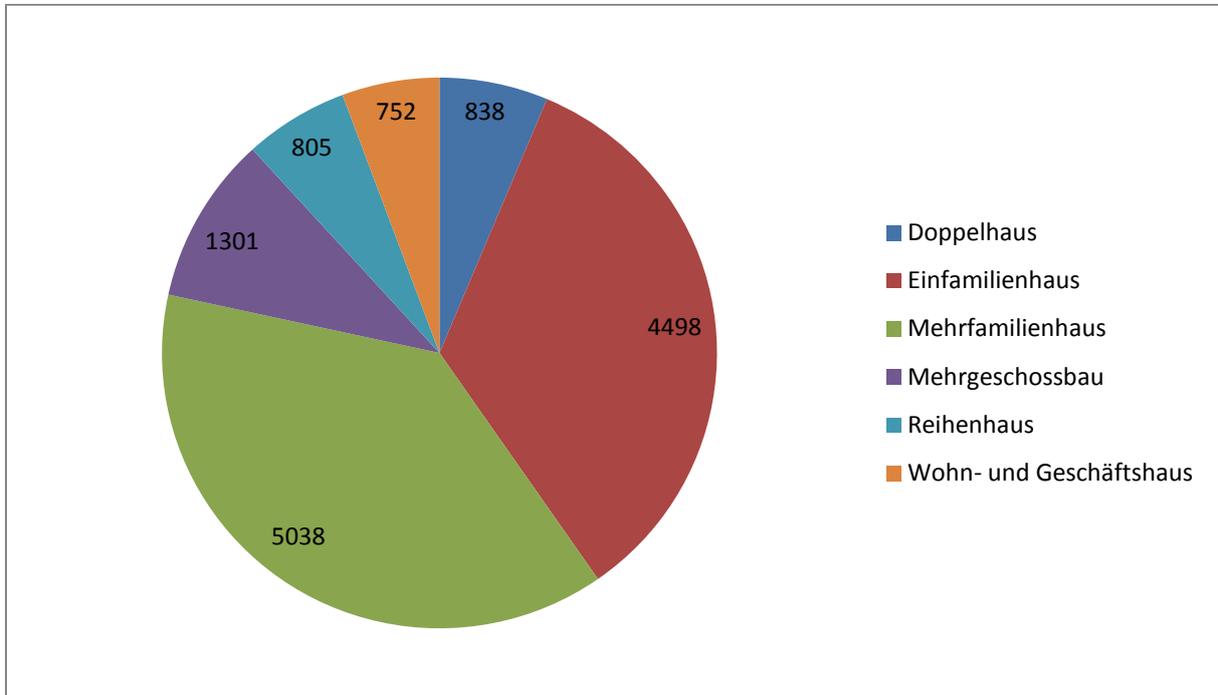


Abbildung 16: Verteilung der Wohneinheiten auf Gebäudetypen, Stadt Helmstedt

Abbildung 16 zeigt deshalb die Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Wohngebäudetypen im gesamten Stadtgebiet. **Und hier wird deutlich, dass Mehrfamilienhaus und Mehrgeschossbau zusammen etwa 48 % der Wohneinheiten im Stadtgebiet beherbergen, während auf die Einfamilienhäuser 34 % entfallen.** Das heißt, auf 20 % der Wohngebäude entfällt knapp die Hälfte der Wohnungen.

Als weitere Statistik stellt die N-Bank eine Verteilung der Wohnungen nach Raumanzahl zur Verfügung. Abbildung 8 zeigt die Situation aus den Jahren 2004 und 2014. Der Verteilungsschlüssel ist in beiden Jahren annähernd gleich. Die starken Abweichungen im 4- und 5-Raum-Bereich lassen sich durch die Zensus-Daten-Anpassung erklären. Erstaunlich, da nicht zu erklären, ist hingegen das rechte starke Wachstum an 7-und-mehr-Raum-Wohnungen von etwa 250 Einheiten in 10 Jahren. Es kann sich hierbei nur um im Grunde luxuriöse Einfamilienhäuser handeln.

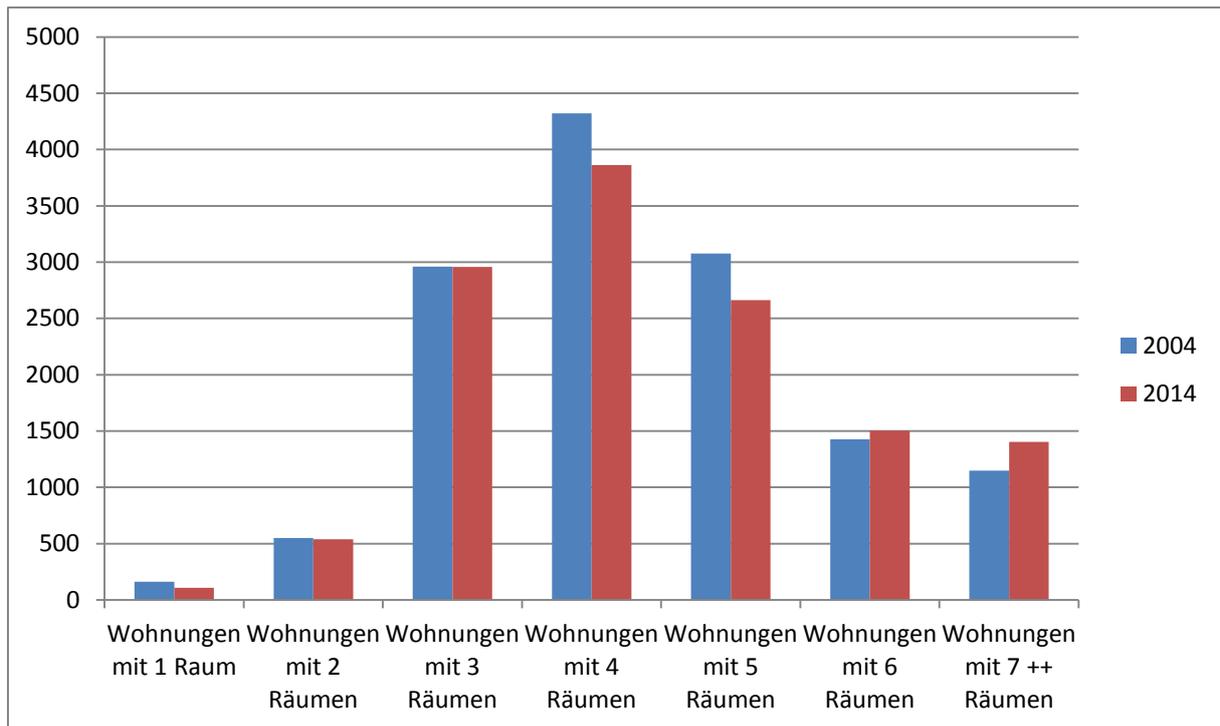


Abbildung 17: Anzahl der Wohneinheiten nach Größe, N-Bank

In Abbildung 18 ist der Wohnungsleerstand in den einzelnen Stadtgebieten im Verhältnis zur Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten dargestellt. Die Aufnahme des Leerstandes erfolgte intern in den Jahren 2013 und 2014. Im Gegensatz zur Zensus-Datenbank, die einen Leerstand von 8% ausweist, hat die eigene Erfassung 9,2 % ergeben.

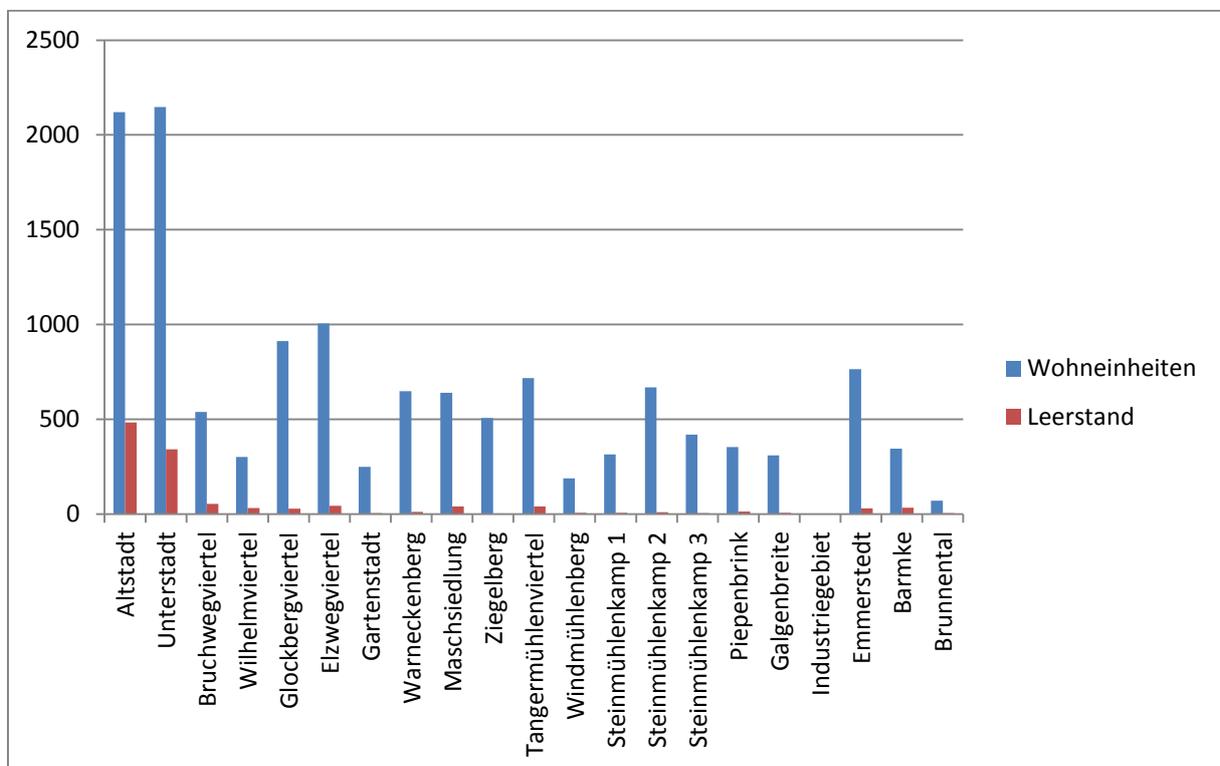


Abbildung 18: Anzahl der Wohneinheiten und Leerstand in den einzelnen Stadtgebieten, Stadt Helmstedt

Das ist für Niedersachsen etwas über dem Durchschnitt für die Region aber noch im Mittelmaß. Die Verteilung des Leerstandes innerhalb des Stadtgebietes ist jedoch äußerst heterogen.

