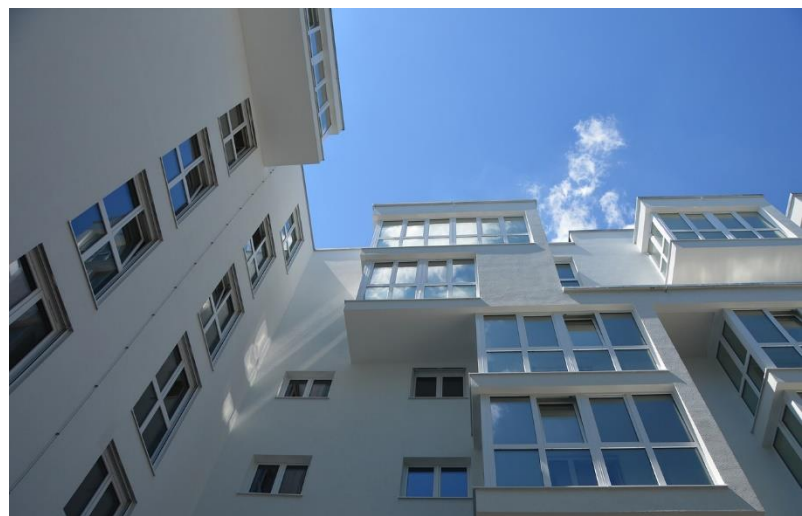
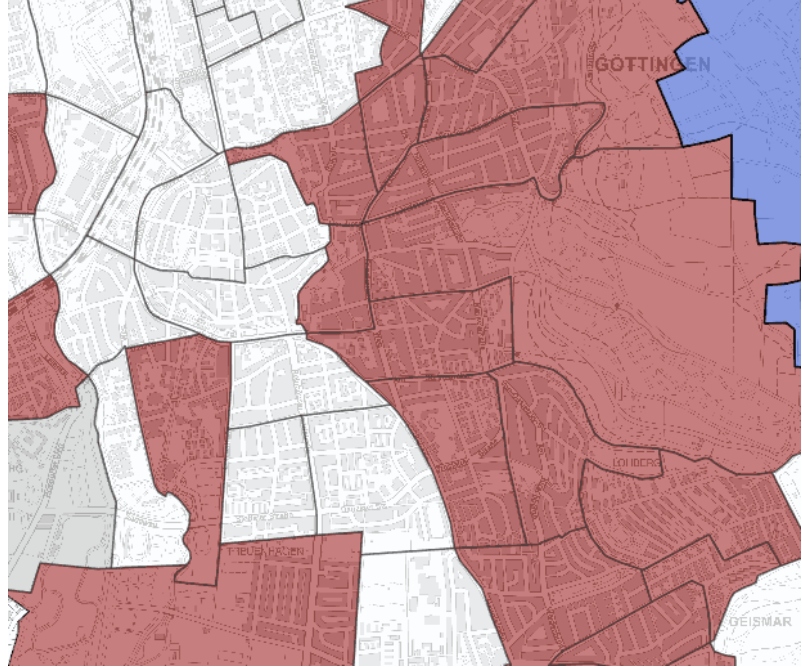




Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen

Bericht im Rahmen des Projektes OptiWohn

Stadt Göttingen
Referat für nachhaltige Stadtentwicklung
Fachdienst Geoservice und Grundstücke

OPTIWOHN

 **GÖTTINGEN**
STADT, DIE WISSEN SCHAFFT

Quartiersanalyse zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen

Bericht im Rahmen des Projektes OptiWohn

Herausgeber:

Der Oberbürgermeister der Stadt Göttingen

Hiroshimaplatz 1-4

37083 Göttingen

Redaktion

Stadt Göttingen, Referat für nachhaltige Stadtentwicklung

Stadt Göttingen, Fachdienst Geoservice und Grundstücke

Dezember 2020



Das **Projekt OptiWohn** ist ein vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördertes Forschungsprojekt, bei dem die Stadt Göttingen als eine von drei Pilotkommunen beteiligt ist. Ziel des Projektes ist es, dem Wohnraumangel zu begegnen, ohne den Neubaudruck und den damit verbundenen Ressourcenverbrauch zu erhöhen. Im Projekt werden kommunale Strategien und Instrumente entwickelt und erprobt, wie Wohnraum besser genutzt und suffizientes Wohnen gefördert werden kann.

Fotonachweise

Titelblatt, oben links und unten rechts: pixabay

Titelblatt, unten links: Achim Keiper

Die Rechte aller übrigen Bilder liegen bei der Stadt Göttingen

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Zusammenfassung

Hintergrund

Um dem Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in Göttingen zu begegnen, hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, 5000 neue Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung zu stellen. Neben dem Bevölkerungsanstieg trägt auch der größer gewordene Wohnflächenbedarf zum Wohnraummangel und damit auch zum Neubaudruck bei. Der Neubau von Wohngebäuden geht jedoch auch mit einem hohen Flächen- und Ressourcenverbrauch, Treibhausgasemissionen, Nutzungskonflikten und Erschließungskosten einher. Auf der anderen Seite gibt es viele Menschen, die ihre Wohnfläche reduzieren möchten, weil sich ihre Lebenslage und damit ihre Wohnbedürfnisse geändert haben, sie Arbeit am und im Haus reduzieren möchten, soziale Einbindung suchen, ihre große Wohnung nicht ihrem Wunsch nach Barrierefreiheit gerecht wird oder sie ihr Leben schlichter gestalten wollen. Mit einem Umzug, Umbau oder Untervermietung könnte dringend benötigter Wohnraum freigegeben oder zusätzlich geschaffen werden, der dann Wohnungssuchenden zur Verfügung steht.

OptiWohn

Das Projekt OptiWohn versucht deshalb, Wege zu finden, diesem Wunsch nach Verkleinerung Raum zu geben. Es zielt drauf ab, psychologische, soziale, organisatorische und finanzielle Barrieren für eine solche Veränderung der Wohnsituation abzubauen und suffiziente Wohnkonzepte zu fördern. Der Begriff *Suffizientes Wohnen* bezieht sich in diesem Kontext auf eine freiwillige Reduktion von individueller Wohnfläche (siehe Kapitel 2.3). So verbindet OptiWohn soziale und ökologische Ziele miteinander und verbessert die Wohnraumversorgung auch abseits des ressourcenintensiven Neubaus in der Stadt Göttingen. Grundsätzlich sind zwei Suffizienz-Strategien denkbar: (1) das Teilen von Wohnfläche mit weiteren Personen (beispielsweise durch Untervermietung oder die Aufteilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohnungen) oder (2) der Umzug in eine Wohnoption mit kleinerer Wohnfläche (beispielsweise in eine kleinere, barrierefreie Wohnung, eine Senioren-Wohngemeinschaft oder ein Mehrgenerationenhaus).

Ziel

Der vorliegende Bericht untersucht die aktuelle Wohnraumsituation in Göttingen hinsichtlich ihrer Flächenoptimierungspotenziale und Chancen von suffizientem Wohnen. Ziel der Untersuchung ist es, Quartiere mit besonders hohem Potenzial zu identifizieren und deren Sozialstruktur sowie Gebäudebestand zu analysieren. Darauf aufbauend sollen zukünftig quartiersspezifische Flächenoptimierungskonzepte sowie zielgruppengerechte Kommunikationsstrategien entwickelt werden.

Methodik

In die Analyse wurden zahlreiche gebäudebezogene Indikatoren wie Wohnflächen, Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen, Wohnungsgrößen und Gebäudealter sowie Sozialstrukturindikatoren wie Haushaltsgrößen, Altersstruktur oder Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen berücksichtigt. Die Daten wurden zum großen Teil vom Referat für Statistik und Wahlen sowie vom Fachdienst Geoservice und Grundstücke und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Göttingen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Belange zur Verfügung gestellt.

Ergebnisse

Die zentralen Ergebnisse der Untersuchung sind im Folgenden zusammengefasst:

- Die Förderung von suffizientem Wohnen birgt ein großes Potenzial für die Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Göttinger Klimaziele. **Suffizienz-Strategien können damit einen wesentlichen Beitrag zur ökologisch und sozial nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.**
- Die **durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in Göttingen von 22,8 m² im Jahr 1968 auf 36,9 m² im Jahr 2019 gestiegen.** In den letzten 10 Jahren ist sie insbesondere in Bezirken mit hohem Anteil von Studierenden und Menschen mit geringen Einkommen gesunken, während sie in anderen statistischen Bezirken weiter gestiegen oder konstant geblieben ist.

- **Von etwa 19.000 Wohngebäuden in Göttingen sind etwa zwei Drittel Ein- und Zweifamilienhäuser (rund 12.500).** Dennoch befinden sich nur knapp ein Viertel der Göttinger Wohnungen in diesen Gebäuden.
- Von knapp 67.000 Wohnungen sind nur etwa 13.000 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (ohne Wohnheime). Etwa die Hälfte der Wohnungen (knapp 33.000) haben 3 oder 4 Zimmer und etwa 21.000 Wohnungen haben 5 oder mehr Zimmer. Dem gegenüber stehen insgesamt ca. 10.000 Haushalte mit Kindern, ca. 22.000 Paare ohne Kinder und rund 48.000 Single-Haushalte (inklusive Studierende in Wohngemeinschaften). **Viele der großen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern werden dementsprechend von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt.** Ein ähnliches Ergebnis folgt aus der Analyse der Einwohnermeldedaten: **Bei über 6000 Adressen sind nur ein oder zwei Personen gemeldet.**
- **Besonders hohe Flächenoptimierungspotenziale befinden sich in der Oststadt und dem östlichen Bereich der Innenstadt, Geismar, in einigen statistischen Bezirken in den Stadtteilen Weende, Südstadt, Weststadt und Grone sowie in den suburbanen und ländlichen Ortsteilen.**

Die Untersuchung zeigt die Relevanz eines Monitorings im Bereich des Wohnflächenverbrauchs für die Identifikation von Wohnflächenoptimierungspotenzialen und eine strategische Ausrichtung auf eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Inhalt

1 Einleitung	7
1.1 Das Projekt OptiWohn	7
1.2 Ziel der Analyse	8
2 Wohnflächenoptimierung als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung	9
2.1 Welche gesellschaftlichen Vorteile bringt Flächenoptimierung?.....	9
2.2 Warum steigt die Wohnfläche pro Person?.....	10
2.3 Was ist eigentlich suffizientes Wohnen?	11
2.4 Welche Zielgruppen haben ein besonders hohes Flächenoptimierungspotenzial?.....	12
3 Methodik	15
4 Ergebnisse und Diskussion.....	18
4.1 Wohnen in Göttingen – Analyse des gesamten Stadtgebietes	18
4.1.1 Wohnflächenverbrauch.....	18
4.1.2 Gebäudebestand und Wohnungsgrößen	21
4.2 Quartiere mit hohem Flächenoptimierungspotenzial	22
4.3 Quartiersbeschreibungen	27
4.3.1 Oststadt + östliche Bereiche der Innenstadt + Plesseweg	27
4.3.2 Südstadt (Leineberg und Bunsenstraße).....	28
4.3.3 Weststadt (Egelsberg, Hagenberg, Holtenser Berg)	30
4.3.4 Weende (nördlicher Bereich)	31
4.3.5 Geismar	32
4.3.6 Grone (Alt-Grone und Grone Süd)	33
4.3.7 Suburbane und ländliche Ortsteile	34
5 Fazit	36
6 Literaturverzeichnis.....	37
7 Anhang.....	38
7.1 Anhang 1: Statistische Bezirke und Stadtbezirke	38
7.2 Anhang 2: Wohnflächenentwicklung in m ² pro Person.....	39
7.3 Anhang 3: Tabelle Wohnfläche in m ² pro Person nach statistischen Bezirken.....	41
7.4 Anhang 4: Karte mit Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen.....	42
7.5 Anhang 5: Karte mit Adressen der Wohnungsbaugesellschaften und des Studentenwerks	43
7.6 Anhang 6: Relevante Quartiere mit ausgewählten Indikatoren	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtische Anpassungsstrategien im Projekt OptiWohn.....	7
Abbildung 2: Strategien der Wohnraumsuffizienz	11
Abbildung 3: Statistische Bezirke und bebaute Bereiche.	17
Abbildung 4: Bevölkerungszahl- und Wohnflächenentwicklung in Göttingen.....	18
Abbildung 5: Wohnflächenentwicklung 2000-2010.	20
Abbildung 6: Wohnflächenentwicklung 2010-2019.	20
Abbildung 7: Gebäudegrößen und deren Anteil am Göttinger Wohnungsmarkt.	21
Abbildung 8: Wohnungs- und Haushaltsgrößen in Göttingen.	21
Abbildung 9: Wohnfläche pro Person nach statistischen Bezirken.	23
Abbildung 10: Darstellung der Dichte von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen.. ...	24
Abbildung 11: Anteil der Ein und Zweifamilienhäuser nach statistischen Bezirken.....	24
Abbildung 12: Anzahl der Personen im Alter von 15-18 Jahren nach statistischen Bezirken.	25
Abbildung 13: Darstellung der ausgewählten Quartiere mit hohem Flächenoptimierungspotenzial...	25
Abbildung 14: Altersstruktur in der Oststadt nach statistischen Bezirken.	28
Abbildung 15: Altersstruktur in der Südstadt nach ausgewählten statistischen Bezirken.	29
Abbildung 16: Altersstruktur in der Weststadt nach ausgewählten statistischen Bezirken.	30
Abbildung 17: Altersstruktur in Weende nach ausgewählten statistischen Bezirken.	31
Abbildung 18: Altersstruktur in Geismar nach statistischen Bezirken.....	33
Abbildung 19: Altersstruktur in Grone in ausgewählten statistischen Bezirken.	34
Abbildung 20: Altersstruktur in den Ortsteilen.	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Motive der Wohnflächenreduktion.	11
Tabelle 2: Hemmnisse für Wohnraumsuffizienz	12
Tabelle 3: Indikatoren und Datenquellen	15
Tabelle 4: Grenzwerte für die Auswahl der Quartiere.....	17
Tabelle 5: Liste der ausgewählten Quartiere..	26

1 | Einleitung

Die öffentliche Diskussion um fehlenden Wohnraum in vielen deutschen Städten und auch in Göttingen führt derzeit zu einer massiven Wohnbauoffensive. Neben dem Bevölkerungsanstieg trägt auch der größer gewordene Wohnflächenbedarf zu dieser Entwicklung bei. In Göttingen fehlen laut der *Wohnraumbedarfsprognose Göttingen* des GEWOS-Institutes¹ bis 2030 mind. 4820 Wohneinheiten. Die Stadt Göttingen hat sich im *Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum*² deshalb zum Ziel gesetzt, **5000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030** zu schaffen. Gleichzeitig besteht das Ziel der **Klimaneutralität bis 2050**.³ Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan von 2017⁴ entsprechend des Prinzips der Nachhaltigen Stadtentwicklung und des Grundsatzes *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* eine **Reduzierung des Flächenverbrauchs** angestrebt.

1.1 | Das Projekt OptiWohn

Zusätzlicher Neubau ist nicht nur mit einem enormen Ressourcenverbrauch durch Bau und Nutzung neuer Gebäude verbunden, sondern auch mit zusätzlicher Mobilität, Flächenversiegelung, Nutzungskonflikten und hohen Erschließungskosten. Das Projekt OptiWohn (*Quartiersspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen*) strebt deshalb eine suffiziente Nutzung von Wohnraum als sozial und ökologisch zukunftsfähige Strategie an, um der Wohnraumproblematik zu begegnen (siehe Kapitel 2). **Das Projekt entwickelt und erprobt Strategien auf kommunaler Ebene, um der zunehmenden Inanspruchnahme von Wohnfläche entgegen zu wirken und so den Bedarf an Neubauwohnungen und den damit verbundenen Ressourcenverbrauch zu mindern.**

Dafür wurde zunächst die Wohnraumsituation in ausgewählten Quartieren analysiert und Wohnraumbedarfe ermittelt. Die Ergebnisse der Analyse werden in diesem Bericht dargestellt. Darauf aufbauend werden im Projekt Strategien entwickelt, wie für die verschiedenen Quartiere eine flächensparende Nutzung des Wohnraums unterstützt werden kann, und erste Pilotprojekte umgesetzt. Drei integrierte städtische Anpassungsstrategien werden dabei quartiersspezifisch untersucht und erprobt:

- Change Management (Schaffung einer Wohnraumagentur, die verschiedene Zielgruppen zu flächensparendem Wohnen berät)
- Umbau im Bestand (An-, Aus-, und Umbau von bestehenden Gebäuden, um den Einzug weiterer Personen zu ermöglichen)
- Flächenoptimierter Neubau (Entwicklung von flächensparenden Neubaukonzepten, z.B. durch flexible Grundrisse, gemeinschaftliche Nutzung von Flächen)

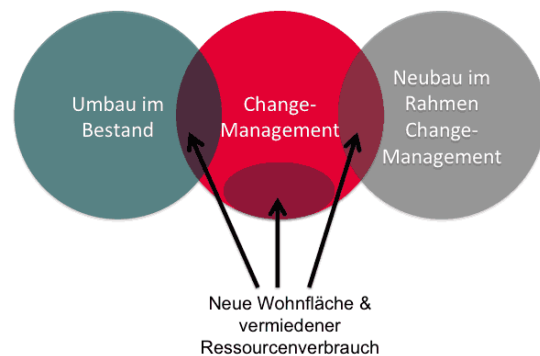


Abbildung 1: Städtische Anpassungsstrategien im Projekt OptiWohn. (Quelle: Wuppertal Institut)

¹ GEWOS, „Wohnraumbedarfsprognose Göttingen“.

² Stadt Göttingen, „Kommunales Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen“.

³ Stadt Göttingen, „Masterplan 100% Klimaschutz Göttingen. Konzept für die Umsetzung der Klimaneutralität bis 2050 für die Stadt Göttingen“.

⁴ Stadt Göttingen, „Begründung zum Flächennutzungsplan 2017“.

Das Projekt OptiWohn wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert und findet in Kooperation mit dem Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, der Carl-von-Ossietzky Universität Oldenburg, dem Architekturbüro werk.um sowie den Partnerstädten Köln und Tübingen statt.

1.2 | Ziel der Analyse

Mit der Quartiersanalyse wurden drei Ziele verfolgt, von denen nur der erste in diesem Bericht diskutiert wird:

1. Zum einen wurden für das Projekt **relevante Quartiere**, also Bereiche mit hohen ungenutzten Wohnflächenpotenzialen, **identifiziert**. Dazu zählen beispielsweise Quartiere mit einer hohen Wohnflächenzahl pro Kopf oder Stadtbereiche, in denen viele Einfamilienhäuser von nur ein oder zwei Personen bewohnt werden.
2. Das zweite Ziel ist die Entwicklung von **quartiersspezifische Flächenoptimierungsstrategien**. Dafür wurden die Gebäudetypologien und die Bevölkerungsstruktur untersucht. Darauf aufbauend wird ermittelt, welche Beratungsbausteine oder Maßnahmen für den jeweiligen Stadtteil hohe Flächenoptimierungspotenziale mit sich bringen.
3. Zuletzt wird die Analyse genutzt, um eine **zielgruppengerechte Kommunikationsstrategie** zu entwerfen.

Der vorliegende Bericht ist in folgende Abschnitte gegliedert: Zunächst wird in Kapitel 2 Wohnflächenoptimierung als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung begründet und eingeordnet sowie die für die Analyse relevante Konzepte vorgestellt. Anschließend wird die Methodik der Quartiersanalyse für Göttingen erläutert (Kapitel 3). In Kapitel 4 werden (1) die Ergebnisse für das gesamte Stadtgebiet vorgestellt und diskutiert, (2) die Auswahl der Quartiere mit hohen Flächenoptimierungspotenzial erklärt und (3) die Sozialstruktur der ausgewählten Quartiere erläutert.

2 | Wohnflächenoptimierung als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Während ein Teil der Bevölkerung keinen (bezahlbaren) Wohnraum findet, steigt der Wohnflächenverbrauch bei anderen Teilen der Bevölkerung immer weiter an. Viele deutsche Städte reagieren mit einer Wohnbauoffensive auf den Wohnraummangel, die jedoch zahlreiche negative ökologische und soziale Konsequenzen mit sich bringt. Es gibt jedoch auch viele innovative Wohnkonzepte, die auf einen geringeren Flächenverbrauch bei gleichbleibender oder sogar höherer Wohnqualität setzen.⁵ Eine suffiziente Wohnraumpolitik konzentriert sich daher auf diese Konzepte, um der zunehmenden Inanspruchnahme von Wohnfläche entgegenzuwirken und gleichzeitig der Wohnraumproblematik gerecht zu werden.

