



Wohnbauflächenbedarfsprognose Göttingen 2025

Bericht Hamburg Juni 2013

Wohnbauflächenbedarfsprognose Göttingen 2025

Bericht Hamburg Juni 2013

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

1	Situationsanalyse	3
1.1	Trends auf den Wohnungsmärkten	3
1.2	Wirtschaftliche Situation	7
1.3	Angebotssituation auf dem Göttinger Wohnungsmarkt	11
1.3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	11
1.3.2	Baualter und energetische Qualität des Wohnungsbestands	13
1.3.3	Wohnungsbautätigkeit in Göttingen	17
1.3.4	Miet- und Kaufpreisniveau	20
1.3.5	Preisgünstiger Wohnungsbestand	26
1.3.6	Zusammenfassung	28
2	Bevölkerungsentwicklung in Göttingen	29
2.1	Bevölkerungsentwicklung insgesamt	29
2.2	Wanderungen	31
2.3	Sozialstruktur	38
2.4	Haushaltsstruktur	41
2.5	Zusammenfassung	43
	Exkurs: Studentisches Wohnen in Göttingen	44
3	Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2025	56
3.1	Bevölkerungsprognose - Varianten	56
3.2	Haushaltsprognose	61
3.3	Wohnungsmarktbilanz	62
3.4	Bilanzierung nach Segmenten	67
3.5	Zusammenfassung	68
4	Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum	71
4.1	Berechnungsmethodik	72
4.2	Bestandsermittlung	72
4.3	Bedarfsermittlung	75
4.4	Bilanzierung von Bedarf und Bestand	76
4.4.1.	Bestand an preisgünstigem Wohnraum	76
4.4.2	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	77
4.5	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	78

4.6	Bilanzierung von Angebot und Nachfrage	81
4.7	Prognose	83
4.7.1	Fortschreibung des preisgünstigen Wohnungsbestands	84
4.7.2	Fortschreibung der preisgünstigen Haushalte	84
4.7.3	Situation 2025	85
4.8	Zusammenfassung	86
5	Flächenbedarf und Flächenbewertung	87
5.1	Qualitative Bedarfe und Lagepräferenzen - Wohnstilbefragung	89
3.1.1	Wohnstiltypen und ihre Wohnwünsche	91
3.1.2	Bedeutung der Wohnstiltypen für die Neubauentwicklung	97
5.2	Potenzielles Wohnbauflächenangebot für die Stadt Göttingen	99
6	Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen	107

1 Situationsanalyse

Situationsanalyse als Basis

Um Aussagen zur zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Göttingen auf Grundlage einer Wohnbauflächenbedarfsprognose treffen zu können, ist zunächst eine fundierte Analyse der gegenwärtigen Situation notwendig. Dabei sind neben der Beschreibung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragerelation auf dem Göttinger Wohnungsmarkt auch relevante Rahmenbedingungen wie die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung zu beachten.

1.1 Trends auf den Wohnungsmärkten

Entwicklungen im Nachfrageverhalten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung auf dem Göttinger Wohnungsmarkt wird durch eine Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Trendentwicklungen - insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung - beeinflusst. Zu nennen sind hier insbesondere

- der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung
- der ansteigende Wohnflächenverbrauch pro Person
- die weitere Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse
- sowie der Trend zurück in die Städte.

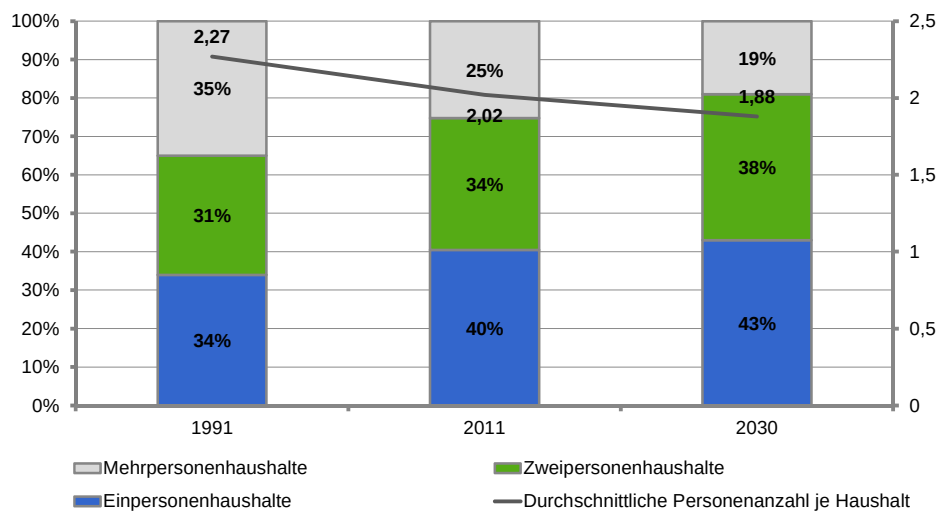
Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland im Jahr 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich auf über 40 % im Jahr 2011. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Zweipersonenhaushalten festzustellen, deren Anteil sich im gleichen Zeitraum von 31 % auf 34 % erhöhte. Der Anteil der Haushalte mit 3 oder mehr Personen verringerte sich im Beobachtungszeitraum hingegen von 35 % auf 25 %. Entsprechend dieser Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur hin zu kleineren Haushalten hat auch die durchschnittliche Haushaltsgröße abgenommen. Betrug diese im Jahr 1991 noch 2,27, so sank sie auf 2,02 Personen im Jahr 2011.