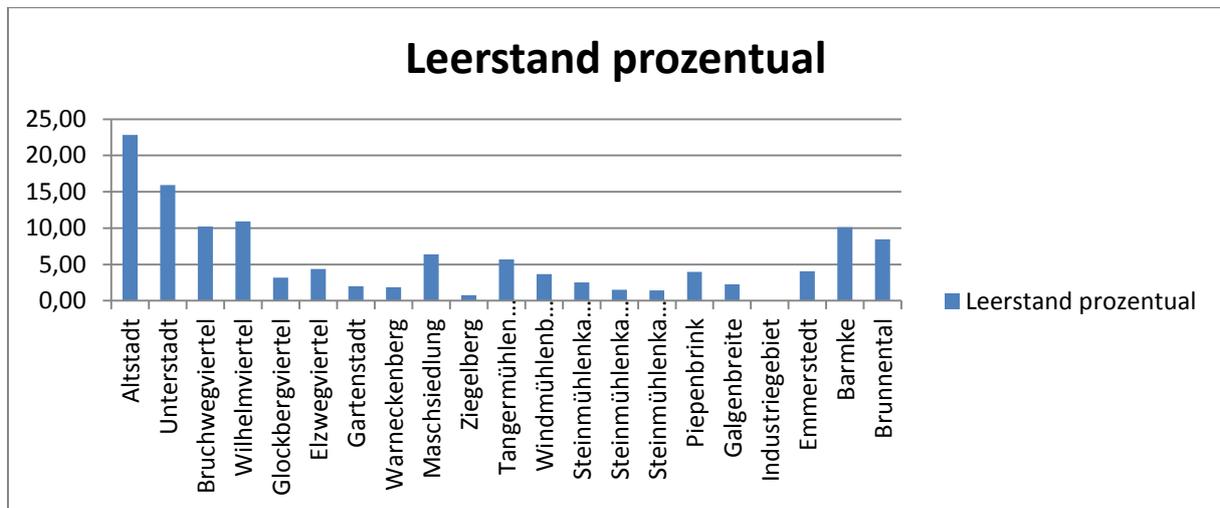


Abbildung 19: Prozentualer Leerstand in den einzelnen Stadtgebieten, Stadt Helmstedt

Während in der Altstadt knapp 23% und in der Unterstadt 16% der Wohnungen leer stehen, weisen die meisten anderen Stadtgebiete einen prozentualen Leerstand von unter 5% auf. Ausnahmen sind hier nur Bruchwegviertel, Wilhelmviertel, Barmke und Brunental mit etwa 10% Leerstand.

Die erfassten Wohnungsleerstände sind gerade in den beiden Innenstadtgebieten enorm. Allerdings ist hierbei noch nicht berücksichtigt, wie viele der hier erfassten Leerstände überhaupt am Markt angeboten werden. Da die Bausubstanz in beiden Stadtgebieten überwiegend alt und in Teilbereichen ein enormer Sanierungsstau festzustellen ist, steht ein nicht zu unterschätzender Anteil an leer stehenden Wohnungen dem Markt dauerhaft nicht zur Verfügung. In der Regel sind die Kosten bzw. das damit verbundene Risiko der Sanierung für die Eigentümer aus den unterschiedlichsten Gründen – hohes Alter, keine finanziellen Mittel, keine Perspektive für eine Vermietung etc. – zu hoch bzw. zu aufwendig und damit nicht lohnend.

In den Stadtgebieten mit einem prozentualen Leerstand von unter 5% muss dieser Wert als im Rahmen der allgemeinen Fluktuation angesehen werden.

Mit 2.927 Wohneinheiten verwalten die Helmstedter Wohnungsbaugesellschaften gut 22% aller Wohneinheiten, überwiegend im Bereich des Mehrgeschosswohnbaus. Abbildung 20 zeigt den aktuellen Leerstand, und dieser ist mit 2,8% deutlich unterhalb des städtischen Gesamtschnittes und kann als normale Fluktuation interpretiert werden, da hier die Flüchtlingszahlen keinen Einfluss ausüben. Das heißt, dass langfristig gesehen – bei einem zu prognostizierenden leichten Einwohnerwachstum – ein Bedarf an Geschosswohnbauten besteht.

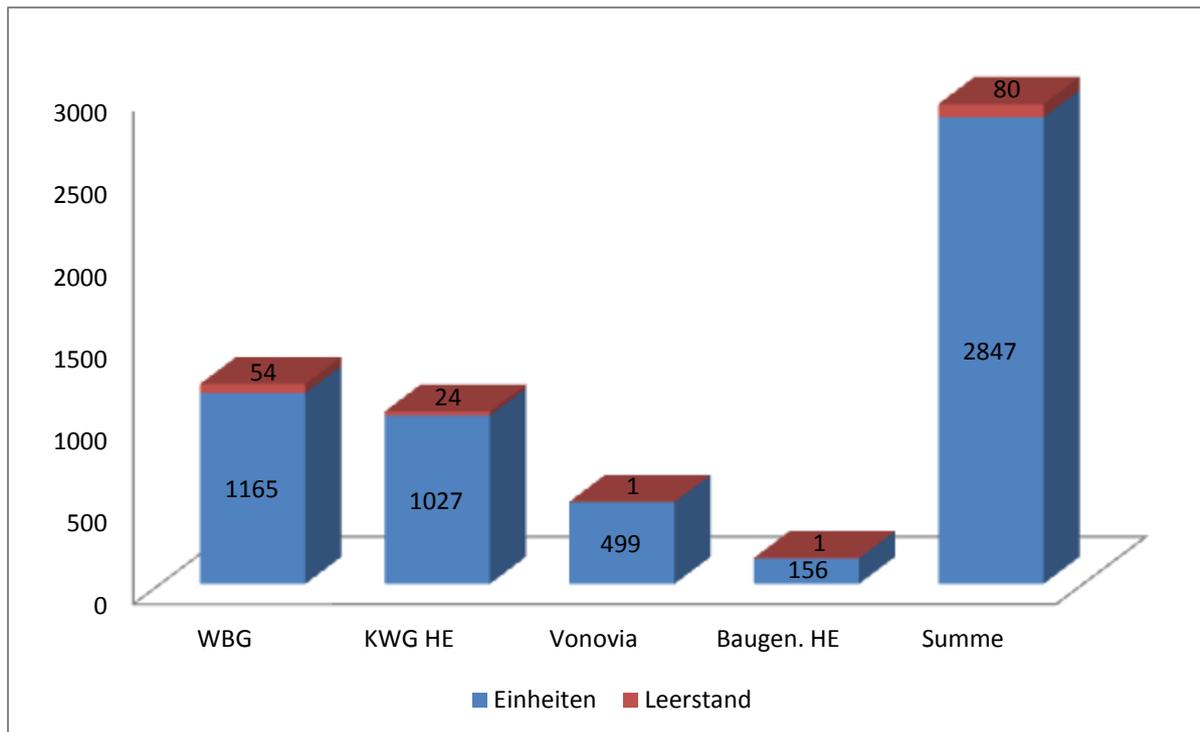


Abbildung 20: Leerstand Wohnungsbaugesellschaften, Stadt Helmstedt

Die 350 Flüchtlinge, die laut Stand vom August 2016 in Helmstedt untergebracht sind, verteilen sich auf 40 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften, 28 Wohnungen von privaten Vermietern und 2 Wohnungen der Stadt Helmstedt. In Summe sind damit 70 Wohnungen von den etwa 13.200 Wohnungen mit Flüchtlingen belegt; das entspricht einem Prozentsatz von 0,5 %.

3.2. Entwicklung in den Wohnungsteilmärkten

3.2.1 Baulandpreise.....

Eine Zusammenstellung der Preise für städtisches Bauland zeigt drei Sachverhalte deutlich auf:

- **Im Vergleich zu den umliegenden Zentren Braunschweig (174 €/m²) und Wolfsburg (132 €/m²) und deren Umlandregionen sind die Baulandpreise (erschlossen) in Helmstedt mit Werten zwischen 60 – 83 €/m² sehr günstig.**
- **Im Jahr 2015 erfolgte in den Siedlungskernen ein signifikanter Anstieg der Preise.**
- **Deutlich zu erkennen, ist ein geringerer Preis in Abhängigkeit von einer größeren Entfernung zum Zentrum.**

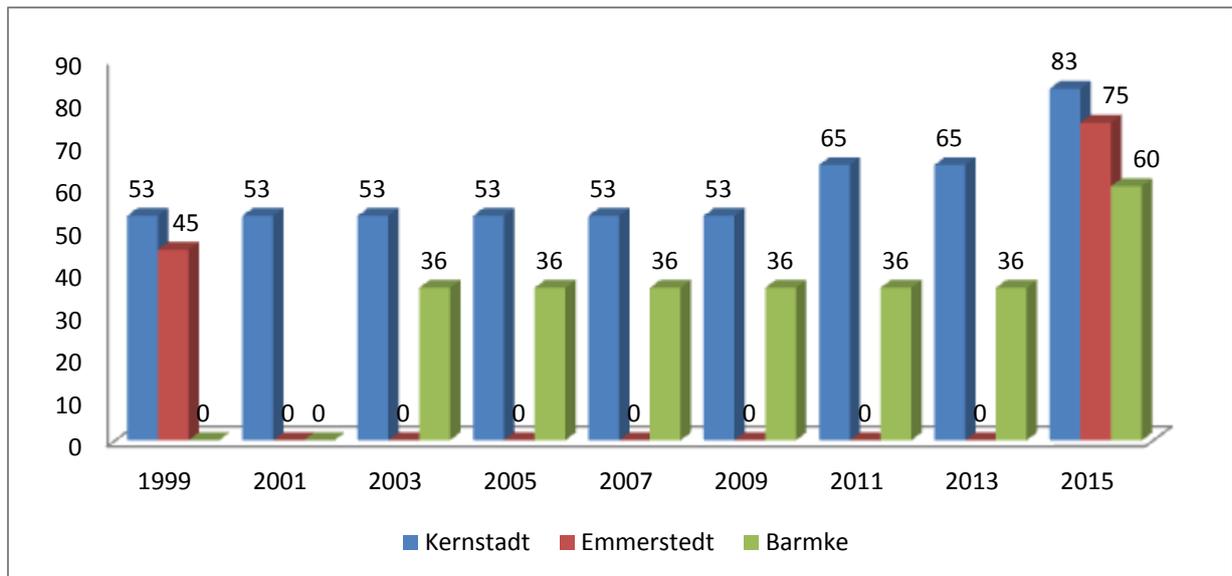


Abbildung 21: Preisentwicklung des städtischen Baulandes, Stadt Helmstedt

Der Grundstücksmarktbericht 2016 des LGLN errechnete für die Stadt Helmstedt Durchschnittskosten der Baulandverkäufe im Jahr von 65 €. Innerhalb des Landkreises übernimmt die Stadt damit eine Mittelposition (siehe Tabelle 5)