Das folgende Kapitel gibt einen kurzen Überblick über die wichtigsten Aspekte des suffizienten Wohnens. Zunächst werden Argumente für die Förderung suffizienten Wohnens erläutert. Anschließend werden Ursachen für die steigenden Wohnflächen pro Kopf erklärt und individuelle Suffizienz-Strategien aufgezeigt. Darauf folgend werden die wichtigsten Zielgruppen beleuchtet.

2.1 | Welche gesellschaftlichen Vorteile bringt Flächenoptimierung?

Die ökologischen Nachteile von Neubaugebieten, insbesondere in den Außenbereichen der Städte, sind vielfältig: ein hoher Ressourcen- und Flächenverbrauch, zusätzliche Treibhausgasemissionen und Mobilität und ggf. ein Verlust von Flächen mit einem hohen ökologischen Nutzen. Wohnflächenoptimierung kann deshalb eine wichtige ergänzende Strategie zur Schaffung von Wohnraum darstellen und einen relevanten Beitrag zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.⁶ Darüber hinaus bietet flächenoptimiertes Bauen und Wohnen die Chance, über anpassungsfähigere Wohnformen nachzudenken, die unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden. Damit eröffnen Flächenoptimierungsstrategien neue Potenziale für Wohnformen, welche auch größere Veränderungen und Krisen in persönlichen Lebensbiographien abfedern können. Für die Stadtgesellschaft kann die Nutzung von Flächenoptimierungsstrategien ökologische, ökonomische und soziale Vorteile bieten:⁷

- **Belebung der Nachbarschaften:** Wenn Quartiere mit einheitlicher Altersstruktur immer älter werden und die Bevölkerungsdichte durch den Wegzug von Kindern sinkt, können häufig soziale Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote durch die verminderte Nachfrage nicht aufrechterhalten werden. Flächenoptimierungsstrategien, die diesem Phänomen entgegenwirken, können durch die Durchmischung der Altersstruktur Nachbarschaften neu beleben und zu einer Steigerung der Wohnqualität auch für die anderen Personen im Quartier beitragen.
- **Vermeidung von Treibhausgasemissionen:** Sowohl der Bau als auch die Nutzung von Wohngebäude sind mit einem massiven Ausstoß von Treibhausgasemissionen verbunden. Darüber hinaus ist auch die Errichtung neuer Infrastrukturen und die zusätzlich entstehende Mobilität mit erheblichen Emissionen verbunden.
- **Reduzierung des Flächenverbrauchs:** Durch eine effizientere Nutzung der hierfür ausgewiesenen Bauflächen kann auf die Versiegelung wertvoller Flächen andernorts verzichtet

⁵ Fuhrhop und Gesellschaft für Ökologische Kommunikation mbH, *Einfach anders wohnen 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte.*

⁶ Bohnenberger, „Can ‘Sufficiency’ Reconcile Social and Environmental Goals?“

⁷ Lindenthal und Mraz, *Neues Wohnen im alten Haus Sanierungsoptionen mit Zukunft.*

werden; dadurch können insbesondere naturnahe sowie Flächen für Naherholung und Landwirtschaft erhalten bleiben.

- **Reduzierung von Erschließungskosten:** Die Ver- und Entsorgung neuer Wohngebiete ist zunehmend aufwendig und teuer. Der erstmalige Ausbau muss in der Regel von der Stadt oder einem Entwickler vorfinanziert werden und belastet mittel- und langfristig Stadt und Privateigentümer*innen. Die Nutzung bestehender Infrastruktur ist hingegen wesentlich günstiger (z.B. durch Innenentwicklung) und Kosten für die einzelne Person werden durch eine höhere Zahl an Nutzer*innen reduziert.

2.2 | Warum steigt die Wohnfläche pro Person?

In den letzten Jahrzehnten ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland immer weiter gestiegen. Seit 1995 hat dieser Wert um mehr als 20% zugenommen. Einige Ursachen für diese Entwicklung sind im Folgenden aufgeführt:⁸

- **Steigender Wohlstand:** Wachsender Wohlstand hängt häufig mit steigenden Ansprüchen an Wohnfläche zusammen und ermöglicht es zugleich, diese auch zu realisieren.
- **Singularisierung von Haushalten:** Kleine Haushalte mit nur ein oder zwei Personen weisen statistisch die höchsten Wohnflächen pro Person auf. Durch flexiblere Lebensarrangements hat die relative Anzahl der kleinen Haushalte zugenommen (beispielsweise trennen sich Paare häufiger und Wohn- und Arbeitsorte liegen oft weiter entfernt voneinander, sodass eine Zweitwohnung nötig wird). Darüber hinaus nimmt durch den demographischen Wandel der Anteil an Senior*innen zu, die ebenfalls häufig allein oder zu zweit leben. Bei Letzteren spielt außerdem der „**Empty nest**“-Effekt⁹ eine große Rolle: Wenn Kinder ausziehen, verbleiben die Eltern häufig in der Wohnung, wodurch hier die Wohnfläche pro Person deutlich zunimmt.
- **Trend zum Eigenheim:** Durch niedrige Zinsen bleiben Immobilien generell und auch das Eigenheim als Anlageobjekte und Alterssicherung weiterhin beliebt und nachgefragt. Durch verschiedene politische Instrumente (Pendlerpauschale, Baukindergeld, verschiedene KfW-Förderprogramme) wurde und wird ebenfalls der Bau von Eigenheimen gefördert, welche häufig größere Wohnflächen aufweisen als Mietwohnungen.
- **Wohnungspolitik:** Durch den Wandel der Wohnungspolitik von der Objekt- hin zur Subjektförderung wurden weniger Sozialwohnungen mit vergleichsweise kleiner Wohnfläche gebaut. Auf dem freien Wohnungsmarkt werden tendenziell größere Wohnungen in höheren Preissegmenten geschaffen.

⁸ Fischer und Stieß, „Wohnen in der Nachfamilienphase: bedürfnisgerecht und flächensparend.“

⁹ Fischer und Stieß, „Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners“.

2.3 | Was ist eigentlich suffizientes Wohnen?

Klimaschutzmaßnahmen im Bereich Wohnen nehmen derzeit meist **Effizienz-Maßnahmen**, wie energetische Sanierungen, oder **Konsistenz-Maßnahmen**, wie die Nutzung Erneuerbarer Energien, in den Blick. Unter Suffizienz-Strategien wird hingegen die Änderung von Konsummustern verstanden, die ein Leben innerhalb der ökologischen Grenzen der Erde¹⁰ ermöglichen.¹¹ Oft wird der Begriff auch mit einer „Kultur des Genug“ in Verbindung gebracht – es geht also darum, das rechte Maß zu finden und bewusst auf Überfluss zu verzichten. Wohnraumsuffizienz bezeichnet hier also die freiwillige Reduktion von individueller Wohnfläche.¹² Die Motive für eine Wohnflächenreduktion können unter anderem folgende sein:

Tabelle 1: Motive der Wohnflächenreduktion.¹³

Soziale Motive	• Einsamkeit vermeiden • Unterstützung erhalten von Mitbewohner*innen des Hauses oder die Arbeit am und im Haus teilen • Beitrag zur Reduzierung von Wohnungsknappheit leisten • Mit Familie oder Freund*innen zusammenleben • Empfundene Sicherheit steigern • In altersgerechter Wohnung und Umgebung leben
Finanzielle Motive	• Kosten für die Instandhaltung des Hauses/der Wohnung teilen • Zusätzliches Einkommen durch Vermietung generieren • Durch Umbau Wertsteigerung des Hauses erzielen • Durch Umzug Wohnkosten senken • Kosten senken durch das Teilen von Gebrauchsgegenständen
Ökologische Motive	• Persönlichen ökologischen Fußabdruck reduzieren

Die Reduktion der Wohnfläche kann dabei entweder durch das Teilen von Wohnraum, also den Einzug weiterer Personen in die eigene Wohnung oder in das eigene Haus, oder durch einen Umzug in eine Wohnoption mit kleinerer Wohnfläche/Person erfolgen. Eine Übersicht über mögliche Strategien der individuellen Wohnflächenreduktion findet sich in Abbildung 2.

Neben vielfältigen Motivationen gibt es jedoch auch zahlreiche Hemmnisse sozialer, psychologischer organisatorischer und finanzieller Art, die Personen daran hindern, ihre Wohnfläche zu reduzieren (siehe Tabelle 2). Um Wohnraum-Suffizienz zu fördern, müssen diese reduziert und alternative Möglichkeiten aufgezeigt werden.

Wohnraum teilen	Untervermietung (ohne Umbau)	
	Untervermietung (mit Umbau)	
Wohnraum wechseln	In eine kleinere Wohnung	
	In eine gemeinschaftliche Wohnform	Senioren-WG
		Mehrgenerationenhaus
		Wohnung mit Gemeinschaftsflächen
		In eine alternative Wohnform wie Tiny House

Abbildung 2: Strategien der Wohnraumsuffizienz

¹⁰ Rockström u. a., „Planetary Boundaries: Exploring the Safe Operating Space for Humanity.“

¹¹ Umweltbundesamt, „Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld ‚Wohnfläche‘“.

¹² Neben der Suffizienz in Bezug auf Wohnraum gibt es auch weitere Aspekte des suffizienten Wohnens, wie beispielsweise das Heizverhalten oder die Nutzung von Energiedienstleistungen. Diese Aspekte werden im Bericht jedoch nicht vertieft.

¹³ Fischer und Stieß, „Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners“; Fischer und Stieß, „Wider den ‚verdeckten Leerstand‘. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern“; Stieß, Umbach-Daniel, und Fischer, „Smart Small Living?“; Lindenthal und Mraz, *Neues Wohnen im alten Haus Sanierungsoptionen mit Zukunft*.

Tabelle 2: Hemmnisse für Wohnraumsuffizienz¹⁴

	Allgemeine Herausforderungen	Wohnraum wechseln	Umbau und Vermietung	Gemeinschaftliches Wohnen
Soziale/psychologische Hemmnisse	- Beschäftigung mit dem Thema Wohnen im Alter emotional schwierig - Fehlende Bekanntheit der verschiedenen Optionen - Kraft des Status quo/Widerstand gegen Veränderungen - Fehlende Problemwahrnehmung	- Starke Bindung ans eigene Haus - Bedeutsame Dinge passen nicht in kleinere Wohnung - hohe Erwartungen an neue Wohnung - Platzbedarf für wichtige Hobbies oder Arbeitszimmer - Platzbedarf für Beherbergung von Gästen - Kleinere Wohnung wird als sozialer Abstieg gewertet	- Angst vor den „falschen“ Mieter*innen - Angst vor Konflikten - Angst vor Reaktionen aus der Nachbarschaft (Armutszeugnis, Lautstärke, Parkmöglichkeiten) - Angst vor zu viel Nähe - Angst vor Verlust der Unabhängigkeit und/oder der Privatsphäre	- Geeignete Personen finden - Angst vor Konflikten - Angst vor zu viel Nähe - Angst vor Verlust der Unabhängigkeit und/oder der Privatsphäre
Organisatorische Hemmnisse	Organisieren der neuen Wohnoption	- Neue Wohnung/Haus finden oder planen - Umzug und Räumung des alten Hauses organisieren - Mangel an altersgerechten Wohnungen - Schwierigkeiten, Nachmieter/-besitzer zu finden	- Organisatorischer Aufwand für Planung von Umbau - Mangelnde Interessenten für Vermietung - Zusätzlicher Aufwand durch Vermietung	Geeignetes Objekt für gemeinschaftliches Wohnen finden
Finanzielle Hemmnisse		- Neue Mietverträge oft teuer (kleine Wohnung kostet mitunter mehr als größere) - Umzugskosten - Erlös aus Verkauf eines Hauses oft nicht ausreichend	- Investitionskosten - Ältere Menschen haben Schwierigkeiten Kredite zu erhalten	

2.4 | Welche Zielgruppen haben ein besonders hohes Flächenoptimierungspotenzial?

Die Wohnfläche pro Person unterscheidet sich stark zwischen verschiedenen sozialen Gruppen. Für die Förderung von suffizientem Wohnen sind daher insbesondere die Gruppen interessant, welche zum einen derzeit viel Wohnfläche in Anspruch nehmen und zum anderen die Bereitschaft zeigen, ihre Wohnsituation zu ändern.

Hohe durchschnittliche Wohnflächenzahlen sind besonders häufig

- in kleinen Haushalten
- bei Menschen mit hohem Einkommen
- in ländlichen Regionen
- bei Eigentümer*innen und
- älteren Menschen.

¹⁴ Stieß, Umbach-Daniel, und Fischer, „Smart Small Living?“; Fischer und Stieß, „Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners“; Lindenthal und Mraz, *Neues Wohnen im alten Haus Sanierungsoptionen mit Zukunft*; Umweltbundesamt, „Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld ‚Wohnfläche‘“.

Insbesondere letztere stellen eine wichtige Zielgruppe dar: 2014 lag der Durchschnitt der Wohnfläche pro Kopf bei **Menschen über 65** in Deutschland bei 62,0 m², bei Eigentümer*innen ab 65 sogar bei 70,6 m². Diese Werte lagen damit deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 43,8 m². Einer der Hauptgründe dafür ist das Verbleiben in einer Wohnung nach dem Auszug der Kinder, durch welches sich die Wohnfläche pro Person deutlich erhöht. In einer Studie des Umweltbundesamtes werden zudem insbesondere **Zielgruppen** hervorgehoben, **die eine Umbruchssituation erwarten oder in eine neue Lebensphase übertreten**.¹⁵ Beispiele hierfür wären der Auszug von Kindern, der Wechsel in das Rentenalter, aber auch das absehbare Eintreten von Pflegebedürftigkeit oder der Tod des Partners oder der Partnerin.

Zielgruppenorientierte Suffizienz-Strategien entwickeln

Im Projekt „LebensRäume“ im Kreis Steinfurth wurde Zielgruppe der älteren Personen genauer untersucht. In einer breit angelegten Studie wurden 386 Personen ab 55 Jahren in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten im Kreis Steinfurth zu Ihrer Wohnsituation und Wohnvorstellungen befragt. Etwa die Hälfte der Befragten gab an, ein oder mehrere Räume nicht mehr zu nutzen. **Nahezu 50% empfinden ihr Haus als (etwas) zu groß, 10% empfinden dies als Belastung.** Dennoch möchte eine überwiegende Mehrheit (über 90%) gern so lange wie möglich in ihrem Zuhause wohnen bleiben. In der Regel waren die Befragten zufrieden mit ihrer Umgebung und 87% möchten in der gleichen Gegend wohnen bleiben. Dennoch glaubt drei Viertel der Befragten, dass es wichtig ist, sich früh über das Wohnen im Alter Gedanken zu machen.¹⁶ Über 40% wollen im Alter nicht alleine im Haus wohnen. Die Hälfte der Befragten kann sich vorstellen, gemeinschaftlich zu wohnen, ein Fünftel der Personen, die noch nicht vermieten, könnte sich vorstellen zu vermieten¹⁷ und ebenso ein Fünftel zeigen Bereitschaft ihr Haus umzubauen.¹⁸ Untersuchungen der Suffizienz-Bereitschaft von jüngeren Menschen liegen bislang nicht vor.

Darüber hinaus spielen weitere Faktoren eine Rolle in der Überlegung, welche Suffizienz-Strategien für welche Zielgruppe geeignet sind:

- **Alter:** Es ist zu vermuten, dass die Bereitschaft und Möglichkeiten, in einen Umbau des Hauses zu investieren, bei der Altersgruppe den jüngeren Älteren höher ist als bei den ganz hohen Altersgruppen.
- **Gebäudetypologien:** Während Einfamilienhäuser viele Optionen für eine Aufteilung in zwei Wohnungen bieten, sind Mehrfamilienhäuser eher für eine Neuaufteilung der Grundrisse geeignet. Auch das gemeinschaftliche Wohnen gestaltet sich je nach Größe und Möglichkeiten des Hauses unterschiedlich. Während Einfamilienhäuser durchaus Potenzial für kleine Wohngemeinschaften bieten, werden größere gemeinschaftliche Wohnprojekte eher in Mehr-Familienhäusern realisiert.
- **Eigentumsstruktur:** Suffizienz-Strategien unterscheiden sich womöglich auch nach den Eigentumsverhältnissen. Mieter*innen sind gegebenenfalls durch eine geringere emotionale Bindung zum Haus/zur Wohnung eher bereit zum Umzug als Eigentümer*innen und

¹⁵ Umweltbundesamt, „Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld ‚Wohnfläche‘“.

¹⁶ Fischer und Stieß, „Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners“.

¹⁷ Fischer und Stieß, „Wider den ‚verdeckten Leerstand‘. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern“.

¹⁸ Fischer und Stieß, „Wohnen in der Nachfamilienphase: bedürfnisgerecht und flächensparend.“

haben zudem eingeschränkte Möglichkeiten, größere Umbauten umzusetzen. Eigentümer*innen haben ihr Einfamilienhaus möglicherweise bereits abbezahlt und ein Umzug würde zusätzliche Kosten für das Wohnen bedeuten. Leben viele Menschen in einem Quartier in Wohnungen von Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften, besteht eine höhere Chance für eine erfolgreiche Vermittlung von Tauschpartner*innen.

- **Planungen von neuen Wohnflächen:** Neue Wohnflächen, die in den nächsten Jahren entwickelt werden bieten die Möglichkeit, im Quartier bzw. in der Nähe attraktive Wohnoptionen für ältere Menschen zu schaffen. Beispiele hierfür wären Mehrgenerationenhäuser, barrierefreie Wohnungen, Senioren-Wohngemeinschaften mit und ohne Pflegemöglichkeit etc.

3 | Methodik

Für die Quartiersanalyse im Stadtgebiet Göttingen wurde zunächst die Wohnflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet Göttingens auf Grundlage von Daten aus dem Statistischen Informationssystem der Stadt Göttingen (GÖSIS)¹⁹ untersucht. Für die Analyse der einzelnen Quartiere wurden Geodatenätze verschiedener Quellen zusammengestellt und mithilfe des Geographischen Informationssystems QGIS (Version 3.4.8-Madeira) verarbeitet. Alle verwendeten Daten und Indikatoren sowie deren Datenquellen sind in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Indikatoren und Datenquellen

Indikator	Beschreibung und Begründung		Datenquelle	Jahr	Erhebungsmethode und Datenqualität
Baujahr der Gebäude	Enthält Gebäudealter, lässt ggf. Rückschlüsse auf die Altersstruktur der Bewohner zu	Gebäudescharf	FD Geoservice und Grundstücke	2019	Das Baujahr wurde aus dem Vergabedatum der Haus-Nummer ermittelt. Es fehlt bei Gebäuden, die in den 1960er und 1970er eingemeindet wurden.
Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen	Enthält alle Adressen, bei denen nur ein oder zwei Personen gemeldet sind → Indikator für hohe Wohnflächen und interessante Gebiete für Umbau- oder Umzugsstrategien		Einwohnermeldeamt	2019	Daten aus dem Melderegister. Erfasst dementsprechend nur in Göttingen gemeldete Personen.
Wohnfläche pro Person (Wohnfläche/Anzahl der EW)	Enthält durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf → Indikator für flächenintensives Wohnen	Statistische Bezirke	Referat Statistik und Wahlen	2019	Wohnflächendaten aus dem Zensus 1982, ergänzt durch Informationen von Statistikbögen, die bei Bauanträgen ausgegeben werden, Schließung von Datenlücken durch Bauakten
Anteil/Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser	Enthält die Anzahl bzw. den Anteil der Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen		Referat Statistik und Wahlen	2018	Aus dem Zensus 1982, ergänzt durch Informationen von Statistikbögen, die bei Bauanträgen ausgegeben werden, Schließung von Datenlücken durch Bauakten
Anteil/Anzahl der Wohnungen ab 5 Räume	Enthält die Anzahl bzw. den Anteil der Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen → Indikator für Wohnungsgrößen		Referat Statistik und Wahlen	2019	Aus dem Zensus 1982, ergänzt durch Informationen von Statistikbögen, die bei Bauanträgen ausgegeben werden, Schließung von Datenlücken durch Bauakten
Personen pro Haushalt	Enthält die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt → Indikator für Haushaltsgröße und damit auch den Anteil von Familien im Quartier		Referat Statistik und Wahlen	2019	WGs zählen nicht als Haushalte, es werden nur Familien und teilweise Paare als Haushalte erfasst
Anzahl der Einwohner*innen	Enthält Anzahl der Einwohner*innen → Referenz für prozentuale Berechnungen		Referat Statistik und Wahlen	2019	Daten aus dem Melderegister.
Altersstruktur	Enthält die Anzahl und den Anteil aller Altersgruppen an der Gesamtzahl der Bewohner*innen		Referat Statistik und Wahlen	2019	Daten aus dem Melderegister.
Anteil der über 60-Jährigen	Enthält den Anteil der über 60-Jährigen → mögliche Zielgruppe, da Alter statistisch mit Wohnfläche korreliert		Referat Statistik und Wahlen	2019	Daten aus dem Melderegister.