Anstieg der Einpersonenhaushalte auch in Zukunft

Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung des Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Gestützt wird diese Annahme durch Berechnungen des Statistischen Bundesamtes. Demzufolge wird sich bis zum Jahr 2030 ein Anstieg des Anteils der Einpersonenhaushalte auf 43 % und der Zweipersonenhaushalte auf 38 % vollziehen (Anteil Einpersonenhaushalte in Göttingen gemäß Gösis 59 %) Gleichzeitig verringert sich der Anteil der Mehrpersonenhaushalte entsprechend auf nur noch 19 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird für das Jahr 2030 auf 1,88 Personen geschätzt.

Abb. 1: Entwicklung der Haushaltsgröße in Deutschland



Daten: Statistisches Bundesamt

© GEWOS

Zusammenspiel mehrerer Ursachen

Als Ursachen für die weiterhin anhaltende Verkleinerung der Haushaltsgröße muss ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren betrachtet werden. Erstens steigt die absolute Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen kontinuierlich an. Ältere Menschen leben aufgrund ihrer zumeist im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen in der Familiensituation (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels

zunehmend ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als zentralen Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder. Infolge dessen nimmt der Anteil größerer Haushalte ebenfalls ab.

**Ansteigender Wohn-
flächenverbrauch
pro Person**

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht auch seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Diese Gesetzmäßigkeit wird unter anderem durch die in jüngerer Vergangenheit zunehmend zu beobachtende Entscheidung älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

**Qualitative Aspekte
des Wohnens**

Mit der beschriebenen Bevölkerungsalterung, wie auch mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung von Lebensstilen geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich verschiedener qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Im Vergleich zum Umland wird Göttingen auch zukünftig einen hohen Anteil jüngerer Personengruppen beheimaten. Dennoch wird die Zahl älterer, insbesondere hochaltriger Menschen deutlich zunehmen. Damit einhergehend ist eine zahlenmäßige Zunahme von altengerechten Wohnungen notwendig, die den Bedürfnissen dieser Altersgruppe Rechnung tragen und zu einem möglichst langfristigen Erhalt einer selbständigen Lebensführung beitragen. Unter diesem Themenfeld ist nicht in erster Linie das Angebot an speziellen Senioreneinrichtungen, sondern vielmehr die Verbreitung altengerechter Standards im normalen Wohnungsbestand zu betrachten. Auch gewinnen im Zuge der aktuell breit geführten Klimaschutzdebatte energetische Aspekte auf den Wohnungsmärkten zunehmend an Bedeutung. Gerade im Wohnungsbestand besteht ein großes Potenzial, die nationalen CO₂-Emissionen durch die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen und der stärkeren Inanspruchnahme regenerativer Energien erheblich zu senken. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten

wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt immer stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert.

**Trend zum Wohnen
in der Stadt**

Auch ist in der jüngeren Vergangenheit, parallel zu der nach wie vor verbreiteten - als Suburbanisierung bezeichneten - Verlagerung des Wohnsitzes von Familienhaushalten aus der Kernstadt in das preisgünstige, grüne Stadtumland, ein Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Viele städtisch geprägte Familien möchten auf die gewohnte städtische Infrastruktur mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohn-umfeld. Moderne Stadthäuser oder größere Maisonettewohnungen in zentralen Lagen werden verstärkt nachgefragt.

1.2 Wirtschaftliche Situation

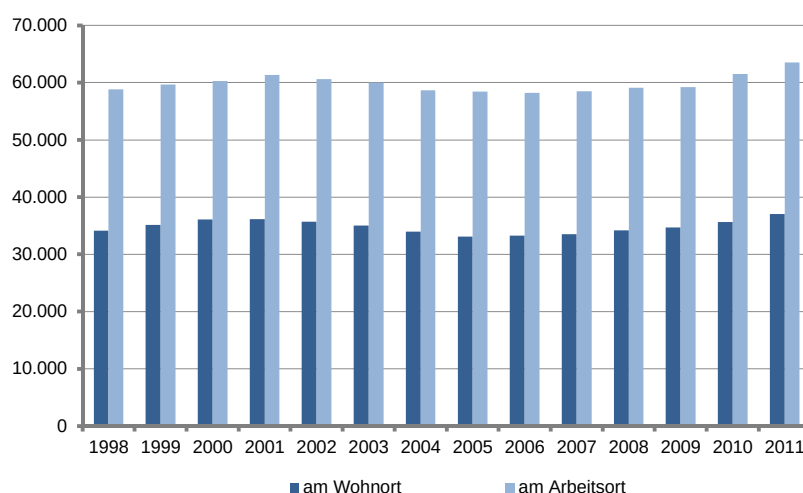
Wandel zum Forschungs- und Dienstleistungsstandort

Unternehmen und Institutionen aus dem Sektoren Handel, Dienstleistung, Forschung und Lehre prägen die Stadt Göttingen. Vor allem forschungsintensive Unternehmen, die die Nähe zur Universität und ansässigen wissenschaftlichen Einrichtungen suchen, sind in Göttingen ansässig. Zu den wichtigsten außeruniversitären Arbeitgebern zählen Unternehmen aus dem Bereich der Mess-, Regel- und Prozesstechnik sowie der optischen Industrie.