Tabelle 5: Preisniveaus Bauland im Landkreis Helmstedt, Grundstücksmarktbericht 2016

Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Anzahl	Mittlere Größe [m ²]	Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]
Landkreis Helmstedt	301 (185)	742 (758)	84 (84)
Büddenstedt, Gemeinde	0 (2)	* (*)	* (*)
Grasleben, Samtgemeinde	20 (14)	846 (803)	32 (37)
Heeseberg, Samtgemeinde	1 (2)	* (*)	* (*)
Helmstedt, Stadt	30 (10)	672 (592)	65 (66)
Königslutter am Elm, Stadt	30 (36)	867 (741)	71 (79)
Lehre, Gemeinde	103 (74)	648 (656)	111 (115)
Nord-Elm, Samtgemeinde	9 (6)	1182 (778)	36 (42)
Schöningen, Stadt	12 (5)	812 (730)	49 (52)
Velpke, Samtgemeinde	96 (36)	832 (1125)	68 (52)

Eine Analyse des deutlichen Anstiegs der Preise in Helmstedt ab dem Jahr 2015 zeigt, dass die Ursachen nicht mit einer stärkeren Nachfrage, und damit höheren Einkaufspreisen zusammenhängen, sondern in allen drei Siedlungsbereichen auf höhere Erschließungskosten zurückzuführen sind.

Trotzdem ist eine stärkere Nachfrage aus dem Umland festzustellen, da insbesondere Arbeitnehmer in Wolfsburg Helmstedt als Wohnstandort stärker frequentieren. Ausschlaggebend sind die gute Verkehrsanbindung, das günstige Preisniveau sowie der Umstand, dass Bauflächen in Wolfsburg und Umgebung zurzeit nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Von dieser Tendenz profitieren insbesondere

die beiden ödipalen Ortsteile Barmke und Emmerstedt. Barmke, da es als dörflicher Standort punktet und Emmerstedt, das als Siedlungsraum mit einer Mischung als ländlich und doch stadtnah vermarktet wird.

Der Ziegelberg als Wohngebiet der Kernstadt deckt sowohl den Eigenbedarf der Stadt ab und etabliert sich auch immer mehr als Zuzugsraum für Bauwillige aus den umliegenden Dörfern, die die zentralen Infrastruktureinrichtungen des Mittelzentrums (Ärzte, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) als Pull-Faktoren angeben.

Die Entwicklung der fertiggestellten Neubauten, die im wesentlichen mit dem Standort in einem der Baugebiete korrelieren, ist zwischen 2010 und 2014 kontinuierlich gestiegen. Aufgrund der unverändert anhaltenden angespannten Baulandsituation in den angrenzenden Ballungsräumen und der Verstärkung des Trendes, wieder verstärkt in zentralen Bereichen zu siedeln, geht die Stadt davon aus, dass die Baufertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser weiter moderat steigen werden.

3.2.2 Markt für Wohneigentum

Von allen Teilmärkten hat das Marktgeschehen rund um die Ein- und Zweifamilienhäuser wirtschaftlich die größte Bedeutung. Laut Grundstücksmarktbericht 2016 sind für den Landkreis Helmstedt in allen Baualtersegmenten leichte Preisanstiege zu verzeichnen. Der durchschnittliche Angebotspreis liegt bei ca. 224.000 Euro. Trotz einer ausreichenden Angebotszahl ist preisbedingt ein Interesse an günstigeren Bauformen mit Preisen unter 150.000 Euro wie der Doppelhaushälfte und dem Reihenhaus mit wesentlich kleineren Wohn- und Grundstücksflächen erkennbar.

Aktuelle Hauspreise in Helmstedt (Juli 2016)

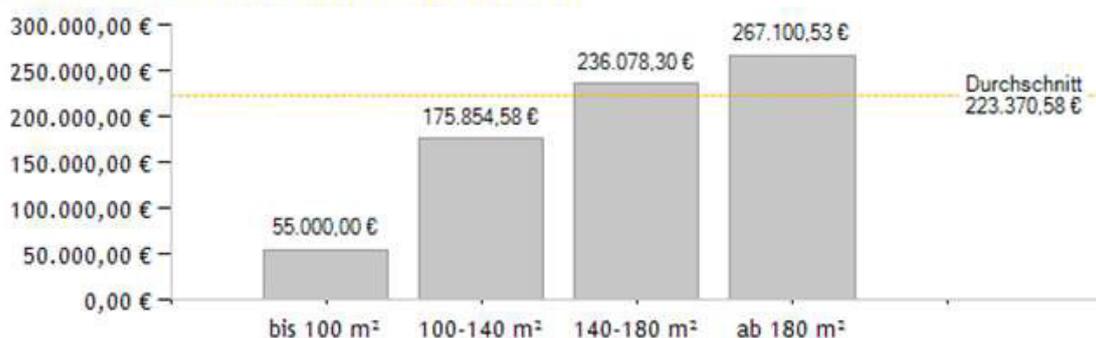


Abbildung 22: Aktuelle Hauspreise in Helmstedt, www.Immowelt.de

Freistehende große Bestandsimmobilien sind besonders gesucht. Unter den freistehenden Einfamilienhäusern sind vor allem großzügige Wohneinheiten im Bestand in gutem Erhaltungszustand unter 200.000 Euro gefragt. Dies betrifft insbesondere die Objekte mit großen Wohn- und Grundstücksflächen aus den 1920-er und 1930-er Jahren. Ein Großteil der Angebote ist durch veraltete Ausstattungsstandards oder durch Defizite in der Energieeinsparertüchtigung renovierungsbedürftig (z. B. Gartenstadt, Tangermühlenviertel).

Die Nachfrage nach verkaufsfähigen Eigenheimen kann nach einer Befragung der Makler- und Immobilienhändler durch das vorhandene Angebot zurzeit nicht gedeckt werden.

Entwicklung der Kaufpreise für Häuser in Helmstedt

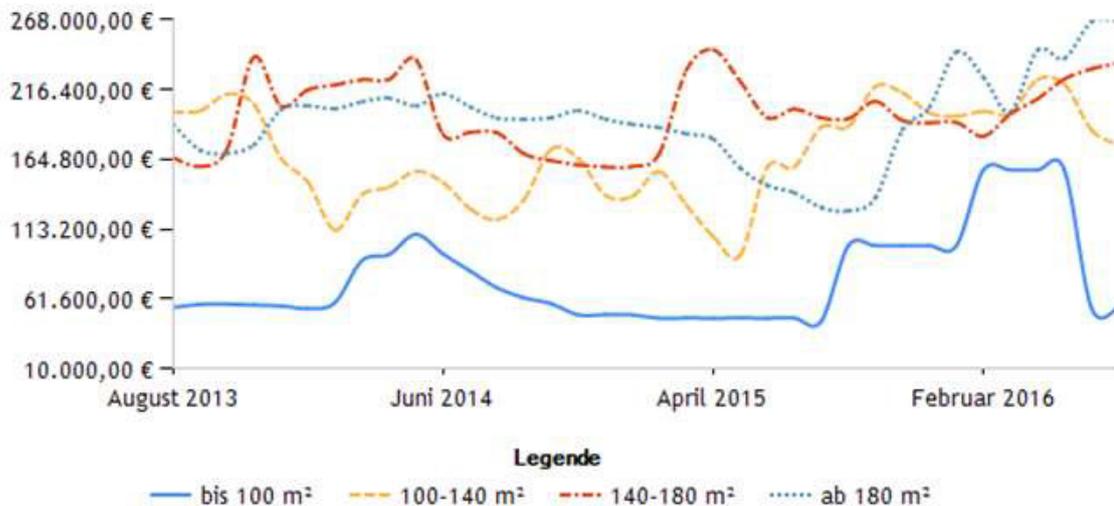


Abbildung 23:Entwicklung der Kaufpreise für Häuser in Helmstedt, www.Immowelt.de

Ein großes Interesse ist auch bei Bestandsobjekten im Segment der Reihenhäuser festzustellen. Die Reihenhäuser aus den 1960-er Jahren, die im Rahmen der Siedlungserweiterungen durch die Braunschweigischen Kohlenbergwerke errichtet wurden, sind zwar ebenfalls renovierungsbedürftig, werden aber mit attraktiven Preisen zwischen 45.000 – 60.000 € gehandelt. Dieser günstige Kaufpreis und die hohe Anzahl an gehandelten Immobilien führte in der Vergangenheit zu keiner weiteren Nachfrage im Neubausegment dieses Gebäudetypes. Als Folge wurden in den vergangenen Jahren keine Festsetzungen von Reihenhäusern in die Bauleitplanungen für Neubaugebiete aufgenommen.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen profitieren laut „Grundstücksmarktbericht 2016“ bis auf die Baujahre zwischen 1985 und 1999 nicht vom allgemeinen Trend des leichten Preisanstieges. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei Preisen zwischen 650 und 1.200 Euro/m². Hinsichtlich des Objektzustands präferieren nachfragende Haushalte neuwertige und modernisierte Wohnungen. Sie sind dafür auch bereit, Preise auf mittlerem bis oberem Niveau zu akzeptieren.

