

Wohnraumversorgungskonzept für die Hansestadt Lüneburg

März 2023



Titelbild: Eigene Aufnahme

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Fabian Maaß
Telefon	+49(0)40 – 69712-222
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	IV
1. Hintergrund und Aufgabenstellung.....	1
2. Vorgehensweise	1
3. Wohnungsmarktanalyse	3
3.1. Bevölkerungsentwicklung	3
3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung	5
3.3. Wanderungen.....	5
3.4. Struktur des Wohnungsbestandes.....	8
3.5. Bautätigkeit	10
3.6. Miet- und Kaufpreisniveau.....	13
3.7. Zwischenfazit	18
4. Wohnungsmarktprognose	19
4.1. Bevölkerungsprognose.....	19
4.2. Haushaltsprognose	22
4.3. Wohnungsmarktbilanz.....	23
5. Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum.....	26
6. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	30
7. Handlungsfelder und -optionen.....	32
7.1 Preisgünstiges Segment.....	32
7.2 Wohnungsbaupolitik	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Hansestadt Lüneburg (2001-2021)	3
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt Lüneburg (2011-2021)	5
Abbildung 3: Wanderungssaldo der Hansestadt Lüneburg (2011-2021)	6
Abbildung 4: Durchschnittliche Wanderungen der Hansestadt Lüneburg (2011-2021) differenziert nach Altersklassen	7
Abbildung 5: Wohnungsbestand im Vergleich - differenziert nach Gebäudety (2021)	8
Abbildung 6: Wohnungsbestand in der Hansestadt Lüneburg differenziert nach Baualter	9
Abbildung 7: Wohnungsbestand der Hansestadt Lüneburg differenziert nach Wohnräumen (2011/2021)	10
Abbildung 8: Baufertigstellungen in der Hansestadt Lüneburg (2001-2021)	11
Abbildung 9: Bautätigkeit in der Hansestadt Lüneburg - Wohnungen	12
Abbildung 10: Entwicklungen der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich	12
Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in der Hansestadt Lüneburg	14
Abbildung 12: Verteilung der Mietpreise nach Preisklassen in €/m ² (Ø 2019-2021)	15
Abbildung 13: Verteilung der Mietangebote nach Wohnungsgrößenklassen in m ² (Ø 2019-2021) ..	16
Abbildung 14: Entwicklung der Kaufpreise (€/m ²) für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in der Hansestadt Lüneburg (2012-2021)	17
Abbildung 15: Entwicklung der Kaufpreise (€/m ²) für Eigenheime aus dem Bestand in der Hansestadt Lüneburg (2012-2021)	18
Abbildung 16: Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Lüneburg (2021-2040)	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Hansestadt Lüneburg und Vergleichsräumen in % (2001-2021)	4
Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur in der Hansestadt Lüneburg in % (2011-2021)	4
Tabelle 3: Entwicklung der Altersgruppen in der Hansestadt Lüneburg (2021-2040)	22
Tabelle 4: Entwicklung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Hansestadt Lüneburg (2021-2040)	23
Tabelle 5: Neubaubedarfe der Hansestadt Lüneburg nach Segmenten in 2021, 2030 und 2040 ...	25
Tabelle 6: Einkommens- und Mietobergrenzen zur Definition des preisgünstigen Segments	27
Tabelle 7: Bilanz von Angebot und Nachfrage pro Jahr im preisgünstigen Segment (Mietstufe IV, Stand 2023)	28

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Lüneburg zählt 75.599 Einwohner¹, ist eine große Mittelstadt im Nordosten Niedersachsens und eines von neun Oberzentren des Bundeslandes. Sie liegt rund 50 Kilometer südöstlich von Hamburg am Rande der Lüneburger Heide und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Für die Stadt wurde im Jahr 2013 ein Wohnraumversorgungskonzept durch GEWOS erstellt. Damit wurde eine fundierte Datenbasis geschaffen, die die Bestandssituation und Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt der Hansestadt Lüneburg beschreibt und die zukünftige Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes darstellt.

2013 umfassende Analyse des Wohnungsmarktes in Lüneburg

Dieses Wohnraumversorgungskonzept soll nun neu aufgestellt werden. Die zentralen Ziele des Konzeptes sind die Erfassung der aktuellen Wohnungsmarktsituation und die Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage sowie insbesondere auch eine detaillierte Betrachtung der preissensiblen Nachfrager und des preisgünstigen Wohnungsangebotes. Aus einer Gesamtbewertung der Ergebnisse aus den einzelnen Analysebausteinen werden abschließend Handlungsoptionen für die Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lüneburg abgeleitet.

Aktualisierung und Neuaufstellung des vorhandenen Wohnraumkonzeptes

2. Vorgehensweise

Wie im Jahr 2013 wurden für die Erstellung des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes für die Hansestadt Lüneburg die nachfolgenden vier aufeinander aufbauenden und sich ergänzenden Arbeitsschritte durchgeführt.

Aufeinander aufbauende Arbeitsschritte

Schritt 1: Analyse des Wohnungsmarktes

Ziel dieses Schrittes ist eine prägnante Analyse der derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Lüneburg und ihrer Entwicklung in den vergangenen Jahren. Zu diesem Zweck wurden das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage betrachtet. Als erstes erfolgte eine Analyse von Daten aus der amtlichen Statistik, wie beispielsweise Altersstrukturen, Wanderungen, Wohnungssegmente, Wohnungsgrößen oder die Bautätigkeit. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten standen die verwendeten Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung. Zusätzlich zur statistischen Datenanalyse wurden Expertengespräche mit ausgewählten Wohnungsmarktakteuren sowie die Auswertung von Daten von vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen durchgeführt. Eine weitere Ergänzung der gewonnenen Informationen erfolgte durch die Analyse von Miet- und Kaufpreisen der vorliegenden Angebotsdatenbank der Value AG².

Untersuchung der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation des Wohnungsmarktes

¹ Stand 31. Dezember 2021

² Die Value-Angebotsdatenbank umfasst Wohnungsangebote aus mehr als 100 Quellen im Internet, darunter die großen Immobilienportale Immoscout24 und Immowelt, Ebay- Kleinanzeigen sowie Zeitungsannoncen.

Schritt 2: Prognose des Wohnungsmarktes

Anschließend wurde speziell für die Hansestadt Lüneburg eine aktuelle Bevölkerungsprognose mit einem Prognosezeitraum bis 2040 erstellt. Für die Prognoseberechnung wurde entsprechend gängiger Praxis auf die Größe der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zurückgegriffen, zu der zusätzlich zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen wird, Bewohner von Wohnheimen hingegen herausgerechnet werden. Die Bevölkerungsprognose basiert auf den Daten der amtlichen Statistik. Da aus der Bevölkerungsentwicklung allein noch nicht auf die zukünftige Wohnungsnachfrage geschlossen werden kann, denn die relevante Nachfragegröße stellen die Haushalte dar, wurde eine ergänzende Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte getrennt nach Haushaltsgröße und Altersstruktur, so dass ergänzend relevante Zielgruppen (bspw. Starterhaushalte, Seniorenhaushalte, Familien) abgeleitet werden konnten.

Differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Hansestadt Lüneburg

Um abschließend den zukünftigen Bedarf an Wohnraum abschätzen zu können, wurde das zukünftige Wohnungsangebot (ohne Neubautätigkeit, mit Berücksichtigung von Abgängen) der zukünftigen Wohnungsnachfrage gegenübergestellt. Im Ergebnis wurde für die Hansestadt Lüneburg eine Wohnungsmarktbilanz nach den Segmenten (Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser) erstellt.

Wohnungsmarktbilanz nach Gebäudesegmenten

Schritt 3: Analyse des Segmentes "Preisgünstiger Wohnraum"

Wie bereits im Konzept aus dem Jahr 2013 angeführt, ist die Wohnraumversorgung eine wichtige kommunale Aufgabe und es ist sicherzustellen, dass auch Haushalten mit geringem Einkommen ausreichend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Zur Prüfung, ob und inwieweit dies in der Hansestadt Lüneburg der Fall ist, wurde eine Modellrechnung entwickelt, die bereits in vielen Wohnraumversorgungskonzepten erprobt und von der NBank anerkannt wurde. Auf dieser Basis konnte eine valide und an die lokalen Gegebenheiten angepasste Abgrenzung der Niedrigeinkommensbezieher auf Basis der spezifischen Einkommensgrenzen des Wohngeldgesetzes erfolgen. Das Ergebnis bilden die Haushalte in der Hansestadt Lüneburg, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Auf der anderen Seite erfolgte die Berechnung des preisgünstigen Wohnungsangebots, auch hierfür bot sich die Berücksichtigung der Grenzen gemäß des Wohngeldgesetzes sowie der Wohnraumförderung in Niedersachsen an. Für die Erfassung des preisgünstigen Wohnungsangebotes wurde auf die Inserate der Value-Datenbank und der Datenabfragen bei den Wohnungsunternehmen zurückgegriffen. Abschließend wurde eine Bilanzierung von Bestand und Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum in der Hansestadt Lüneburg vorgenommen. Im Ergebnis konnten so fundierte Aussagen zur aktuellen Situation der sozialen Wohnraumversorgung differenziert nach Haushalts-/Wohnungsgröße getroffen werden.

Preisgünstiger Wohnraum - Bestimmung von Bestand und Bedarf

Schritt 4: Erarbeitung von Handlungsempfehlungen

Auf Basis der durchgeführten Schritte wurde eine Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation in Lüneburg vorgenommen. Mit den abschließenden Handlungsempfehlungen und möglichen Maßnahmen zur Wohnungsmarktentwicklung in der Hansestadt Lüneburg konnte eine fundierte Basis für die Ausgestaltung der zukünftigen Wohnungsmarktpolitik formuliert werden. Darüber hinaus bietet das Konzept Entscheidungsgrundlagen für die lokalen Wohnungsmarktakeure.

Konzept als Basis für Wohnungsmarktpolitik und Wohnungsmarktakeure

3. Wohnungsmarktanalyse

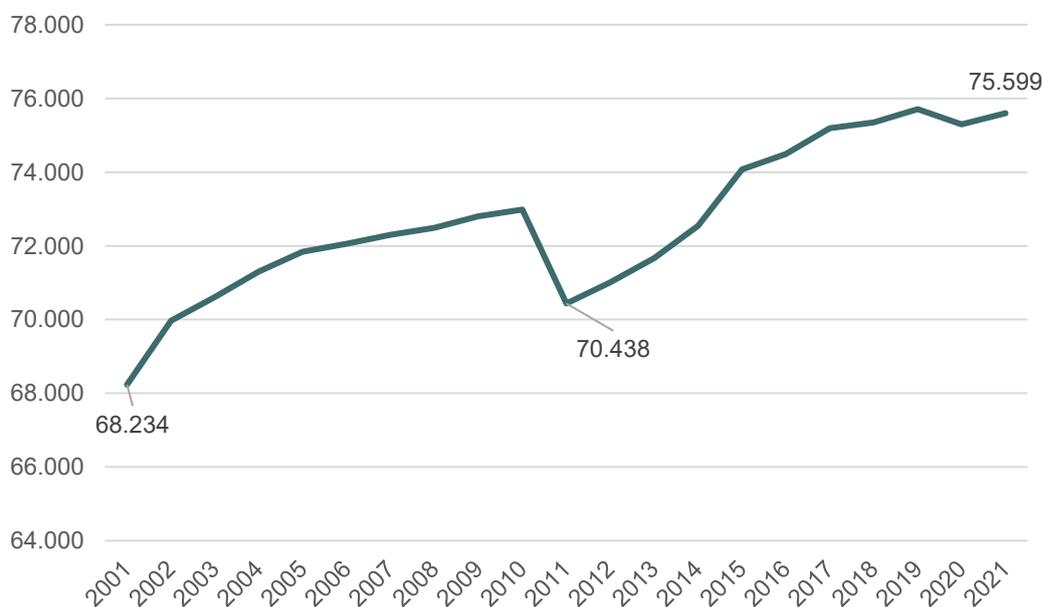
3.1. Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung allgemein

Die Bevölkerung in der Hansestadt Lüneburg ist im Zeitraum von 2011 bis 2021 um gut 5.161 Personen bzw. 7,3 % auf 75.599 Einwohner angestiegen (vgl. Abbildung 1). Der stärkste Anstieg konnte von 2014 auf 2015 beobachtet werden. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf den Zuzug Schutzsuchender zurückzuführen. Zudem fällt diese Phase auch in einen Zeitraum mit einer hohen Bautätigkeit in Lüneburg.

Entwicklung der Einwohnerzahlen

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Hansestadt Lüneburg (2001-2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Anhand der vergleichenden Einwohnerentwicklung mit dem Kreis Lüneburg, dem Land Niedersachsen und der Hansestadt Hamburg zeigt sich, dass die Einwohnerentwicklung der Hansestadt Lüneburg in der letzten Dekade dynamischer als im

Bevölkerungsdynamik von 2011 bis 2021 überdurchschnittlich

Kreis Lüneburg und im Land Niedersachsen verlief und annähernd an die Entwicklung in der Hansestadt Hamburg anknüpfen konnte (vgl. Tabelle 1). So ist die Zahl der Einwohner im betrachteten Zeitraum in der Hansestadt Lüneburg um 7,3 %, im Kreis Lüneburg und dem Land Niedersachsen um 5,5 % bzw. 2,9 % gestiegen. In der Hansestadt Hamburg lag die Wachstumsrate mit 7,8 % etwas über der von Lüneburg. Wird die Entwicklung nicht erst ab 2011, sondern über die beiden letzten Dekaden hinweg betrachtet, entwickelte sich die Einwohnerzahl der Hansestadt Lüneburg mit einem Zuwachs von 10,8 % überdurchschnittlich dynamisch. Im Landkreis nahm die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 9,7 %, in Niedersachsen um 0,9 % und in Hamburg um 7,4 % zu.