Zahl der Beschäftigten steigt an

Die Zahl der Beschäftigten in Göttingen war in den vergangenen Jahren weitestgehend stabil. Nach einem leichten Anstieg zwischen 1998 und 2001 fiel die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sowohl was den Wohn- als auch den Arbeitsort betrifft. Seit dem Ende der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 steigt die Zahl wieder kontinuierlich an und hat im Jahr 2011 den Wert des Jahres 2001 übertroffen. Insgesamt gibt es 63.500 Beschäftigte am Arbeitsort Göttingen und rund 37.000 am Wohnort.

Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



© GEWOS

Einpendlerüberschuss

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs des Göttinger Arbeitsmarktes pendelt eine immer größere Zahl an Ar-

beitnehmern täglich in die Stadt ein. Im Jahr 2011 betrug der tägliche Pendlerüberschuss der Stadt Göttingen 26.500 Personen. Im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2011 lag er bei 25.200 Personen. Dieser positive Saldo verdeutlicht die große Bedeutung Göttingens als Beschäftigungsstandort in der Region.

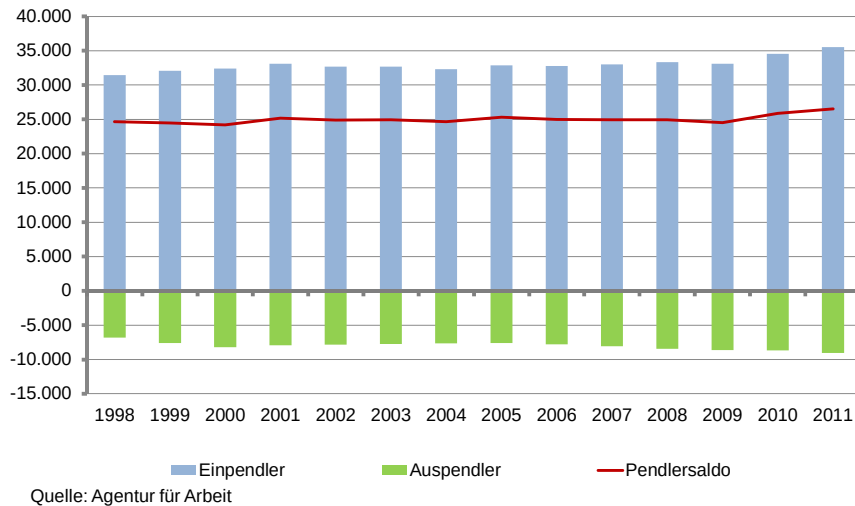
**Täglich 35.500
Einpendler**

Im Jahr 2011 pendelten täglich 35.500 Personen in die Stadt. Das entspricht 60 % der Beschäftigten am Arbeitsort Göttingen. Die engsten Pendlerverflechtungen bestehen zu den angrenzenden Gemeinden Bovenden (2.950), Rosdorf (2.650) und Gleichen (2.050). Weitere Städte und Gemeinden mit engen Pendlerverflechtungen in der Region sind Duderstadt (1.700), Gieboldehausen (1.500), Friedland (1.500), Dransfeld (1.400), Radolfshausen (1.400) und Adelebsen (1.350).

**Zuzugspotential für
Göttingen**

Die Einpendler sind für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Göttingen von besonderem Interesse. Personen, die beruflich an Göttingen gebunden sind, ihren Wohnsitz aber aktuell in einer anderen Stadt oder Gemeinde haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Göttingen in Betracht. Insbesondere angesichts steigender Energiepreise fallen die Kosten für das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz stärker ins Gewicht und lassen einen Umzug an den Arbeitsort zu einer möglichen Alternative werden.

Abb. 3: Entwicklung der Pendlerzahlen



© GEWOS

Dienstleistungssektor dominiert Unternehmenslandschaft

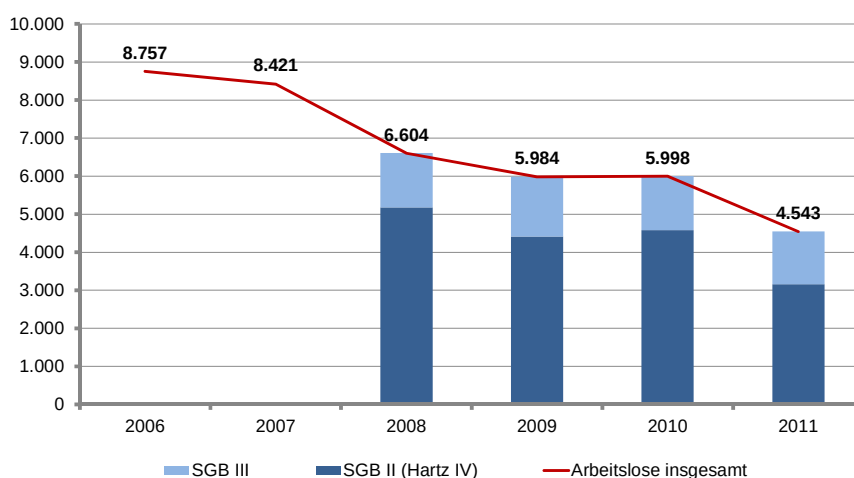
Der größte Teil der etwa 63.500 Beschäftigten in Göttingen arbeitet im Dienstleistungssektor (84 %). Damit spiegelt Göttingen auch den gesamtwirtschaftlichen Strukturwandel von einem industrie- zu einem dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstandort wider. Der wichtigste Bereich der Dienstleistungsbranche in Göttingen ist insbesondere das Gesundheits- und Sozialwesen. Insgesamt 14.000 Personen, die etwa 26,5 % der Beschäftigten entsprechen, sind in diesem Sektor tätig. Neben dem Universitätsklinikum als der zentralen Einrichtung dieser Branche in Göttingen sind insgesamt 500 weitere Unternehmen mit gesundheitswirtschaftlichen Leistungen befasst. Mit einem Zuwachs von 1.500 Arbeitsplätzen, zwischen 2007 und 2011, gehört das Gesundheits- und Sozialwesen zu den am schnellsten wachsenden Branchen in Göttingen. Weitere 22,0 % der Beschäftigten des Dienstleistungssektors entfallen auf Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Von ebenfalls großer Bedeutung ist der Bereich Erziehung und Unterricht. 14,6 % der Beschäftigten des Dienstleistungssektors sind in diesem Bereich beschäftigt. Mit 1.600 neuen Arbeitnehmern innerhalb der letzten fünf Jahre ist dies der am stärksten wachsende Wirtschaftsbereich. Eher von untergeordneter Bedeutung sind die Bereiche Finanzen