3.2.2 Markt für Mietwohnungen

Sowohl für die Stadt Helmstedt als auch für den gleichnamigen Landkreis gibt es keinen Mietpreisspiegel. Insofern wird hier bezüglich der Beurteilung der Nachfragesituation auf die Ausführungen des „Grundstücksmarktberichtes 2016“ zurückgegriffen. Hier heißt es:

„Die **Wohnraummieten und die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen** im nördlichen Bereich des Landkreises Helmstedt (Einzugsbereich von Wolfsburg und Braunschweig) **und**

in den Städten Helmstedt und Königslutter sind weiter gestiegen. Hingegen ist die Nachfrage nach Wohnungen im südlichen Bereich des Landkreises weiterhin fallend und viele Mietwohnungen stehen hier leer. Gefragt sind Wohnungen mit guter Ausstattung (Zentralheizung, Balkon). Bei Stadtwohnungen wird auch ein Einstellplatz verlangt.“

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsmieten in Mehrfamilienhäusern für Gemeinden des Landkreises Helmstedt vorgestellt. Es handelt sich dabei um Spannen für Mittelwerte. In Abhängigkeit von der Wohnlage können die Mietpreise differieren. Für sanierte und modernisierte Altbauwohnungen in Stadtlagen können die Mieten auch über den Werten der Tabelle liegen.

Tabelle 6: Leerstand Wohnungsbaugesellschaften, Grundstücksmarktbericht 2016

Nettokaltmieten in €/m ²					
Bereich	Wohnfläche (m ²)				
	≤ 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	> 100
Stadt Helmstedt	3,50 bis 5,50	3,60 bis 6,00	3,50 bis 6,00	3,50 bis 5,00	3,00 bis 4,50
Stadt Königslutter	3,50 bis 5,50	3,70 bis 6,00	3,50 bis 6,00	3,50 bis 5,00	3,00 bis 4,50
Stadt Schöningen	3,70 bis 4,10	3,50 bis 4,50	3,20 bis 4,50	3,30 bis 4,00	3,00 bis 3,70
Gemeinde Lehre	4,00 bis 8,00	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,50	4,00 bis 8,00	3,50 bis 7,00
Gemeinde Grasleben	---	3,50 bis 4,50	3,60 bis 4,50	3,50 bis 3,70	3,30 bis 3,60

Auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen wird verstärkt Wert gelegt. Bei Erstvermietungen (Neubau) werden 1,- bis 2,- €/m² Wohnfläche mehr erzielt.“ Abbildung 24 zeigt die Mietpreisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Helmstedt. Sie bestätigt die festgestellte Größenordnung des Wohnungsmarktberichtes.

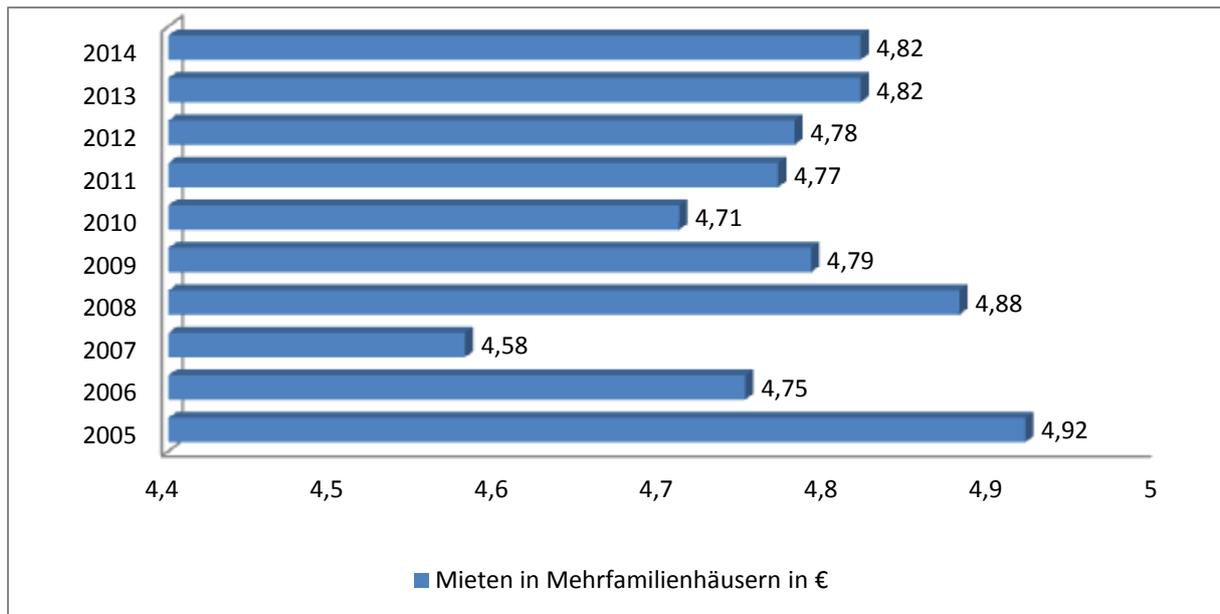


Abbildung 24: Mietpreisentwicklung für Mehrfamilienhäuser, N-Bank

Ein Indiz für einen „anziehenden“ Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zeigt die Tatsache, dass nach einem letztmaligen Rückgang der Mieten im Jahr 2010 seitdem ein kontinuierlicher jährlicher Anstieg zu verzeichnen ist. Von einer signifikanten Änderung des Mietniveaus kann allerdings in den letzten 10 Jahren nicht gesprochen werden.

Bei der Verteilung der Wohnungsgrößen dominieren in Helmstedt die Einheiten zwischen 40 – 79 m² Einheiten, gefolgt von dem anschließenden Segment bis 119 m². Eine Verteilung, die für Mittelzentren als durchschnittlich zu bezeichnen ist. Langfristig ist aufgrund der Zunahme der Singlehaushalte noch ein erhebliches Steigerungspotential der Wohnungen unter 40 m² zulasten der Einheiten über 120 m² zu erwarten.

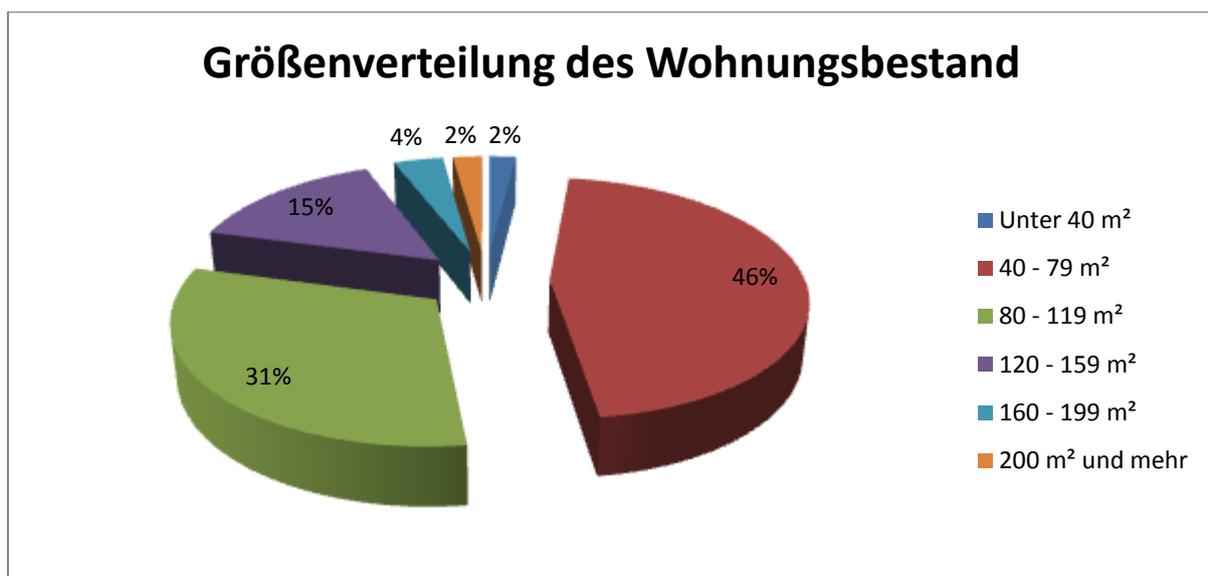


Abbildung 25: Größenverteilung des Wohnungsbestandes, Zensusdatenbank

Eine Auswertung der Bestände zeigt, dass private Eigentümer den Markt dominieren. In Helmstedt agierende Wohnungsbauunternehmen bewirtschaften rund 33,8% der Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Der Leerstand bei den Wohnungsbauunternehmen mit zurzeit 80 Einheiten fällt als Fluktuationsquote (ca. 2,7%) nicht ins Gewicht und kann daher im Rahmen einer Mietmarktbeurteilung als Vollauslastung beurteilt werden.

Der allerdings hohe festgestellte Leerstand von rund 820 weiteren Einheiten konzentriert sich, wie bereits dargelegt, auf die zentralen Stadtgebiete Altstadt und Unterstadt. Betroffen sind hier alle Wohnungsgrößen, da die Bebauung in diesen Bezirken aufgrund ihres unterschiedlichen Alters und der damit verbundenen Heterogenität der Bausubstanz keine Schwerpunktfestlegungen zulässt.

Trotz dieser hohen Zahl an leer stehenden beziehungsweise nicht genutzten Wohnungen kann nach der Befragung der Makler- und Immobilienhändler und einer Auswertung der Internetportale der Mietmarkt in Helmstedt als angespannt bezeichnet werden. In allen Segmenten stehen kaum Wohnungen zur Verfügung.

3.2.3 Soziale Wohnraumversorgung

Die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnraumversorgung entwickeln sich umgekehrt proportional zu den ansteigenden Konjunkturdaten wie z.B. Arbeitsplatz- und Beschäftigtenquoten in der Region. Sowohl die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, der Arbeitslosen als auch die der Langzeitarbeitslosen weisen daher für die Stadt Helmstedt leicht sinkende Tendenzen auf.