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Hansestadt Lüneburg und Vergleichsräumen in % (2001-2021)

	Stadt Lüneburg	Kreis Lüneburg	Niedersachsen	Hamburg
2011-2021	7,3%	5,5%	2,9%	7,8%
2001-2021	10,8%	9,7%	0,9%	7,4%

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Alter

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. Während in vielen anderen Kommunen meist ein eindeutiger Alterungsprozess beobachtet werden kann, weicht die Entwicklung in der Hansestadt Lüneburg hiervon ab. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 stieg die Anzahl der Einwohner zwar vor allem in der Bevölkerungsgruppe der ab 75-Jährigen, aber auch bei den 50- bis unter 65-Jährigen, den sogenannten Best Agern. In beiden Gruppen lagen die Zuwachsraten im Beobachtungszeitraum bei über 25 % (vgl. Tabelle 2). Die Entwicklung bei den 65- bis unter 75-Jährigen stagnierte dagegen nahezu (-0,5 %), bei den 30- bis unter 50-Jährigen war sie deutlich rückläufig (-7,6 %). Demgegenüber nahm die Zahl der Einwohner in der Stadt in allen Altersgruppen unter 30 Jahren zu, am stärksten in der Gruppe der jungen Erwachsenen bis zu einem Alter von unter 25 Jahren. Diese Altersklasse ist üblicherweise geprägt von Studierenden.

*Unterschiedliche Entwicklung
in den Altersgruppen*

Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur in der Hansestadt Lüneburg in % (2011-2021)

	Unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und Älter
2011	11.590	7.089	5.608	20.805	12.422	7.039	5.885
2021	12.245	7.903	5.953	19.229	15.686	7.003	7.580
Veränderung (absolut)	655	814	345	-1.576	3.264	-36	1.695
Veränderung (in %)	5,7%	11,5%	6,2%	-7,6%	26,3%	-0,5%	28,8%

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

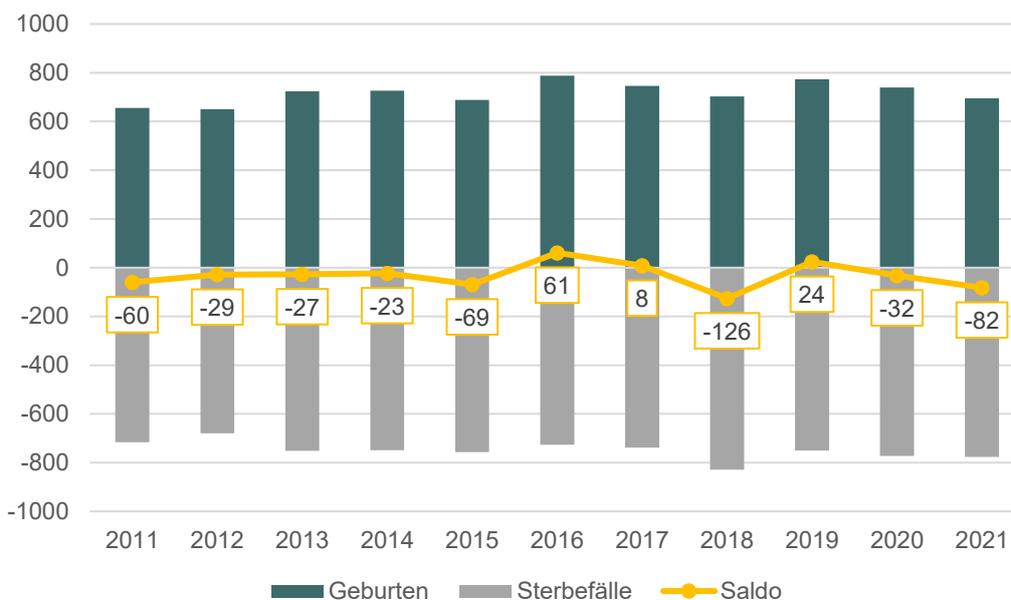
Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch, so auch in Lüneburg. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die auch in der Hansestadt Lüneburg zunehmende Alterung zurückzuführen.

Kenngrößen der Bevölkerungsentwicklung

Sowohl die Zahl der Geburten, als auch die der Sterbefälle nahmen in der wachsenden Hansestadt Lüneburg zu. Der Geburtsaldo war nur in drei Jahren im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 positiv. Im Mittel lag die Zahl der Sterbefälle pro Jahr um 32 Personen höher als die Zahl der Geburten. Gemessen an der Bevölkerungszahl in Lüneburg insgesamt bedeutet dies allerdings nur eine marginal negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 2).

Marginal negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt Lüneburg (2011-2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

3.3. Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verändert sich in langfristiger Perspektive relativ stabil und hat im Vergleich zu den Wanderungen einen geringeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsbewegungen werden demgegenüber durch externe Effekte beeinflusst und können im zeitlichen Verlauf stark variieren. Das Wanderungsvolumen hängt beispielsweise vom Wohnungsneubau, der Arbeitsmarktentwicklung oder von Zuwanderung aus dem Ausland (z.B. durch Schutzsuchende) ab.

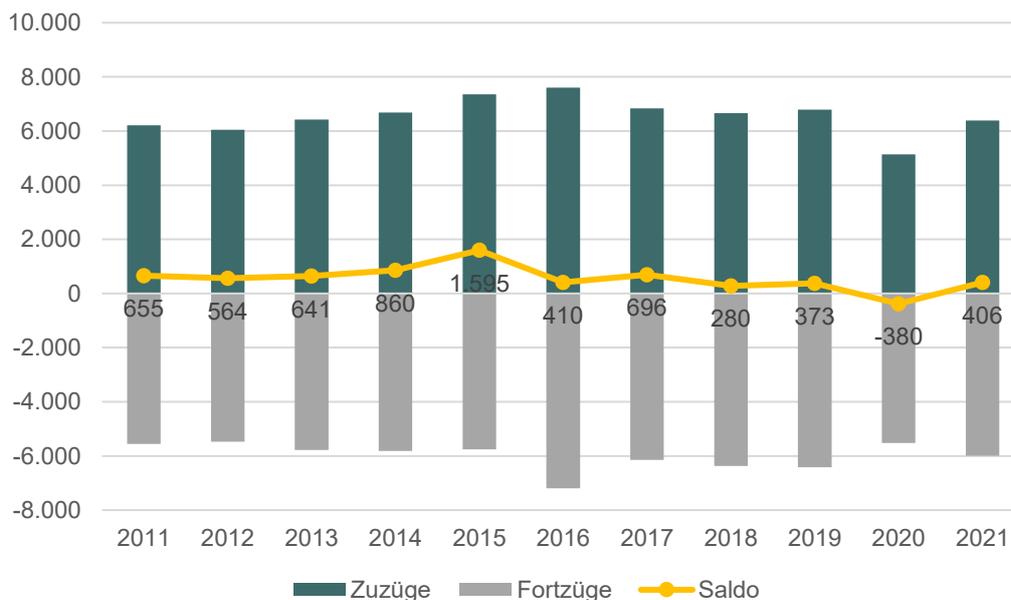
Wanderungen als wesentliche Einflussgröße

Wanderungen allgemein

In der folgenden Abbildung 3 ist der Wanderungssaldo für den Zeitraum von 2011 bis 2021 dargestellt. Dieser war bis 2019 kontinuierlich positiv. Auffällig ist das Jahr 2015, das in besonderem Maße durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden geprägt wurde und dementsprechend einen sehr positiven Wanderungssaldo aufwies. Nach einem weiteren Zuwachs im Jahr 2016 war die Zahl der Zuzüge tendenziell rückläufig, während die Zahl der Fortzüge zunahm. Insgesamt hat der Wanderungssaldo im Zeitraum zwischen 2011 und 2019 von 655 auf 373 abgenommen, konnte aber trotz dieser Entwicklung den negativen natürlichen Saldo in jedem Jahr ausgleichen. Erst zum Ende der letzten Dekade traf dies nicht mehr zu, 2020 wohnten in der Hansestadt Lüneburg daher weniger Menschen als im Vorjahr. Dies dürfte im Wesentlichen auf die Verwerfungen in Folge der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Wie in vielen anderen Universitätsstädte auch, kam die Zuwanderung junger Menschen in Lüneburg zum Erliegen. Während der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen in 2019 bei +411 lag, schrumpfte er in 2020 auf +77. 2021 stieg die Zuwanderung und damit auch die Bevölkerungszahl wieder an.

Wanderungssaldo 2020 zum ersten Mal negativ

Abbildung 3: Wanderungssaldo der Hansestadt Lüneburg (2011-2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Wohnungsnachfrage ist es von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. In Abbildung 4 sind die Wanderungssalden differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Hierbei wird deutlich, dass die größten Gewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen zu verzeichnen sind. Diese Altersklasse ist geprägt von Personen, die typischerweise zum Studium nach Lüneburg umziehen. Leichte Gewinne sind bei den unter 18-Jährigen zu verzeichnen, ein Hinweis auf den Zuzug von jungen Familien. Auch bei den Best Agern, den Personen in der

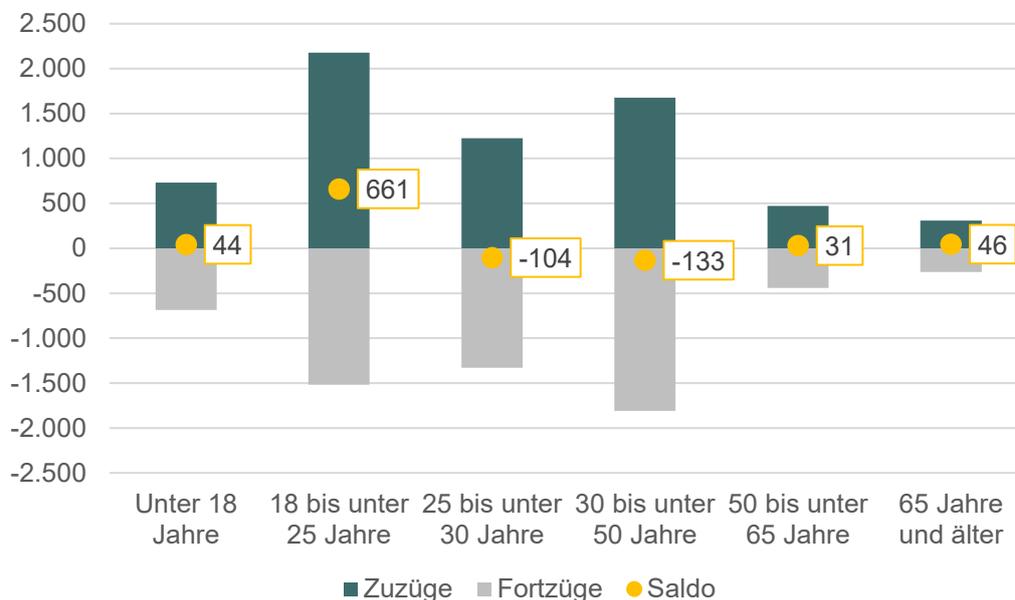
Zuzugsüberschuss bei jungen Erwachsenen - Defizite bei Familienhaushalten

Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahren, sowie bei den Senioren ab 65 Jahre sind in der Hansestadt Lüneburg leichte Wanderungsgewinne zu beobachten. Die meisten Einwohner verliert die Stadt hingegen in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen. Dies sind überwiegend Personen, die im Familienverbund leben und in Ein- und Zweifamilienhausgebiete des Umlandes abwandern. In der Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen zeigt sich ebenfalls ein negativer Wanderungssaldo. Bei dieser Gruppe handelt es sich häufig um Menschen, die Lüneburg nach Abschluss ihrer Ausbildung bzw. ihres Studiums verlassen.

Insgesamt zeigt sich an den Wanderungsbeziehungen der einzelnen Altersgruppen das komplexe räumliche Geflecht der Hansestadt Lüneburg. Die Stadt profitiert von überregionalen Wanderungstrends durch die Zuwanderung von Studierenden und auch jungen Geflüchteten. Als attraktiver Wohnstandort in der Metropolregion Hamburg ergeben sich regionale Wanderungsbeziehungen durch Zuwanderung von Haushalten, die in Lüneburg ihre Wohnpräferenzen umsetzen können (z. B. Familien). Innerhalb des Landkreises Lüneburg ergibt sich dagegen die typische Abwanderung von Familien ins Umland, während auch hier junge Erwachsene und inzwischen auch ältere Menschen, aufgrund der guten Versorgungsinfrastruktur und des attraktiven an Angebots an Wohnraum, in die Stadt ziehen.

Komplexe Wanderungsbeziehungen auf unterschiedlichen regionalen Ebenen

Abbildung 4: Durchschnittliche Wanderungen der Hansestadt Lüneburg (2011-2021) differenziert nach Altersklassen



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

3.4. Struktur des Wohnungsbestandes

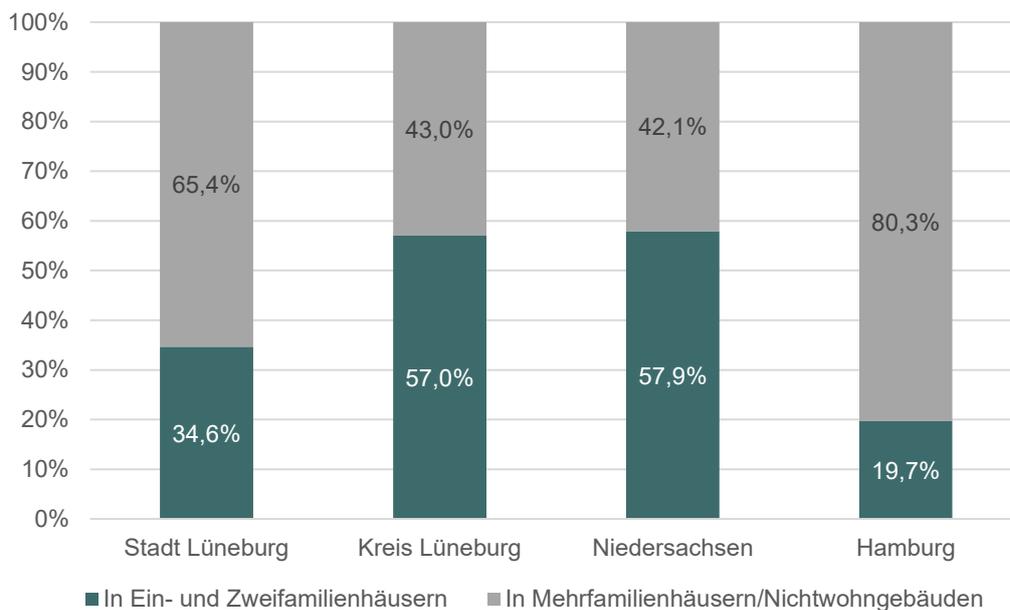
Im nachfolgenden Kapitel wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lüneburg beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert.