und Versicherung (3,8 %) sowie Information und Kommunikation (3,1 %).

Rückgang im produzierenden Gewerbe

Im produzierenden Gewerbe als zweitem großen Wirtschaftssektor sind knapp 11.000 Personen in Göttingen beschäftigt. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der Betriebe in diesem Bereich deutlich von 223 im Jahre 2007 auf 197 im Jahr 2011 zurückgegangen. Analog verringerte sich auch die Zahl der Beschäftigten um ca. 300. Dennoch sind heute noch etwa 17,2 % der Beschäftigten in Göttingen in diesem Sektor tätig. Der primäre Wirtschaftssektor spielt eine sehr untergeordnete Rolle. Lediglich 48 Personen arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft.

Abb. 4: Entwicklung der Arbeitslosigkeit



Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

Rückläufige Arbeitslosenzahlen

Durch die insgesamt gute Arbeitsmarktsituation sank die Arbeitslosenquote in Göttingen bezogen auf die zivilen Erwerbspersonen bis 2011 auf 7,1 %. Im Jahr 2006 lag die Arbeitslosenquote noch bei 15,8 %. Das entspricht einem Rückgang der Arbeitslosenzahl von 8.750 im Jahr 2006 auf 4.550 im Jahr 2011. Bis zum Dezember 2012 sank die Arbeitslosigkeit auf eine Quote von 6,6 %, was ca. 4.200 Personen entspricht. Davon erhalten etwa 1.400 Personen Transferleistungen nach SGB III. Dies

entspricht einer Stagnation gegenüber dem Vorjahr. Räumlich betrachtet weisen insbesondere die Stadtteile Grone, Südstadt und Weststadt eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosendichte auf. Deutlich unterhalb des Durchschnittes liegen insbesondere die dörflich strukturierten Stadtteile im Westen und Osten der Göttinger Kernstadt sowie in der Oststadt und in Weende.

1.3 Angebotssituation auf dem Göttinger Wohnungsmarkt

Charakterisierung des Wohnungs- marktes

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die allgemeinen Rahmenbedingungen aufgezeigt wurden, wird im nachfolgenden Kapitel die Situation auf dem Göttinger Wohnungsmarkt insgesamt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert, bevor auf die Nachfrageseite - bzw. die vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur - eingegangen wird.

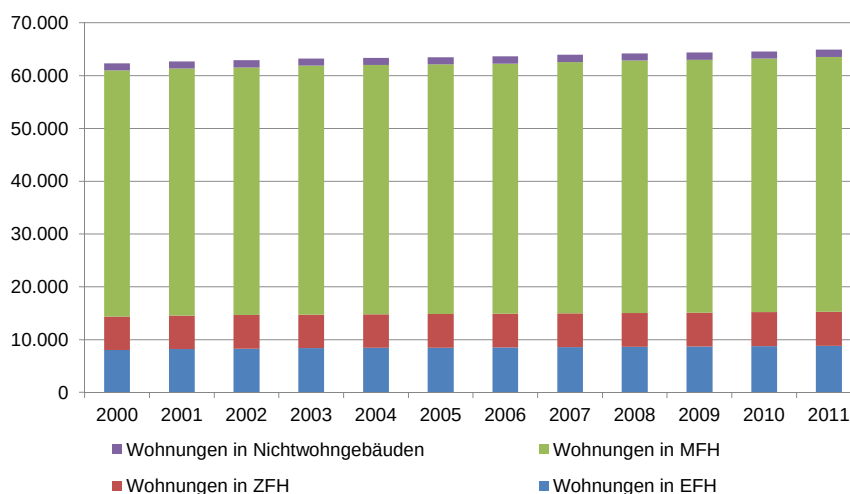
1.3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