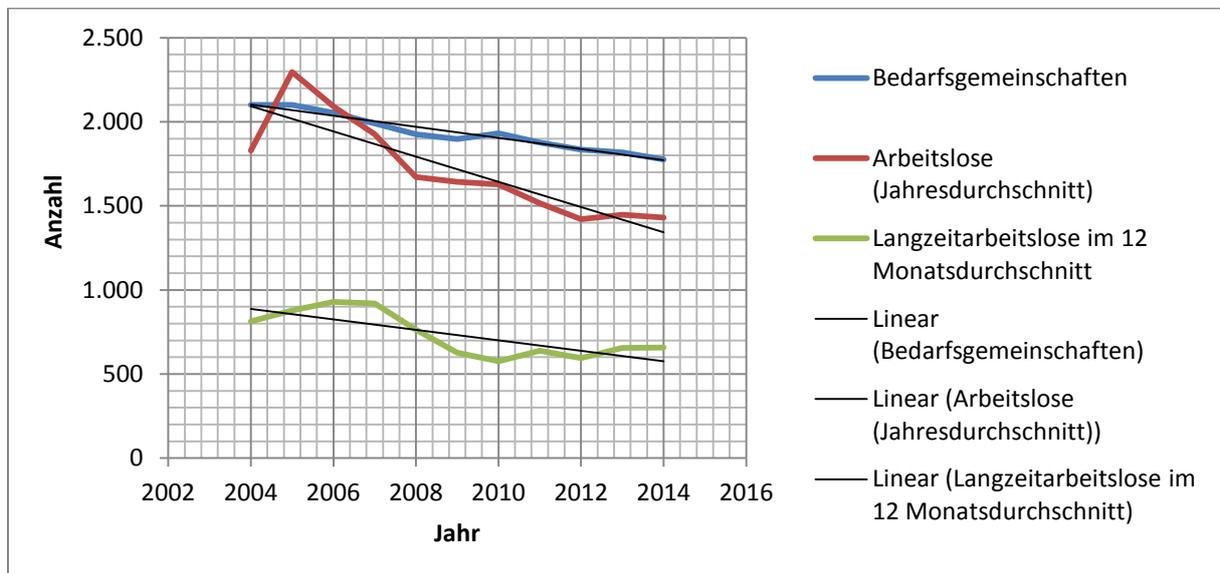


Abbildung 26: Entwicklung von Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosigkeit, N-Bank

Bei den Sozialleistungsempfängern (siehe Tabelle 7) lässt sich diese positive Entwicklung nur bei den Empfängern vom Arbeitslosengeld II übertragen. Hier setzte sich der Trend mit einer leichten Abnahme im Vergleich zum Vorjahr fort. **Bei den Sozialgeldleistungen dagegen ist eine Steigerung zum Vorjahr von 5,07% eingetreten. Diese liegt zwar unter**

dem Vergleichswert des Landkreises aber weit über dem Landesdurchschnitt und deutet auf eine allgemeine regionale Problematik hin.

Im Vergleich zu Kreis und Land liegt lediglich der Wert für die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (Privathaushalte, Schüler, Personen in Heimen) mit einer 11%-en Steigerung weit über den Vergleichswerten. In absoluten Zahlen ausgedrückt relativiert sich diese Steigerung allerdings wieder, da eine Zunahme in diesem Bereich lediglich 11 Personen betrifft.

Die Empfänger von Grundsicherung (Geringverdiener und Rentner) und Regelleistungen für Asylbewerber sind ebenfalls steigend. Sie bewegen sich aber innerhalb der Werte für Kreis und Land.

Tabelle 7: Entwicklung ausgewählter Sozialleistungsempfänger zum 31.12.2014, LSN Hannover

	Stadt Helmstedt			Landkreis Helmstedt		Niedersachsen	
	absolut	je 1000 Einw. .	Veränd. z.Vorjahr in %	je 1000 Einw.	Veränd. z.Vorjahr in %	je 1000 Einw.	Veränd. z.Vorjahr in %
Empfänger von ALG II (SGB II)	2213	95,7	-0,76	54,3	-1,06	51,6	-0,93
Empfänger von Sozialgeld (SGB II)	726	31,4	5,07	19,3	5,34	21,4	0,8
Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)	111	4,8	11	2,5	2,7	1,6	3,55
Empfänger von Grundsicherung (SGB XII)	412	17,8	6,46	11,2	8,29	13,2	3,89
Empfänger von Regelleistungen (Asylbew.LG)	125	5,4	68,92	5,3	67,24	4,4	56,13

Nimmt man die zweite Kennziffer „je 1000 Einwohner in %“ in die weitere Betrachtung des Sachverhaltes, so setzt sich die Stadt sowohl bei den Hartz-IV-Empfängern als auch bei der Sozialhilfe mit einem sehr hohen Prozentanteil von den Vergleichswerten des Umlandes als auch des Landes deutlich ab. Ein Trend, der dem Zuzug dieser Personengruppen aus dem Umland in die Kreisstadt geschuldet ist, wird hiermit auch zahlenmäßig bestätigt. Die Gründe für diesen Zuzug liegen in den „kurzen“ Wegen in der Kreisstadt und in der damit verbundenen Reduzierung der stehenden Kosten (z.B. Verzicht auf ein Auto) und dem bequemen Nutzen der städtischen Infrastruktur (Arzt, Einkaufen, etc.).

Die Auswirkungen dieses leichten Anstieges der Personen die Leistungen empfangen, erzeugen aber noch keinen Handlungsdruck auf den sozialen Wohnungsmarkt aus. Der Mietwohnungsmarkt mit Bindung (Sozialwohnungen) stellt sich wie folgt dar:

2016 befinden sich insgesamt noch 636 Wohnungen in der Sozialbindung. Davon wurden 189 Wohnungen als Altenwohnungen (Personen ab 60, bzw. Personen mit Pflegestufe) gefördert. Für 400 Wohnungen sind die öffentlichen Mittel bereits zurückgezahlt worden, sodass das Ende der Bindungsfrist bereits feststeht. **Nach dem heutigen Stand sind ab dem 01.01.2026 nur noch 236 Mietwohnungen in der Bindung, von denen wiederum 160 als Altenwohnungen festgelegt wurden.**

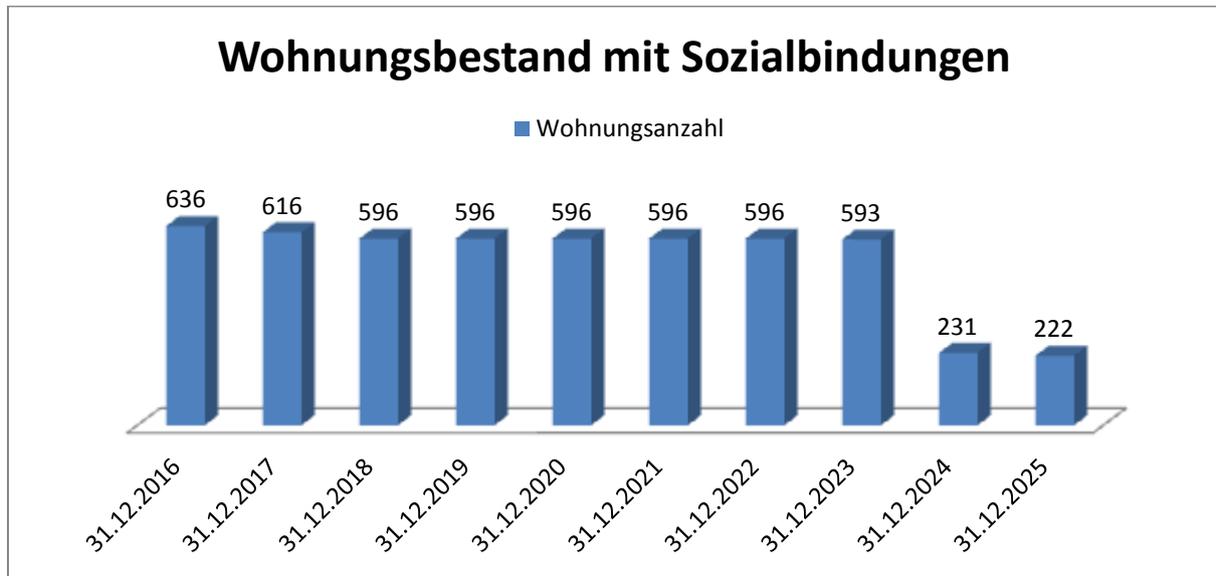


Abbildung 27: Wohnungsbestand mit Sozialbindungen, Stadt Helmstedt

Die Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Im Jahr 2001 wurden noch 214 Bescheinigungen ausgestellt; 2015 nur noch 29.

Die Erteilung von Freistellungen von der Belegbindung wegen Überschreitung der Einkommensgrenze der Wohnungssuchenden und/oder Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße liegt als zweite Kenngröße in den letzten 10 Jahren bei durchschnittlich 40 Fällen.

4. Wohnungsbedarfsabschätzung

4.1. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Im Rahmen der demographischen Bestandsanalyse ist bereits darauf hingewiesen worden, wie anfällig Prognosen für unvorhersehbare Ereignisse sind. Das beginnt jedoch schon mit der Bestimmung des Basiswertes. Bereits hier, das wurde ebenfalls gezeigt, weichen die Werte um mehrere hundert Einwohner von einander ab.

Abbildung 26 zeigt Prognosen mit verschiedenen Annahmen zur Helmstedter Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035 auf der Basis der Einwohnerzahlen von 2014.