Gebäudetypen

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Niedersachsen gab es im Jahr 2021 in der Hansestadt Lüneburg insgesamt rund 40.100 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Von den Wohnungen entfallen 34,6 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 65,4 % auf Mehrfamilienhäuser inklusive der Wohnungen in Nichtwohngebäuden, die etwa 3 % des Wohnungsbestandes ausmachen (vgl. Abbildung 5). Wie es in Städten häufig der Fall ist, dominiert im Wohnungsbestand auch in Lüneburg das Mehrfamilienhaussegment, im ländlichen Raum dagegen das Ein- und Zweifamilienhaussegment. So befinden sich in der Hansestadt Hamburg rund 80 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, im Kreis Lüneburg und im Bundesland Niedersachsen insgesamt dagegen nur gut 40 %.

Rund 40.100 Wohnungen in Lüneburg, etwa zwei Drittel in Mehrfamilienhäusern

Abbildung 5: Wohnungsbestand im Vergleich - differenziert nach Gebäudetyp (2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Wohnungsmarktpolitisch von besonderem Interesse ist der Mietwohnungsbestand. Zum letzten Mal statistisch erfasst wurde diese Kennzahl beim Zensus 2011. Damals betrug die Zahl der Mietwohnungen rund 24.400 bzw. 64,1 % am gesamten Wohnungsbestand. Auffallend ist dabei der relativ geringe Anteil sozial orientierter Wohnungsunternehmen (Genossenschaften sowie kommunale oder kirchliche Unternehmen) von 17,7 % aller Mietwohnungen. In Lüneburg sind das

Mietwohnungen machten 64 % des Wohnungsbestandes aus

insbesondere die kommunale LÜWoBau und die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg (WoGe). Zum Vergleich: In Hamburg lag der Anteil dieser Bestandhalter bei deutlich über 40 %. Diese Unternehmen halten in der Regel auch auf angespannten Wohnungsmärkten preisgünstige Wohnungen vor und sind die wichtigsten Akteure bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum.

Leerstand und Fluktuation

Die Zensusergebnisse von 2011 weisen eine geringe Leerstandsquote von 2,1 % aus (800 Wohnungen). Aktuellere Zahlen werden in der amtlichen Statistik nicht erfasst. Im Bestand der LÜWoBau sank der Leerstand jedoch von 1,2 % in 2011 auf 0,5 % in 2021. Bei der WoGe lag der Leerstand in 2021 bei gut 0,8 %, nachdem für 2016 noch ein Wert von mehr als 1 % angegeben wurde. Nicht nur die sinkenden Leerstände weisen auf eine Anspannung der Wohnungsmärkte hin, auch die Fluktuation der Mieter ging in den Beständen langfristig von über 10 % auf nun ca. 7 % zurück. Ein Rückgang der Fluktuation wird als Hinweis darauf gesehen, dass Haushalte ihre Wohnbedarfe nicht mehr optimal umsetzen können und beispielsweise Paare nach der Familiengründung in einer kleinen Wohnung verbleiben.

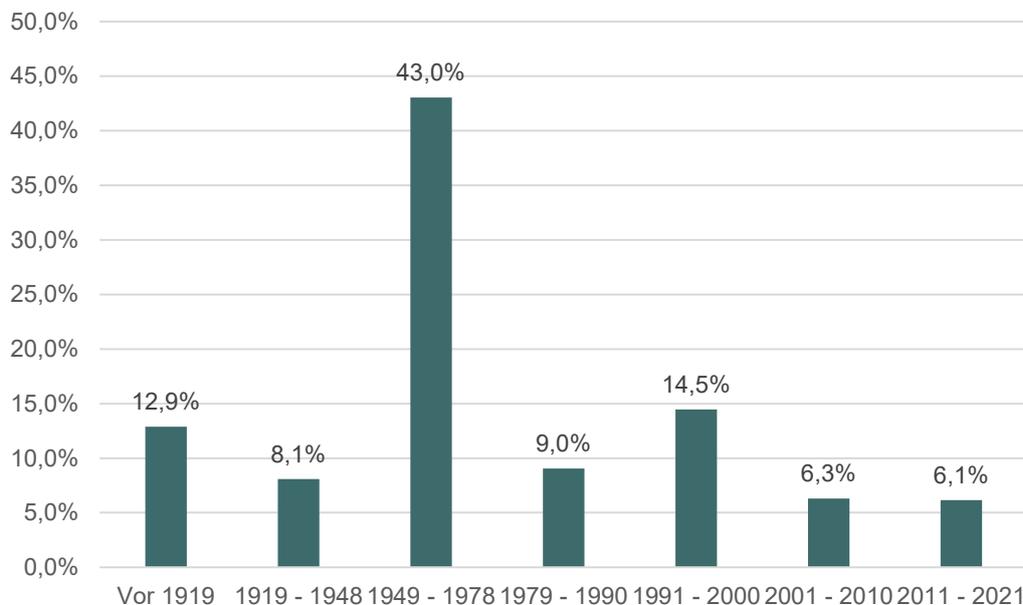
Leerstände und Fluktuation bei Wohnungsunternehmen rückläufig

Baualterstruktur

In der Abbildung 6 ist der Wohnungsbestand nach Baujahr für die Hansestadt Lüneburg dargestellt. Hierbei fällt auf, dass der Großteil des Bestands (rund 43 %) im Zeitraum zwischen 1949 und 1978 errichtet wurde. Der Anteil der älteren Gebäude beträgt insgesamt rund 21 %, die nach 1978 errichteten Gebäude machen rund 36 % aus.

Großteil des Wohnungsbestandes zwischen 1949 und 1978 errichtet

Abbildung 6: Wohnungsbestand in der Hansestadt Lüneburg differenziert nach Baualter



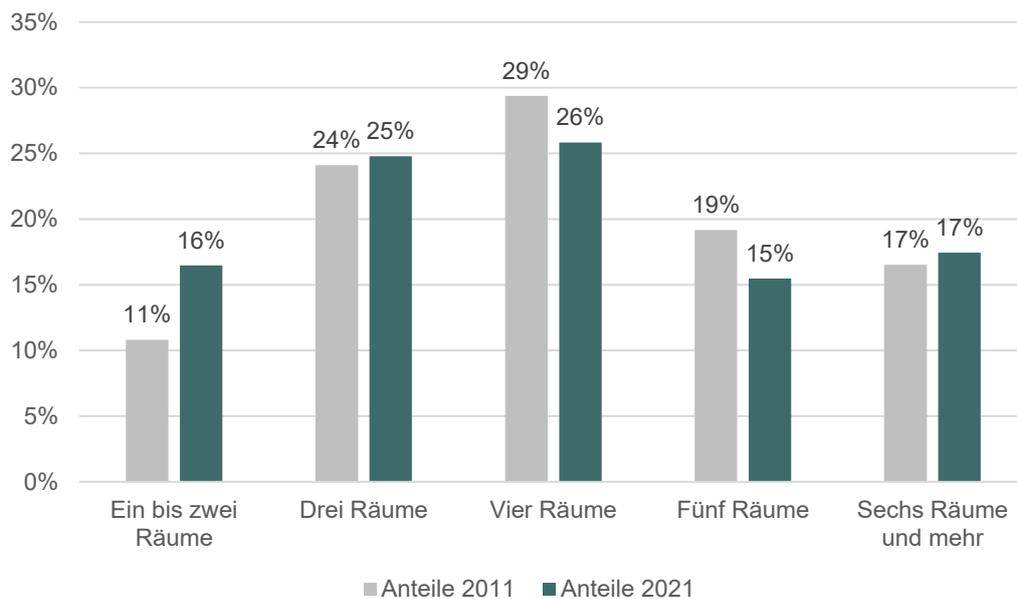
Eigene Darstellung, Datenquellen: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Niedersachsen

Wohnungsgrößenstruktur

Bei differenzierter Betrachtung des Wohnungsbestandes nach Wohnräumen zeigt sich für das Jahr 2021, dass Wohnungen mit drei bis vier Räumen rund 51 % und damit den größten Teil des Bestandes in der Hansestadt Lüneburg ausmachen. In der Entwicklung seit 2011 zeigt sich eine Zunahme des Anteils von Wohnungen mit einem oder zwei Räumen von 11 % auf 16 %. Dies geschieht insbesondere zulasten des Anteils von Wohnungen mit vier oder fünf Räumen.

Über die Hälfte der Wohnungen sind 3- bis 4-Zimmerwohnungen

Abbildung 7: Wohnungsbestand der Hansestadt Lüneburg differenziert nach Wohnräumen (2011/2021)



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

3.5. Bautätigkeit

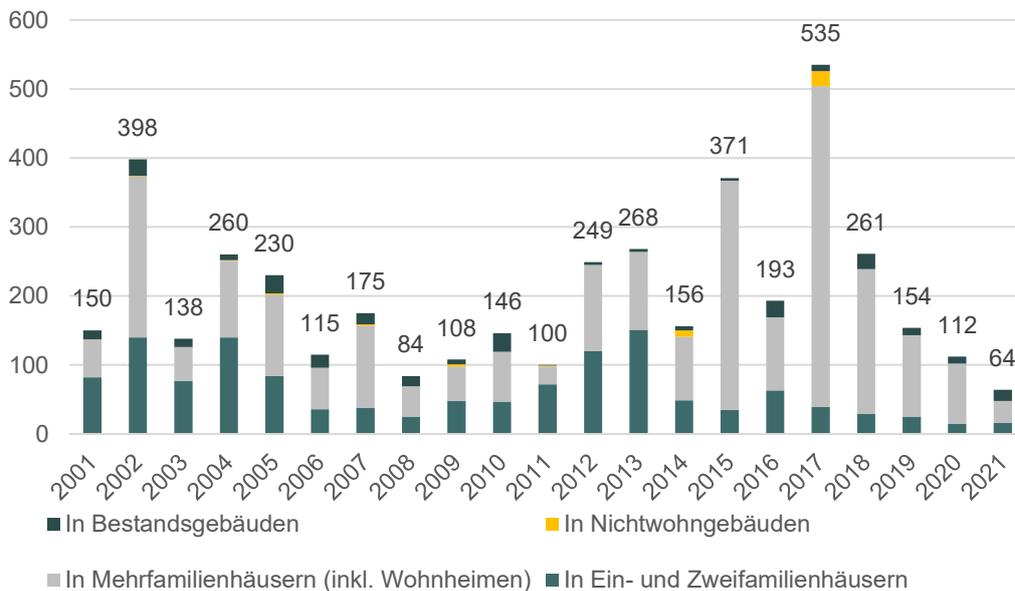
Im Zeitraum von 2011 bis 2021 wurden in Lüneburg durchschnittlich 224 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren festgestellt werden können (vgl. Abbildung 8). Zwischen den Jahren 2011 und 2016 schwankte die jährliche Anzahl an fertiggestellten Wohnungen zwischen 100 und 371. Im Jahr 2017 konnte mit insgesamt 535 gebauten Wohnungen der Höchststand verzeichnet werden. Ursache hierfür waren die außerordentlich hohen Bauaktivitäten im Mehrfamilienhaussegment. Anschließend ging die Bauaktivität kontinuierlich zurück, 2021 wurde mit 64 fertiggestellten Wohnungen der absolute Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum markiert.

2011 bis 2021: Fertigstellung von über 200 Wohnungen jährlich

Von den 224 im Mittel des Betrachtungszeitraums fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr entfielen rund 56 Wohnungen oder 24,9 % auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und 155 Wohnungen bzw. 69,3 % auf das Segment der Mehrfamilienhäuser. Die übrigen 5,8 % waren Fertigstellungen im Bestand oder in Nichtwohngebäuden.

Über zwei Drittel der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern

Abbildung 8: Baufertigstellungen in der Hansestadt Lüneburg (2001-2021)

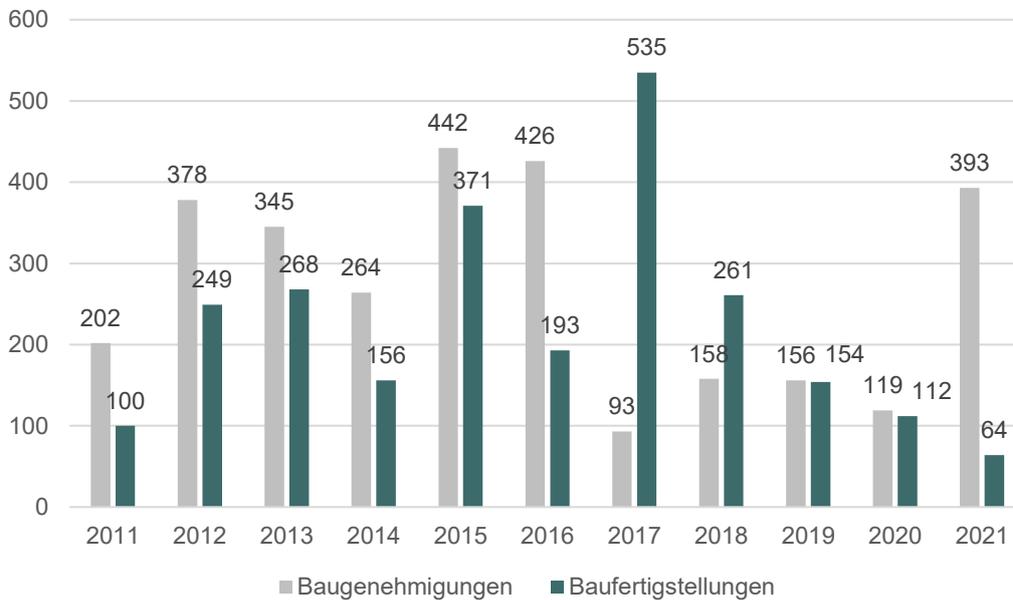


Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen kann aufgrund ihres zeitlichen Vorlaufs als Hinweis auf die zukünftige Entwicklung der Bautätigkeit dienen. In der Hansestadt Lüneburg wurden 2015 und 2016 außergewöhnlich viele Baugenehmigungen erteilt, die 2017 zu einer hohen Zahl an Fertigstellungen führten. Aufgrund der hohen Genehmigungszahl im Jahr 2021 kann daher in absehbarer Zeit mit deutlich mehr Fertigstellungen als 2021 gerechnet werden (vgl. Abbildung 9). Allerdings bleibt abzuwarten, inwieweit selbst genehmigte Neubauvorhaben im gegenwärtig unsicheren Umfeld, vor dem Hintergrund kräftig gestiegener Baupreise und des erhöhten Zinsniveaus, tatsächlich planmäßig realisiert werden.