¹⁹ Statistisches Informationssystem, www.goesis.goettingen.de

Indikator	Beschreibung und Begründung		Datenquelle	Jahr	Erhebungsmethode und Datenqualität
Anteil/Anzahl der 15- bis 18-Jährigen	Enthält die Anzahl bzw. den Anteil der 15- bis 18-Jährigen → Indikator deutet auf Veränderung der Bewohnerschaft in den nächsten 5 Jahren hin (Auszug der Kinder und damit frei werdende Wohnflächen)	Statistische Bezirke	Referat Statistik und Wahlen	2019	Daten aus dem Melderegister.
Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen	Enthält den Anteil der Personen, die Sozialleistungen (HLU, Grundsicherung f. Ältere, ALGII, AsylBL) erhalten → Sozialstrukturindikator		Referat Statistik und Wahlen	2018	Daten vom FB Soziales, Ausländerstelle und Landkreis sowie KDG.
Anteil der Studierenden	Enthält den Anteil der Studierenden an der gesamten Bevölkerung		Referat für Statistik und Wahlen	2018	Schätzung des Referates Statistik und Wahlen aufgrund der Rückmelde-Adresse, die bei der Universität angegeben wird.
Haushaltszusammensetzung	Enthält die Anzahl von Haushalten aus Ehepaaren mit Kindern, nicht-ehelichen Lebensgemeinschaften mit Kindern und Single-Haushalten		Referat für Statistik und Wahlen	2018	Schätzung nach Gleichmäßigkeiten im Melderegister (Kriterien sind unter anderem gleicher Name, Einzugsdatum, von der gleichen Wohnung ausgezogen etc.).
GfK-Einzelhandelskaufkraft	Enthält die Kaufkraft, die dem Einzelhandel zu Verfügung steht (Kaufkraft abzüglich der Ausgaben für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherung, Kraftfahrzeuge, für Reisen oder Dienstleistungen). → Sozialstrukturindikator		Referat Statistik und Wahlen	2018	Daten der GfK SE, Erhebungsmethode unbekannt. → Aus Datenschutzgründen nicht im Bericht verwendet.
Wohnbauflächen	Enthält alle geplanten Wohnbauflächen	Gebäudescharf	Stadtentwicklung	2020	
Adressen von Einrichtungen für ältere Menschen	Enthält alle Adressen von Pflegeheimen, Pflegediensten, Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege		Senioren- und Pflegestützpunkt (Senioren- und Pflegewegweiser	2017	Adressen entnommen aus dem Senioren- und Pflegewegweiser, Aktualität nicht vollständig gewährleistet
Adressen von Wohnungsbau-gesellschaften	Enthält alle Adressen der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft, der Wohnungsgenossenschaft eG, der Volksheimstätte und des Studentenwerks		Webseiten der Wohnungsbau-gesellschaften	2020	Adressen entnommen von den Webseiten der Wohnungsbau-gesellschaften, Aktualität nicht vollständig gewährleistet

Die adressbezogenen Daten des Einwohnermeldeamtes wurden aus Datenschutzgründen mithilfe eines Tools zur Dichteschätzung (Heat Map) so aggregiert, dass keine Rückschlüsse mehr auf einzelne Adressen gezogen werden können. Die Daten des Referates für Statistik und Wahlen lagen bereits aggregiert auf Ebene der statistischen Bezirke vor, wobei statistische Bezirke mit weniger als fünf Gebäuden den angrenzenden Bezirken zugeordnet wurden. Die Fläche der statistischen Bezirke ist dabei mitunter deutlich größer als die tatsächlich bebauten Bereiche (siehe Abbildung 3). Im Folgenden werden die Namen der statistischen Bezirke für die Bezeichnung der Quartiere verwendet. Eine detaillierte Karte mit allen statistischen Bezirken befindet sich in Anhang 1.

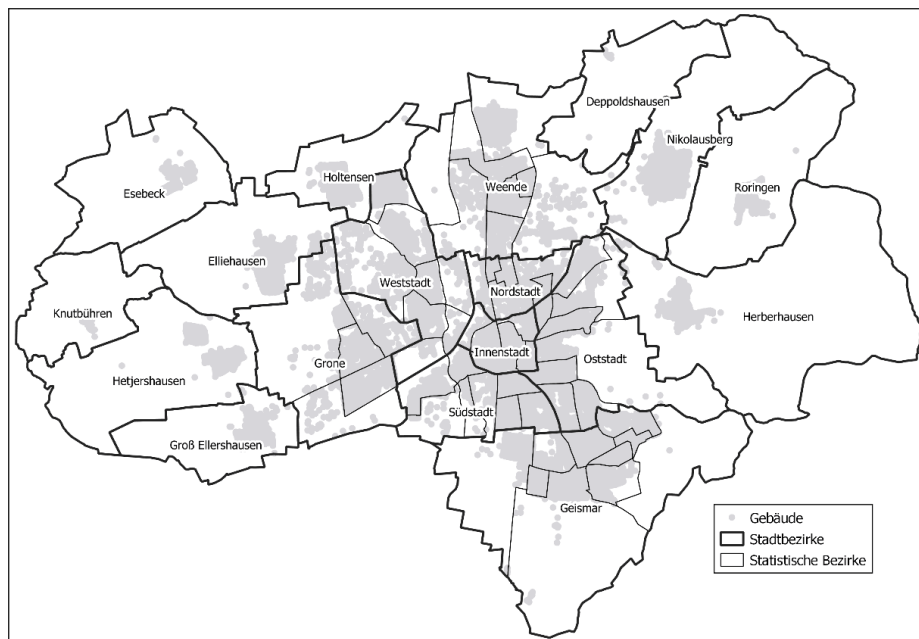


Abbildung 3: Statistische Bezirke und bebaute Bereiche.

Um Quartiere mit einem hohen Potenzial für Wohnflächenoptimierung zu identifizieren, wurden zunächst kleine Bezirke (mit weniger als 700 Einwohner*innen) ausgeschlossen. Dies betrifft zehn statistische Bezirke, davon drei Ortsteile. Da der Ortsteil Eisebeck zwar derzeit unter diesem Grenzwert liegt, ihn jedoch durch die geplante Wohnbaufläche voraussichtlich bald überschreiten wird, wurde er in die Analyse einbezogen. Für die weitere Auswahl relevanter Quartiere wurden drei Indikatoren genutzt: die Wohnfläche pro Person, die Anzahl der Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen und die Anzahl der 15- bis 18-Jährigen. Die ersten beiden Indikatoren zeigen hohe Potenziale in der Optimierung der Wohnflächennutzung im Bestand, während der dritte Indikator die Quartiere erfasst, in denen in den nächsten Jahren voraussichtlich viele biographische Umbrüche stattfinden. Für jeden dieser Indikatoren wurden Grenzwerte festgelegt, die sich an der Bandbreite der Werte für Göttingen orientieren. Bei Überschreitung einer der Grenzwerte wurde der Bezirk in die genauere Analyse einbezogen. Eine Übersicht über die Grenzwerte ist in Tabelle 4 dargestellt. Darüber hinaus wurde der Bezirk Stumpfe Eiche und die Straßen Rote Erde/Laakenbreite (kein eigener statistischer Bezirk) aufgrund der einheitlichen Bauzeit (zwischen 1980 und 1994) in die Analyse aufgenommen. Für letzteres Gebiet liegen jedoch keine weiteren Daten vor, sodass keine weiteren Aussagen darüber getroffen werden können.

Tabelle 4: Grenzwerte für die Auswahl der Quartiere

Indikator	Grenzwert
Wohnfläche/Person	ab 39 m ² /Person
Anzahl Adressen mit ein oder zwei gemeldeten EW	ab 100 Adressen
Anzahl der 15- bis 18-Jährigen	ab 80 Personen
Einwohnerzahl	ab (zukünftig) 700 Einwohne*innen

Für eine Analyse der Sozialstruktur und Gebäudetypologie wurde die in Tabelle 3 aufgeführten Sozialstrukturdaten verwendet. Für die Beschreibung der Gebäudetypologie wurden die Daten zu Gebäudealter und Anzahl der Einfamilienhäuser ebenso wie Eindrücke von Begehungen, Gebäudegrundrisse und Satellitenbilder von Google Maps verwendet. Die Erfassung der Gebäudetypologien erfolgte nicht nach wissenschaftlichen Kriterien.

4| Ergebnisse und Diskussion

4.1| Wohnen in Göttingen – Analyse des gesamten Stadtgebietes

Die Wohnfläche pro Person ist seit den 60er Jahren von 22,8 m² auf heute 36,9 m² angestiegen. In den letzten 10 Jahren hat sich dabei die Ungleichheit zwischen den statistischen Bezirken verstärkt. Dem Ziel, 5000 neue Wohneinheiten in Göttingen zu bauen, steht eine Anzahl von über 6000 Adressen gegenüber, bei denen nur ein oder zwei Personen gemeldet sind. Hinzu kommen noch große Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die von sehr kleinen Haushalten bewohnt werden. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen damit eine nicht zu unterschätzende Größenordnung von „unsichtbarem“ Wohnraum und damit ein hohes ungenutztes Potenzial in Göttingen, welches durch Flächenoptimierungsstrategien genutzt werden könnte.

4.1.1| Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch ist in Göttingen – wie auch in ganz Deutschland – in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen. Während die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Jahr 1968 noch 22,8 m² betrug, lag sie 2019 bei 36,9 m² (siehe Abbildung 4). Die Anzahl der Wohnräume pro Person ist in diesem Zeitraum von 1,4 auf 1,9 gestiegen. In den letzten 10 Jahren stagnierte die Wohnfläche pro Kopf bei steigender Bevölkerung und schwankte zwischen 37,1 m² und 36,6 m² pro Person.

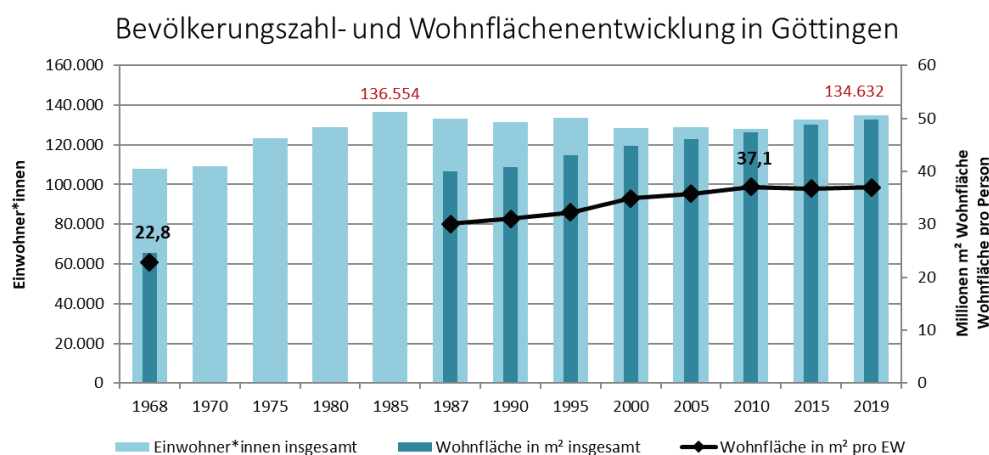


Abbildung 4: Bevölkerungszahl- und Wohnflächenentwicklung in Göttingen.

Für die Stagnation der Wohnfläche könnten dabei zwei Entwicklungen eine Rolle spielen: (1) Der steigende Anteil von Studierenden und (2) die zunehmenden Mietpreise in den letzten 10 Jahren. Von 2010 bis 2018 erhöhte sich die gesamte Bevölkerung der Universitätsstadt von 127.917 auf 135.299 Einwohner*innen. Von den zusätzlichen 7.382 Einwohner*innen waren 5.231 Studierende. Da viele Studierende in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften leben, weist diese Gruppe eine unterdurchschnittliche Wohnflächenzahl auf. Eine stagnierende Wohnflächenzahl pro Person bei deutlicher Zunahme von Studierenden deutet dementsprechend auf eine steigende Wohnflächenzahl in anderen Bevölkerungsgruppen hin. Die immer weiter steigenden Wohnungspreise könnten zudem dazu führen, dass sich vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen keine großen Wohnungen mehr leisten und sich beim Zuzug in die Stadt eine günstigere kleine Wohnung suchen müssen. Bereits in Göttingen lebende Personen mit geringem Einkommen müssen gegebenenfalls aus ihrer Wohnung in eine kostengünstigere umziehen oder trotz einer wachsenden Familie in einer kleinen Wohnung verbleiben.

Die empirische Betrachtung der kleinräumigen Entwicklung der Wohnflächenzahl pro Person von 2010 bis 2019 unterstützt beide Thesen (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6): Während die Wohnflächenzahl pro Person insbesondere in den statistischen Bezirken mit vielen Studierenden und Menschen mit geringen Einkommen gesunken ist, ist sie in den Bezirken mit einer einkommensstärkeren Bevölkerung weiter gestiegen. Beispiele für studentische Bezirke sind hierbei Alt-Weende (Studierendenanteil: 27% im Jahr 2018), bei dem die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf zwischen 2010 und 2019 um $1,6 \text{ m}^2$ abgenommen hat, der statistische Bezirk Theodor-Heuss-Straße (Studierendenanteil: 43,3%) mit einer Abnahme der Wohnfläche pro Kopf um $1,8 \text{ m}^2$ und der Bezirk Nikolaistraße (Studierendenanteil: 36,4%) in der Innenstadt, bei dem die Wohnfläche pro Kopf sogar um $2,1 \text{ m}^2$ auf aktuell lediglich $31,1 \text{ m}^2$ abgenommen hat. Ein Beispiel für einen statistischen Bezirk mit einem höheren Anteil an Menschen mit geringem Einkommen oder Sozialleistungsempfänger*innen stellt Alt-Grone im Westen der Stadt dar, in dem der Anteil an Sozialleistungsempfänger bei 30% liegt. Dort hat sich in den Jahren von 2010 bis 2019 die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um $2,6 \text{ m}^2$ auf nur noch $34,1 \text{ m}^2$ verringert. Auch im Bezirk Hagenberg (Anteil an Sozialleistungsempfänger*innen: 18%) hat die Wohnfläche pro Kopf um $2,3 \text{ m}^2$ abgenommen, ebenso wie im statistischen Bezirk Gartetalbahnhof (Anteil an Sozialleistungsempfänger*innen von 20,8%), wo die Wohnfläche je Einwohner um $3,8 \text{ m}^2$ auf eine Fläche von $29,4 \text{ m}^2$ abgenommen hat. Steigende Wohnflächen finden sich hingegen beispielsweise im statistischen Bezirk Schillerwiese in der Oststadt, wo die Wohnfläche pro Person um $2,2 \text{ m}^2$ zugenommen hat. Weitere Beispiele sind Hetjershausen mit einem Anstieg von 4 m^2 , Nikolausberg mit einem Anstieg von $2,8 \text{ m}^2$ oder Treuenhagen mit einem Anstieg von $1,8 \text{ m}^2$ (siehe auch Anhang 2).

Eine Betrachtung auf Maßstabsebene der statistischen Bezirke erlaubt dabei selbstverständlich keine abschließende Aussage über die tatsächliche Entwicklung der Wohnfläche pro Person nach sozialen Gruppen. Dennoch gibt sie Hinweise darauf, dass die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche keineswegs überall im Stadtgebiet stagniert ist, sondern sich die Entwicklung vielmehr aufspaltet.

Eine Schätzung der zukünftigen Entwicklung der Göttinger Bevölkerung (kleinräumige Bevölkerungsprognose) auf Basis der Stadtbezirke oder gar statistischen Bezirke liegt zum Zeitpunkt dieses Berichts nicht vor. Zur Analyse und Identifizierung der Flächenoptimierungspotenziale wäre dies hilfreich.

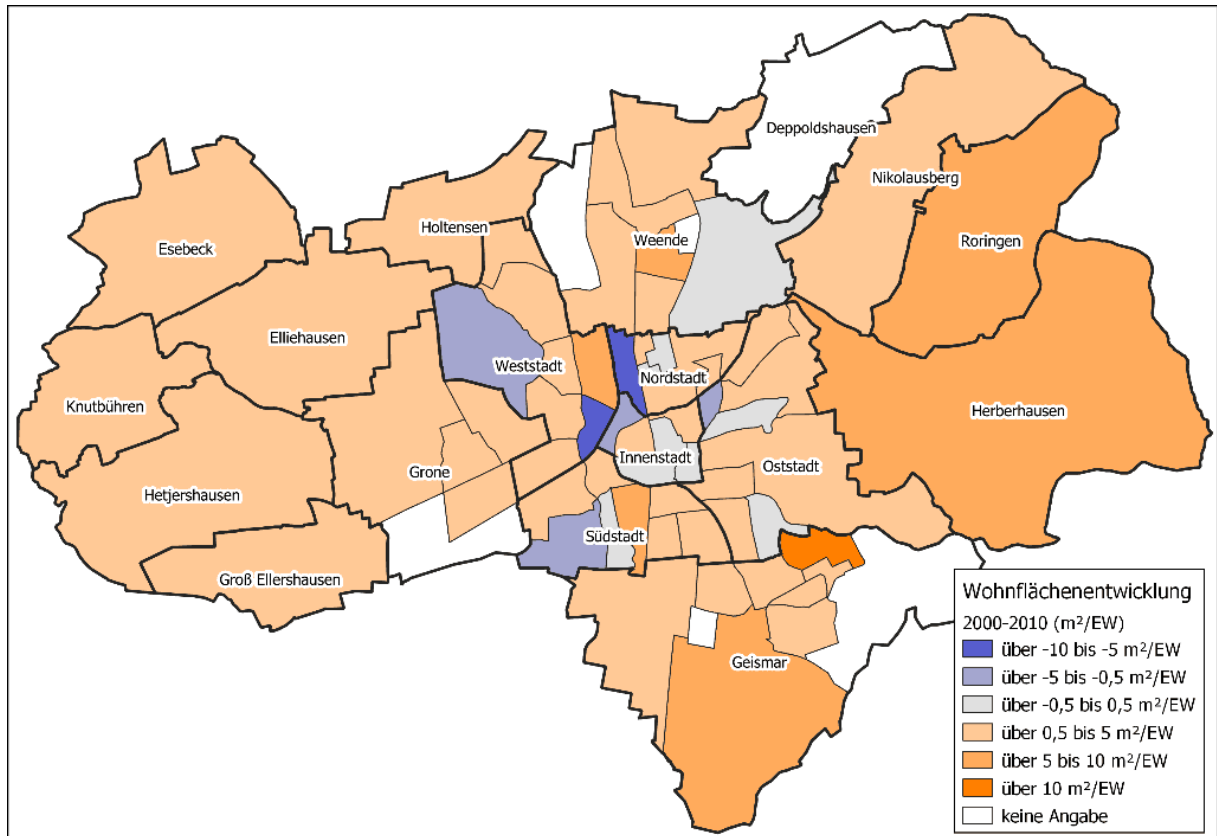


Abbildung 5: Wohnflächenentwicklung 2000-2010.