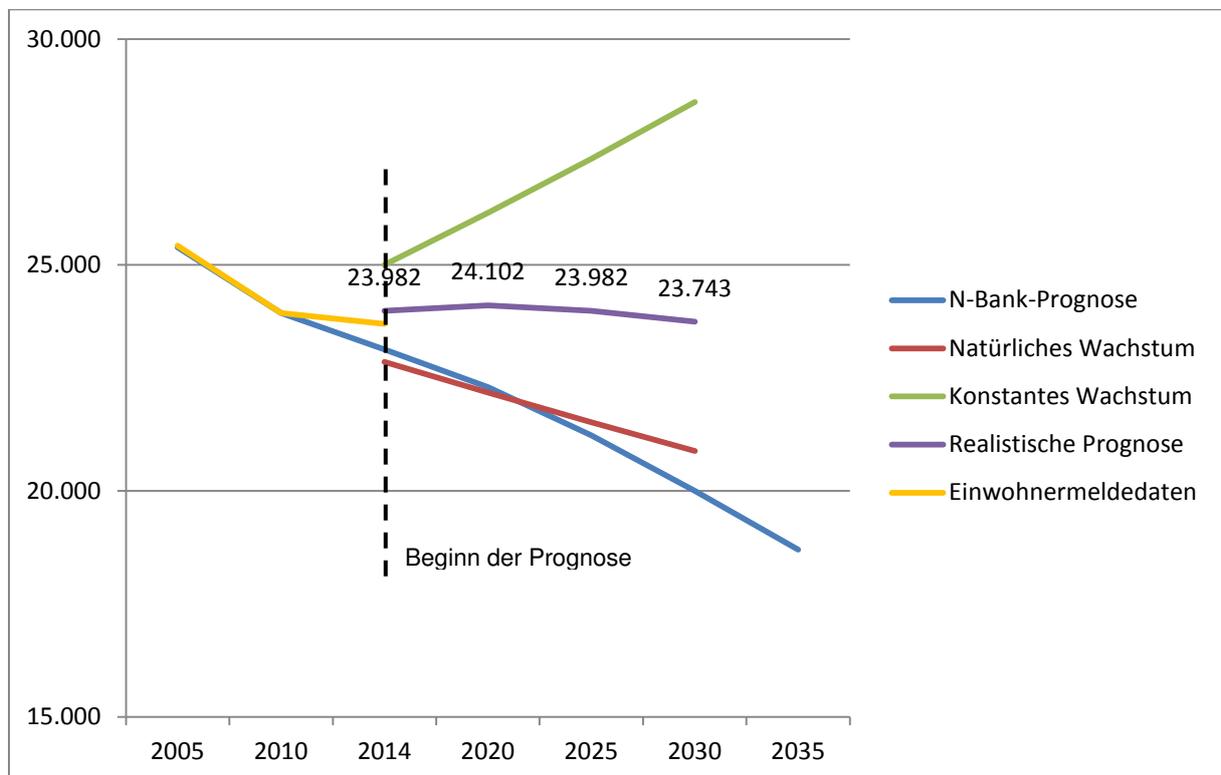


Abbildung 26: Einwohnerentwicklungsprognosen, N-Bank und Stadt Helmstedt

Die blaue Linie zeigt die Prognose der N-Bank. Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, weicht der Basiswert der N-Bank bereits um mehrere hundert Einwohner vom Wert des Einwohnermeldeamtes ab, zudem geht die N-Bank von einem dynamischen Einwohnerverlust aus, sodass es laut dieser Prognose im Jahr 2035 nur noch etwa 18.700 Einwohner geben wird. Dem gelieferten Zahlenwerk sind die Basisüberlegungen nicht zu entnehmen, sodass unklar bleibt, wie sich dieser enorme Einwohnerverlust (-18 %) erklärt.

Die anderen drei Prognosen basieren auf dem durch das Einwohnermeldeamt erfassten Wert von 23.696 Einwohnern im Jahr 2014. Die rote Linie zeigt hier die Einwohnerentwicklung unter der theoretischen Voraussetzung, dass das Wanderungssaldo gleich null beträgt und es nur eine natürliche Entwicklung (Verhältnis Geburten zu Todesfällen) auf Basis des Wertes von 2014 gibt. Da es in den letzten Jahren immer ein positives Wanderungssaldo gegeben hat, ist diese abstrakte Prognose bereits ein denkbar

schlechtes Szenario für die Einwohnerentwicklung. Trotzdem sinkt unter diesen negativen Voraussetzungen die Einwohnerzahl bis 2035 nur auf etwa 20.900 Einwohner (~12 %).

Die grüne Linie zeigt im Gegenzug eine extrem positive Einwohnerentwicklung unter der Annahme, dass sowohl die natürliche Entwicklung (-0,6 %) als auch das Wanderungssaldo (1,5 %) aus dem Jahr 2014 konstant bleibt. Das bedeutet, dass Helmstedt jedes Jahr um 0,9 % wachsen würde. Das ergäbe dann einen hypothetischen Wert von ca. 28.600 Einwohnern für das Jahr 2035. Das bedeutet einen Zuwachs von knapp 21 %.

Damit sind die Extremwerte für Einwohnerzahlen-Prognosen abgedeckt. Eine realistische Prognose wird sich irgendwo dazwischen bewegen. Die lilafarbene Linie zeigt eine derartige Prognose. Die Grundannahmen sind hier zum einen ein leichtes Einwohnerwachstum in den nächsten zehn Jahren (wie es das Jahr 2015 bereits bestätigt hat) und zum anderen einen leichten Einwohnerverlust in den folgenden zehn Jahren, sodass im Jahre 2035 mit einer Einwohnerzahl von ca. 23.750 zu rechnen ist.

Die Trendwende in der Einwohnerentwicklung basiert auf der langfristigen Annahme, dass nach etwa zehn Jahren, die Zuzüge aus dem Umland die negative natürliche Entwicklung durch Überalterung nicht mehr kompensieren können und dass es weiterhin eine Tendenz zum Fortzug jüngerer Generationen in die umliegenden Oberzentren geben wird. Dass hierbei die angenommenen Entwicklungsfaktoren moderat angesetzt wurden (+/- 0,1 bis 0,2 %) ist der Annahme geschuldet, dass Helmstedt weiterhin seine infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Qualitäten als Mittelzentrum aufrecht erhält.

Die tatsächlichen Einwohnerzahlen der letzten 2 bis 3 Jahre bestätigen zumindest den leichten Wachstumstrend der lilafarbenen Prognose, sodass in diesem Zeitraum mit mehr Einwohnern und mit einem zusätzlichen Zuwachs an Haushalten durch eine bundesweit erfasste Tendenz zur Reduktion der Einwohner pro Haushalt zu rechnen ist.

In Tabelle 8 ist die Korrelation zwischen Einwohnerentwicklung (realistische Prognose) und Haushalte-Entwicklung dargestellt. Ausgangspunkt ist auch hier die Einwohnerzahl 2014. Zum gleichen Zeitpunkt sind im Stadtgebiet 13.234 Wohnungen erfasst worden.

Jahr	2014	2020	2025	2030	2035
Einwohnerentwicklung (eigene Prognose)	23.696	23.982	24.102	23.982	23.743
HH-Faktor (N-Bank)	1,99	1,97	1,96	1,95	1,93
Haushalte-Entwicklung	11.920	12.174	12.297	12.298	12.302

Tabelle 8: Einwohnerentwicklung und Haushalte-Entwicklung, N-Bank und Stadt Helmstedt

Die Zensus-Datenbank gibt für die Stadt Helmstedt zur Verhältnisbestimmung Wohneinheiten / Haushalte den Faktor 1,11 an. Das bedeutet eine Annahme von 1,11 Wohnungen pro 1 Haushalt. Bei 13.234 erfassten Wohnungen bedeutet dies eine Haushalte-Anzahl von 11.920. Wird diese berechnete Anzahl der Haushalte zur Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt, ergibt dies einen Faktor von 1,99. Das entspricht dem bundesdeutschen Durchschnitt (~2,0).

Für Prognosen geht man im Allgemeinen von einer Reduktion dieses Faktors Einwohnerzahl / Haushalte-Anzahl aus, da es zunehmend mehr Ein-Personen-Haushalte geben wird. Zur

Prognose der Haushalte-Entwicklung ist die Reduktion dieses Faktors der von der N-Bank postulierten Reduktion angepasst worden. Durch diese einzukalkulierende Reduktion steigt die Anzahl der Haushalte auch in den Jahren der prognostizierten Einwohnerabnahme. **Es ist daher davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2035 die Anzahl der Haushalte um insgesamt etwa 400 Haushalte ansteigen wird.**

Die N-Bank untergliedert ihre Prognose zusätzlich in Altersgruppen. Selbst unter dem enormen Einwohnerschwind, den die N-Bank prognostiziert, wird für die Altersgruppen der 30 bis 44-Jährigen und der 60 bis 74-Jährigen in den kommenden zehn Jahren ein Zuwachs von 5 % bzw. 18 % angenommen. Dies sind auch unter den wesentlich günstigeren Bedingungen der realistischen Prognose die Alterssegmente, die den höchsten Bedarf an Wohnraum in den kommenden zehn Jahren auslösen werden: **junge Familien und agile Senioren. Hier sind entsprechende Angebote seitens des Wohnungsmarktes vorzuhalten.**

4.2. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des Wohnungsbedarfes orientiert sich an dem Prognosemodell HEPAS-WOHNBED des Institutes für Wohnen und Umwelt, Darmstadt. Der Wohnungsbedarf wird hier anhand der drei Komponenten Nachhol-, Neu- und Ersatzbedarf bestimmt. Für die Berechnungen des Modells ist die Veränderung der Zahl der Privathaushalte im Prognosezeitraum bis Ende 2030 die maßgebliche Bezugsgröße.

Modellbedingte Annahmen:

Als Basis für die Ermittlung des generellen Wohnraumbedarfes der Haushalte ist eine ortsspezifische Wohnraumversorgungszielquote zu ermitteln. Grundsätzlich gilt, dass jedem Haushalt eine Wohnung (1:1) zuzuordnen ist. Allerdings sind für diese Grundannahme folgende Korrekturfaktoren im Vorfeld zu eruieren:

1. Abschätzung der Haushalte ohne eigene Wohnung
2. Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnraum
3. Notwendiger Leerstand (Fluktuationsreserve)

Der erste Faktor betrifft die Ermittlung der Untermietverhältnisse. Untervermietungen können wohnlich als Notlösungen bezeichnet werden und werden insbesondere von jüngeren Zielgruppen mit Studien- oder Ausbildungshintergrund wahrgenommen. Da in Helmstedt diese Zielgruppe kaum vorhanden ist, wird der Bundesdurchschnittswert von 2,3% hier mit 0,5% angenommen. Dieser wirkt sich bei der Ermittlung der Quote negativ aus.

Die zweite Korrektur betrifft die Nutzung des Haushaltes als Zweitwohnung. Nach einer Ermittlung des BBR ist davon auszugehen, dass 1 bis 3 Zweitwohnungen auf 100 Haushalte berücksichtigt werden können. Da in Helmstedt seit der Grenzöffnung die Attraktivität für die Berliner Klientel als Zweitwohnsitzinhaber stark abgenommen hat, wird hier der Mittelwert 2,0% verwendet. Dieser wirkt sich auf die Quote erhöhend aus.

Als dritte Korrektur ist die Fluktuationsreserve abzuschätzen. Diese liegt im Schnitt zwischen 0,5 und 5,0% des Wohnungsbestandes. Hier wird ebenfalls ein Mittelwert von 2,5% angenommen, der sich ebenfalls quotenerhöhend auswirkt.

Mit diesen Annahmen ergibt sich für die Stadt Helmstedt eine Wohnraumversorgungszielquote von **1 : 1,04**.

Dies bedeutet, dass für die in 2014 festgestellten Haushalte 11.920 demnach 12.396 Wohnungen als ausreichende Versorgung zu betrachten sind. Nach der eigenen Ermittlung und graphischen Auswertung des Bestandes von 13.234 Wohnungen ergibt sich somit eine Überversorgung von 838 Einheiten. Aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln analysierten Lage auf dem Wohnungsmarkt, die von keinem nennenswerten Angebotsüberschuss geprägt ist, kann es sich bei diesen Wohnraum nur um eine am Markt nicht nutzbare „strukturelle Reserve“ handeln.