Hohe Genehmigungsaktivität im Jahr 2021 lässt dynamische Bautätigkeit erwarten

Abbildung 9: Bautätigkeit in der Hansestadt Lüneburg - Wohnungen

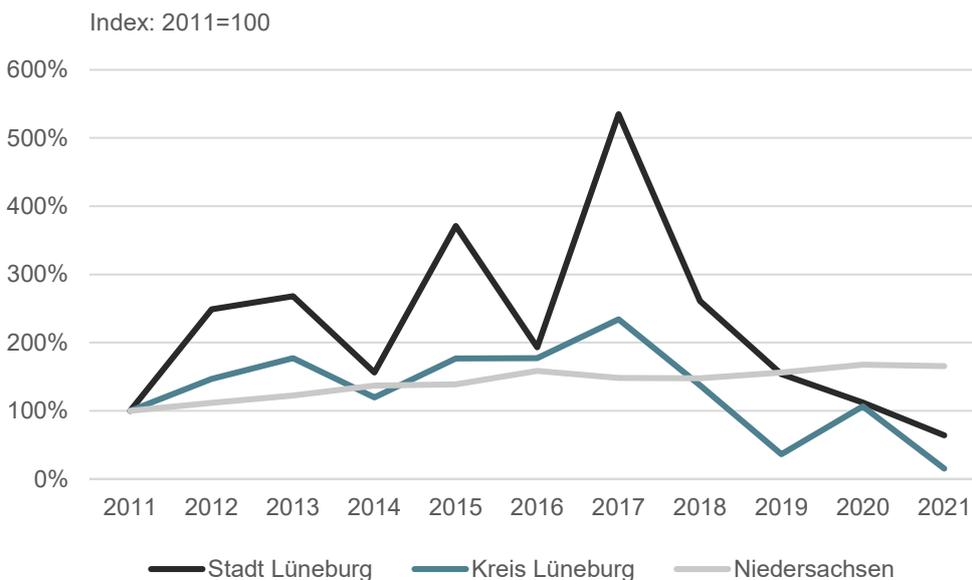


Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Im regionalen Vergleich verlief die Bautätigkeit in der Hansestadt Lüneburg bis 2017 überwiegend dynamischer als in den Vergleichsregionen, insbesondere im Jahr 2017. Anschließend setzte eine rückläufige Entwicklung ein. Im Gegensatz zum Landesgebiet Niedersachsen konnte 2021, ähnlich wie im Kreis Lüneburg, das Ausgangsniveau von 2011 nicht mehr erreicht werden (vgl. Abbildung 10).

Überdurchschnittlich hohe Bautätigkeit im regionalen Vergleich

Abbildung 10: Entwicklungen der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen

3.6. Miet- und Kaufpreisniveau

Um die Marktlage einzuschätzen, wird im Folgenden die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von Angebotspreisen der Immobiliendatenbank der Value AG analysiert. Dabei ist bei Betrachtung der Mietpreise festzuhalten, dass diese Immobiliendatenbank vor allem die Daten privater Vermieter umfasst, während die Mietdaten der sozial orientierten Wohnungswirtschaft (also kommunaler oder genossenschaftlicher Vermieter) in der Regel unterrepräsentiert sind. Mietpreise in den Beständen liegen meist unter dem Preisniveau privater Vermieter. Zudem handelt es sich bei den Daten um Angebotspreise, also solche Preise, die Wohnungssuchende gegenwärtig bei einer Neuanmietung auf dem freien Wohnungsmarkt bezahlen müssen. Mieten von Bestandsmietern werden dagegen nicht erfasst. Die Darstellung der regionalen Vergleiche sowie der langen Zeitreihen wurden aufgrund der Datenverfügbarkeit mit den Daten Value AG erstellt. Das gegenwärtige Mietpreisniveau aus dieser Datenbank wird jedoch auch den Mietdaten der zwei großen Wohnungsunternehmen LÜWoBau und WoGe gegenübergestellt.

Analyse von Angebotsmiet- und -kaufpreisen

Mietpreisentwicklung

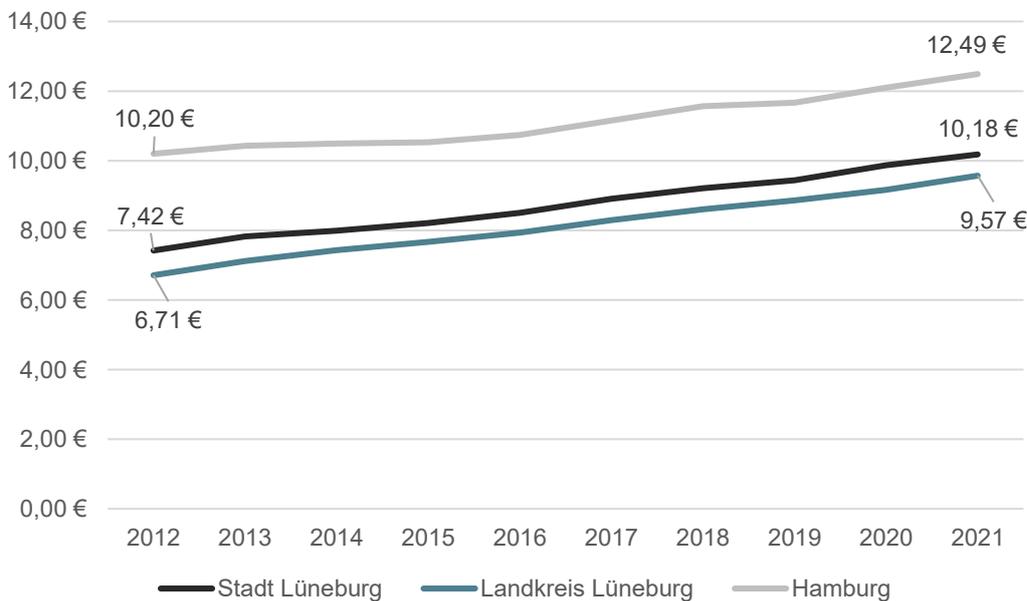
Wie die Abbildung 12 zeigt, sind die Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen (Baualter älter als zwei Jahre) in Lüneburg in den vergangenen zehn Jahren von 2012 bis 2021 deutlich angestiegen. Lagen die Angebotsmieten 2012 im Mittel noch bei 7,42 €/m², wurde für 2021 ein Durchschnittswert von 10,18 €/m² erfasst. Das entspricht einem Zuwachs um 37 %, wobei sich dieser über den untersuchten Zeitraum relativ kontinuierlich ergeben hat.

Deutlicher Anstieg der Angebotsmietpreise seit 2012

Im Landkreis lagen die Angebotsmieten im Jahr 2012 mit 6,71 €/m² durchschnittlich noch etwa 10 % niedriger als in der Hansestadt Lüneburg. Bis 2021 ist hier jedoch ein kräftigerer Anstieg um 43 % auf 9,57 €/m² erfolgt, so dass das Mietpreisniveau im Landkreis nur noch 6 % unter dem der Stadt liegt. In Hamburg erhöhten sich die Angebotsmieten von durchschnittlich 10,20 €/m² im Jahr 2012 um 22 % auf 12,49 €/m² im Jahr 2021. Damit liegt das Mietpreisniveau in der Metropole zwar noch immer deutlich über dem der Hansestadt Lüneburg, doch der Abstand ist seit 2012 merklich gesunken. Lagen die Angebotsmieten in Hamburg 2012 noch 37 % höher als in Lüneburg, waren es 2021 nur noch 23 %.

Abstand zum Preisniveau in Hamburg nimmt ab

Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmietpreise für Bestandswohnungen in der Hansestadt Lüneburg



Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG

Gegenwärtige Mietpreisstruktur

Im Neubau liegen die durchschnittlichen Angebotsmietpreise in der Hansestadt Lüneburg für das Jahr 2021 bei rund 11,90 €/m² und damit rund 17 % über den Preisen im Bestand.

Neubau deutlich über Bestandspreisen

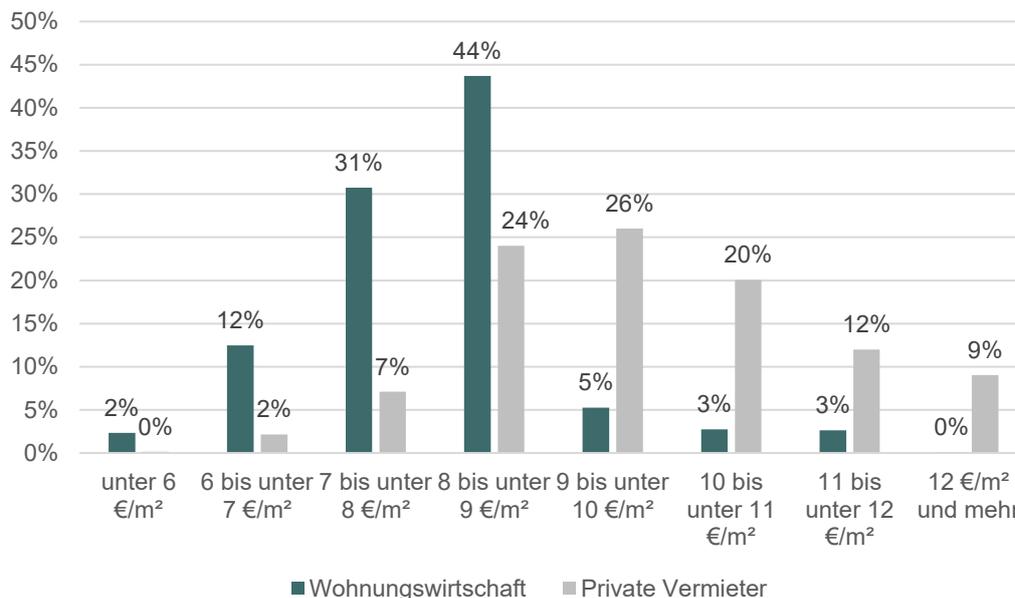
Das gegenwärtige Mietwohnungsangebot wurde zusammengefasst für die Jahre 2019 bis 2021 vertiefend untersucht. Dazu wurden neben den Daten der Value AG, die überwiegend Angebotsmieten von Privatvermietern abbildet, die Neuvertragsmieten der LüWoBau und der WoGe betrachtet und nach Preisklassen und Wohnungsgrößen differenziert ausgewertet.

Differenzierte Betrachtung von Mieten Privater und der Wohnungswirtschaft

Das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten aus der Value-Datenbank liegt für die Jahre 2019 bis 2021 bei 9,82 €/m². Für die beiden großen Wohnungsunternehmen liegt das Niveau der Neuvertragsmieten bei in etwa vergleichbaren 8,05 €/m². Bei der Verteilung der Mietpreise fällt auf, dass knapp die Hälfte (45 %) der Neuvertragsmieten in der Wohnungswirtschaft unter 8 €/m² liegen. Bei den privaten Vermietern sind es nur 9 %. Zudem liegen neun von zehn Neuvertragsmieten der Wohnungswirtschaft unter 9 €/m², während nicht einmal jede dritte Wohnung von Privatvermietern zu diesem Preis angeboten wird. Hochpreisige Angebote ab 11 €/m² machen über 20 % aller privaten Wohnungsangebote aus, sind aber in der Wohnungswirtschaft die absolute Ausnahme (3 %).

Mieten in der Wohnungswirtschaft günstiger als bei übrigen Vermietern

Abbildung 12: Verteilung der Mietpreise nach Preisklassen in €/m² (Ø 2019-2021)

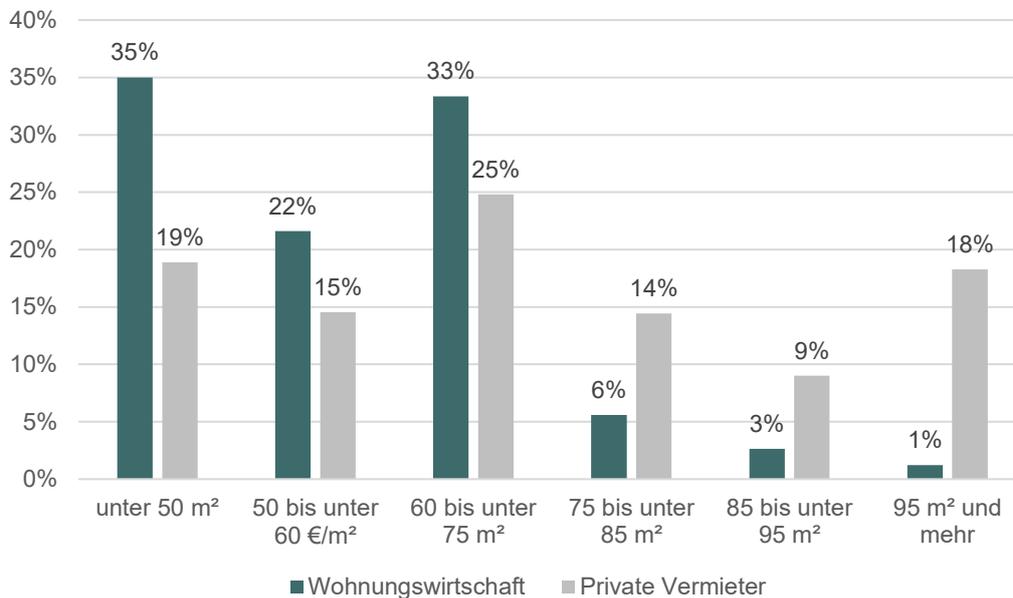


Eigene Darstellung, Datenquellen: Value AG, Wohnungswirtschaft

Nicht nur bei der Preisgestaltung, sondern auch bei den Wohnungsgrößen unterscheiden sich privat und wohnungswirtschaftlich angebotene Wohnungen deutlich voneinander. Die durchschnittliche Wohnfläche einer aus dem Bestand der Wohnungswirtschaft vermieteten Wohnung lag im Zeitraum von 2019 bis 2021 bei rund 57 m². Die Wohnungsgröße auf dem freien Mietmarkt betrug hingegen im Mittel knapp 73 m². Über ein Drittel (35 %) der neu vermieteten Wohnungen der Wohnungswirtschaft waren kleine Wohnungen unter 50 m² (Private Vermieter: 19 %). Diese Wohnungsgröße gilt laut der Wohnraumförderung in Niedersachsen als bedarfsgerecht für die wachsende Zahl an Singlehaushalten. Insgesamt verfügten 90 % der neu vermieteten Wohnungen in der Wohnungswirtschaft über Wohnflächen von unter 75 m² (private Vermieter: 59 %). Diese Wohnungen gelten als bedarfsgerecht für Haushalte mit bis zu drei Personen, die ebenfalls rund 90 % aller Haushalte in Lüneburg ausmachen. Im Bestand privater Vermieter machen hingegen Wohnungen ab 75 m² 41 % aller Inserate aus (Wohnungswirtschaft: 10 %). Diese hohe Anzahl an größeren Wohnungen lässt sich in der Regel dennoch problemlos vermieten, da Haushalte, die es sich finanziell erlauben können, meist deutlich größere Wohnungen nachfragen, als durch die Wohnraumförderung als bedarfsgerecht erachtet.