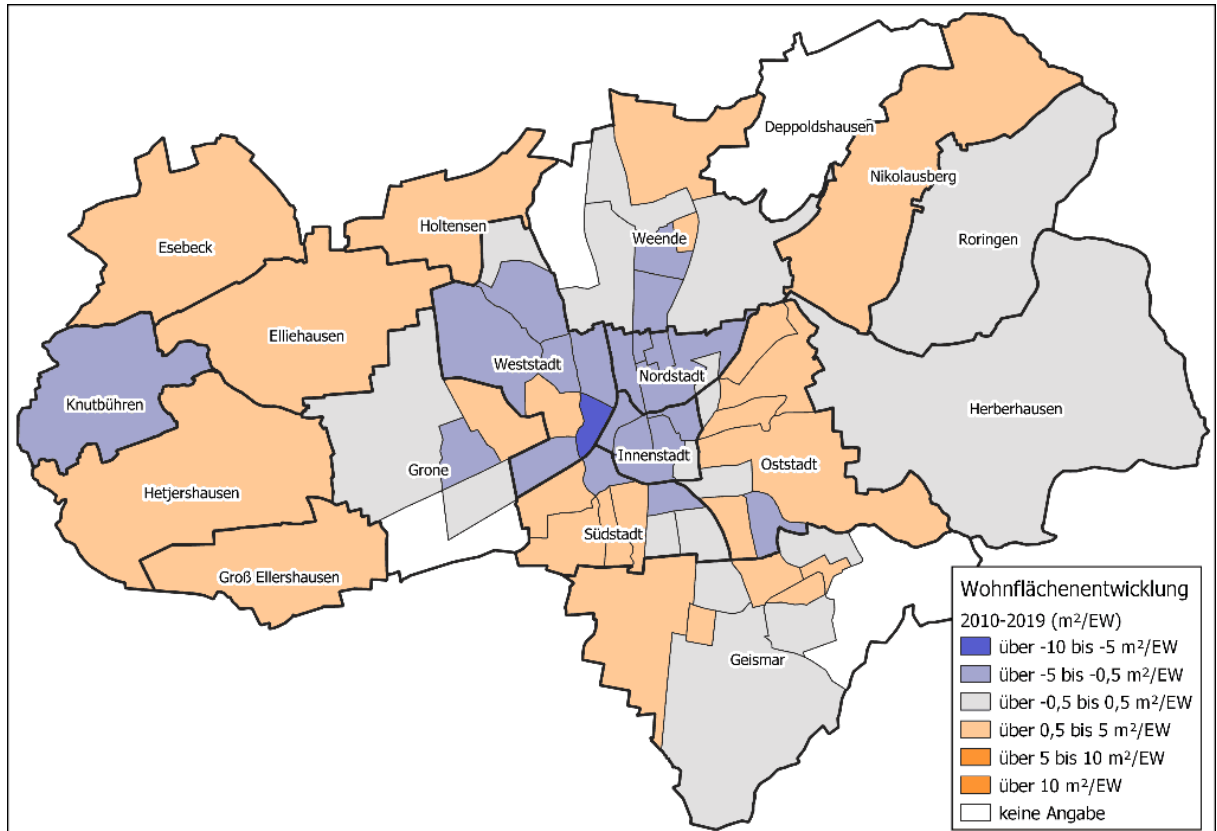


Abbildung 6: Wohnflächenentwicklung 2010-2019.

4.1.2 | Gebäudebestand und Wohnungsgrößen

Im gesamten Stadtgebiet befanden sich im Jahre 2019 **19.227 Wohngebäude** (ohne Wohnheime). Davon sind etwa **zwei Drittel** (12.504) Gebäude mit nur ein oder zwei Wohnungen, also **Einfamilienhäuser** (siehe Abbildung 7). Dabei trägt dieser Anteil an Einfamilienhäusern (mit ein oder zwei Wohnungen) zu nur 24% des Wohnungsangebotes in Göttingen bei, während die Gebäude mit mindestens drei Wohnungen über 75% der Wohnungen bereitstellen.

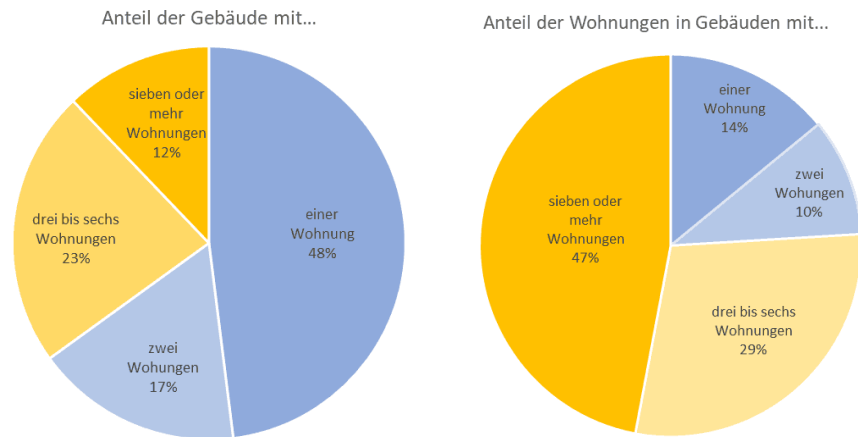


Abbildung 7: Gebäudegrößen und deren Anteil am Göttinger Wohnungsmarkt.

Von insgesamt 66.990 Wohnungen (ohne Wohnheime²⁰) sind 12.758 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen. Etwa die Hälfte der Wohnungen (32.915) haben 3 oder 4 Zimmer und 21.317 Wohnungen haben 5 oder mehr Zimmer (siehe Abbildung 7). Die Gesamtzahl der Wohnräume in Göttingen beträgt 260.582.

Dem gegenüber stehen insgesamt 10.200 Haushalte mit Kindern, 22.308 Paare ohne Kinder und 48.046 Single-Haushalte²¹. Dementsprechend leben in vielen der großen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern sehr kleine Haushalte.

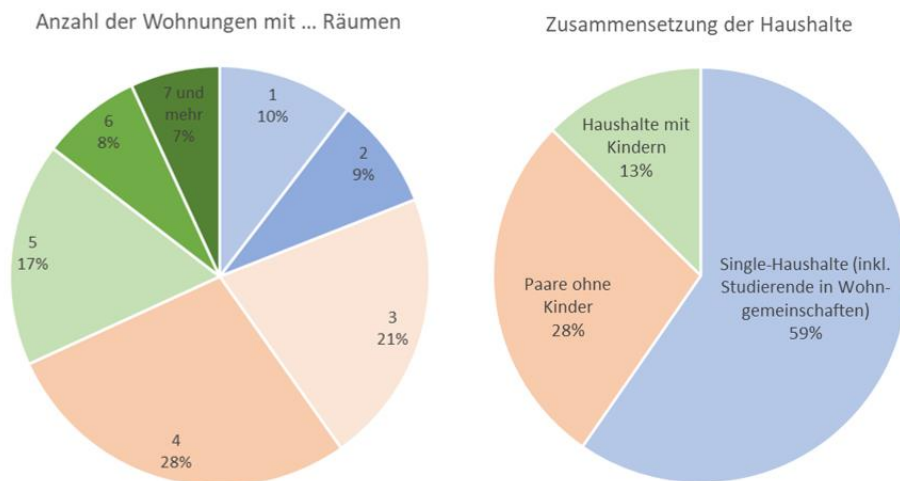


Abbildung 8: Wohnungs- und Haushaltsgrößen in Göttingen.

²⁰ Die Anzahl von Wohnheimplätzen für Studierende betrug 4.538 im Jahr 2018.

²¹ Wohngemeinschaften gelten in der Regel als Single-Haushalte.

4.2 | Quartiere mit hohem Flächenoptimierungspotenzial

Die Nutzung des Wohnraums stellt sich in den verschiedenen Quartieren Göttingens sehr unterschiedlich dar. Besonders hohe Flächenoptimierungspotenziale befinden sich in der Oststadt und dem östlichen Bereich der Innenstadt, Geismar, in einigen statistischen Bezirken der Stadtteile Weende, Südstadt, Weststadt und Grone sowie in den suburbanen und ländlichen Ortsteilen. Nahezu alle suburbanen und ländlichen Ortsteile sowie Geismar fallen dabei sowohl durch die hohen Wohnflächen pro Person als auch durch eine hohe Anzahl von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen auf. Im städtischeren Bereich finden sich ebenfalls insbesondere in den Einfamilienhausgebieten viele Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen. Darüber hinaus fallen Teile der Oststadt, der östliche Teil der Innenstadt, die Bezirke Plesseweg und Bunsenstraße sowie einige Teile Weendes durch hohe Wohnflächen pro Person aus, obwohl der Anteil der Einfamilienhäuser in diesen Bereichen geringer ist. Auf dem Holtenser Berg, in Grone, auf den Zietenterrassen, in Elliehausen und Nikolausberg werden in den nächsten Jahren voraussichtlich viele biographische Umbrüche stattfinden, welche Ansatzpunkte für eine Veränderung der Wohnsituation darstellen können.

Um Quartiere mit besonders hohem Flächenoptimierungspotenzial zu identifizieren, wurden die Indikatoren *Durchschnittliche Wohnfläche pro Person*, *Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen*, *Ein- und Zweifamilienhausgebiete* sowie die *Anzahl von Personen im Alter von 15 bis 18 Jahren* genutzt. Zudem wurden als erste Orientierung Daten zu den Gebäudealtern herangezogen, in der Annahme, dass in Gebäuden, die vor 15-30 Jahren gebaut wurden, mit höherer Wahrscheinlichkeit „Empty nesters“ wohnen.

Die Analyse des Indikators *Durchschnittliche Wohnfläche pro Person* zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen und statistischen Bezirken (siehe Abbildung 9). Die Werte umfassen eine Spanne von unter 20 m² bis über 50 m². Während insbesondere die studentisch geprägten Bereiche der Stadt eine geringe Wohnflächenzahl aufweist, fallen auf der anderen Seite insbesondere ein überwiegender Teil der **Ortsteile** (Hetjershausen, Herberhausen, Roringen, Deppoldshausen, Esebeck, Nikolausberg, Groß Ellershausen, Holtensen) mit einer Wohnfläche von über 45 m² pro Person auf. Innerhalb des Stadtgebietes weisen die statistischen Bezirke des **Ostviertels** (Rohnsweg, Schillerwiese, Grotefendstraße) und **Geismars** (Gehrenring, Alt-Geismar, Sandersbeek) Wohnflächenzahlen von über 45 m²/Person auf. Überdurchschnittliche Werte von über 39 m² finden sich zudem in den weiteren statistischen Bezirken des Ostviertels (Nonnenstieg, Breslauer Straße, Lohberg, Hermann-Föge-Weg, Beethovenstraße), Geismars (Treuenhagen, Tegeler Weg, Kieselsee-Karree, Zietenterrassen), dem **östlichen Bereich der Innenstadt** (Deutsches Theater, Albanikirchhof), **Weende** (Weende Nord, Alt-Weende) und der **Südstadt** (Treuenhagen, Bunsenstraße), den Bezirken Robert-Bosch-Breite in der **Weststadt**, Plesseweg in der **Nordstadt** sowie den Ortsteilen **Knutbühren** und **Elliehausen** (siehe auch Anhang 3).

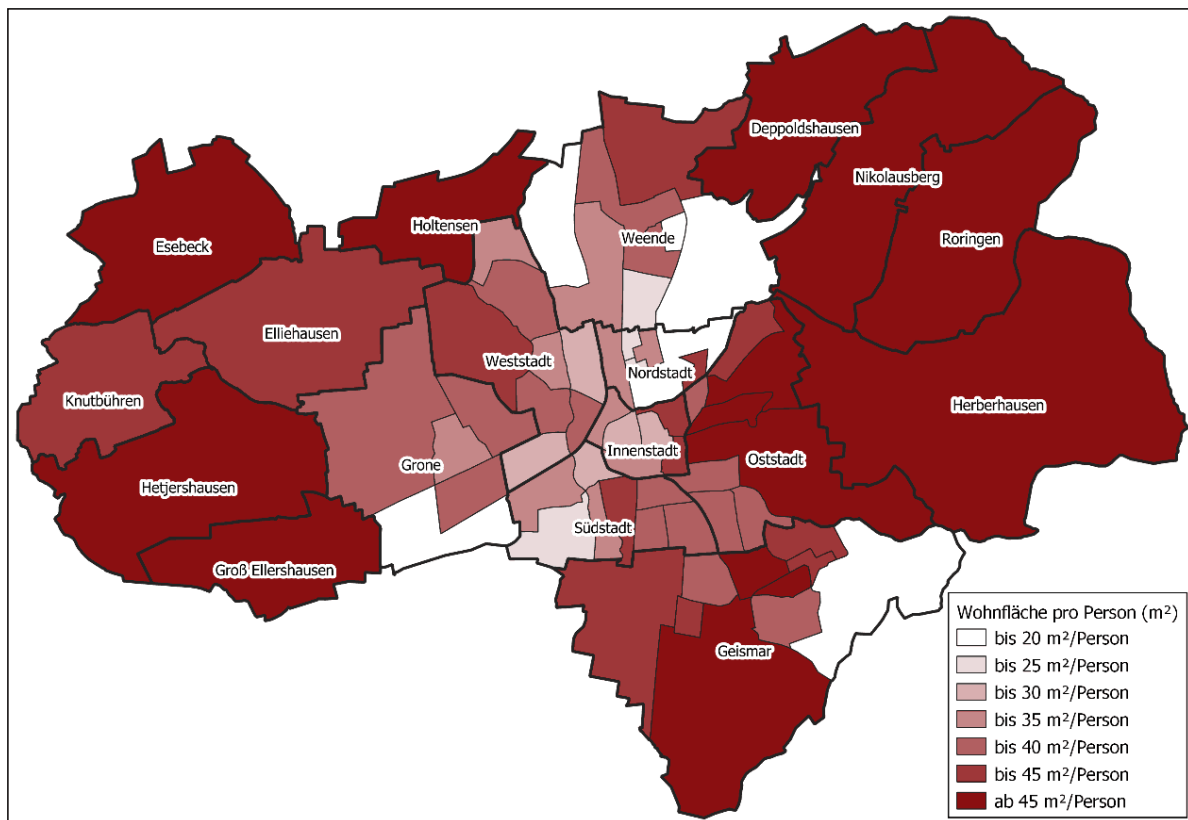


Abbildung 9: Wohnfläche pro Person nach statistischen Bezirken.

Der Indikator Wohnfläche pro Person ist gerade in den mittleren Bereichen jedoch nur begrenzt aussagekräftig, da die statistischen Bezirke mitunter sehr heterogene Gebäudetypologien und Bewohnerschaft aufweisen. Dies führt dazu, dass Bezirke, in denen sowohl Geschosswohnungsbau mit häufig geringen Wohnflächen pro Person als auch wenig bewohnte Einfamilienhäuser mit hohen Wohnflächen pro Person existieren, lediglich einen durchschnittlichen Wert aufweisen und die Heterogenität nicht dargestellt wird. Weitere Indikatoren wie Einwohnermeldedaten und Gebäudetypologien wurden daher mit herangezogen.

Die Adressdaten des Einwohnermeldeamtes umfassen insgesamt 6003 Adressen, bei denen nur ein oder zwei Personen gemeldet sind (bei einer Gesamtzahl der Wohngebäude von 19.227). Die betroffenen Gebäude sind dabei ebenso sehr unterschiedlich im Stadtgebiet verteilt. Besondere „Hotspots“ sind dabei **Weende Nord** (391 Adressen bei 721 Wohngebäuden), **Nikolausberg** (326 Adressen bei 812 Wohngebäuden), **Elliehausen** (286 Adressen bei 798 Wohngebäuden), **Hagenberg** (259 Adressen bei 617 Wohngebäuden), **Trift** (248 Adressen bei 511 Wohngebäuden), **Grone-Süd** (232 Adressen bei 592 Wohngebäuden), **Egelsberg** (229 Adressen bei 534 Wohngebäuden) und **Holtenser Berg** (216 Adressen bei 435 Wohngebäuden). Weitere Bezirke mit über 100 Adressen mit nur ein oder zwei Bewohner*innen sind die Ortsteile **Herberhausen**, **Hetjershausen**, **Holtensen** und **Groß Ellershausen**, aber auch die städtischen Gebiete **Sandersbeek** (Geismar), **Grotefendstraße** und **Nonnenstieg** (Ostviertel) sowie der Bezirk **Ernst-Fahlbusch-Straße** (Weende) (siehe Abbildung 10). Geht man davon aus, dass es sich bei den Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen um Einfamilienhäuser (mit ein oder zwei Wohnungen) handelt, werden nahezu die Hälfte der Einfamilienhäuser in Göttingen von nur ein oder zwei Personen bewohnt (6003 Adressen bei 12.504 Einfamilienhäusern).

Alle auffälligen Bereiche zeichnen sich auch durch einen hohen Anteil an Einfamilien- oder Reihenhäusern aus. Die Analyse der Ein- und Zweifamilienhäuser (Häuser mit ein bis zwei Wohnungen, siehe Abbildung 11) zeigt, dass alle **Ortsteile** einen Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser von über 80%

aufweisen. Darüber hinaus finden sich größere Einfamilienhausgebiete mit über 70% Einfamilienhäusern in den Bezirken Weende Nord und Stumpfe Eiche (**Weende**), Grotefendstraße und Nonnenstieg (**Ostviertel**), Hagenberg, Robert-Bosch-Breite, Egelsberg und Stadtfriedhof (**Weststadt**), nahezu allen Bezirken **Geismars** sowie dem Bezirk Landeskrankenhaus (Südstadt). Hierbei muss ergänzend angemerkt werden, dass die statistischen Bezirke Stumpfe Eiche, Robert-Bosch-Breite, Stadtfriedhof und Landeskrankenhaus jedoch insgesamt vergleichsweise wenige Gebäude und Einwohner*innen enthalten, sodass diese Bezirke bei Betrachtung der absoluten Anzahl weniger relevant erscheinen. Der Anteil der Ein- und Zwei-Familienhäuser liegt im Stadtgebiet Göttingen insgesamt bei 65%.

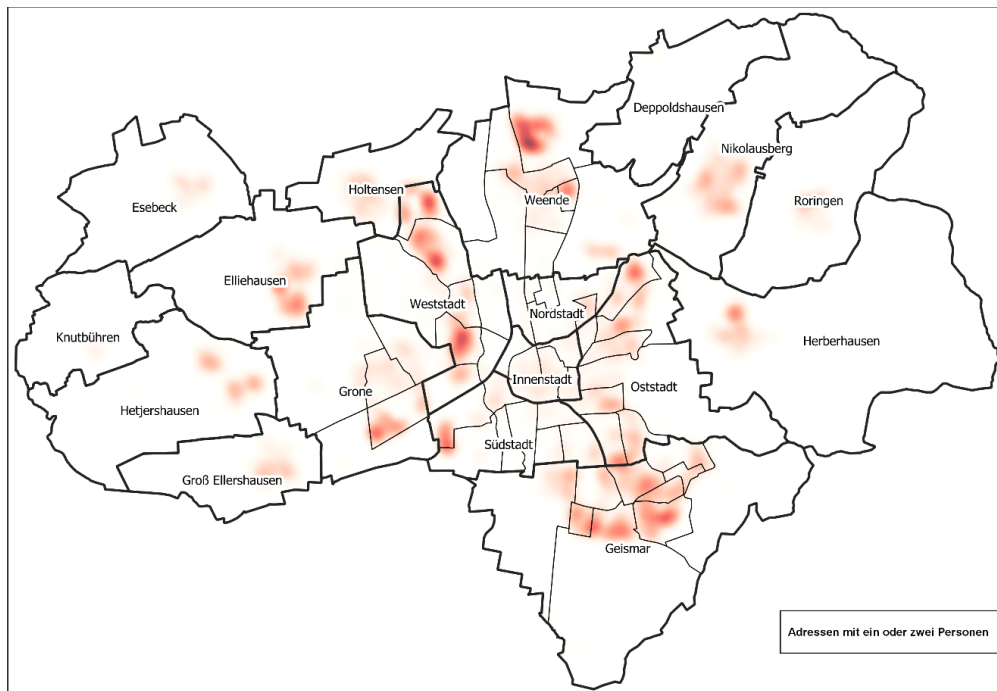


Abbildung 10: Darstellung der Dichte von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen. Je dunkler die Fläche, desto mehr Adressen befinden sich in diesem Gebiet.