Festzustellen ist daher, dass in Helmstedt für den Bereich Nachholbedarf ein negativer Saldo in Höhe von 838 Einheiten zu konstatieren ist. Dieser Wert wird in der Größenordnung sowohl durch die Daten des Zensus 2011 als auch die eigene Bestandaufnahme bestätigt.

Für die endgültige Abschätzung des Wohnungsbedarfes sind im abschließenden Schritt noch die Parameter Neu- und Ersatzbedarf zu ermitteln.

Der Neubedarf orientiert sich an der Veränderung der Haushalte. Er errechnet sich als Multiplikation der Wohnraumversorgungsquote mit der Anzahl der zu- bzw. abnehmenden Anzahl der Haushalte. Je nach Tendenz ergeben sich positive oder negative Salden.

Der Ersatzbedarf betrachtet die Wohnflächenentwicklung im Bestand. Berücksichtigt werden Bestandsverluste/Zuwachs oder Verluste an Wohnungen im Bestand (Ausbauten im Dachgeschoss, Wohnungszusammenlegungen, etc.). Die generellen Annahmen liegen zwischen 0,19% und 0,3% jährlich. Die Situation in den Altstadtgebieten zeigt dass ein erheblicher Modernisierungs- und Umbaubedarf auch im Zusammenhang mit Wohnungszusammenlegungen vorhanden ist. Auch die Option Abriss und Wiederaufbau zum Abbau struktureller Überhänge wird zunehmend attraktiver werden. Aus den genannten Gründen wird hier für Helmstedt eine Quote von 0,3% angesetzt. D.h. je 1.000 Wohnungen werden jährlich 3 neue Einheiten als Ersatz für Verluste neu errichtet.

Jahr	2014	2020	2025	2030
Zahl der Privathaushalte	11.920	12.174	12.297	12.298
Wohnungsversorgungsquote		1,040	1,040	1,040
jährliche Wohnungsabgangsqote		0,003	0,003	0,003
Neubedarf WE		264	392	393
Ersatzbedarf WE		238	437	635
Gesamtbedarf Neubau WE		503	829	1.029
<u>Veränderung pro Jahr</u>				64

Tabelle 9: Prognose Neubaubedarf, Stadt Helmstedt

Die Berechnung ohne eine Berücksichtigung der „strukturellen Reserve“ von 838 Einheiten ergibt bis 2030 einen Wohnungsbedarf von rd. 1.029 Wohneinheiten, der sich aus 393 Wohneinheiten im Neubedarf (resultiert aus der Haushaltsentwicklung) und 635 Wohneinheiten im Ersatzbedarf zusammensetzt. **Die prognostische Einbeziehung der Entwicklung der „strukturellen Reserve“ ist allerdings für die im Anschluss folgenden Handlungsempfehlungen unumgänglich.**

Die Annahme von ca. 24 WE/Jahr basiert hier auf den Erfahrungen der letzten Jahre durch die positive Entwicklung der Sanierungstätigkeit in der Altstadt. Langfristig ist eine Aktivierung des Leerstandes im Altstadtbereich aus wirtschaftlichen und stadtentwicklungstechnischen Gründen eine kommunale Pflichtaufgabe. Da diese Einheiten zusätzlich an den Markt kommen, vermindert sich der Neubau um diese Anzahl.

Die Gesamtwohnungsbedarfsabschätzung ergibt nun folgendes Bild:

Jahr	2020	2025	2030
Neubedarf WE	264	392	393
Ersatzbedarf WE	238	437	635
Reaktivierung strukturelle Reserve WE	-168	-251	-377
Gesamtbedarf Neubau WE	335	578	652
<u>WE-Neubau pro Jahr</u>			<u>41</u>
<u>WE- Sanierung pro Jahr</u>			<u>24</u>
Strukturelle Reserve WE			-461
Strukturelle Reserve abzgl. 20% aus Ersatzbedarf WE			-334

Tabelle 10: Prognose Neubaubedarf und Reaktivierung Reserve, Stadt Helmstedt

Rechnerisch benötigt der Wohnungsmarkt in Helmstedt bis zum Jahr 2030 eine Neubauaktivität für 652 Einheiten sowie die Sanierung von weiteren 377 Bestandsimmobilien. Pro Jahr sind daher durchschnittlich 41 Einheiten neu zu errichten sowie 24 zu sanieren.

In den Berechnungen zum Ersatzbedarf (Verlust von Einheiten) ist durch die Konzentration des Leerstandes auf die Altstadtbezirke bereits ein Teil der strukturellen Reserve betroffen. In der Tabelle wird daher ein 20 % Anteil angenommen. Für 2030 ergibt sich somit ein struktureller Leerstand von 334 Einheiten, das entspricht einer Quote von 2,4%.

4.3 Aufgliederung des Neubaubedarfes in die Bausegmente

Der prognostizierte durchschnittliche jährliche Zuwachs an Neubauten liegt mit 41 WE über dem Durchschnitt der Jahre 2004 - 2014 mit 25 WE (vgl. Abbildung 12: Entwicklung der Anzahl der Baufertigstellungen, Seite 20). Im Schnitt entstanden in diesem Zeitraum 19 Einheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 6 Einheiten im Mehrfamilienhauswohnungsbau. Da Marktbeobachtungen eine Änderung dieses Verhältnisses nicht erwarten lassen, sind lediglich Überlegungen anzustellen inwieweit die restlichen Einheiten auf die Bauformen verteilt werden müssen.

Da der Neubau zu 60% aus dem Ersatzbedarf abzgl. Reaktivierung der strukturellen Reserve ermittelt wurde, erfolgt die Verteilung der verbleibenden 16 Wohneinheiten entsprechend der prozentualen Verteilung des bestehenden Verhältnisses Ein-/Zweifamilienhaus (40%) und Mehrfamilienhaus/Mietwohnungsbau (60%). Zahlenmäßig bedeutet dies eine Aufteilung in 6 zu 10 zugunsten von Mehrfamilienhaus/Mietwohnungsbau.

Summiert ergeben sich somit jährliche Zielzahlen für

<u>Ein-/Zweifamilienhaussegment</u>	<u>25 WE</u>
<u>Mehrfamilienhaus/Mietwohnungsbau</u>	<u>16 WE</u>

Zusätzlich kommen zu diesen Zielzahlen heterogen verteilte 24 revitalisierte Wohneinheiten im Altstadtbereich.

5. Handlungsempfehlungen

Auf dem Helmstedter Wohnungsmarkt besteht bis 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 1.029 Neubau- /Ersatzbau-Wohneinheiten. Gleichzeitig existieren ca. 800 nicht genutzte Wohneinheiten in Bestandsgebäuden. Diese Einheiten sind allerdings faktisch am Markt nicht verfügbar, da der Zustand dieser Wohnungen ohne grundlegende, zeitaufwendige Sanierung eine Vermietung nicht zulässt. Daher ist der rechnerische Schluss, dass insgesamt bis 2030 nur wenige Wohnungen fehlen, nicht zutreffend.

Unter strategischen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsgesichtspunkten muss die Revitalisierung dieser Einheiten die oberste Priorität einnehmen. Eine Innenstadt ohne Bewohner zieht unweigerlich einen gewerblichen Leerstand nach sich. Dies führt zu weiteren gesellschaftlich negativen Auswirkungen an deren Ende das gesamte Stadtgebilde an Attraktivität und damit auch an Einwohnern verliert. Auf lange Sicht ist damit die Lebensfähigkeit der Stadt bedroht. Wirtschaftlich bedeutet ein Gebäudeabbruch immer einen Verlust. Denn hierbei werden neben der Vernichtung von Werten, auch Ressourcen und Energie vernichtet. Prioritär sind daher alle Maßnahmen und Ressourcen auf die Revitalisierung der Innenstadt auszurichten.

Angesichts der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes ist es angebracht, den Fokus nicht nur auf einzelne Gebäude zu legen, sondern vielmehr gesamte Quartiere oder Wohnblöcke zu betrachten. In diesem Zusammenhang sind nicht mehr nur Qualitätsmerkmale einzelner Wohnungen relevant. Die sozialen und physischen Qualitäten der Umgebung spielen zunehmend eine zentrale Rolle. Dazu zählen neben privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten auch eine gute Verkehrsanbindung sowie die allgemeine infrastrukturelle Ausstattung. Darüber hinaus werden inzwischen auch energetische und technologische Anforderungen an die Quartiere gestellt. Weitere zentrale Themen sind zudem Wohnformen mit offenen bzw. flexiblen Grundrissen, Barrierefreiheit, Versorgungssicherheit und Familienfreundlichkeit im Quartier. Durch die Versorgungssicherheit eines gut funktionierenden Quartiers profitieren sämtliche Zielgruppen gleichermaßen.

Maßnahmen im Quartier sollten grundsätzlich einen kooperativen und partizipativen Ansatz verfolgen und durch mehrere Akteure (darunter u.a. Kommune, soziale Dienstleister, private und professionelle Wohnungsanbieter) geleistet werden. Quartiersarbeit steht daher auch immer in einem engen Zusammenhang mit der Schaffung und Kultivierung von Treffpunkten, die die nachbarschaftlichen Aktivitäten fördern (z.B. Nachbarschaftsagenturen, Mehrgenerationenhäuser).

Es gilt daher stets zu prüfen, inwiefern bereits eine Bereitschaft zur Quartiersarbeit vorhanden ist oder gegebenenfalls aktiviert werden muss, um das Wohnumfeld neben investiven Maßnahmen auch durch nicht-investive Maßnahmen zu qualifizieren.

Bisherige Ansätze haben gezeigt, dass der Quartiersgedanke und die Stärkung von Nachbarschaften bereits im planerischen Denken verankert sein müssen. Ein funktionierendes Beispiel ist das „Campus- Quartier“ Schuh-Kybitzstraße. Um den derzeitigen und künftigen Herausforderungen adäquat zu begegnen, sollte auf dieser Vorgehensweise weiter aufgebaut werden.

5.1 Reaktivierung des Wohnraumbestandes

Die Analyse des Wohnungsleerstandes hat eine alarmierende Situation in den beiden zentralen Stadtgebieten ergeben und erstmalig mit Zahlen belegen können. Durch vielfältige Aktionen und Maßnahmen sowie mit Sanierungsfördermitteln erhoffte man sich bislang eine Reduktion dieses Zustandes.