64.000 Wohnungen überwiegend in Mehrfamilien- häusern

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Fachdienstes für Statistik und Wahlen der Stadt Göttingen gab es 2011 19.000 Gebäude mit insgesamt 64.000 Wohneinheiten. Den überwiegenden Teil des Wohngebäudebestandes bilden mit gut 47 % Einfamilienhäuser, gefolgt von Mehrfamilienhäusern (36 %) und Zweifamilienhäusern (17 %). Eine Differenzierung des Wohnungsbestandes nach dem Gebäudetyp zeigt, dass sich der Großteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen befindet (75 %). Die Wohnungen in Einfamilienhäusern bilden mit einem Anteil von 13 % das zweitwichtigste Bestandssegment. Nur etwa jede zehnte Wohnung liegt in einem Zweifamilienhaus. Damit ist die Struktur des Wohnungs- und Gebäudebestandes typisch für eine Stadt dieser Größe. Hohe Anteile an Einfamilienhäusern weisen insbesondere die östlich und westlich der Göttinger Kernstadt gelegenen dörflich geprägten Stadtteile auf. Darüber hinaus sind insbesondere auch die Stadtteile Geismar, Weende und Weststadt in Teilen durch Einfamilienhäuser geprägt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominieren insbesondere die ver-

gedichteten Kernstadtbereiche. Zu nennen sind insbesondere die Innenstadt, Nordstadt und Südstadt sowie das durch Geschosswohnungsbau geprägte Grone.

Abb. 5: Entwicklung des Wohnungsbestands 2000 bis 2011



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

Große Wohnungen dominieren...

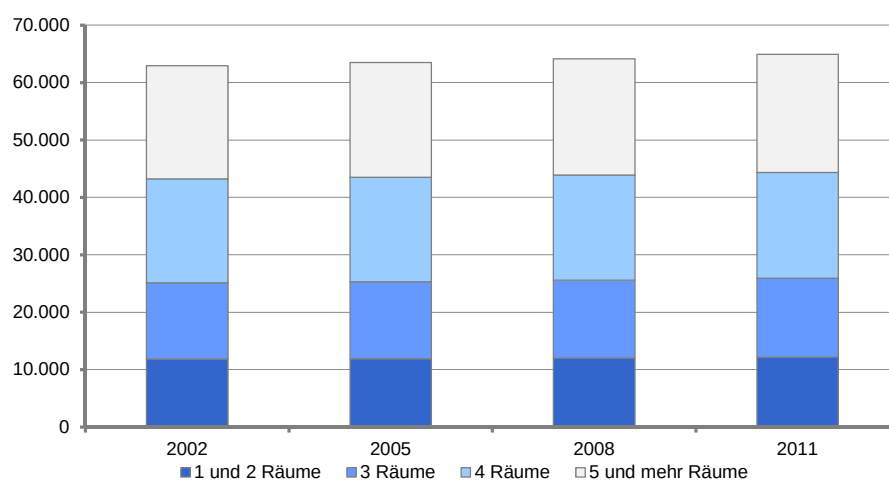
Der Wohnungsbestand hat sich innerhalb der letzten zehn Jahre um 3 % vergrößert. Das entspricht etwa 2.000 Wohneinheiten. Dominiert wird der heutige Wohnungsbestand mit 64.000 Wohneinheiten überwiegend von Wohnungen mit vier und mehr Räumen. Etwa 60 % aller Wohnungen fallen unter diese Größenklasse (vgl. Abb. 6). Begründet ist dies insbesondere durch den relativ großen Anteil an Einfamilienhäusern und einer großen Zahl von Gebäuden aus der Gründerzeit.

...dennoch großer Anteil an kleinen Wohnungen

Im Verhältnis dazu ist der Anteil von kleinen Wohnungen deutlich geringer. Insgesamt 19 % des Bestandes sind Wohnungen mit einem bzw. zwei Zimmer(n). Verglichen mit ähnlichen Städten ist der Anteil allerdings recht hoch. Dort ist in der Regel ein Anteil von 10 bis 15 % an Ein- und Zweizimmerwohnungen zu finden. An dieser Stelle wird die starke studentische Prägung des Göttinger Wohnungsmarktes besonders deutlich. Ein großer Teil der kleinen Wohnungen liegt in den zentralen Lagen um

die Universität in den Stadtteilen Innenstadt und Nordstadt. Wohnungen mit drei Räumen nehmen etwa 21 % des Wohnungsbestandes ein.

Abb. 6: Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

1.3.2 Baualter und energetische Qualität des Wohnungsbestands

Sehr Heterogene Baualtersstruktur

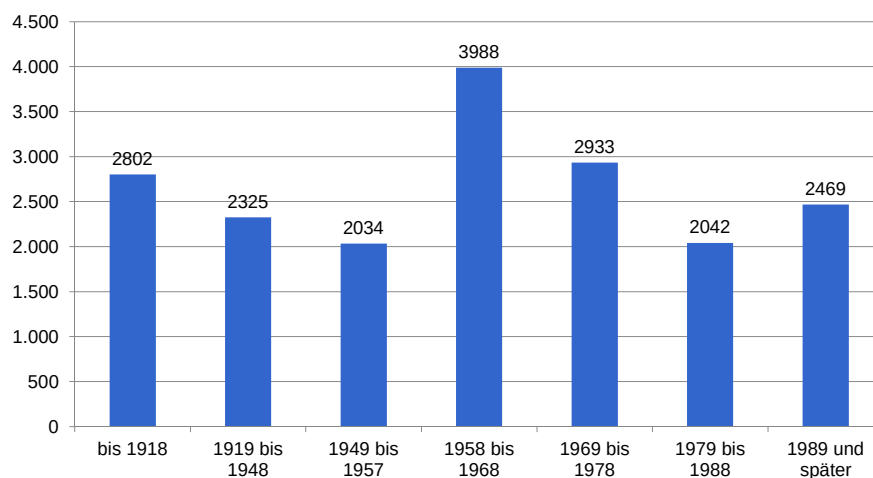
Die Baualtersstruktur des Gebäudebestandes in Göttingen ist sehr heterogen. Dies ist sowohl in der absoluten Betrachtung (vgl. Abb. 7) als auch bei einer räumlichen Differenzierung der Fall.