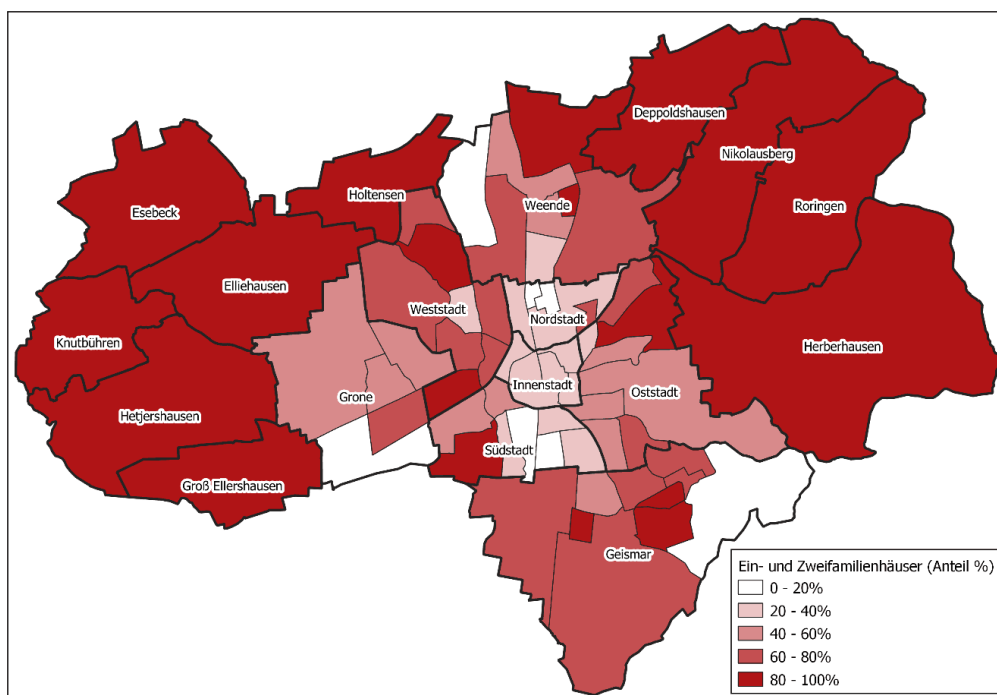


Abbildung 11: Anteil der Ein und Zweifamilienhäuser nach statistischen Bezirken.

Zudem wurde untersucht, in welchen Bezirken durch den Auszug von älteren Kindern in den nächsten Jahren möglicherweise größere Veränderungen in der Bewohner*innenstruktur stattfinden könnten. Auffällig sind hier Grone Süd, Holtenser Berg, Zietenterrassen, Alt-Grone, Elliehausen und Nikolausberg mit über 80 Personen zwischen 15 und 18 Jahren.

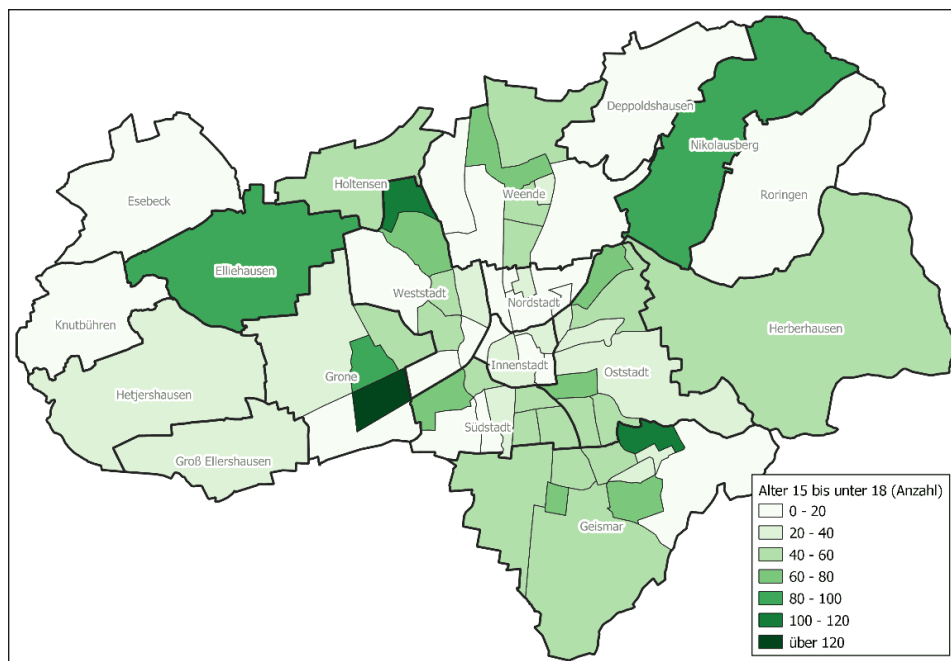


Abbildung 12: Anzahl der Personen im Alter von 15-18 Jahren nach statistischen Bezirken.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von unter 700 Personen werden die Bezirke Landeskrankenhaus, Robert-Bosch-Breite, Knutbühren und Deppoldshausen im Folgenden nicht weiter betrachtet. In Tabelle 5 und Abbildung 13 sind alle statistischen Bezirke aufgeführt, die entweder einen Wohnfläche/Person von über 39 m², mehr als 100 Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen oder mehr als 80 Personen im Alter von 15 bis 18 Jahre aufweisen. Diese Quartiere werden im Weiteren genauer analysiert.

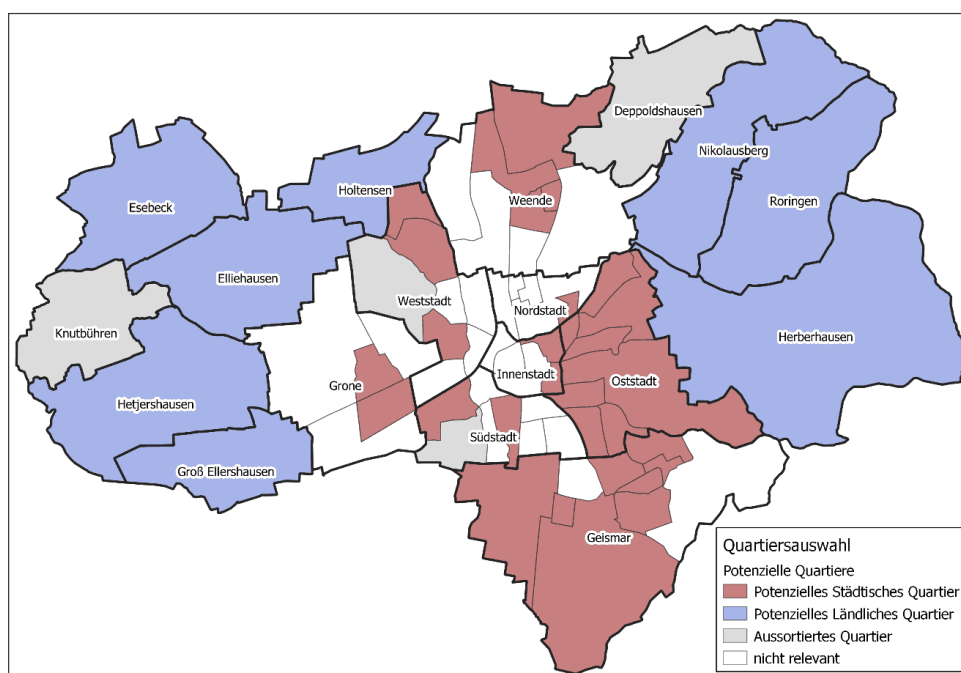


Abbildung 13: Darstellung der ausgewählten Quartiere mit hohem Flächenoptimierungspotenzial.

Tabelle 5: Liste der ausgewählten Quartiere. Werte oberhalb der Grenzwerte wurden eingefärbt.

Quartier	Statistischer Bezirk/Bereich	Wohnfläche pro Person in m ²	Anzahl Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen	Anzahl der Einwohner*innen zwischen 15 und 18 Jahren
Innenstadt	Deutsches Theater	42,2	17	29
Innenstadt	Albanikirchhof	41,8	17	15
Ostviertel	Herrmann-Föge-Weg	39,5	16	26
Ostviertel	Nonnenstieg	40,5	146	62
Ostviertel	Grotefendstraße	48,8	150	53
Ostviertel	Rohnsweg	50,7	85	34
Ostviertel	Schillerwiese	49,4	59	36
Ostviertel	Beethovenstraße	39,4	101	65
Ostviertel	Breslauer Straße	39,8	92	53
Ostviertel	Lohberg	39,6	101	50
Nordstadt	Plesseweg	41,1	39	19
Südstadt	Bunsenstraße	42,5	11	32
Südstadt	Leineberg	34,8	110	64
Weststadt	Egelsberg	37,6	229	41
Weststadt	Holtenser Berg	32,8	216	113
Weststadt	Hagenberg	35,5	269	71
Weende	Ernst-Fahlbusch-Straße	37,4	128	62
Weende	Alt-Weende	39,2	51	56
Weende	Weende Nord	43,9	391	53
Weende	Stumpfe Eiche	19,8	72	25
Geismar	Tegeler Weg	42,4	30	27
Geismar	Trift	37,5	248	64
Geismar	Gehrenring	50,0	108	30
Geismar	Sandersbeek	45,4	183	58
Geismar	Alt-Geismar	46,3	215	57
Geismar	Treuenhagen	43,4	124	50
Geismar	Zietenterrassen	42,0	76	112
Geismar	Kiessee-Karree	42,2	115	73
Grone	Grone-Süd	36,9	232	122
Grone	Alt-Grone	34,1	95	97
Nikolausberg	Nikolausberg	47,7	326	82
Herberhausen	Herberhausen	50,2	190	46
Groß Ellershausen	Groß Ellershausen	46,7	133	31
Hetjershausen	Hetjershausen	51,6	180	23
Elliehausen	Elliehausen	42,8	286	91
Esebeck	Esebeck	47,6	71	17
Holtensen	Holtensen	45,3	145	53
Roringen	Roringen	50,0	99	18

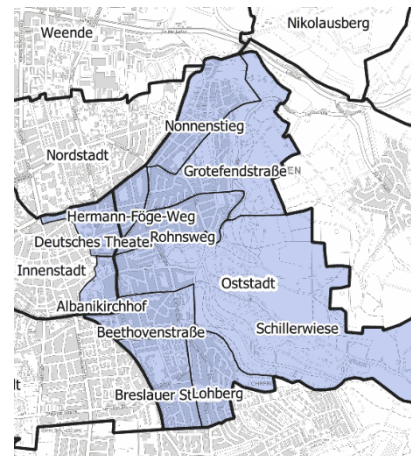
4.3 | Quartiersbeschreibungen

Um mögliche Wohnraumsuffizienz-Strategien zu identifizieren, wurde im nächsten Schritt die Sozialstruktur, die Gebäudetypologie und Planungen in den nächsten Jahren berücksichtigt. Die Quartiere werden im Folgenden vorgestellt. Dabei werden die Namen der statistischen Bezirke als Bezeichnungen der Quartiere verwendet. Eine Übersicht über alle Quartiere und relevante Indikatoren ist in Anhang 6 angegeben.

4.3.1 | Oststadt + östliche Bereiche der Innenstadt + Plesseweg

- **Wohnfläche** pro Person: 39 – 50 m² (besonders hohe Werte in den Bezirken Grotefendstraße, Rohnsweg, Schillerwiese), mittlere Anzahl von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen in Einfamilienhausgebieten
- **Gebäudebestand:** Gründerzeitvillen im Innenstadtnahen Bereich, in den äußeren Bereichen Einfamilien- und Reihenhausbau, Wohnungsbaugesellschaften in den Bereichen Grüne Mitte Ebertal und im Nonnenstieg, diverse Einrichtungen für ältere Menschen, Wohngebiete in Planung und Bau
- **Bevölkerungsstruktur:** in vielen Bezirken hoher Anteil älterer Menschen, hoher Familienanteil, niedriger bis mittlerer Studierendenanteil (in östlichen Bezirken der Innenstadt und im Plesseweg überdurchschnittlicher Studierendenanteil), sehr geringer Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen außer in Bereichen mit Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Die Bevölkerung der Oststadt ist im Wesentlichen durch einkommensstarke Familien und ältere Menschen geprägt. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen liegt in nahezu allen statistischen Bezirken unter 4% (siehe Anhang 4). Ausnahmen bilden hier die Bezirke Beethovenstraße, Breslauer Straße und Lohberg im Süden der Oststadt sowie der Nonnenstieg im Norden der Oststadt. In diesen Bezirken sind auch vermehrt Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften (Städtische Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsgenossenschaft e.G., Volksheimstätte) zu finden (siehe Anhang 5), deren Wohnung teils von Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen, auch Sozialleistungsempfänger*innen, belegt sind.



Die Gebäudestruktur im Ostviertel und den östlichen Bereichen der Innenstadt ist geprägt durch Gründerzeitvillen mit großzügigen Grundrissen und Wohnungsgrößen. Im westlichen Bereich finden sich überwiegend Einfamilienhäuser. In den Bezirken Nonnenstieg, Breslauer Straße und Lohberg findet sich außerdem Geschosswohnungsbau.

Der Anteil der Studierenden im Ostviertel liegt je nach statistischem Bezirk bei 8% bis 15%. In den angrenzenden Bezirken der Innenstadt und dem Bezirk Plesseweg liegen hingegen über dem Göttinger Durchschnitt von 15,8%. Dies spiegelt sich auch in der Altersstruktur wieder (siehe Abbildung 14): Während die Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren unterdurchschnittlich vertreten ist, ist der Anteil der Menschen ab 45 überdurchschnittlich hoch. In den Bezirken in der Mitte des Ostviertels (Grotefendstraße, Rohnsweg, Schillerwiese, Beethovenstraße) sind knapp 15% der Bevölkerung über 75 Jahre alt, circa 10 % zwischen 65 und 75 Jahre und ca. 6% zwischen 60 und 65 Jahre alt. Auch der Anteil der 45- bis 60-Jährigen liegt mit etwa 20% über dem Durchschnitt. Die Altersgruppe 45+ deckt damit etwa die Hälfte der Bevölkerung ab. Im statistischen Bezirk Nonnenstieg liegt der Anteil der über 75-Jährigen

durch die Senioreneinrichtungen *Stift am Klausberg* und *Residenz am Hainberg* deutlich höher. Die Bevölkerung der Bezirke Breslauer Straße, Lohberg und Hermann-Föge-Weg hat etwas höhere Anteile von Menschen unter 45. In den östlichen Bezirken der Innenstadt und dem Plesseweg ist der Anteil älterer Personen noch geringer, unter anderem wegen des höheren Anteils an Studierenden. Im Ostviertel befinden sich sowohl Pflegeeinrichtungen als auch Möglichkeiten des Betreuten Wohnens und ambulanter Pflegedienstleistungen. Darüber hinaus befindet sich im Goldgraben die selbstorganisierte Senioren-Wohngemeinschaft der Freien Altenarbeit Göttingen.

Im Ostviertel befinden sich mehrere Wohngebiete in Planung oder Bau: In den Bezirken Breslauer Straße und Beethovenstraße werden die Flächen Grüne Mitte Ebertal und Gothaer Park entwickelt, im Bezirk Nonnenstieg sind es die Flächen Nonnenstieg-Nordwest und Südlich Nonnenstieg. Auf diesen Flächen werden in den kommenden Jahren zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, sämtliche im Geschosswohnungsbau.

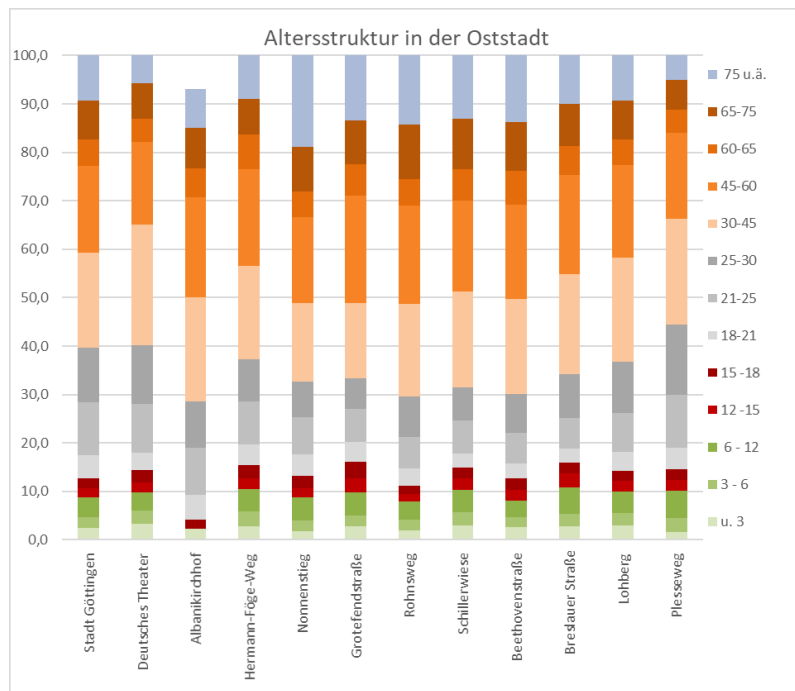


Abbildung 14: Altersstruktur in der Oststadt nach statistischen Bezirken. Im Bezirk Albanikirchhof sind einige Altersgruppen aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

4.3.2 | Südstadt (Leineberg und Bunsenstraße)

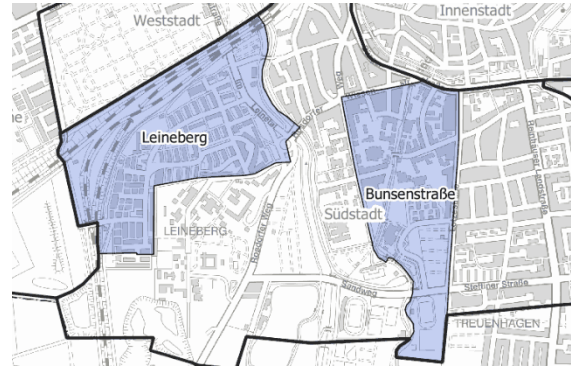
Leineberg

- **Wohnfläche** pro Person: ca. 35 m², hohe Anzahl von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen
- **Gebäudebestand und Bevölkerungsstruktur:** stark heterogen, Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausgebiete, viele ältere Menschen und Familien, wenig Studierende, hoher Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen, keine Einrichtung für ältere Menschen, keine Wohnbauflächen geplant

Bunsenstraße:

- **Wohnfläche** pro Person: 42,5 m²
- **Gebäudebestand und Bevölkerungsstruktur:** vorwiegend Mehrfamilienhäuser (teils in Besitz der Wohnungsbaugesellschaften), hoher Anteil älterer Menschen, mittlerer Studierendenanteil, geringer Anteil Sozialleistungsempfänger*innen, Einrichtungen für ältere Menschen vorhanden, keine zusätzlichen Wohnbauflächen geplant

Das statistische Bezirk **Leineberg** zeichnet sich durch eine starke Heterogenität aus. Während der östliche Teil überwiegend aus Geschosswohnungsbau der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (sowie zu geringen Teilen der Volksheimstätte) besteht, befinden sich im westlichen Teil überwiegend Einfamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser liegt bei 58%. Insbesondere am Südwest-Rand sind viele dieser Gebäude jedoch nur von ein oder zwei Personen bewohnt.



Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen auf dem Leineberg liegt bei fast 13%. Durch die beschriebene Zerteilung des Viertels ist davon auszugehen, dass die Unterschiede in Einkommen, aber auch Wohnflächenverbrauch hoch sind und die Durchschnittswerte eine geringe Aussagekraft haben. Der Leineberg weist einen überdurchschnittlichen Anteil von Personen ab 45 Jahre auf, etwa 23% der Einwohner*innen sind über 65 Jahre alt. Eine Einrichtung für ältere Menschen (Pflegeheim, Tagespflege, Betreutes Wohnen, Pflegedienst) befindet sich derzeit nicht auf dem Leineberg. Der Anteil der Studierenden liegt bei lediglich 5,1%, während die Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren etwas über dem Durchschnitt liegt.

Der statistische Bezirk **Bunsenstraße** zeichnet sich durch eine überwiegend homogene Struktur der Bautypologien aus. Den Großteil der Gebäude machen Mehrfamilienhäuser aus, der Anteil der Einfamilienhäuser liegt bei lediglich 19,4%. Einige der Gebäude im Bezirk gehören den drei großen Göttinger Wohnungsbaugesellschaften (z.B. im Windausweg), der größte Anteil davon der Wohnungsgenossenschaft eG. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen ist mit 5,3% relativ gering. Der Bezirk Bunsenstraße weist mit 23,2% einen überdurchschnittlichen Anteil von Personen zwischen 45 und 60 Jahren auf, etwa 24,8% der Einwohner*innen sind über 65 Jahre alt und nur knapp ein Drittel der Bewohner*innen ist unter 30 Jahre alt. Direkt an den statistischen Bezirk grenzt der Seniorenpark „carpe diem“ an, welcher über stationäre Pflegeplätze, betreute Wohnungen, Tagespflege, ambulanten Dienst sowie Betreuungs- und Serviceleistungen verfügt. Der Anteil der Studierenden liegt bei 11,5%.

In der Südstadt ist keine großflächige Entwicklung von Wohngebieten geplant.