Wohnungswirtschaft vermietet mehr kleine Wohnungen

Abbildung 13: Verteilung der Mietangebote nach Wohnungsgrößenklassen in m² (Ø 2019-2021)



Eigene Darstellung, Datenquellen: Value AG, Wohnungswirtschaft

Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen

Der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand fiel in Lüneburg im Zeitraum von 2012 bis 2021 deutlich kräftiger aus als der Anstieg der Mietpreise. Im Jahr 2012 lag der Kaufpreis im Mittel noch bei 1.490 €/m², während er 2021 rund 3.680 €/m² betrug. Das Preisniveau hat sich somit in zehn Jahren etwa auf den 2,5-fachen Wert erhöht. Die höchsten jährlichen Steigerungsraten von 12,1 % bzw. 16,5 % wurden am Anfang des Untersuchungszeitraums von 2012 bis 2014 sowie am Ende von 2019 bis 2021 erreicht.

Kräftiger Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

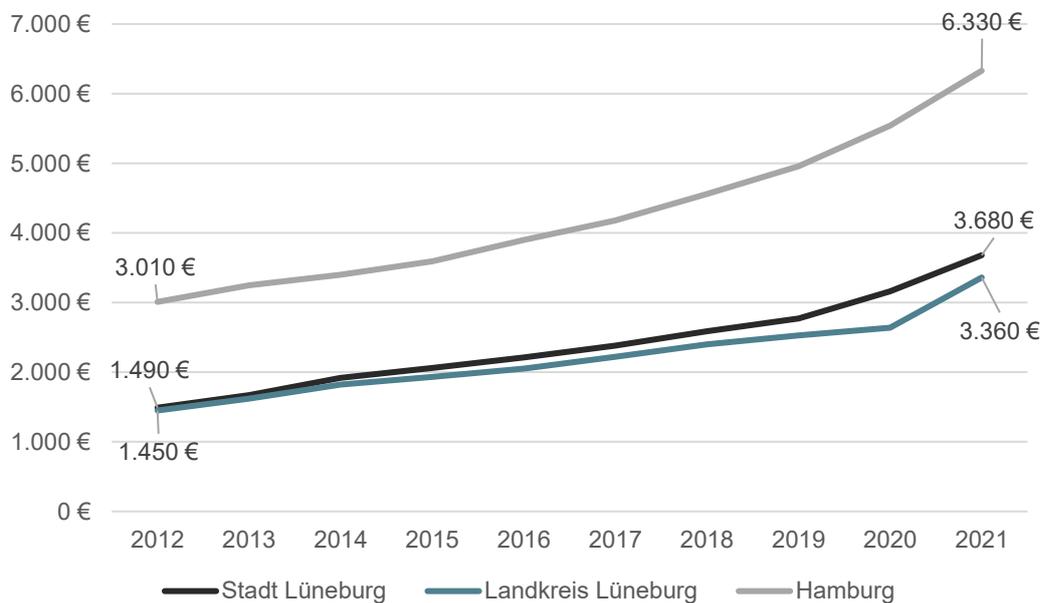
Im Landkreis Lüneburg insgesamt lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2012 mit 1.450 €/m² auf einem ähnlichen Niveau wie in der Hansestadt Lüneburg und stieg bis 2021 auf 3.360 €/m². Der Zuwachs fiel somit etwas weniger dynamisch aus als in der Hansestadt Lüneburg. In der Stadt Hamburg lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit 3.010 €/m² bereits wesentlich höher als in Lüneburg und auch hier stiegen die Preise bis 2021 noch einmal deutlich auf 6.330 €/m² an.

Anstieg in der Stadt Lüneburg deutlicher als im Landkreis oder in Hamburg

Die Preisentwicklung im Neubau ist für das Segment der Eigentumswohnungen aufgrund der geringen Fallzahlen nur eingeschränkt zu interpretieren. Doch auch hier sind in der Hansestadt Lüneburg deutliche Preissteigerungen von etwa 2.400 €/m² im Jahr 2012 auf über 5.600 €/m² im Jahr 2021 zu beobachten.

Preise im Neubau deutlich höher als im Bestand

Abbildung 14: Entwicklung der Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in der Hansestadt Lüneburg (2012-2021)



Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG

Kaufpreisentwicklung Eigenheime

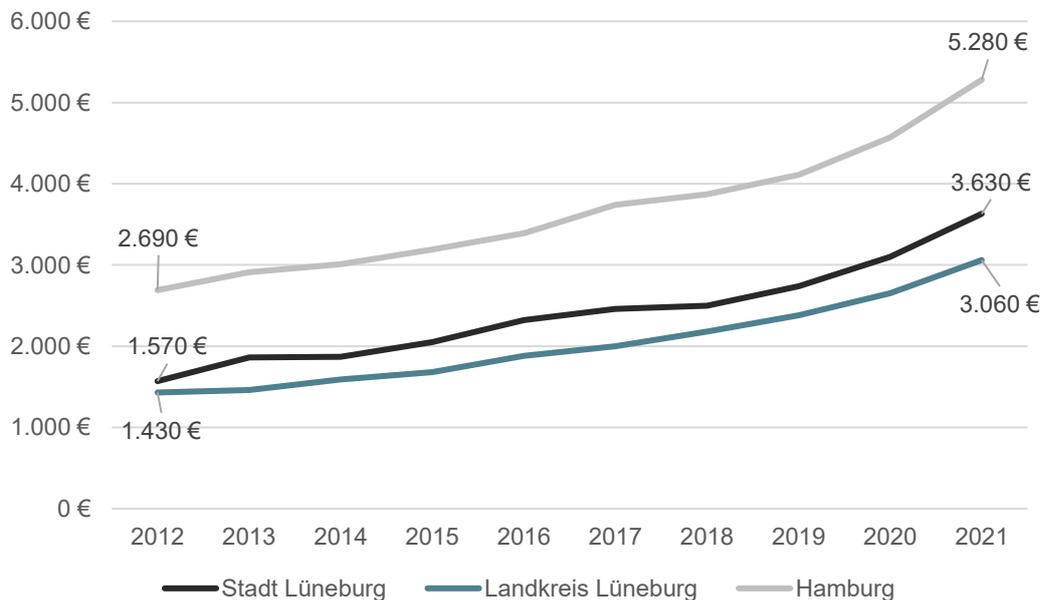
Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand weisen im Zeitraum von 2012 bis 2021 eine ähnliche Entwicklung auf wie die Preise von Eigentumswohnungen. In Lüneburg verteuerten sich entsprechende Objekte bezogen auf die Wohnfläche von durchschnittlich 1.570 €/m² auf 3.630 €/m². Das entspricht einem Anstieg auf das 2,3-Fache. Auch in diesem Segment wurden die höchsten jährlichen Preisanstiege am Anfang und Ende des Untersuchungszeitraums erfasst, mit 18,5 % von 2012 auf 2013 und 17,1 % von 2020 auf 2021.

Deutlicher Anstieg der Kaufpreise

In den beiden Vergleichsräumen wurden weniger kräftige Zuwächse verzeichnet. Im Landkreis Lüneburg stiegen die Preise von 1.430 €/m² auf 3.060 €/m² und in Hamburg von 2.690 €/m² auf 5.280 €/m², womit sich in beiden Vergleichsräumen die Durchschnittspreise in etwa verdoppelt haben. Im Vergleich mit der Preisentwicklung in der Hansestadt Lüneburg fällt auf, dass sich die Preise dort stärker an das Niveau in Hamburg anpassen, während die Preisentwicklung im Landkreis deutlicher zurückfällt.

Kaufpreise in der Hansestadt Lüneburg entfernen sich stärker vom Landkreis

Abbildung 15: Entwicklung der Kaufpreise (€/m²) für Eigenheime aus dem Bestand in der Hansestadt Lüneburg (2012-2021)



Eigene Darstellung, Datenquelle: Value AG

Die Preise für Neubauobjekte im Eigenheimsegment haben sich in Lüneburg seit 2012 ebenfalls sehr dynamisch entwickelt und sind von 1.890 €/m² auf 5.360 €/m² angestiegen. Allein von 2020 auf 2021 ergab sich ein Zuwachs um etwa 1.300 €/m² bzw. um rund ein Drittel. Auffällig ist im Neubau zudem, dass die Wohnflächen der angebotenen Objekte im Untersuchungszeitraum mit 135 m² im Mittel höher liegen als im Bestand (132 m²), während die Grundstücksflächen mit 440 m² im Neubau wesentlich kleiner sind als im Bestand (590 m²). Im gesamten Landkreis Lüneburg sind die mittleren Grundstückgrößen der angebotenen Immobilien mit 700 m² (Neubau) bzw. 926 m² (Bestand) deutlich größer als in der Stadt. In der Hansestadt Lüneburg scheinen also ein geringes Flächenangebot und ein hoher Preisdruck auch zu einer Verringerung der Grundstücksflächen, vor allem im Neubau, zu führen.

Grundstücke im Neubau werden kleiner

3.7. Zwischenfazit

In Lüneburg hat sich eine hohe Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung ergeben. Diese resultiert vor allem aus dem Zuzug jüngerer Menschen. Das damit verbundene Wachstumspotenzial wurde durch eine hohe Bautätigkeit ausgeschöpft. Die Immobilienpreise steigen deutlich an, wobei sich die Kaufpreise von den Mietpreisen, insbesondere von den Mieten sozial orientierten Wohnungsunternehmen, entkoppelt haben.

4. Wohnungsmarktprognose

Im Rahmen dieses Kapitels wird die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lüneburg betrachtet. Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird mittels einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ermittelt. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot in Form des fortgeschriebenen Wohnungsbestands gegenübergestellt. Aus dieser Wohnungsmarktbilanz lassen sich dann die im Prognosezeitraum anfallenden Neubaubedarfe ableiten. Der Zeitraum der Prognose erstreckt sich vom Basisjahr 2021 bis zum Jahr 2040. Bei einem langen Prognosezeitraum von über 20 Jahren können zum einen die langfristigen Trends der demografischen Entwicklung (z. B. die Folgen des demografischen Wandels) verdeutlicht werden. Die Wohnungsmarktprognose kann somit auch eine Grundlage für langfristige Investitionsentscheidungen bzw. Entscheidungen über die Nutzung langfristig wirkender Instrumente der Wohnungsmarktsteuerung sein.

4.1. Bevölkerungsprognose

Für die Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie den daraus resultierenden Neubaubedarf wurde ein Prognoseszenario ermittelt, das im Folgenden vorgestellt wird. Die der Prognose zugrundeliegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Statistischen Landesamt Niedersachsen. Als Stützzeitraum wurden die Jahre 2011 bis 2021 herangezogen. In diesem Zeitraum wurden pro Jahr durchschnittlich rund 730 Kinder in der Stadt geboren, es starben rund 750 Einwohner. Es zogen im Mittel pro Jahr rund 6.570 Menschen in die Hansestadt Lüneburg und 6.010 von dort fort. Ein möglichst langer Stützzeitraum, in diesem Fall von elf Jahren, sorgt dafür, dass in der Vergangenheit aufgetretene Sondereffekte in einzelnen Jahren, wie etwa die Flüchtlingszuwanderung, einen relativ geringen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum haben.

Datenbasis und Stützzeitraum

Einzelereignisse, die zu einer hohen Zuwanderung von Geflüchteten nach Deutschland in einzelnen Jahren führen, lassen sich nicht exakt vorhersagen. Die Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Lüneburg berücksichtigt stattdessen für den Prognosezeitraum eine gleichmäßig erhöhte Zuwanderung durch den Zuzug von Geflüchteten, die sich an der Zuwanderung Geflüchteter im Stützzeitraum sowie den Annahmen zur Zuwanderung Geflüchteter für die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Bundesamtes für Deutschland orientiert. Der aktuellste verfügbare Stand der Bevölkerungsdaten beim Statistischen Landesamt in Niedersachsen (LSN) zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose war der 31.12.2021. Zu Geflüchteten aus der Ukraine lagen aufgrund der Aktualität der Ereignisse somit noch keine belastbaren statistischen Daten für Lüneburg vor. Ein Abgleich der zur Zeit der Berichtslegung vorliegenden Einwohnerzahl Lüneburgs für den 30.06.2022 (LSN) mit der Einwohnerzahl aus der ermittelten Bevölkerungsprognose weist eine Abweichung ca. 170 Personen bzw. 0,2 % auf.