Großer Anteil historischer Bausubstanz

Göttingen ist während der Zeit des Zweiten Weltkriegs weitgehend von Luftangriffen verschont geblieben. Dadurch hat sich insbesondere in der Innenstadt ein großer und stadtbildprägender Bestand von Fachwerkhäusern vor allem aus dem 18. und 19. Jahrhundert (zum Teil auch noch deutlich früher) erhalten. Insgesamt 15 % aller Gebäude stammen aus der Zeit vor 1918. Weitere 13 % entfallen auf den Wohnungsbestand, der bis 1948 errichtet wurde. Neben den Fachwerkbauten prägen diese beiden Baualtersklassen insbesondere die Erweiterungen der Göttinger Innenstadt in Richtung Süden und in Richtung Osten. Während die südliche Stadterweiterung insbesondere durch Miethäuser aus der

Gründerzeit geprägt ist, wurden in der Oststadt Villen und große Stadthäuser der wohlhabenderen Bürger errichtet. Diese Prägung ist auch bis heute weitgehend erhalten.

Abb. 7: Gebäudebestand nach Baualter



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

Bestände der 1950er und 1960er Jahren mit erhöhtem Handlungsbedarf

In einem insgesamt sehr heterogenen Stadtbild stechen einzig die Gebäudebestände der 1950er und 1960er Jahre quantitativ hervor. Insgesamt 32 % aller Wohngebäude stammen aus dieser Zeit. Da in dieser Zeit weniger Wert auf die Bauqualität sondern vor allem Quantität bei der Fertigstellung von Wohnungen gelegt wurde und die Wohnungszuschnitte in der Regel nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen, besteht bei diesen Wohnungsbeständen der größte Handlungsbedarf für die Zukunft. Die wichtigsten Maßnahmen sind insbesondere die Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und die Anpassung an die energetischen Erfordernisse. Vor dem Hintergrund höherer Umweltstandards und steigender Energiepreise sind energetische Modernisierungen der Heizungsanlagen sowie die Dämmung der Fassaden und Dächer in diesen Baualtersklassen unabdingbar. Die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre konzentrieren sich insbesondere am östlichen und südlichen Rand der Oststadt in

der Südstadt, Weststadt und in Grone. Der Wohnungsbauboom dieser Zeit hielt auch noch in den 1970er Jahren an. Der Gebäudebestand dieser Dekade bildet den zweitgrößten Anteil am Gesamtgebäudebestand mit knapp 16 %. Weitere 11 % entfallen auf Gebäude, die zwischen 1979 und 1988 errichtet worden sind. Etwa 13 % stammen aus der Zeit nach 1989.

Sanierungsstand und energetische Qualität

Generell ist der Energieverbrauch in Ein- und Zweifamilienhäusern höher als im Mehrfamilienhaussegment. Hintergrund ist in erster Linie die Kubatur. Darüber hinaus spielt das Baualter eine ganz wesentliche Rolle. Insbesondere Gebäude, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden, weisen - sofern keine umfassende energetische Sanierung erfolgt ist - hohe Einsparpotenziale auf. Den schlechtesten Energiestandard bzw. die höchsten Energieverbräuche weisen Gebäude der 1950er und 1960er Jahre sowie Fachwerkhäuser auf. Bei den Fachwerkhäusern tragen insbesondere die wenig wärmedämmenden Außenwände zu einem hohen Energieverbrauch bei. Eine Wärmedämmung der Außenwände ist oftmals schwierig. Sie kann ohne Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes kaum angebracht werden. Lediglich innenseitig ist Dämmung möglich, allerdings besteht bei solchen Sanierungen häufig die Gefahr von Schimmelbildung. Die Gebäude der 1950er und 1960er Jahre wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahre 1977 errichtet. In der Nachkriegszeit wurde vorrangig preisgünstig gebaut, auf den Energieverbrauch wurde nicht geachtet. Charakteristisch sind:

- relativ dünne Außenwände,
- einfache Fenster,
- ungedämmte Dächer und Kellerböden.

In der Konsequenz weisen die Bestände einen hohen Energieverbrauch auf. Entsprechend hohe Einsparpotenziale sind vorhanden.

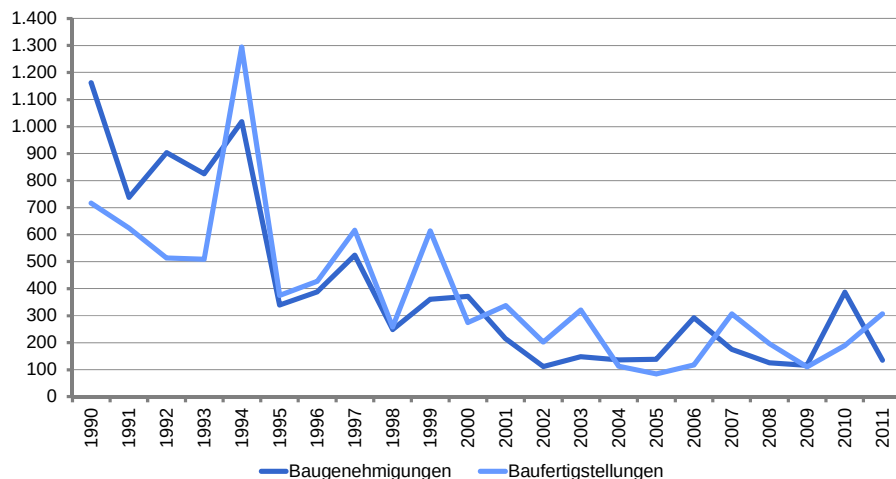
Das Energieeinsparpotential der Gebäude der Gründerzeit und der Gebäude der 1920er Jahre ist nicht ganz so groß wie bei den Beständen der 1950er und 1960er Jah-