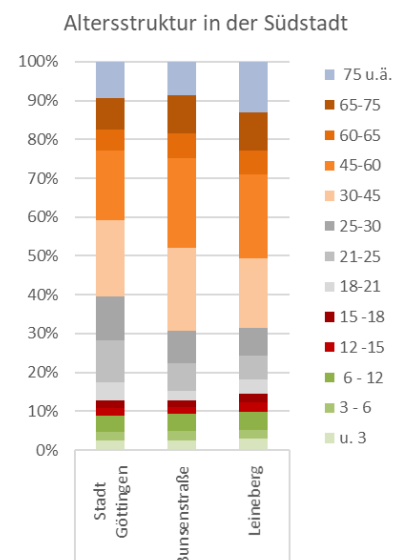


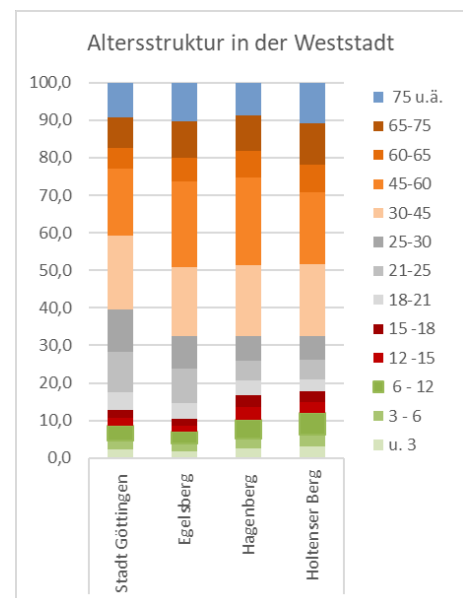
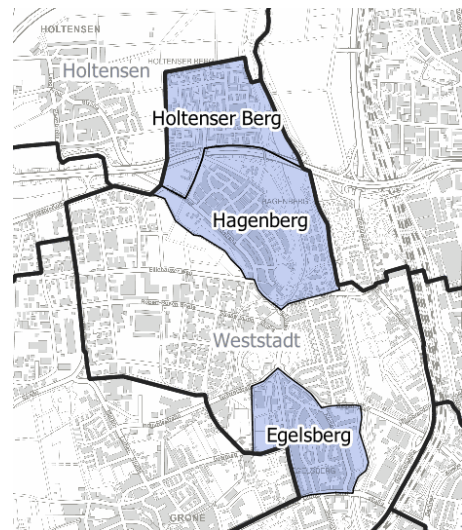
Abbildung 15: Altersstruktur in der Südstadt nach ausgewählten statistischen Bezirken.

4.3.3 | Weststadt (Egelsberg, Hagenberg, Holtenser Berg)

- **Wohnfläche** pro Person: 32-38 m², hohe Anzahl an Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen
- **Gebäudebestand:** sehr heterogen, Geschosswohnungsbau (teilweise von Wohnungsbaugesellschaften), Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser, Einrichtung für ältere Menschen nur auf dem Hagenberg (ambulanter Pflegedienst), Wohnbaugebiete am Holtenser Berg und Egelsberg geplant
- **Bevölkerungsstruktur:** überwiegend Familien und ältere Menschen, geringer Studierendenanteil (außer in Egelsberg), hoher Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen

Der statistische Bezirk **Egelsberg** ist von vielfältigen Gebäudetypologien geprägt. Neben einem relativ hohen Anteil von Einfamilienhäusern (72,8%) finden sich hier zahlreiche Geschosswohnungsbauten der Wohnungsbaugesellschaften (Städtische Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsgenossenschaft, Volksheimstätte). Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen liegt mit 11,8 Prozent geringer als in den umliegenden Bezirken (Ausnahme Stadtfriedhof). Die Bevölkerung ist etwas älter als der Göttinger Durchschnitt und der Anteil der Studierenden beläuft sich auf etwa 10%. Während die durchschnittliche Wohnfläche von 37,6 m² nicht besonders hoch ist, fällt Egelsberg vor allem mit der hohen Anzahl von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Personen (229) auf. In unmittelbarer Nähe zu diesen Straßenzügen befindet sich eine Wohnbaufläche (Königsstieg), die in den nächsten Jahren nachverdichtet werden soll.

Ähnliche Beobachtungen gelten auch für die Bezirke **Hagenberg** und **Holtenser Berg**, die nicht durch hohe durchschnittliche Wohnflächenwerte, sondern durch viele Adressen mit wenig gemeldeten Personen ein hohes Flächenoptimierungspotenzial aufweisen. Auch in diesen beiden statistischen Bezirken stehen sich Geschosswohnungsbau der Wohnungsbaugesellschaften und Einfamilienhausgebiete gegenüber. Die Analyse der Bevölkerungsstruktur zeigt, dass in beiden Bezirken überwiegend Familien und ältere Menschen wohnen. Der Anteil der Studierenden liegt unter 5%. Als Einrichtungen der Pflege ist lediglich der Gemeindepflegedienst Göttingen West e.V. vor Ort. Im Norden des Holtenser Berg wird in den nächsten Jahren ein rund 11 ha großes neues Wohnquartier entwickelt.



nach ausgewählten statistischen Bezirken.

4.3.4 | Weende (nördlicher Bereich)

- **Wohnfläche** pro Person: 37-44 m² (Ausnahme Stumpfe Eiche: 19,8 m²), hohe Anzahl an Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen in Weende Nord und Ernst-Fahlbusch-Straße
- **Gebäudebestand:** gemischt (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau), einige Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften (außer Weende Nord), Einrichtungen für ältere Menschen vor Ort, Wohnungsbau in Weende Nord geplant
- **Bevölkerungsstruktur:** in Weende Nord viele ältere Menschen, in den anderen Bezirken viele Studierende, geringer bis mittlerer Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen

Die Bezirke **Alt-Weende** und **Ernst-Fahlbusch-Straße** sind durch die Nähe zum Nordbereich der Universität stark studentisch geprägt. Der Anteil der ab 65-Jährigen ist in Alt-Weende mit 17,7% deutlich geringer als im Göttinger Durchschnitt. Etwas mehr als die Hälfte der Gebäude in den Bezirken Ernst-Fahlbusch-Straße und Alt-Weende sind Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Wohnungen. Einige Gebäude gehören der Volksheimstätte oder der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger liegt etwas unter 10%. Die hohe Wohnflächenzahl kommt daher vermutlich über die Anzahl der mit ein oder zwei Personen bewohnten Einfamilienhäuser zustande.

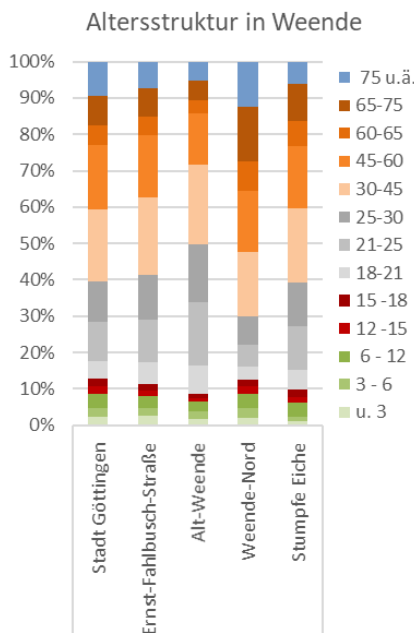
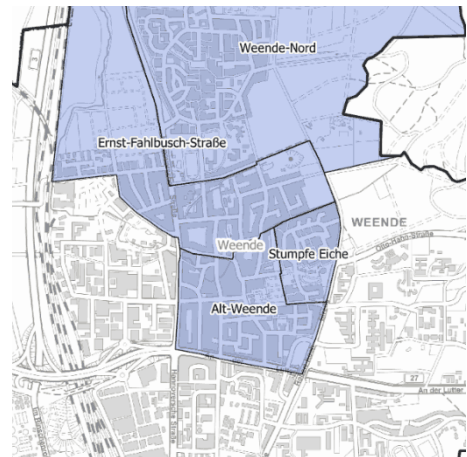


Abbildung 17: Altersstruktur in Weende nach ausgewählten statistischen Bezirken.

Der Bezirk **Stumpfe Eiche** hebt sich in vielerlei Hinsicht von den Nachbarbezirken ab. Neben wenigen Geschosswohnungsbauten (teilweise in Besitz der Wohnungsgenossenschaft) im Süden und im Osten, findet sich im nordwestlichen Bereich ein homogenes Einfamilienhaus-Gebiet, das in den Jahren 1980 bis 1995 gebaut wurde. Neben Studierenden setzt sich die Bevölkerung (mutmaßlich) aus den nun allein oder zu zweit wohnenden Erstbezieher*innen der Häuser und neuen Familien zusammen.

Auch **Weende Nord** ist ein vergleichsweise junges Quartier. Der östliche Teil mit vielen Einfamilienhäusern im Norden und Süden wurde nahezu vollständig in den 70er Jahren gebaut. Die Geschosswohnungsbauten in der Mitte des Bezirks wurden Anfang der 80er Jahre errichtet und die Reihenhäuser im Westen größtenteils in der zweiten Hälfte der 80er Jahre. Die Bevölkerung ist heute stark von der Altersgruppe ab 65 Jahren geprägt, der circa 35% der Bewohner*innen angehören. Daneben prägen auch Familien das Quartier. Der Anteil der Studierenden beläuft sich auf unter 10%. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen liegt mit 6,4% im mittleren Bereich. Bislang ist keine der Wohnungsbaugesellschaften in Weende Nord aktiv, geplant ist jedoch ein Projekt der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (<https://www.swb-goettingen.de/deutsch/neubau/am-junkernberg/index.html>).

4.3.5 | Geismar

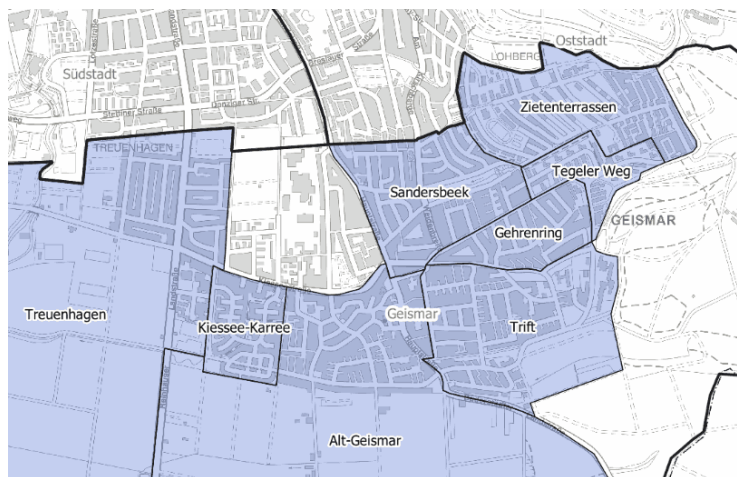
Tegeler Weg, Alt-Geismar, Trift, Gehrenring, Treuenhagen

- **Wohnfläche** pro Person: 43-50 m² (Ausnahme: Trift 37,5), hohe Anzahl von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen
- **Gebäudebestand:** hoher Einfamilienhausanteil (viele Gebiete aus den 70er Jahren), Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften nur in Sandersbeek und Tegeler Weg), Einrichtungen für ältere Menschen vorhanden, Wohnbauflächen geplant
- **Bevölkerungsstruktur:** ältere Menschen (über ein Drittel 60 Jahre und älter), hoher Familienanteil, geringer Studierendenanteil, geringer Anteil an Sozialleistungsempfänger*innen (außer Sandersbeek und Tegeler Weg)

Kiessee-Karree, Zietenterrassen

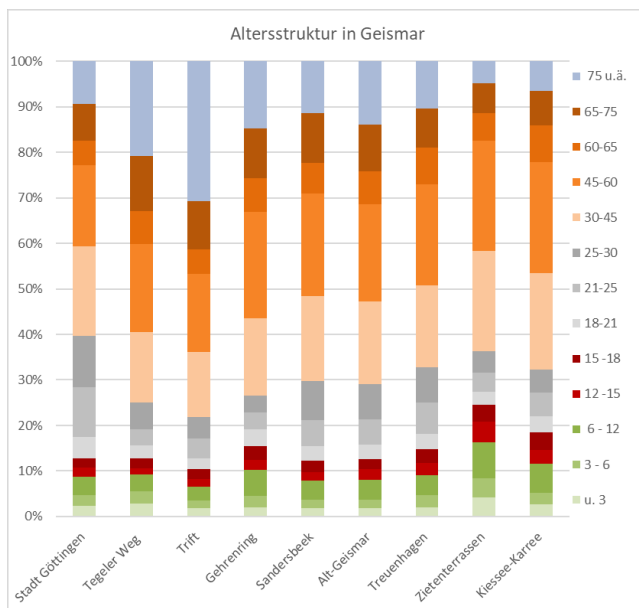
- **Wohnfläche** pro Person: ca. 42 m² pro Person, mittlere bis hohe Anzahl von Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen
- **Gebäudebestand:** hoher Einfamilienhausanteil aus den 90er Jahren im Kiessee-Karree, Wohngebiet auf den Zietenterrassen aus den 2000er Jahren, Wohnbaufläche geplant
- **Bevölkerungsstruktur:** sehr hoher Familienanteil, geringer Anteil älterer Menschen, geringer Studierendenanteil, Anteil an Sozialleistungsempfänger*innen im Kiessee-Karree niedrig und auf den Zietenterrassen hoch

Geismar ist mit seinem alten Dorfkern ein durch Einfamilienhäuser geprägter Stadtteil. In **Alt-Geismar, Trift, Gehrenring** und **Treuenhagen** wurden insbesondere in den 70er Jahren weitere Einfamilien- und Reihenhausbgebiete entwickelt. In diesen Bezirken sind nur vereinzelt Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften zu finden. Über drei Viertel der Gebäude sind Häuser mit nur ein oder zwei Wohnungen, in den Bezirken Trift und Gehrenring sind es sogar über 80%. Die Bevölkerungsstruktur in diesen Bezirken ist geprägt von einem überdurchschnittlichen Anteil von Menschen ab 60 Jahren (etwa 30%). In Trift ist der Anteil durch das GDA Wohnstift noch deutlich höher. Außerdem leben in rund 15% der Haushalte in den genannten Bezirken Kinder (außer Trift: 10,7%), was über dem Göttinger Durchschnitt liegt. Der Anteil der Studierenden ist mit 3% bis 8% gering. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen liegt nur bei rund 5%. In den Bezirken **Sandersbeek** und **Tegeler Weg** befinden sich neben Einfamilienhäusern mehrere Gebäude der Wohnungsbaugesellschaften. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen liegt hier bei etwa 10%.



Die **Zietenterrassen** und das **Kiessee-Karree** heben sich stark von den anderen statistischen Bezirken ab. Das Kiessee-Karree ist ein Einfamilienhausgebiet aus den späten 90er Jahren. Der Anteil von Studierenden, aber auch von Menschen ab 75 ist unterdurchschnittlich. Stark vertreten sind insbesondere die Altersgruppen bis 18 und zwischen 45 und 60. Das Alter der Gebäude sowie die Altersstruktur lassen vermuten, dass hier insbesondere junge Familien und Familien wohnen, deren Kinder bereits (teilweise) ausgezogen sind. In diesem Viertel steht also in den nächsten Jahren ein

größerer Umbruch in der Bewohnerschaft und Altersstruktur bevor. Die Wohngebiete auf den Zieten-terrassen wurden im Zuge der Flächenkonversion nach dem Kieselsee-Karree entwickelt und haben eine



noch jüngere Altersstruktur. Sie unterscheiden sich vom Kieselsee-Karree durch einen höheren Anteil an Geschosswohnungsbau der Städtischen Wohnungsbau und anderer Eigentümer*innen und einen höheren Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen.

In den Bezirken Geismars gibt es wenige kleinere Wohnbauflächen. Es gibt bereits verschiedene Angebote für ältere Menschen mit Pflegebedarf: Neben dem GDA Wohnstift befinden sich mehrere ambulante Pflegedienste in Geismar.

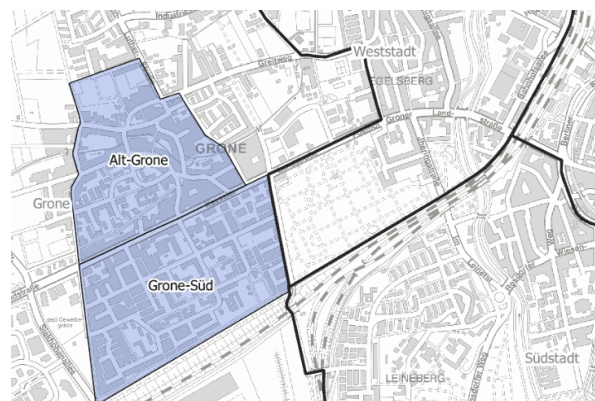
Abbildung 18: Altersstruktur in Geismar nach statistischen Bezirken

4.3.6 | Grone (Alt-Grone und Grone Süd)

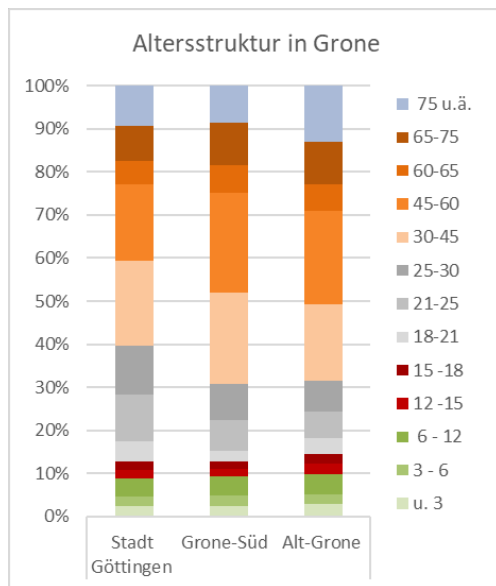
Zusammenfassung

- **Wohnfläche** pro Person: 34-37 m², hohe Anzahl an Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Einwohner*innen in Grone Süd
- **Gebäudebestand:** heterogen (Geschosswohnungsbau überwiegend privater Wohnungsunternehmen, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhausgebiete), Pflegedienst in Alt-Grone vorhanden, Wohnbauflächen in (der Nähe von) Alt-Grone geplant
- **Bevölkerungsstruktur:** heterogen, viele Familien, in Grone Süd auch viele ältere Menschen, in Grone Nord junge Bevölkerung, viele biographische Umbrüche anstehend, geringer bis mittlerer Studierendenanteil, hoher Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen

Die Gebäude- und Bevölkerungsstruktur in Grone Süd und Alt-Grone sind stark heterogen. Grone Süd ist geprägt von Geschosswohnungsbau überwiegend privater Wohnungsunternehmen im Zentrum und Einfamilien- und Reihenhausegebieten (mehrheitlich aus den 70er Jahren) an den Rändern. In Alt-Grone stehen Hochhäuser dem alten Groner Dorfkern mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern gegenüber. Der Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen ist mit 25-30% einer der höchsten in Göttingen. Grone Süd und Alt-Grone weisen einen hohen Anteil von Kindern und Familien auf. Der Anteil von Menschen ab 60 Jahren ist in Alt-Grone unterdurchschnittlich, sodass die Bevölkerung insgesamt als eher jung zu beschreiben ist. Ein Umbruch der Bevölkerungsstruktur durch den Auszug der älteren Jugendlichen ist zu erwarten. Verschiedene Pflegedienste in oder in der Nähe von Alt-Grone (Paritätische Sozialstation



Göttingen, Diakoniestation Göttingen, Mobiler Pflegeservice Marion Koch) ermöglicht es, ambulante Pflegedienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Eine große Wohnbaufläche am westlichen Rande Grones (Lange Rekesweg Nord) wird voraussichtlich in den kommenden Jahren entwickelt.



In Grone-Süd stehen dem hohen Anteil an Kindern ein ebenfalls hoher Anteil an älteren Menschen gegenüber. Insbesondere die mittleren Altersgruppen (18 bis 45 Jahre) sind unterdurchschnittlich vertreten. Viele Adressen im südlichen Einfamilienhausgebiet werden nur von ein oder zwei Personen bewohnt. Die Polarisierung hinsichtlich vieler Indikatoren erschweren eine differenzierte Analyse der Wohnflächenpotenziale in Grone Süd.