Umgang mit Sondereffekt durch Geflüchtete aus der Ukraine

Neben den Effekten, die sich direkt aus den Geburten und Sterbefällen sowie Wanderungen ergeben, ist für die Prognoseberechnung und -betrachtung weiterhin zu berücksichtigen, dass für die Bevölkerungsentwicklung auch die Altersstruktur im

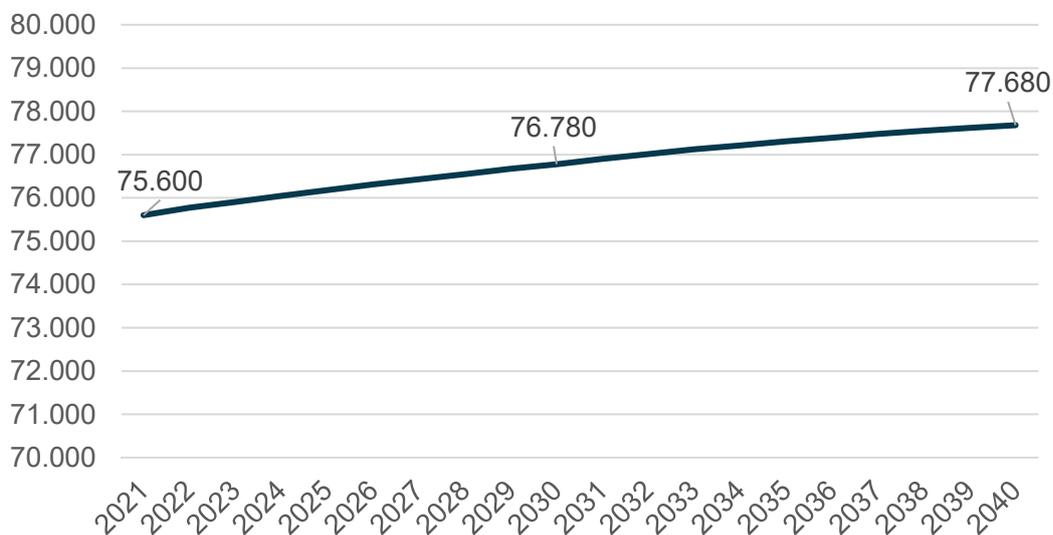
Altersstruktur von zentraler Bedeutung für Prognosen

Basisjahr 2021 der Prognose relevant ist. Auch die Veränderung der Altersstruktur im Laufe der einzelnen Prognosejahre hat wiederum einen Einfluss auf die weitere Bevölkerungsentwicklung. Verschiebt sich die Altersstruktur im Prognosezeitraum beispielsweise zugunsten der älteren Einwohner, so ist in den Folgejahren von höheren Sterbefällen auszugehen; gibt es mehr Frauen im gebärfähigen Alter, so steigt auch die Zahl der Geburten. Weiterhin sind die Wanderungssalden abhängig von der Umzugsbereitschaft der jeweiligen Altersgruppen.

Im Ergebnis erhöht sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Lüneburg von rund 75.600 im Jahr 2021 auf ca. 77.680 im Jahr 2040. Das entspricht einem Zuwachs um etwa 2.080 Bewohnern bzw. 2,8 % der Ausgangsbevölkerung. Ein größerer Teil des Bevölkerungsanstiegs vollzieht sich bereits in der ersten Hälfte des Prognosezeitraums. Bis 2030 steigt die Zahl der Einwohner um etwa 1.190 bzw. 1,6 %. Auf den Zeitraum von 2031 bis 2040 entfällt ein Zuwachs um 890 Personen bzw. 1,2 %. Die nachlassende Dynamik zum Ende des Prognosezeitraums geht auf den steigenden Einfluss des demografischen Wandels zurück. Gegenüber der Vergangenheit schwächt sich das Bevölkerungswachstum deutlich ab: Im Zeitraum der letzten zehn Jahre (2012-2021) stieg die Einwohnerzahl um 6,5 %. Der Grund für das zukünftig schwächere Wachstum liegt darin, dass der Effekt durch die weiterhin dynamische Zuwanderung durch die wachsende Zahl älterer Personen und dem damit ansteigenden Geburtendefizit ausgeglichen wird.

Bevölkerungsprognose bis 2040

Abbildung 16: Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Lüneburg (2021-2040)



Eigene Darstellung, Datenquellen: Statistisches Landesamt Niedersachsen

Wie die Betrachtung der Altersstruktur zeigt, wird dieser Anstieg nicht durch alle Altersgruppen gleichermaßen getragen. Einzelne Altersgruppen weisen ein stärkeres Wachstum auf als andere. Einen Rückgang der Bevölkerungszahl wird es in zwei Altersgruppen geben. Insgesamt steigt die Anzahl der unter 50-Jährigen um

Zahl der ab 50-Jährigen steigt stärker als Zahl jüngerer Personen

etwa 410 Personen (3,2 %) und die der ab 50-Jährigen um 1.000 Personen (9,5 %).

Die Gruppe der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 25 Jahren verzeichnet in der Prognose einen Rückgang um 780 Personen (10,0 %). Diese Altersgruppe setzt sich aus Studierenden und Auszubildenden zusammen. In den vergangenen Jahren hat Lüneburg als Universitätsstadt von einem hohen Zuzug in diesen Altersgruppen profitiert. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch deutschlandweit durch die Zuwanderung von jungen Arbeitskräften und Geflüchteten aus dem Ausland. In der Prognose startet diese Altersgruppe daher von einem sehr hohen Ausgangsniveau im Basisjahr. Mit 10,5 % war der Anteil dieser Personen in 2021 deutlich höher als etwa in der Stadt Hamburg (7,8 %). Trotz des Rückgangs wird die Zahl dieser Altersgruppe in Lüneburg im Prognosezeitraum auf einem hohen Niveau bleiben. Die Zahl der Menschen von 25 bis unter 30 Jahren wird hingegen leicht um 300 (5,0 %) zunehmen. In diese Altersgruppe fallen meist Berufseinsteiger.

Rückgang der 18- bis unter 25-Jährigen

Einen deutlichen Rückgang um 1.980 Personen (12,4 %) wird es laut Prognose zudem bei den Best Agern zwischen 50 und 65 Jahren geben. Hintergrund ist in diesem Fall, dass die geburtenstarken Jahrgänge von etwa 1955 bis 1965, die sogenannten Babyboomer, im Prognosezeitraum aus dieser Altersklasse herauswachsen und zugleich weniger geburtenstarke Jahrgänge in diese Altersklasse nachrücken.

Rückgang bei 50- bis unter 65-Jährigen

Das Aufrücken der Babyboomer in die nächsthöhere Altersgruppe hat hier, bei den 65- bis unter 80-Jährigen, einen deutlichen Bevölkerungsanstieg von 2.700 Personen (27,8 %) bis zum Jahr 2040 zur Folge. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung wächst zudem auch die bislang noch kleine Altersgruppe der ab 80-Jährigen um 690 Personen bzw. 14,5 % an. Diese Altersgruppen werden auf dem Wohnungsmarkt oft mit einer Nachfrage nach barrieregeduzierten und kleinen Wohnungen verbunden. Dies betrifft meist jedoch nur einen kleinen Teil dieser Gruppe, viele Haushalte verändern ihre Wohnsituation mit zunehmendem Alter nicht. Sie belegen damit weiterhin den großen Wohnraum aus ihrer Familienphase.

Kräftiger Anstieg bei ab 65-Jährigen

Daneben zeigt sich auch in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen mit einer Zunahme um 940 Personen (7,7 %) bzw. 220 Personen (1,1 %) eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040. Diese beiden Altersgruppen entwickeln sich in der Regel ähnlich, da es sich um die Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten handelt.

Deutliche Anstiege bei Kindern und Jugendlichen sowie deren Eltern

Tabelle 3: Entwicklung der Altersgruppen in der Hansestadt Lüneburg (2021-2040)

Einwohnerzahl nach Altersgruppen					
Altersgruppe	2021	2030	2040	Veränderung 2040 zu 2021	Veränderung (%)
unter 18 Jahre	12.290	12.980	13.230	940	7,7 %
18 bis unter 25 Jahre	7.740	6.870	6.960	-780	-10,0 %
25 bis unter 30 Jahre	6.030	6.460	6.340	300	5,0 %
30 bis unter 50 Jahre	19.940	20.300	20.160	220	1,1 %
50 bis unter 65 Jahre	15.900	14.380	13.920	-1.980	-12,4 %
65 bis unter 80 Jahre	9.730	11.870	12.430	2.700	27,8 %
80 Jahre und älter	4.740	4.750	5.430	690	14,5 %

Eigene Darstellung, eigene Berechnung

4.2. Haushaltsprognose

Die eigentliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten gebildet. Im Folgenden wird daher die Haushaltsprognose näher betrachtet. Hierbei wird auf die wohnungsmarktrelevante Größe abgestellt. Das bedeutet, dass nur die Haushalte berücksichtigt werden, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Untermieter, Heimbewohner etc. fallen nicht darunter, wohl aber Personen mit Nebenwohnsitz. In einem ersten Schritt wird daher aus der Bevölkerungsprognose die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ermittelt. In einem zweiten Schritt werden aus dieser Bevölkerung die Haushaltsstruktur für die Jahre des Prognosezeitraums abgeleitet. Die im Kapitel 4.1. beschriebenen Annahmen der Bevölkerungsprognose wirken entsprechend auch auf die Haushaltsprognose. Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung werden zur Bevölkerungszahl aus der Prognose, die zunächst nur die Hauptwohnsitze betrachtet, die Nebenwohnsitze addiert und die nicht wohnungsmarktrelevanten Heimbewohner abgezogen.

Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Im Jahr 2021 gibt es in der Hansestadt Lüneburg rund 39.070 wohnungsmarktrelevante Haushalte. In der Prognose erhöht sich die Zahl bis zum Jahr 2040 um rund 1.240 bzw. 3,2 % auf 40.310 Haushalte. Der etwas größere Teil der Zunahme ergibt sich mit einem Plus von 650 Haushalten (1,7 %) in der zweiten Hälfte des Prognosezeitraums.

Anstieg um 1.240 Haushalte bis 2040

Bei der Differenzierung der Entwicklung nach den verschiedenen Haushaltsgrößen zeigt sich, dass der Anstieg der Haushaltszahlen durch den Zuwachs bei kleinen Haushalten entsteht. Haushalte mit nur einer Person nehmen von 2021 bis 2040 um 850 bzw. 4,8 % zu. Auch Zweipersonenhaushalte legen ähnlich deutlich um 580 bzw. 4,7 % zu. Für Haushalte mit drei Personen ist ein leichter Rückgang über den Prognosezeitraum um 120 bzw. 2,7 % zu beobachten. Bei Haushalten mit vier und mehr Personen fällt der Rückgang mit 70 bzw. 1,6 % etwas geringer

Anstieg der Zahl kleiner Haushalte

aus. Zu diesen großen Haushalten zählen in Lüneburg nicht nur Familienhaushalte, deren Zahl in der Tendenz zunimmt, sondern auch Wohngemeinschaften junger Menschen, deren Zahl tendenziell abnimmt. Der Anstieg der Zahl der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen hängt eng zusammen mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung. Je älter die Haushaltsmitglieder werden, desto kleiner werden meist, etwa durch Auszug der Kinder sowie Trennung oder Tod eines Partners, die Haushalte. Insgesamt fallen die Veränderungen der Anzahl einzelner Haushaltsgrößen über den gesamten Prognosezeitraum von 20 Jahren relativ moderat aus.

Tabelle 4: Entwicklung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Hansestadt Lüneburg (2021-2040)

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße					
Haushaltsgröße	2021	2030	2040	Veränderung (2040 zu 2021)	Veränderung (%)
1 Person	17.800	18.120	18.650	850	4,8 %
2 Personen	12.420	12.820	13.000	580	4,7 %
3 Personen	4.550	4.470	4.430	-120	-2,7 %
4 und mehr Personen	4.300	4.250	4.230	-70	-1,6 %
Gesamt	39.070	39.660	40.310	1.240	3,2 %

Eigene Darstellung, eigene Berechnung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt über den gesamten Prognosezeitraum konstant bei 1,9. Der Anteil der Haushalte mit einer Person steigt von 45,6 % im Jahr 2021 auf 46,3 % im Jahr 2040 sodass diese weiterhin die größte Gruppe stellen. Die Zweipersonenhaushalte steigern ihren Anteil von 31,8 % auf 32,3 %. Die größeren Haushalte verlieren Anteile von 11,6 % auf 11,0 % (Drei Personen) bzw. von 11,0 % auf 10,5 % (Vier und mehr Personen). Die Haushaltsstruktur verschiebt sich damit sehr leicht zu Gunsten der kleineren Haushalte. Das führt auch dazu, dass die Zahl der Haushalte deutlich stärker steigt als die Zahl der Einwohner.

Haushaltsstruktur nur geringfügig verändert

4.3. Wohnungsmarktbilanz

In der Wohnungsmarktbilanz wird die Entwicklung der Nachfrage, repräsentiert durch die Haushalte, dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auf der Nachfrageseite die Zahl der Haushalte um eine Fluktuationsreserve von 2 % erhöht wird. Dies ist entscheidend, da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zusätzlich zur eigentlichen Nachfrage durch die Haushalte ein gewisser Anteil der Wohnungen für Modernisierungen oder Umzüge zur Verfügung stehen muss.

Fluktuationsreserve berücksichtigt

Im Jahr 2021 besteht in der Hansestadt Lüneburg aufgrund einer deutlichen Anspannung des Wohnungsmarktes in den vergangenen Jahren rechnerisch bereits ein Angebotsdefizit von 760 Wohnungen. Dem Bestand von rund 39.090 Wohnungen steht eine Nachfrage nach 39.850 Wohnungen durch rund 39.070 Haushalte zuzüglich der Fluktuationsreserve in Höhe von 780 Wohneinheiten gegenüber. Zwar wurden die jährlichen Fertigstellungszahlen aus dem vorangegangenen Wohnraumversorgungskonzept für den Zeitraum von 2011 bis 2020 erreicht (240 statt 230 Wohneinheiten), doch stieg die Wohnungsnachfrage in diesem Zeitraum stärker als prognostiziert. Dieser Bedarf sollte möglichst früh im Prognosezeitraum gedeckt werden, da er bereits gegenwärtig besteht und Druck auf den Wohnungsmarkt ausübt.