re. Hintergrund sind die oftmals großen Wandstärken der Außenwände. Der Verlust der zumeist attraktiven Fassade in Kombination mit den vergleichsweise geringeren Einsparpotenzialen macht eine Dämmung der Fassade jedoch häufig wenig attraktiv. Nichtsdestotrotz können beispielsweise durch eine Erneuerung der Heizungsanlage hohe Einsparpotenziale erzielt werden. Die Datenabfrage bei der Göttinger Wohnungswirtschaft bestätigt diese Erkenntnisse. Danach weisen die Wohnungsbestände aus der Gründerzeit die niedrigsten Energieverbrauchskennwerte auf. Mit deutlichem Abstand konnten die höchsten Energieverbräuche bei den Beständen der 1950er und 1960er Jahre registriert werden. Diese Bestände mit dem höchsten energetischen Anpassungspotenzial konzentrieren sich in Göttingen insbesondere im Bereich der Weststadt, Grone, im Osten und Südosten der Oststadt sowie im Südosten der Südstadt.

1.3.3 Wohnungsbautätigkeit in Göttingen

Indikator Bautätigkeit	Einer der besten Indikatoren für die Wohnungsmarktentwicklung und den Anspannungszustand eines Marktes ist die Bautätigkeit, dargestellt durch die Zahl der Baugenehmigungen und die Baufertigstellungen.
Leicht anziehende Bautätigkeit	Nach einem Hoch sowohl bei den Baufertigstellungen als auch bei den Baugenehmigungen bis zur Mitte der 1990er ist die Bautätigkeit bis zur Jahrtausendwende deutlich zurückgegangen. Der Höhepunkt der Baufertigstellungen wurde 1994 mit fast 1.300 Wohneinheiten erreicht. Im Jahr 2000 lag die Zahl der neu errichteten Wohnungen bei nur noch 275 Wohnungen. Auch in der Folge war die Wohnungsbautätigkeit starken Schwankungen unterworfen, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Zwischen 2002 und 2011 wurden im Durchschnitt weniger als 200 Wohnungen gebaut. Die geringe Bautätigkeit kann neben dem Zuwachs an Haushalten einer der Faktoren sein, der zu einer Wohnungsmarktanspannung entscheidend beiträgt. Im Jahr 2011 wurden erstmals wieder mehr als 300 Wohnungen errichtet. Dies könnte ein erstes Zeichen für eine stärkere Bautätigkeit in den kommenden Jahren sein, die zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen könnte. Die Wohnungswirtschaft kann aufgrund der typischen Eigenschaften der Immobilien, die die langen Herstellungsfristen, auf steigenden Wohnungsbedarf nur zeitversetzt reagieren, weshalb sich die Wohnungsbautätigkeit meist in Wellen vollzieht.
Wohnungsabgang reduziert Bestands- zahlen	Die Neubauzahlen schlagen sich allerdings nicht eins zu eins auf der Angebotsseite nieder. Parallel reduziert sich das Angebot durch den Abgang von Wohnungen. Diese entstehen durch den Rückbau bzw. Abriss von Wohngebäuden oder Gebäudeteilen und durch die Umwandlung oder die Zusammenlegung von Wohnungen. Das bedeutet, dass Angebot erhöht sich nur in dem Maße, wie die Neubauzahlen die Wohnungsabgänge übersteigen.