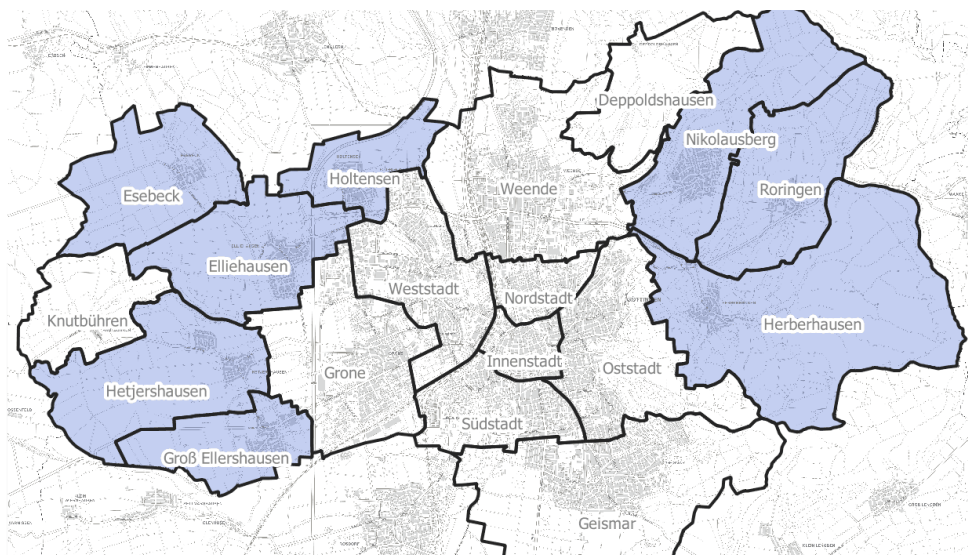
Abbildung 19: Altersstruktur in Grone in ausgewählten statistischen Bezirken.

4.3.7| Suburbane und ländliche Ortsteile (Nikolausberg, Herberhausen, Groß Ellershausen, Hetjershausen, Esebeck, Elliehausen, Holtensen, Roringen)

Zusammenfassung

- **Wohnfläche** pro Person: 45-50 m² (Ausnahme Elliehausen 42,8 m²), über 30% der Adressen in den Ortsteilen von nur ein oder zwei Personen bewohnt (Hetjershausen über 50%)
- **Gebäudetypologie:** EFH-Anteil bei über 80%, nur in Holtensen und Nikolausberg Gebäudebestände der Wohnungsbaugesellschaften, nur in Esebeck und Elliehausen ambulante Pflegedienste vorhanden, in allen anderen Ortsteilen keine Einrichtungen für das Wohnen im Alter, neue Wohnbaugebiete in allen Ortsteilen geplant
- **Bevölkerungsstruktur:** hoher Anteil älterer Bevölkerung (oft über 30% der Personen 60 und älter, Ausnahmen: Elliehausen und Holtensen), viele Familien, geringer Studienrentenanteil, geringer Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen

Die Ortsteile der Stadt Göttingen sind überwiegend von der Gebäudetypologie des Einfamilienhauses geprägt. Der Anteil der Einfamilienhäuser liegt in allen Ortsteilen bei über 80% und damit weit über dem städtischen Durchschnitt. Nikolausberg und Holtensen sind die einzigen Ortsteile, in welchen es Gebäudebestände einer der Wohnungsbaugesellschaften gibt. Alle Ortsteile weisen einen verdichteten historischen Ortskern und neuere Baugebiete am Ortsrand auf. Durch die Einfamilienhaus-Bebauung gibt es in allen Ortsteilen auffallend viele Adressen mit nur ein oder zwei gemeldeten Bewohner*innen. Der Anteil dieser Gebäude an der Anzahl von Einfamilienhäusern liegt in allen Ortsteilen bei über 30%, in Hetjershausen sogar bei 50%. Während die durchschnittliche Wohnflächenzahl in der gesamten Stadt bei 37 m² pro Kopf liegt, ist diese in allen Ortsteilen deutlich höher. Mit Ausnahme von Elliehausen (42,8 m²) liegt die Wohnflächenzahl je Einwohner in allen Ortsteilen bei über 45 m², zum Teil sogar bei über 50 m².



Der Anteil der Sozialleistungsempfänger ist in allen Ortsteilen mit 2% bis 8% eher gering. Es gibt in den Ortsteilen deutlich mehr Ehepaare mit Kindern und deutlich weniger Singlehaushalte als im gesamtstädtischen Vergleich, was unter anderem auch zu einer vergleichsweise hohen Personenzahl pro Haushalt führt. Ein Grund für den geringeren Anteil der Singlehaushalte ist unter anderem der geringe Anteil von Studierenden, welcher in allen Ortsteilen unter 7% und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 15,8% liegt. Auffällig ist, dass der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich höher als der Göttinger Durchschnitt ist, mit Ausnahmen von Elliehausen und Holtensen, welche über eine noch vergleichsweise junge Bevölkerung verfügen. In Nikolausberg, Herberhausen, Groß Ellershausen, Eisebeck und Roringen liegt der Anteil der ab 60-Jährigen bei etwa 30%, in Hetjershausen sogar bei fast 40%. Bislang gibt es lediglich in der Nähe von Elliehausen einen und in Eisebeck zwei ambulante Pflegedienste. In den weiteren genannten Ortsteilen liegt kein Angebot des Betreuten Wohnens, eine Pflegeeinrichtung oder einen ambulanten Pflegedienst vor. In allen Ortsteilen sind weitere Wohnbauflächen geplant.

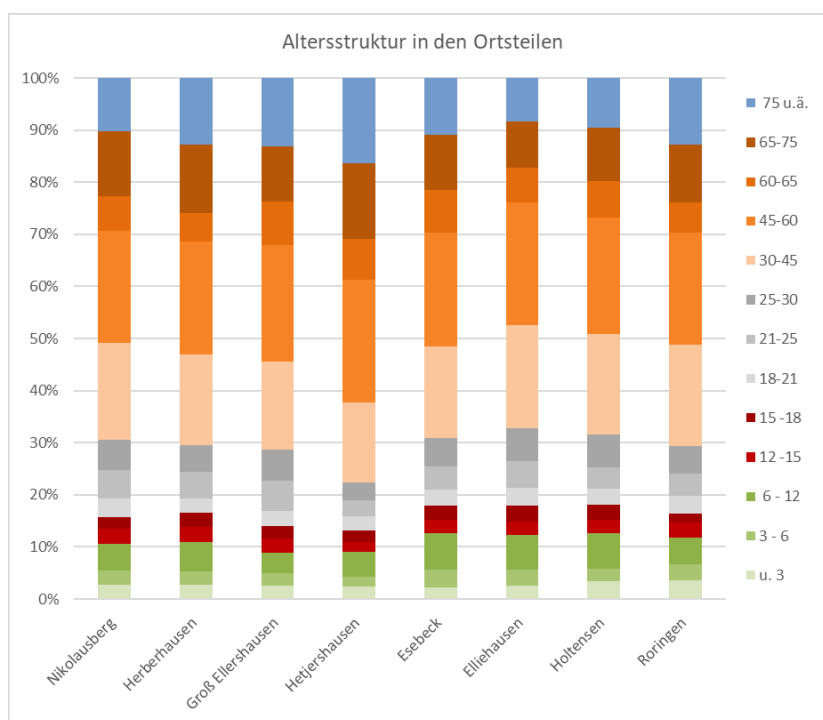


Abbildung 20: Altersstruktur in den Ortsteilen.

5 | Fazit

Neben dem Bevölkerungsanstieg in der Stadt Göttingen ist auch die zunehmende Inanspruchnahme von Wohnfläche ein wichtiger Faktor für den Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum. Während die Wohnfläche 1968 noch 22,8 m² pro Person betrug, lag dieser Wert 2019 bei 36,9 m² pro Person. Die Analyse zeigt, dass über 6000 Adressen in Göttingen nur von ein oder zwei Personen bewohnt werden. Hinzu kommen große Wohnungen, die von Single- oder Paarhaushalten genutzt werden. Der zunehmende Wohnflächenverbrauch und daraus resultierende Neubau von Wohneinheiten geht jedoch mit einem hohen Flächenverbrauch, Treibhausgasemissionen, Nutzungskonflikten und Erschließungskosten einher. **Die Förderung von suffizientem Wohnen birgt daher große Potenziale für die Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Göttinger Klimaziele und des Ressourcenschutzes.**

Die Analyse zeigt, dass die Flächenoptimierungspotenziale in der Oststadt, Geismar, den nördlichen Teilen Weendes sowie einzelnen statistischen Bezirken der Südstadt, der Weststadt und Grones und den suburbanen und ländlichen Ortsteilen besonders hoch sind. Dabei fallen insbesondere die Einfamilienhaus-Gebiete mit vielen Bewohner*innen in der Nach-Familien-Phase sowie Stadtteile mit einkommensstarker Bevölkerung mit großen Wohnflächen pro Person auf. Die unterschiedliche Bevölkerungsstruktur in den verschiedenen Quartieren, die Gebäudetypologien und vorgesehene Planungen für neue Wohnbauflächen ermöglichen unterschiedliche Suffizienz-Strategien.

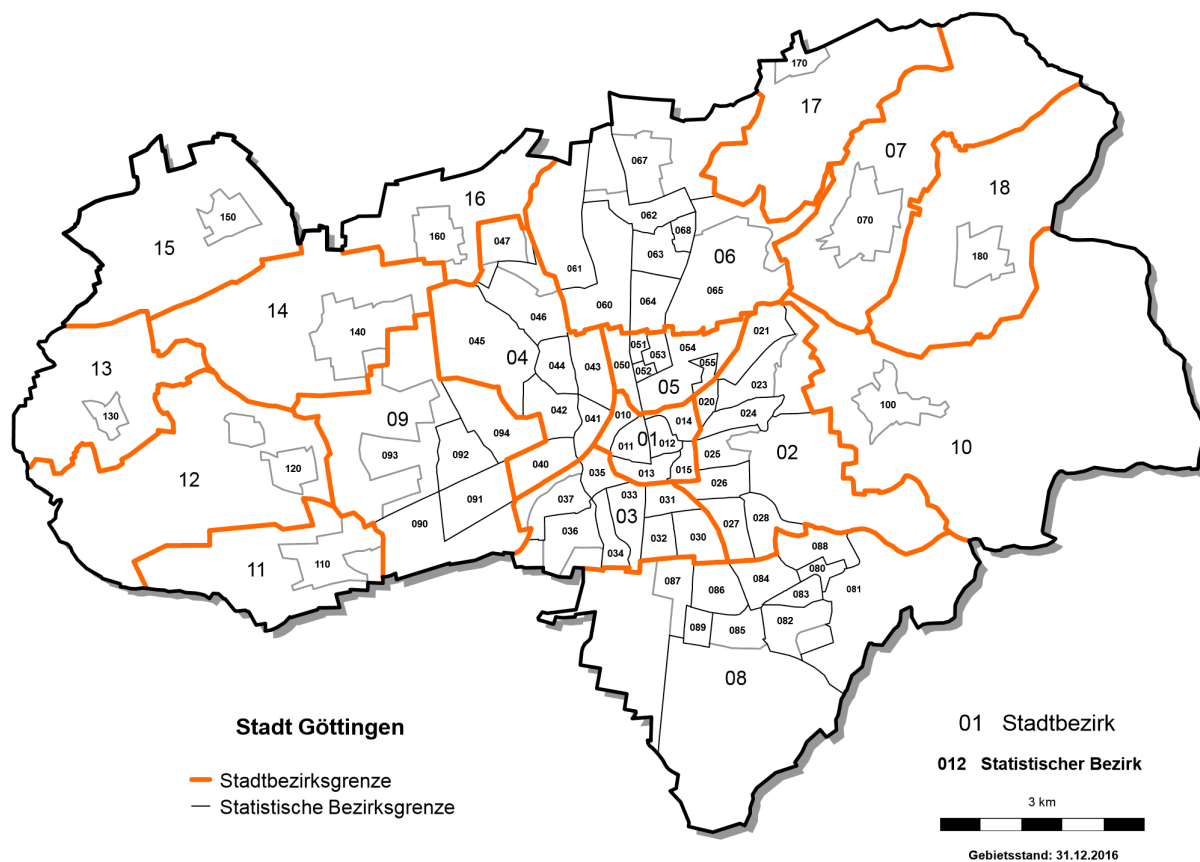
Die Ergebnisse der Untersuchung ermöglichen eine zielgerichtete Entwicklung von Instrumenten für die Förderung einer suffizienten Nutzung von Wohnraum. Die Methodik kann auch für ein regelmäßiges Monitoring der Wohnraumentwicklung in Göttingen und eine Evaluierung der politischen Maßnahmen eingesetzt werden. Neben wenig genutzten Wohnungen sind weitere Potenziale zur Flächenoptimierung in leerstehenden Gebäuden und Wohnungen, ineffizient genutzten Büro- und Gewerbeflächen und nur zeitweise genutzten Wohnflächen zu erwarten. Hier bedarf es weiterer Analysen, um dieses Potenzial sichtbar zu machen.

6 | Literaturverzeichnis

- Bohnenberger, Katharina. „Can ‘Sufficiency’ Reconcile Social and Environmental Goals? A Q-Methodological Analysis of German Housing Policy“. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18. Juli 2020. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09762-4>.
- Fischer, Corinna, und Immanuel Stieß. „Living spaces: saving energy by encouraging alternative housing options for senior homeowners“. In 7. *Make buildings policies great again*, 1355–64, 2019.
- . „Wider den ‚verdeckten Leerstand‘. Bedürfnisgerechte und effiziente Wohnraumnutzung in Einfamilienhäusern“. *Planerin* 6 (o. J.): 21–23.
- . „Wohnen in der Nachfamilienphase: bedürfnisgerecht und flächensparend.“ In *Immobilien-Almanach 02.*, herausgegeben von Astrid Grabener, Andreas Dr. Mattner, Thomas Dr. Beyerle, Matti Schenk, Hans-Jörg Werth, Hans-Hermann Prof. em. Dr. Dr. h.c. Francke, Karsten Prof. Dr. Tichelmann, u. a., 57–77, 2019.
- Fuhrhop, Daniel, und Gesellschaft für Ökologische Kommunikation mbH. *Einfach anders wohnen 66 Raumwunder für ein entspanntes Zuhause, lebendige Nachbarschaft und grüne Städte*, 2019.
- GEWOS. „Wohnraumbedarfsprognose Göttingen“, 2016.
- Lindenthal, Julia, und Gabriele Mraz. *Neues Wohnen im alten Haus Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaushaus*, 2015.
- Rockström, Johan, Will Steffen, Kevin Noone, Asa Persson, F. Stuart Capin III, Timothy M. Lenton, Marten Scheffer, u. a. „Planetary Boundaries: Exploring the Safe Operating Space for Humanity.“ *Ecology and Society* 14, Nr. 2 (2009).
- Stadt Göttingen. „Begründung zum Flächennutzungsplan 2017“, 2017.
- . „Kommunales Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen“, 2018.
- . „Masterplan 100% Klimaschutz Göttingen. Konzept für die Umsetzung der Klimaneutralität bis 2050 für die Stadt Göttingen“, 2014. https://klimaschutz.goettingen.de/pics/media/1_1411116670/MPGoe_Bericht_komplett.pdf.
- Stieß, Immanuel, Anja Umbach-Daniel, und Corinna Fischer. „Smart Small Living? Social Innovations for Saving Energy in Senior Citizens’ Households by Reducing Living Space“. *Energy Policy* 133 (Oktober 2019): 110906. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2019.110906>.
- Umweltbundesamt, Hrsg. „Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld ‚Wohnfläche‘“, 2019.

7| Anhang

7.1| Anhang 1: Statistische Bezirke und Stadtbezirke



Kleinräumige Gliederung der Stadt Göttingen - Stadtbezirke und Statistische Bezirke

01 Innenstadt	04 Weststadt	07 Nikolausberg	10 Herberhausen
010 Bahnhof-Ost	040 Stadtfriedhof	070 Nikolausberg	100 Herberhausen
011 Goethe-Allee	041 Bahnhof-West		
012 Theaterstraße	042 Egelsberg	08 Geismar	11 Groß Ellershausen
013 Nikolaistraße	043 Maschmühlenweg	080 Tegeler Weg	110 Groß Ellershausen
014 Deutsches Theater	044 Pfalz-Grona-Breite	081 Geismarer Forst	
015 Albanikirchhof	045 Robert-Bosch-Breite	082 Trift	12 Hetjershausen
	046 Hagenberg	083 Gehrenring	120 Hetjershausen
	047 Holtenser Berg	084 Sandersbeek	
02 Oststadt		085 Alt-Geismar	13 Knutbühren
020 Hermann-Föge-Weg	05 Nordstadt	086 Stadstieg	130 Knutbühren
021 Nonnenstieg	050 Güterbahnhof	087 Treuenhagen	
023 Grotefendstraße	051 Arndtstraße	088 Zietenterrassen	14 Elliehausen
024 Rohnsweg	052 Bertheastraße	089 Kieselsee-Karree	140 Elliehausen
025 Schillerwiese	053 Sültebecksbreite		
026 Beethovenstraße	054 Humboldtallee	09 Grone	15 Esebeck
027 Breslauer Straße	055 Plesseweg	90 Siekhöhe	150 Esebeck
028 Lohberg		91 Grone-Süd	
03 Südstadt	06 Weende	92 Alt-Grone	16 Holtensen
030 Danziger Straße	060 Industriegebiet Weende	93 Springmühle	160 Holtensen
031 Neues Rathaus	061 Nördliche Leineau	94 Saline	
032 Stegemühlenweg	062 Ernst-Fahlbusch-Straße		17 Deppoldshausen
033 Bunsenstraße	063 Alt-Weende		170 Deppoldshausen
034 Jahnstadion	064 Theodor-Heuss-Straße		
035 Gartetalbahnhof	065 Universität-Nord		18 Roringen
036 Landeskrankenhaus	067 Weende-Nord		180 Roringen
037 Leineberg	068 Stumpfe Eiche		

Insgesamt:
69 Statistische Bezirke in
18 Stadtbezirken

7.2 | Anhang 2: Wohnflächenentwicklung in m² pro Person

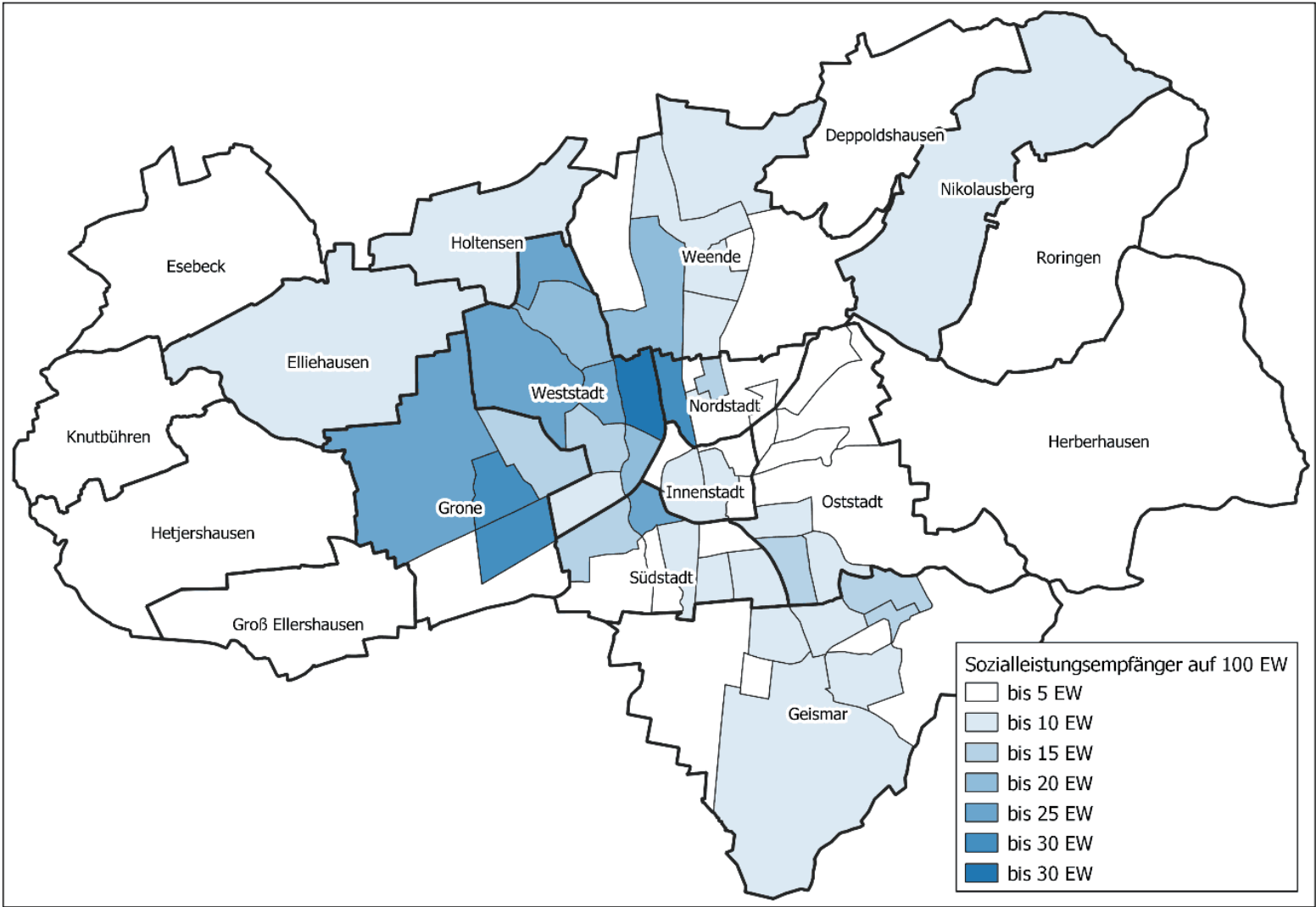
Statistischer Bezirk	Entwicklung von 2000 bis 2010	Entwicklung von 2010 bis 2019
Bahnhof-Ost	-2,7	-2,0
Goethe-Allee	0,8	-1,9
Theaterstraße	0,3	-1,2
Nikolaistraße	-0,4	-2,1
Deutsches Theater	1,1	-0,9
Albanikirchhof	0,5	0,1
Summe Innenstadt	0,3	-1,6
Hermann-Föge-Weg	-1,0	-0,1
Nonnenstieg	1,7	1,1
Grotefendstraße	2,0	1,3
Rohnsweg	0,3	1,2
Schillerwiese	0,7	2,2
Beethovenstraße	0,7	-0,2
Breslauer Straße	0,6	2,3
Lohberg	0,0	-0,6
Summe Oststadt	0,7	0,9
Danziger Straße	1,3	-0,1
Neues Rathaus	1,2	-1,2
Stegemühlenweg	1,1	-0,1
Bunsenstraße	5,3	2,5
Jahnstadion	0,1	3,0
Gartetalbahnhof	2,4	-3,8
Landeskrankenhaus	-0,6	4,1
Leineberg	0,8	0,6
Summe Südstadt	1,6	-0,4
Stadtfriedhof	1,6	-0,7
Bahnhof-West	-7,4	-8,1
Egelsberg	3,7	0,8
Maschmühlenweg	5,2	-1,4
Pfalz-Grona-Breite	1,5	-0,8
Robert-Bosch-Breite	-1,2	-0,7
Hagenberg	2,0	-2,3
Holtenser Berg	2,1	-0,2
Summe Weststadt	2,3	-0,8
Güterbahnhof	-9,6	-4,8
Arndtstraße	3,4	-0,6
Bertheaustraße	0,5	-1,6
Sültebecksbreite	0,5	-1,2
Humboldtallee	2,7	-0,5
Plesseweg	1,2	0,2
Summe Nordstadt	1,9	-1,2
Industriegebiet Weende	1,0	0,1
Ernst-Fahlbusch-Straße	1,6	0,3
Alt-Weende	6,5	-1,6