Aber erst in den letzten Jahren kann nach vielfältigen Anstrengungen tatsächlich eine Trendumkehr verzeichnet werden. Verantwortlich sind die Auswirkungen der festgestellten Wanderungsbewegung in die Stadtzentren. Für Helmstedt fällt diese Trendumkehr zahlenmäßig moderat aus, erzeugt jedoch eine entsprechend gestiegene Nachfrage.

Durch den anzunehmenden Anstieg der Haushaltsanzahlen bis 2030 und darüber hinaus wird generell ein Mehr an Wohneinheiten nötig. Eine Einbeziehung reaktivierter Wohneinheiten in den teils denkmalgeschützten Wohngebäuden wurde in der Prognoseberechnung mit einer Zielzahl von 24 Wohneinheiten/pro Jahr berücksichtigt.

Der Markt fragt im Moment in der historischen Innenstadt alle verfügbaren Wohnungsgrößen und Wohnformen nach. Schwerpunkte dürften hier aber aufgrund der Zunahme der Singlehaushalte in den späteren Prognosejahren eher bei den kleineren Wohnungen liegen. Auch Wohnraum für altengerechtes Wohnen bzw. Wohnungen mit Sozialbindungen sind in Mehrfamilienhäusern im Bestand umsetzbar und vermietbar. Gleiches gilt für den Eigentumswohnungsbereich.

Monetäre Unterstützungen für die Sanierung als Ausgleich des nichtrentierlichen Anteils der Sanierungskosten, sind für den privaten Sektor im Wohnungsbereich von entscheidender Bedeutung, um aktiv zu werden.

Bislang wurden nur in den Sanierungsgebieten Wege gefunden, die vielen privaten Einzeleigentümer in den Erneuerungsprozess einzubinden. Es gilt jedoch, diese auch außerhalb der Gebiete im gesamten Altstadtbereich gezielt anzusprechen. Künftig wird es darauf ankommen, neue Instrumente zu entwickeln und zu erproben, um diese Einzeleigentümer in die Prozesse einzubinden.

Empfehlungen:

- **Unterstützung der privaten Eigentümer durch Einbindung/Einwerbung von Fördermitteln**
- **Einbeziehung der Wohnungsbaugesellschaften durch gemeinsame Entwicklungsstrategien zur Sicherung der Innenstadtbestände**
- **Bündelung der Wohnungsmarktakteure in Vermarktungs- und Kommunikationsplattformen**
- **Sicherung der Infrastrukturausstattung und -einrichtungen in der Innenstadt/Gesamtstadt**
- **Sicherung der Wohnstandortqualitäten**
- **Initiierung von Quartiersbetrachtung und Quartiersentwicklung**
- **Einrichten einer Internet-basierten Eigentümerbetreuung**

Helmstedt verfügt bereits über eine breite Basis an wichtigen Informationen zum Wohnungsmarkt. Ein Monitoring und eine Evaluation zur Beobachtung und möglichen Nachjustierung der Maßnahmen sind unumgänglich.

Das Monitoring dient dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe zu formulieren. Fehlentwicklungen können aufgezeigt werden und Entwicklungen mit den getroffenen Annahmen im Wohnraumversorgungskonzept abgestimmt werden.

Dazu müssen die bekannten Indikatoren laufend fortgeschrieben werden. Als Basisdaten sind Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie zur Wohnungsnachfrage bzw. -bedarf für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation zu betrachten.

Empfehlung:

➤ **Aufbau und Umsetzung eines Monitoring- und Evaluationssystemes**

Die oben durchgeführten Analysen belegen aber auch, dass es bis 2030 zu einer Änderung der strukturellen Zusammensetzung der städtischen Bevölkerung kommt, auf die wohnbaulich zu reagieren ist.

Die künftig wachsenden Altersgruppen der 30-44 jährigen sowie der 60-74 jährigen bedingen eine Verschiebung des Verhältnisses der bisher nachgefragten Wohnformen. Im Vordergrund der jüngeren Altersgruppe steht künftig noch mehr das klassische Einfamilienhaus und bei den älteren Jahrgängen dominiert ein barrierefreies, altengerechtes Wohnen.

Diese Ansprüche können in der heterogen geprägten Altbausubstanz der Innenstadt allerdings nur vereinzelt entsprochen werden. Zur Befriedigung dieser Ansprüche werden daher für einzelne Wohnbausegmente gesonderte Maßnahmen außerhalb der Altstadt nicht nur wünschenswert sondern notwendig. Da der Wohnungsmarkt in allen Segmenten außerhalb der Innenstadt als angespannt bezeichnet werden kann und sich dies durch ein prognostiziertes leichtes Haushaltswachstum bis 2030 nicht grundlegend ändern wird, sind die neuen Angebote nicht als Konkurrenz für den Bestand außerhalb der Altstadt zu bewerten.

Nachfolgende Wohnangebote sollten bis 2030 den Helmstedter Wohnungsmarkt ergänzen.

5.2 Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Reihenhäuser

Bei einer Prognose von errechneten 25 Neubaeinheiten/Jahr für Ein- und Zweifamilienhäuser reichen die Bauplatzreserven mit bestehenden Baurechten (176) bis

zum Jahr 2023 aus. Ausschlaggebend ist das starke Wachstum der Altersgruppe von 30-44 Jahren, die in der Regel in diesem Sektor baulich tätig werden. Diese gilt es in Helmstedt durch ein adäquates, preiswertes Angebot zu halten. Da eine Deckung des Bedarfes durch Verdichten im Bestand in Ermangelung konkreter Flächen nur schwer erreicht werden kann, sind weitere Neubauf Flächen auszuweisen.

Empfehlungen:

- **Sukzessive Ausweisung von weiteren Neubauf Flächen ab 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser in den drei Kerngebieten. Dabei sollten vorwiegend innerstädtische Standorte untersucht werden (private und öffentliche Grünflächen).**
- **Weiterentwicklung des Baulückenkatasters mit dem Ziel der Einrichtung einer belastbaren Vermittlungsplattform.**
- **Sollte die Nachfrage nach einem Reihenhausbau wieder anziehen, sind entsprechende Formate in die Bauleitplanungen ab 2019 zu integrieren. Aktiv sollte dies zurzeit allerdings nicht betrieben werden, da Nachfragen in diesem Segment durch den laufenden Altersumbruch im Bestandsbereich noch auf längere Sicht ausreichend abgedeckt werden kann.**

5.3 Mehrfamilienhausbau

Der ermittelte Bedarf von 16 Einheiten im Segment Wohnungsbau pro Jahr ist entsprechend der Analysen noch einmal nach potentiellen Nutzergruppen zu untergliedern.

Durch den prognostizierten Anstieg der Altersgruppe von 60-74 Jahren, die vorwiegend barrierefreie, altersgerechte Wohnformen nachfragen werden, bieten sich hier für einen Großteil preisbewusste Lösungen im Geschosswohnungsbau an.

Aufgrund der auslaufenden Sozialbindungen, die insbesondere ab 2024 von 636 auf 231 Einheiten zurückgehen, sollten entsprechend ebenfalls Wohneinheiten auch im Neubausegment vorgehalten werden. Ansteigende Zahlen im Bereich der Unterstützungsleistungen zeigen auf, dass diese Lücke zu schließen ist.

Die dritte Zielgruppe, die sich langsam wieder aus dem Fokus der Betrachtung entfernt, stellen die Asylanten und Flüchtlinge dar. Hier wurden aufgrund des hohen Handlungsdruckes, Lösungen mit besonderen Förderkontingenten und –programmen ausgestattet. Trotz einer gegenwärtig entspannten Situation besteht in Helmstedt auch hier im Neubaubereich mit angepassten Wohnungszuschnitten ein Nachholbedarf.

Empfehlungen:

- **Bei der Errichtung von Geschosswohnungen sind alle drei genannten Nutzergruppen (Altergruppe von 60-74 Jahren, sozialschwächere Bevölkerungsteile und Flüchtlinge) abzudecken. Eine Zielvorgabe als Zahlenwerk erfolgt nicht, da eine Flexibilität auf Lage, Grundstück und Art der Bebauung erhalten bleiben soll.**

- **Vorwiegend sind brachfallende Innenstadtlagen wieder neu zu bebauen (Langer Wall durch Brandabgang und Baulücke Edelhöfe). Dies ist dem Ansatz der Prognose geschuldet, die einen erheblichen Anteil des Neubaubedarfes aus dem Ersatz alter Bausubstanz bzw. Abgang generiert. Ausweisungen im nicht integrierten Randbereich der Siedlungskörper sollten aus Gründen der Nutzung der täglichen Infrastruktur für diese Bewohner die Ausnahme bleiben.**

5.4 Energetische Quartiersentwicklung

Sowohl in den Stadtgebieten mit einer Bausubstanz aus den Jahren 1920 bis 1990 als auch in den Quartieren mit denkmalgeschützter Bausubstanz gilt es Strategien zu entwickeln und zusätzliche Anreize zu schaffen, damit eine energetische Optimierung nicht erst mit einem Generationen- oder Besitzerwechsel sondern zeitnah erfolgt. Dafür sollten in erster Linie folgende Schwerpunkte und Maßnahmen im Vordergrund stehen.

Empfehlungen:

- **Schwerpunkt Erneuerung oder energetische Optimierung (Erneuerung von Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Fenstern, Sonnenschutzeinrichtungen, einschließlich Einbau von Sonnenschutzverglasungen, Beleuchtung, Kühleinrichtungen, Pumpen und Regeleinrichtungen sowie dem hydraulischen Abgleich der Heizung).**
- **Schwerpunkt Vermeidung von Transmissionswärmeverluste (Verbesserung der Wärmedämmung von Außenwänden, Fenstern, Dächern sowie obersten Geschossdecken zu nicht ausgebauten Dachräumen, Kellerdecken, erdberührten Außenflächen beheizter Räume, Wände zwischen beheizten und unbeheizten Räumen, Heizungs- und Warmwasser- und Kühlrohrleitungen).**
- **Schwerpunkt Einbau und Anschluss an Anlagen, die der Verminderung des Primärenergiebedarfs, insbesondere des Bedarfs an fossiler Energie dienen oder mit erneuerbaren Energien betrieben werden (z.B. solarthermische Anlagen, Erdwärmesonden).**
- **Schwerpunkt Errichtung von Fernwärmenetzen, die lokal begrenzt, mit nachwachsenden Rohstoffen Energie erzeugen und klimaneutral den Markt ergänzen.**