Nachholbedarf im Basisjahr

Die Wohnungsnachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) wird sich bis 2040 um 1.270 Haushalte auf 41.120 erhöhen. Um diesen über den Prognosezeitraum relativ gleichmäßigen Zuwachs der Wohnungsnachfrage zu befriedigen, sollte über den gesamten Prognosezeitraum kontinuierlich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Zusatzbedarf über den Prognosezeitraum

Um den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen herauszuarbeiten, wird auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot in dieser Betrachtung aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung kontinuierlich. Bis zum Jahr 2040 wird sich der Wohnungsbestand (ohne Neubau) um 1.460 Wohneinheiten auf rund 37.630 reduzieren. Der daraus resultierende Ersatzbedarf an Wohnraum wird auf angespannten Wohnungsmärkten wie in Lüneburg in der Regel durch die Eigentümer selbst auf den bestehenden Grundstücken als Ersatzneubau errichtet. Zur Deckung dieses Bedarfs werden kaum zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Der Ersatzbedarf fällt stetig über den kompletten Prognosezeitraum an.

Ersatzbedarf im Prognosezeitraum

Im Ergebnis dieser Gegenüberstellung müssen bis zum Jahr 2040 rund 3.490 neue Wohnungen geschaffen werden. Der Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Lüneburg bis 2030 generiert auch einen hohen Neubaubedarf von 2.060 Wohnungen in den ersten zehn Jahren des Prognosezeitraums. Das entspricht ca. 206 Fertigstellungen pro Jahr. Im weiteren Verlauf bis 2040 schwächt sich diese Entwicklung ab. Von 2031 bis 2040 ergibt sich ein Neubaubedarf von insgesamt 1.430 Wohneinheiten bzw. 143 Wohneinheiten pro Jahr. Über den kompletten Zeitraum ergibt sich ein Neubaubedarf von 175 Fertigstellungen pro Jahr. Zum Vergleich: Im Zeitraum von 2011 bis 2020 wurden in Lüneburg pro Jahr rund 240 Wohneinheiten fertiggestellt.

Neubaubedarf von 3.490 Wohneinheiten

Aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sowie der Nachfrage der jeweiligen Haushaltstypen sollten rund 1.140 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rund 2.350 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Da der gegenwärtige Wohnungsbestand in Lüneburg durch das Mehrfamilienhaussegment dominiert wird, müssen in diesem Segment zudem mehr Bestandswohnungen im

Rund zwei Drittel des Neubaubedarfs im MFH-Segment

Prognosezeitraum ersetzt werden. Während die im Prognosezeitraum weiterhin bestehende Nachfrage von Familienhaushalten nach Einfamilienhäusern zukünftig auch stärker durch den Generationenwechsel im Bestand gedeckt werden kann, sollten im Mehrfamilienhaussegment höhere Fertigstellungszahlen erreicht werden, um die steigende Nachfrage kleiner Haushalte zu bedienen. Die prognostizierte Segmentsverteilung im Neubau mit etwa 67 % im Mehrfamilienhaussegment und 40 % im Einfamilienhaussegment entspricht in etwa der Segmentsverteilung im Bestand in 2021.

Tabelle 5: Neubaubedarfe der Hansestadt Lüneburg nach Segmenten in 2021, 2030 und 2040

Neubaubedarf nach Segmenten			
	2021	2030	2040
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	39.850	40.450	41.120
Angebot insgesamt (inkl. Wohnungsabgänge)	39.090	38.390	37.630
Neubaubedarf insgesamt	760	2.060	3.490
<i>Davon in Ein-/Zweifamilienhäusern</i>	<i>230</i>	<i>690</i>	<i>1.140</i>
<i>Davon in Mehrfamilienhäusern</i>	<i>530</i>	<i>1.370</i>	<i>2.350</i>

Eigene Darstellung, eigene Berechnung

5. Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum

Im Folgenden wird eine Modellrechnung zur Bilanzierung von Angebot und Nachfrage von preisgünstigem Wohnraum vorgenommen, um mögliche Handlungsbedarfe in diesem Segment zu ermitteln. Der Kreis der Nachfrager nach sowie das Angebot von preisgünstigem Wohnraum sind nicht klar definiert. In diesem Kapitel muss daher zunächst eine Definition von preisgünstigem Wohnraum erfolgen:

Hintergrund der Modellrechnung

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Definition der Nachfrager soll die Haushalte umfassen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation Schwierigkeiten haben, eine bedarfsgerechte Wohnung anzumieten. Dabei sollte es keine Rolle spielen, ob sie tatsächlich Transferleistungen erhalten oder nicht. Zugleich sollten Haushalte unberücksichtigt bleiben, die zwar bedarfsgerechten Wohnraum anmieten könnten, aber lediglich subjektive Wohnpräferenzen nicht erfüllen können. So wird die Wohneigentumsbildung ausgespart, da sie bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eine Ausnahme darstellt. Die nachfolgende Analyse betrachtet also nur das Mietwohnungssegment.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird auf bestehende Grenzen Bezug genommen. Konkret wurden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des laut Wohngeldtabelle herangezogen. Aufgrund der deutlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen beim Wohngeld, wurde die Analyse mit der ab 2023 geltenden Wohngeldtabelle ermittelt. Diese Tabelle liegt differenziert nach Haushaltsgrößen für die für Lüneburg ab 2023 relevante Mietstufe IV vor.

Definition Nachfrage nach Wohngeldtabelle

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wird zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Die lokalen Einkommensverhältnisse werden mit den aktuellen Ergebnissen des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen dargestellt. Tatsächliche Einkommen in dieser kleinteiligen Differenzierung liegen für Lüneburg nicht vor.

Ermittlung der Nachfrage

Auch für das preisgünstige Wohnungsangebot gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund werden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächenobergrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) Niedersachsen herangezogen. Die zulässige Miethöhe wird wiederum über die Anlage 1 zu § 12 des Wohngeldgesetzes (WoGG) abgebildet, so dass Angebot und Nachfrage in zusammenhängender Definition ermittelt werden können.

Definition Angebot Wohngeldgesetz

Tabelle 6: Einkommens- und Mietobergrenzen zur Definition des preisgünstigen Segments

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze 2023 (Mietstufe IV)	Mietobergrenze 2023 (Mietstufe IV)	Wohnungsgrößen
1 PHH	17.592 €	491 €	bis 50 m ²
2 PHH	23.712 €	595 €	bis 60 m ²
3 PHH	29.496 €	708 €	bis 75 m ²
4 PHH	39.816 €	825 €	über 75 m ²

Quelle: Anlage 1 zu § 12 WoGG

Zur Ermittlung des Angebotes wurde die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wurde auf Basis einer Analyse der Wohnungsangebote der Jahre 2019 bis 2021 der Value AG sowie einer Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft erfasst. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Ermittlung des Wohnungsangebotes

Unter Berücksichtigung der Obergrenzen des Wohngeldgesetzes für 2023 und der Veränderung der Mietstufe zeigt sich in der Modellrechnung insgesamt ein deutliches Angebotsdefizit im preisgünstigen Segment. Lediglich für Haushalte mit 3 Personen besteht ein ausreichendes Wohnungsangebot. Besonders drastisch fällt das Defizit bei Wohnraum für Singlehaushalte aus. In diesem Segment steht eine jährlich aktive Nachfrage von 550 Haushalten einem jährlich verfügbaren Angebot von 220 Wohnungen gegenüber. Auch für Zweipersonenhaushalte sowie Haushalte mit vier oder mehr Personen übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot.

Rechnerisches Angebotsdefizit an preisgünstigen Wohnungen

Tabelle 7: Bilanz von Angebot und Nachfrage pro Jahr im preisgünstigen Segment (Mietstufe IV, Stand 2023)

Haushaltsgröße	Wohnungsgrößen	Nachfrage	Angebot	Bilanz	Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuvermietung
1 PHH	bis 50 m ²	550	220	-330	58 %
2 PHH	bis 60 m ²	290	170	-120	41 %
3 PHH	bis 75 m ²	70	260	190	39 %
4+ PHH	über 75 m ²	120	80	-40	14 %
Insgesamt		1.030	730	-300	40 %

Quelle: Eigene Berechnung

Die Modellrechnung bildet die Angebots- und Nachfragesituation im preisgünstigen Segment in Lüneburg rechnerisch ab. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass diese rechnerische Bilanz bestimmte Effekte auf dem Wohnungsmarkt nicht abschließend abbilden kann. So kann es etwa zu Fehlbelegungen kommen, da auch weniger preissensible Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen können. Das gilt vor allem für kleine Haushalte mit höheren Einkommen, die große, nach den Definitionen der Wohnraumförderung nicht bedarfsgerechte, Wohnungen nachfragen. Daher kann es passieren, dass auch in diesen Wohnungsgrößenklassen, trotz rechnerisch ausreichendem Angebots, Haushalte Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung bekommen. Auch kleinräumige Unterschiede in der Bilanz werden nicht ermittelt, so dass sich Engpässe in besonders präferierten Lagen und Quartieren bestimmter Zielgruppen ergeben können (z. B. in der Nähe zur Universität). Auch die Nachfrage bestimmter Zielgruppen mit besonderen Nachfragepräferenzen, wie etwa barriere reduzierten oder sehr großen preisgünstigen Wohnungen, lässt sich in einer Modellrechnung nur bedingt erfassen. Gerade die Nachfrage durch große Familienhaushalte mit mehr als vier Personen hat im Zuge der Zuwanderung Geflüchteter ab 2014 deutlich zugenommen. Aufgrund des Defizits bedarfsgerechter Wohnungen haben sich solche Haushalte, nach Aussagen aus den Vertiefungsgesprächen, teilweise aufgeteilt, so dass eine statistische Betrachtung der Nachfrage als ein gemeinsamer Haushalt nicht mehr möglich ist.

Modellrechnung kann nicht alle Effekte berücksichtigen

Im Vergleich zum Ergebnis der Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnen im Wohnraumversorgungskonzept aus 2013 hat sich die Bilanz verändert. Auch in der früheren Berechnung wurden die damals gültigen Definitionen und Grenzwerte des Wohngelds verwendet. Insgesamt ist die jährliche Nachfrage von rechnerisch 900 Haushalten auf 1.030 (Einkommengrenzen 2023) gestiegen. Das Angebot ist von 800 auf etwa 730 Wohneinheiten (Mietobergrenzen Stufe IV, 2023) zurückgegangen. Auffällig waren in 2013 ein hohes Angebotsdefizit bei Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte von rund 300 Wohneinheiten und ein Angebotsüberhang von 200 Wohnungen für größere Haushalte. Im Vergleich dazu hat sich das

Vergleich zu 2013

Angebotsdefizit für Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich auf 450 Wohnungen erhöht. Bei den größeren Haushalten hat sich das Bild geteilt. Für Dreipersonenhaushalte besteht noch immer ein ausreichendes Angebot. Für größere Haushalte besteht inzwischen ein deutliches Angebotsdefizit.

6. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes in der Hansestadt Lüneburg vorgenommen. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsoptionen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

Die Bevölkerungszahl in der Hansestadt Lüneburg ist von 2011 bis 2021 um 7,3 % angestiegen. Der Grund hierfür liegt vor allem in den Wanderungsgewinnen, insbesondere bei jungen Menschen unter 25 Jahren sowie ergänzend bei älteren Menschen ab 50 Jahren. Zudem konnte Lüneburg in einigen Jahren sogar einen Geburtenüberschuss verzeichnen und somit aus eigener Kraft wachsen. Die Stadt konnte dabei von ihrer Funktion als Universitätsstadt, ihrer Lage in der Metropolregion Hamburg, ihrem Status als Kreisstadt und Oberzentrum sowie der Zuwanderung von Geflüchteten profitieren.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Der Wohnungsbestand ist zum Großteil durch Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt (gut 65 %). Rund zwei Drittel der Wohnungen ist gegenwärtig älter als 40 Jahre, wobei der Großteil des Bestandes (ca. 43 %) in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet wurde. Im Allgemeinen weisen Gebäude aus diesem Zeitraum hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf. Sofern Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz bislang ausgeblieben, ergeben sich damit für die Gebäudeeigentümer zukünftig große Herausforderungen bei der Ertüchtigung ihrer Bestände. Das gilt umso mehr, da das Land Niedersachsen in 2020 die Effizienzstrategie für den Gebäudesektor vorgelegt hat. Damit soll langfristig bis 2050 ein Beitrag des Landes zum bundesweiten Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes geleistet werden. Darüber hinaus vollzieht sich in Einfamilienhausgebieten aus dieser Zeit nach und nach ein Generationenwechsel. Beide Thematiken sind aufgrund des hohen Bestandes in dieser Baualtersgruppe auch für Lüneburg relevant. Aufgrund der hohen Bautätigkeit wurde das Wohnungsangebot in den letzten zehn Jahren deutlich ausgebaut, insbesondere im Segment kleiner Wohnungen mit einem bis zwei Wohnräumen.

Zwei Drittel des Wohnungsbestandes ist älter als 40 Jahre

Die Wohnungsmarktsituation in Lüneburg hat sich in den vergangenen Jahren stetig angespannt. Kaufpreise für Immobilien sind in den letzten Jahren sehr deutlich gestiegen. Auf dem Mietwohnungsmarkt fallen die Preisanstiege weniger kräftig aus. Zudem wirken die Wohnungsbestände sozial orientierter Wohnungsunternehmen mit einem Angebot an relativ preisgünstigen Wohnungen zusätzlich preisdämpfend.

Angespannter Wohnungsmarkt

Die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird in der Hansestadt Lüneburg zu einem weiteren kontinuierlichen Nachfrageanstieg bis zum Jahr 2035 führen. Die Bevölkerung wird sich bis zum Jahr 2040 um 2.080 Personen bzw. 2,8 % erhöhen. Die Zahl der Haushalte wird um 1.240 bzw. 3,2 % steigen.

Nachfrageanstieg

Die Wohnungsnachfrage wird sich in Lüneburg zukünftig weiter ausdifferenzieren, da sich die Altersstruktur der Bevölkerung ändert. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs von jungen Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Seniorenalter verstärkt. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung von Alleinlebenden, vor allem kleiner Seniorenhaushalte, zu. Zugleich bleiben junge Zielgruppen, wie etwa Familienhaushalte, wichtige Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt der Stadt.

Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

In Lüneburg ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von 3.490 Wohneinheiten. Pro Jahr beläuft sich der Neubaubedarf auf 175 Wohneinheiten, nachdem von 2011 bis 2020 jährlich noch rund 240 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Etwa 60 % des Neubaubedarfs an Wohneinheiten entfällt auf das Segment der Mehrfamilienhäuser.

Neubaubedarf von rund 3.490 Wohneinheiten bis 2040

Eine Analyse des preisgünstigen Wohnraums offenbart ein Angebotsdefizit an kleinen preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Für Zweipersonenhaushalte und Haushalte mit mehr als drei Personen fällt die Bilanz relativ ausgeglichen aus, so dass sich auch hier teilweise Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ergeben können.

Angebotsdefizit bei kleinen preisgünstigen Wohnungen

7. Handlungsfelder und -optionen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Lüneburg aufgezeigt. Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt. Um den relevanten Akteuren in Politik und Verwaltung sowie Immobilien- und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, werden dann konkrete Maßnahmen benannt, um auf die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zielgruppenspezifisch reagieren zu können. Seit Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts in 2013 ist die Anspannung des Wohnungsmarkts in Lüneburg erhalten geblieben. Obwohl viele der damals vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt wurden und auch die Angebotsausweitung durch Neubau vorangetrieben wurde, zeigt sich, dass die Wohnungsmarktentwicklung fortlaufend geschehen muss. Die beiden in 2013 genannten Handlungsfelder sowie die meisten der darunterfallenden Empfehlungen bleiben daher auch für die zukünftige Entwicklung aktuell.

7.1 Preisgünstiges Segment

Das preisgünstige Segment ist für eine Stadt wie Lüneburg mit angespanntem Wohnungsmarkt ein zentrales Handlungsfeld. In dieses Feld fällt die Wohnraumversorgung von Haushalten, die Schwierigkeiten haben ohne Unterstützung bedarfsgerechten Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden. In der Vertiefungsanalyse in Kapitel 5 wurden die konkreten Bedarfe in einer Modellrechnung herausgearbeitet.

Wichtiges Handlungsfeld auf angespanntem Wohnungsmarkt

Das preisgünstige Segment steht aufgrund der hohen Inflation sowie der Zinsentwicklung sowohl im Bestand als auch im Neubau stark unter Druck. Neue Bauvorhaben für preisgünstigen bzw. geförderten Wohnraum sind derzeit aufgrund der hohen Baukosten, dem schwierigen Finanzierungsumfeld und der damit verbundenen fehlenden Planungssicherheit für Investoren kaum zu realisieren. Dabei kann die Nachfrage nach diesem Segment kurzfristig steigen, da steigende Energiekosten die Wohnkosten verteuern und Mieterhaushalte ohnehin durch die erhöhten Lebenshaltungskosten finanziell unter Druck geraten können.

Segment durch aktuelle Entwicklungen unter Druck

Die relevanten Nachfragegruppen in diesem Segment sind vor allem kleinere Haushalte mit bis zu zwei Personen. Neben Transferleistungsbeziehern sind dies eine steigende Zahl an Senioren, deren Renten nicht an die früheren Einkommen aus der Erwerbsphase heranreichen, Studierende, sofern sie nicht über spezifische Wohnangebote v. a. durch das Studentenwerk mit Wohnraum versorgt werden können, Alleinerziehende und auch Geflüchtete. Gerade die Entwicklung der Nachfrage durch Geflüchtete ist aufgrund der aktuellen Entwicklungen durch den

Zielgruppen

Krieg in der Ukraine sehr schwer abschätzbar. Laut Einschätzungen aus Vertiefungsgesprächen warten aber auch Geflüchtete aus Syrien, die schon länger in Lüneburg leben, teilweise noch auf den Eintritt in den freien Wohnungsmarkt.

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen zu unterstützen, haben Kommunen je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger oder geförderter Wohnungen zur Voraussetzung der Grundstücksvergabe gemacht werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, Baurecht jedoch noch nicht geschaffen wurde, ist der Einfluss geringer. Es lässt sich aber auch hier in bestimmten Fällen Einfluss auf den Neubau nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits Baurecht. In diesem Fall gibt es von Seiten der Stadt keine Einflussmöglichkeiten. Eine (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize denkbar. Entsprechende Möglichkeiten stellen eine Anreizförderung im Rahmen der Städtebauförderung bzw. die Einführung eigenkapitalschonende Baukostenzuschüsse für preisgünstige Mieten dar.

*Steuerungsmöglichkeiten
durch Kommunen im Neubau*

Wie schon die Modellrechnung gezeigt hat, besteht vor allem bei bedarfsgerechtem Wohnraum für kleine Haushalte ein Nachfrageüberhang. Aufgrund des höheren Angebots und der geringeren Mieten (je m² Wohnfläche) stellt sich der Wohnungsmarkt für größere Mietwohnungen weniger angespannt dar. Hier gilt es daher nach wie vor, das Angebot an kleinen Wohnungen mit zwei bis drei Wohnräumen weiter auszubauen, da Einzimmerwohnungen in der Regel schwer zu vermarkten sind. Für kleine Wohnungen im Neubau, insbesondere bei Nachverdichtung oder Neubau in zentralen Lagen, ist ein zu hoher Stellplatzschlüssel pro Wohnung ein wichtiger Flächen- und damit Kostenfaktor. Um dieses Segment im Neubau möglichst attraktiv zu halten, sollten bei entsprechenden Neubauvorhaben flexible Lösungen zwischen Stadtverwaltung und Investoren für einen möglichst niedrigen Stellplatzschlüssel angestrebt werden. Das kann z. B. eine Reduktion des Schlüssels bei Bereitstellung von Alternativangeboten für die Mobilität der Bewohner sein (Car- und Bikesharing etc.).

*Fokus auf kleine Wohnungen
im Neubau*

Preisgünstigen Wohnraum im Neubau zu erstellen ist unter den aktuellen Umständen besonders herausfordernd. Daher sollte auch die Wohnsituation im Bestand ins Auge gefasst werden. Dabei kann der Ankauf von langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen für Bestandswohnungen durch die Stadt genutzt werden. Mit diesem Instrument können auch private Vermieter in die Wohnraumförderung einbezogen werden und die Verteilung anspruchsberechtigter Haushalte im Stadtgebiet relativ flexibel gesteuert werden. Auch das Modell der mittelbaren Belegung kann für Wohnungsunternehmen relevant sein. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene – im Bestand des Investors vorhandene – Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Be-

*Preisgünstiger Wohnraum im
Bestand*

standswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden. Auch Wohnungen die aus der Förderung fallen, werden im Bestand sozial orientierter Wohnungsunternehmen nicht mit drastischen Mietpreisanstiegen belegt. Diese Praxis sollte zukünftig fortgesetzt werden, um preissensible Mieterhaushalte nicht zu überfordern. Vor dem Hintergrund der hohen Energiekosten sind zudem Wohnungsunternehmen und auch Versorger gefragt, flexible und individuelle Lösungen mit Mieterhaushalten zu suchen, die mit ihrer finanziellen Situation kurzfristig überfordert sind.

7.2 Wohnungsbaupolitik

In der Wohnungsmarktprognose ergibt sich ein Neubaubedarf von 3.490 Wohneinheiten bis 2040. Davon werden gut 2.000 Wohnungen durch eine erhöhte Wohnungsnachfrage benötigt. Dieser Bedarf muss in der Regel auf zusätzlichen Flächen realisiert werden. Der Neubaubedarf wird ausgelöst durch eine breite Wohnungsnachfrage über viele Zielgruppen hinweg. Neben typischen Eigentumsbildnern, also Familienhaushalte, die nach wie vor Eigenheime präferieren, werden auch kleine Haushalte, z. B. Senioren oder Berufseinsteiger, vermehrt Wohnraum nachfragen.

Neubaubedarf durch Bevölkerungswachstum

Die Hansestadt Lüneburg ist in der Vergangenheit auch durch die Ausschöpfung vorhandener Potenziale an Wohnbauland gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird bis 2040 weniger kräftig steigen als in der Vergangenheit. Dennoch müssen zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden um die zukünftigen Neubaubedarfe zu decken. Dazu wird es eventuell erforderlich sein, dass größere Neubauf Flächen ergänzend erschlossen werden. Hierbei ist es sinnvoll, verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend zu kombinieren, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in der Stadt und den Ortsteilen gefördert werden.

Angebotsausweitung

Vor allem, wenn Wohnbaulandpotenziale nicht innerhalb des Stadtgebiets von Lüneburg aktiviert werden, werden Wohnkosten in Lüneburg weiter steigen. Damit gewinnen Umlandgemeinden an Bedeutung, in denen die Immobilienpreise niedriger sind und mehr einfach zu entwickelnde Flächen vorhanden sind. Bestimmte Zielgruppen (v. a. Familien) werden dann ihre Wohnpräferenzen im Umland realisieren. Durch demografische Veränderungen und angespannte Wohnungsmärkte in den Umlandgemeinden verändert sich auch dort die Wohnungsnachfrage der einheimischen Haushalte. Damit kleine Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen (z. B. Rentner, Starterhaushalte oder einfache Angestellte) in ihrem sozialen Umfeld bzw. in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen können, müssen entsprechende Wohnungsangebote in den Umlandgemeinden geschaffen werden. Dafür sollten auch dort bei der Entwicklung von Neubauvorhaben Mietwohnungen in kleinen Mehrfamilienhauseinheiten (z. B. mit 6 bis 12 Parteien) ergänzend zum

Wachstum im Umland?

vorherrschenden Einfamilienhaussegment geschaffen werden. Dadurch kann der Mietwohnungsmarkt in der Hansestadt Lüneburg selbst entlastet, aber auch die Fachkräfteversorgung im Umland gesichert werden. Vor diesem Hintergrund kann die Kooperation der Stadt mit den Umlandgemeinden an Bedeutung gewinnen.

Im Umland von Metropolen ist das Einfamilienhaus für Familien immer noch die bevorzugte Wohnform. Die Nachfrage von Eigentumbuildern nach Einfamilienhäusern oder geeigneten Grundstücken ist hoch. Die Wohnungsmarktprognose macht deutlich, dass Lüneburg zukünftig die Zuwanderung benötigt, um seine Einwohnerzahl zu halten bzw. zu erhöhen. Familienhaushalte sind relevant, um auch in Zeiten des demografischen Wandels eine gesunde Altersstruktur in der Bevölkerung zu bewahren. Auf diese Weise können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa die Schulen und die Kitas, weiterhin gut ausgelastet und somit gesichert werden. Die hohe Anzahl an Geburten in Lüneburg zeigt zudem, dass die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum nicht nur durch Zuziehende, sondern auch durch einheimische Familien besteht. Wie bereits im WRVK von 2013 beschrieben, sollte zur Deckung dieser Nachfrage weniger auf typische Eigenheime auf großer Grundstücksfläche, sondern auf moderne, kompakte Wohntypologien (z. B. Stadtvillen) in integrierten Lagen gesetzt werden. So kann die bestehende Nachfrage flächensparend bedient werden, zumal auch viele Nachfrager selbst aufgrund der hohen Immobilienpreise keine allzu großen Grundstücksflächen mehr nachfragen.

Ergänzendes Angebot im Eigenheimsegment

Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern für Familien ist ein weiteres Augenmerk auf das barrierereduzierte Wohnen zu legen. Barrierereduzierte Wohnungsangebote sind im Bestand nachträglich meist nur mit hohem Aufwand zu realisieren, während viele barrierearme Ausstattungsmerkmale im Neubau Standard sind. Eine signifikante Ausweitung dieses Wohnungsangebots ist daher vor allem durch den Neubau möglich. Dieses Segment wird häufig als Wohnungsangebot für Senioren beschrieben, allerdings möchte nur ein geringer Anteil älterer Haushalte ihre Wohnung zugunsten eines barrierereduzierten Wohnangebots verlassen. Aufgrund der kräftig steigenden Bevölkerungszahlen in dieser Altersgruppe wird die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen dennoch stark wachsen. Zudem sind diese Wohnungen nicht nur für ältere Haushalte nachfragegerecht, da sich auch für Familien und andere jüngere Haushalte Vorteile durch eine barrierereduzierte Wohnsituation ergeben. Zu beachten ist hierbei, dass diese Zielgruppen die fußläufige Erreichbarkeit von Handel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung präferieren, wie sie in der Regel in zentralen Lagen gegeben ist. Der Neubau von barrierereduzierten Wohnungen sollte daher in Baulücken entstehen oder als Ersatz für nicht mehr erhaltenswürdige Bestandsbauten erfolgen. Ergänzend sind auch Lagen am Rande von Ein- und Zweifamilienhausgebieten interessant, um den Generationenwechsel in diesen oft monostrukturierten Gebieten anzustoßen. Laut Vertiefungsgesprächen werden gezielte Seniorenwohnprojekte mit spezifischen Serviceleistungen in der Stadt bereits jetzt sehr gut nachgefragt.

Angebotsausweitung im barrierereduzierten Segment

Hochpreisiges Wohnen im Mehrfamilienhaussegment steht nicht im Fokus der kommunalen Daseinsvorsorge, da die Zielgruppen hierfür entweder bereits über Wohnraum verfügen oder sich auf dem freien Wohnungsmarkt relativ einfach mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen in diesem Segment können aber aus zwei Gründen für den Wohnungsneubau relevant sein. Zum einen können preisgünstige Neubauwohnungen innerhalb eines Neubauprojektes quersubventioniert werden und zum anderen werden durch den Umzug in eine neue Wohnung im Bestand benötigte Eigenheime freigezogen. Zu den relevanten Nachfragern für dieses ergänzende Wohnungsangebot, also höherpreisige Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen, gehören vor allem Haushalte, die ihr Eigenheim am Stadtrand oder im Umland nach Auszug der Kinder aufgeben und nun zentraler gelegene kleinere Wohnungen nutzen möchten. Auch für Berufseinsteiger vor der bzw. ohne die Familienphase sind solche urbanen Wohnungsangebote interessant.

Höherpreisiges Wohnen

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de