Statistischer Bezirk	Entwicklung von 2000 bis 2010	Entwicklung von 2010 bis 2019
Theodor-Heuss-Straße	1,6	-1,8
Universität-Nord	0,5	0,0
Weende-Nord	4,0	0,8
Stumpfe Eiche	Wert nicht vor- handen	1,5
Summe Weende	1,5	-0,4
Nikolausberg	3,0	2,8
Tegeler Weg	2,3	1,2
Trift	2,5	0,2
Gehrenring	3,6	2,3
Sandersbeek	1,2	2,6
Alt-Geismar	7,6	0,1
Stadtstieg	1,9	0,0
Treuenhagen	1,3	1,8
Zietenterrassen	23,2	-0,2
Kiessee-Karree	Wert nicht vor- handen	2,6
Summe Geismar	3,7	1,0
Grone-Süd	3,4	0,5
Alt-Grone	4,0	-2,6
Springmühle	1,2	0,5
Saline	1,9	0,6
Summe Grone	3,0	-0,3
Herberhausen	5,8	-0,1
Groß Ellershausen	2,7	3,2
Hetjershausen	4,3	4,0
Knutbühren	4,6	-0,9
Elliehausen	1,6	1,4
Esebeck	5,0	2,5
Holtensen	2,4	0,7
Deppoldshausen	19,9	-4,0
Roringen	6,9	-0,4
Göttingen insgesamt	2,2	-0,1

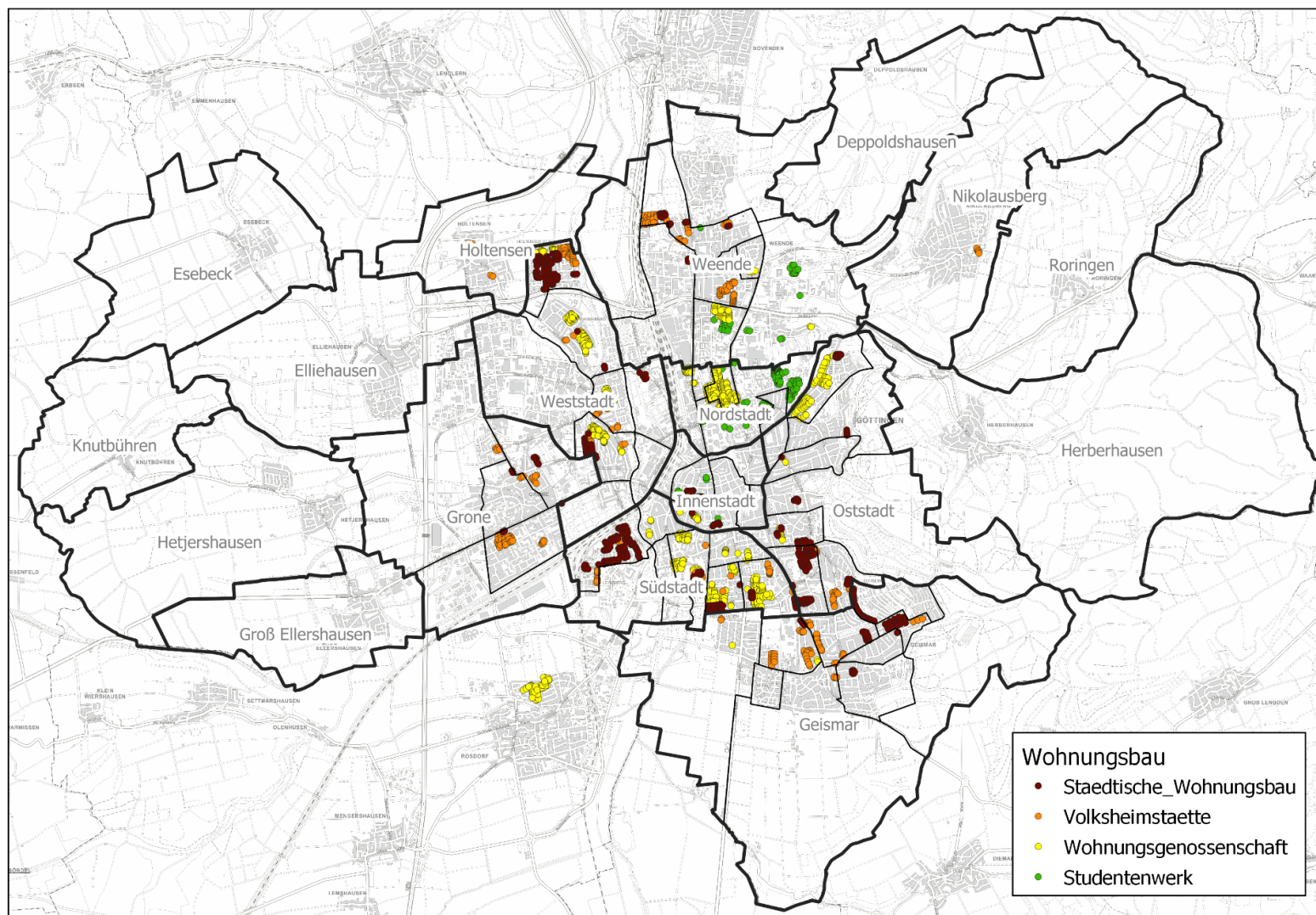
7.3 | Anhang 3: Tabelle Wohnfläche in m² pro Person nach statistischen Bezirken (Bezirke über 39 m²)

Stadtteil	Statistischer Bezirk	Wohnfläche m ² /Person 2019
Hetjershausen	Hetjershausen	51.6
Ostviertel	Rohnsweg	50.7
Herberhausen	Herberhausen	50.2
Geismar	Gehrenring	50.0
Roringen	Roringen	50.0
Deppoldshausen	Deppoldshausen	49.9
Ostviertel	Schillerwiese	49.4
Ostviertel	Grotefendstraße	48.8
Esebeck	Esebeck	47.6
Nikolausberg	Nikolausberg	47.4
Groß Ellershausen	Groß Ellershausen	46.7
Geismar	Alt-Geismar	46.3
Geismar	Sandersbeek	45.4
Holtensen	Holtensen	45.3
Knutbühren	Knutbühren	44.0
Weende	Weende-Nord	43.9
Geismar	Treuenhagen	43.4
Elliehausen	Elliehausen	42.8
Südstadt	Bunsenstraße	42.5
Geismar	Tegeler Weg	42.4
Innenstadt	Deutsches Theater	42.2
Geismar	Kiessee-Karree	42.2
Geismar	Zietenterrassen	42.0
Innenstadt	Albanikirchhof	41.8
Weststadt	Robert-Bosch-Breite	41.8
Ostviertel	Nonnenstieg	40.5
Nordstadt	Plesseweg	40.1
Ostviertel	Breslauer Straße	39.8
Ostviertel	Lohberg	39.6
Ostviertel	Hermann-Föge-Weg	39.5
Ostviertel	Beethovenstraße	39.4
Weende	Alt-Weende	39.2

7.4 | Anhang 4: Karte mit Anteil der Sozialleistungsempfänger*innen



7.5| Anhang 5: Karte mit Adressen der Wohnungsbaugesellschaften und des Studentenwerks



7.6 | Anhang 6: Relevante Quartiere mit ausgewählten Indikatoren

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
Städtische Quartiere																
1	Innenstadt	Deutsches Theater	42,2	38,7	17	1102	13,1	21,8	29	16,9	91	1,4	?	überwiegend große Gründerzeit-Villen	x	x
2		Albanikirchhof	41,8	38,5	17	790	16,3	26,6	15	19,3	40	3,8	?	überwiegend große Gründerzeit-Villen	x	Aktiv plus gute Pflege-GmbH (Pflegedienst)
3	Ostviertel	Herrmann-Föge-Weg	39,5	36,9	16	940	16,4	27,1	26	14,5	82	1,1	?	überwiegend große Gründerzeit-Villen	x	x
4		Nonnenstieg	40,5	75,8	146	2458	28,1	22,9	62	13,3	177	3,7	?	gemischt: EFH, MFH, einige größere Geschosswohnungsbauten, Bungalows	Nonnenstieg-Nordwest Südlich Nonnenstieg Verfahren abgeschlossen	Residenz am Hainberg (Betreutes Wohnen) Stift am Klausberg (Pflegeheim)
5		Grotefendstraße	48,8	82,4	150	1558	22,4	28,8	53	8,7	144	1,2	Norden 1975-84	EFH, Reihenhäuser	x	x
6		Rohnsweg	50,7	57,5	85	1990	25,5	25,8	34	11,4	140	1,7	?	Gründerzeit-Villen, MFH, EFH	x	x
7		Schillerwiese	49,4	48,3	59	1644	23,5	25,2	36	9,6	134	2,0	?	Villen, MFH, EFH	x	Feierabendhaus (Pflegeheim)

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
8		Beethovenstraße	39,4	48,0	101	2837	23,9	26,4	65	10,6	232	5,2	?	Villen, MFH, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau	Grüne Mitte Ebertal (noch im Verfahren)	Alten-und Pflegeheim Bode Pro Seniore Friedländer Weg Seniorenresidenz) Phoenix-Haus am Steinsgraben (vollstationäre, Kurzzeit- und Verhinderungspflege)
9		Breslauer Straße	39,8	53,7	92	2379	18,7	26,4	53	9,5	239	12,5	?	gemischt: Villen, MFH, Geschosswohnungsbau, EFH, Reihenhäuser		x
10		Lohberg	39,6	61,4	101	2455	17,3	24,4	50	10,5	225	7,1	?	EFH, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau		x
11	Süd-stadt	Bunsenstraße	42,5	19,4	11	1947	22,8	27,9	32	11,5	157	5,3	?	Villen, MFH	x	x
12		Leineberg	34,8	58,4	110	2768	18,5	29,5	64	5,1	261	12,9	?	Geschosswohnungsbau, im Südwester Reihenhäuser	x	x

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
13	Weststadt	Egelsberg	37,6	72,8	229	2257	22,0	26,3	41	9,8	168	11,8	?	Geschosswohnungsbau, EFH, MFH, Reihenhäuser	Königsstieg (im Verfahren) Greitweg Nord (im Verfahren) Greitweg Süd Salinenweg (Verfahren abgeschlossen)	x
14		Holtenser Berg	32,8	69,2	216	3903	20,1	28,9	113	1,9	399	24,1	1970-79 Norden: 1990-94	im Zentrum Geschosswohnungsbau, rund herum EFH	Holtenser Berg Nord (Europa-Quartier) (im Verfahren)	x
15		Hagenberg	35,5	84,9	269	2449	18,3	30,4	71	3,3	216	18,0	?	Reihenhäuser, EFH, MEFH	Auf dem Hagen West Auf dem Hagen Ost	Gemeindepflegedienst Göttingen West e.V.
16	Nordstadt	Plesseweg	41,1	66,0	39	838	11,2	22,4	19	24,9	66	1,1	?	EFH, Villen, MFH	x	x
17	Weende	Ernst-Fahlbuschstraße	37,4	65,3	128	3760	15,1	22,3	62	16,8	276	9,1	?	MFH, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, EFH	Südlich Friedrich-Ebert-Straße (Verfahren abgeschlossen) Paul-Löbe Weg (Verfahren abgeschlossen)	Wohnanlage am Weendespring (Betreutes Wohnen) Pflegedienst Andreas Anders
18		Alt-Weende	39,2	76,0	51	3865	10,5	17,7	56	27,0	215	7,0	?	EFH, MFH, Geschosswohnungsbau	x	Gemeindepflegedienst Göttingen Nord e.V.

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
19		Weende Nord	43,9	92,8	391	2918	27,5	24,9	53	8,3	206	6,4	Mitte: 1980-84 Osten: 1975-79 Westen: 1985-89	Reihenhäuser, EFH, vereinzelt Geschosswohnungsbau	<u>Junkerberg</u> (im Verfahren)	Seniorenzentrum Weende (Pflegeheim)
20		Stumpfe Eiche	19,8	88,2	72	1195	16,2	24,1	25	18,9	79	2,5	1980-94	Reihenhäuser + EFH, vereinzelt Geschosswohnungsbau	x	x
21		Rote Erde/Laakenbreite	x	x	x	x	x	x	x	49,8	69	1,6	1990-94	große EFH, Reihenhäuser	x	Pflege und Betreuung Jessica Schröter (Pflegedienst) SenVital Senioren- und Pflegezentrum Göttingen Luisenhof (Pflegeheim)
22	Geismar	Tegeler Weg	42,4	62,2	30	1243	32,9	26,5	27	3,4	110	11,7	?	Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser	<u>Tegeler Weg</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	x
23		Trift	37,5	82,8	248	3049	41,3	22,6	64	3,7	186	5,2	1970-79	Doppelhaus-EFH, EFH, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau	x	GDA Wohnstift Göttingen (Pflegeheim)

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
24		Gehrenring	50,0	85,9	108	978	25,8	30,8	30	4,5	90	4,3	1975-79	EFH, eingeschossige Bungalows beim Gehrenring	Mittelberg (Verfahren noch nicht begonnen)	x
25		Sandersbeek	45,4	66,5	183	2367	22,3	29,3	58	7,0	212	9,2	?	EFH, MFH, Geschosswohnungsbau	Auf der Lehmünde (Verfahren noch nicht begonnen) Teichstraße (Verfahren noch nicht begonnen)	Caritas Sozialstation Göttingen-Gleichen (Pflegedienst)
26		Alt-Geismar	46,3	73,1	215	2584	24,1	28,7	57	6,3	195	6,1	1970-85	EFH, Reihenhäuser, MFH	Südliche Feldmark (Verfahren noch nicht begonnen)	Krankenpflege Posthospital (Pflegedienst)
27		Treuenhagen	43,4	72,0	124	1635	19,0	30,2	50	8,0	145	4,4	?	EFH, MFH	x	x
28		Zietenterassen	42,0	77,9	76	2946	11,5	30,2	112	3,4	400	14,0	?	MFH, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, EFH	x	x
29		Kiessee-Karree	42,2	90,2	115	1889	14,0	32,5	73	4,9	221	4,0	1995-1999	homogene Reihenhäuser aus einheitlicher Bauzeit	x	x
30	Grone	Grone-Süd	36,9	68,1	232	4526	21,2	25,8	122	5,0	446	27,4	1970-79	im Zentrum Geschosswohnungsbau, rund herum EFH und Reihenhäuser	Südlich B3 (Verfahren abgeschlossen) Greitweg Süd (Verfahren noch nicht begonnen)	x

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
31		Alt-Grone	34,1	58,9	95	3332	12,9	24,5	97	7,0	337	30,0		EFH, MFH, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser	<u>Ortszentrum Am Rehbach</u> , <u>Salinenweg</u> (Verfahren abgeschlossen) <u>Lange Rekesweg Nord</u> (Verfahren noch nicht begonnen) <u>Greitweg Nord</u> (im Verfahren) <u>Greitweg Süd</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	Paritätische Sozialstation Göttingen (Pflegedienst)
Ortsteile																
32	Nikolausberg	Nikolausberg	47,7	85,7	326	3675	22,7	28,2	82	6,3	344	5,1	gemischt, viele Gebäude von 1970-2000	EFH, Reihenhäuser, MFH, Geschosswohnungsbau	<u>Auf der Lieth</u> (im Verfahren)	x
33	Herberhausen	Herberhausen	50,2	87,2	190	1770	25,9	27,2	46	6,2	148	3,9	1970-84	EFH, Reihenhäuser, MFH	<u>Luttertal Nord und Süd</u> , <u>Lutterberg III</u> (noch nicht im Verfahren)	x
34	Groß Ellershausen	Groß Ellershausen	46,7	86,1	133	1347	23,7	30,7	31	4,0	108	5,0	?	EFH, im Dorfkern MFH	<u>Wiesental Süd</u> (im Verfahren) <u>Elstal Ost</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	x

Nummer	Quartier	Statistischer Bezirk/ Bereich	Wohnfläche pro Person	Anteil der EFH	Anzahl Gebäude mit 1/2 gemeldeten Personen	Anzahl EW	Anteil der Personen ab 65 Jahre	Anteil der Personen von 45-65 Jahre	Anzahl EW von 15 bis 18 Jahren	Studierendenanteil	Haushalte mit Kindern	Anteil Sozialleistungsempfänger*innen	Baujahre	Beschreibung Gebäudetypologie	Planungen Zukunft	Einrichtungen für Wohnen im Alter
35	Hetjershausen	Hetjershausen	51,6	93,1	180	1075	30,9	31,3	23	2,4	80	3,,4	Hasenwinkel: 1975-79	EFH, im Dorfkern MFH	<u>Elliehausen Nord, Esebecker Straße, Schmiedekopf, Elliehausen Süd</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	x
36	Elliehausen	Elliehausen	42,8	88,3	286	3025	17,2	30,3	91	2,7	332	7,1	?	EFH, Reihenhäuser, MFH	<u>Mühlenbreite TP B</u> (Verfahren ruht)	ProSanitas Biegler & Macek GbR (Pflegedienst)
37	Esebeck	Esebeck	47,6	95,1	71	630	135	190	17	3,8	68	2	?	EFH	<u>Kleehöfen Süd</u> (im Verfahren) <u>Esebeck Nord, Bruderstieg</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	AWIK Individuelle Krankenpflege Alten-Familien-Krankenbetreuung mit Herz
38	Holtensen	Holtensen	45,3	83,7	145	1861	19,7	29,5	53	2,9	202	7,6	?	EFH, MFH	<u>Eisenbreite West, Am Stadtwege II</u> (Verfahren noch nicht begonnen) <u>Domänenweg Süd</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	x
39	Roringen	Roringen	50,0	87,3	99	998	23,9	27,3	18	6,5	92	4,2	?	EFH, MFH	<u>Roringen Nord</u> (im Verfahren) <u>Rottenanger Norde, Rottenanger West</u> (Verfahren noch nicht begonnen)	x