Abb. 8: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

© GEWOS

Geismar, Oststadt und Südstadt als Schwerpunkte

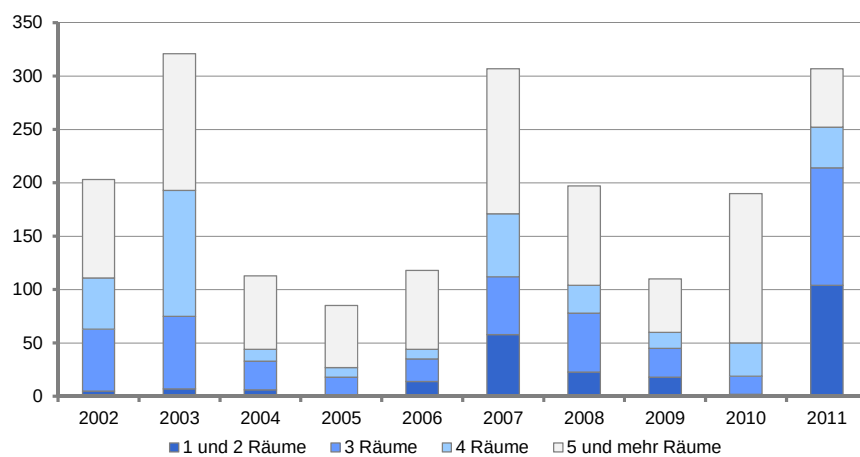
Räumlich haben sich deutliche Schwerpunkte der Bautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren herausgebildet. Die meisten Wohnungen wurden im Stadtteil Geismar (805) errichtet. Der Schwerpunkt lag hier auf der Entwicklung des ehemaligen militärisch genutzten Areals auf den Zietenterrassen. Daneben konzentrierte sich der Wohnungsbau auf die Stadtteile Südstadt (313) und Oststadt (229). Daneben waren die auch die ländlichen Stadtteile Göttingens ein Schwerpunkt der Bautätigkeit. Im Göttinger Westen wurden 214 Wohnungen zwischen 2001 und 2010 fertiggestellt. Im Osten waren es immerhin 157 Wohnungen. Der Schwerpunkt in diesen Stadtteilen lag insbesondere auf dem Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern. Insbesondere aufgrund der hohen Bebauungsdichte waren die Stadtteile der Göttinger Kernstadt weniger stark von der Bautätigkeit betroffen. In der Innenstadt wurden lediglich 91 Wohneinheiten neu geschaffen. In den Stadtteilen Weststadt, Nordstadt (je 35) Weende (45) Grone (57), war die Bautätigkeit noch deutlich geringer.

2011 großer Anteil von kleinen Wohnungen fertiggestellt

Wie oben bereits beschrieben wurde, schwankten die Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren stark. Dies verdeutlicht auch Abb. 9 noch einmal. Diese stellt

die fertiggestellten Wohnungen nach der Zahl der Räume dar. Deutlich wird dabei insbesondere ein schwankender, allerdings stets hoher Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Dies spricht für eine Konzentration der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Jahr 2011 war erstmals im Betrachtungszeitraum auch ein höherer Anteil an kleineren Wohnungen zu verzeichnen. 34 % der fertiggestellten Wohnungen waren Ein- und Zweiraumwohnungen. Weitere 36 % wurden als Dreiraumwohnungen realisiert.

Abb. 9: Baufertigstellungen nach der Zahl der Räume



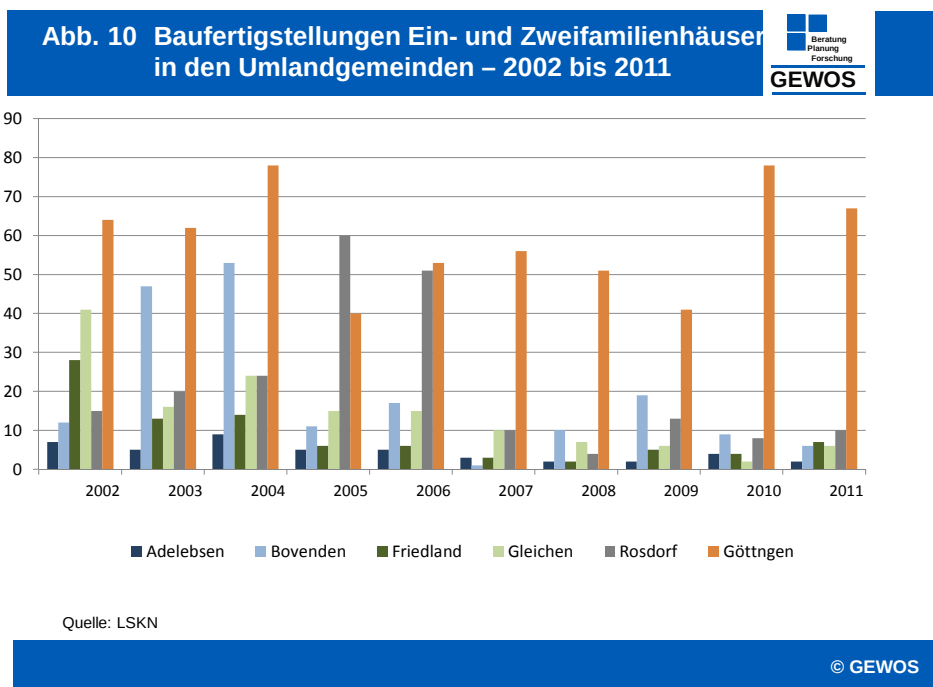
Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

© GEWOS

Geringer Nachfrage- abfluss in das Um- land

Weitere Anhaltspunkte zur Qualität und Quantität des Wohnungsangebotes liefert die Betrachtung der Bautätigkeit des Göttinger Umlandes. Abbildung 10 stellt die Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in fünf ausgewählten Göttinger Umlandgemeinden dar. Deutlich wird insbesondere, dass auch im Umland die Fertigstellungen innerhalb der letzten fünf Jahre stark zurückgegangen sind. Während im Zeitraum von 2002 bis 2006 jährlich im Durchschnitt 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet wurden, waren es ab dem Jahr 2007 lediglich noch etwa 30. Dies deutet zumindest daraufhin, dass etwaige Nachfrageüberhänge aus Göttingen sich nicht in den Umlandgemeinden nie-

derschlagen. Auf der anderen Seite bedeutet es aber auch, dass das Wohnungs- und Baulandangebot in Göttingen mit Umsetzung des Wohnbaulandprogrammes seit 2007 qualitativ und quantitativ den Anforderungen der Göttinger entspricht und diese nicht auf das Umland ausweichen.

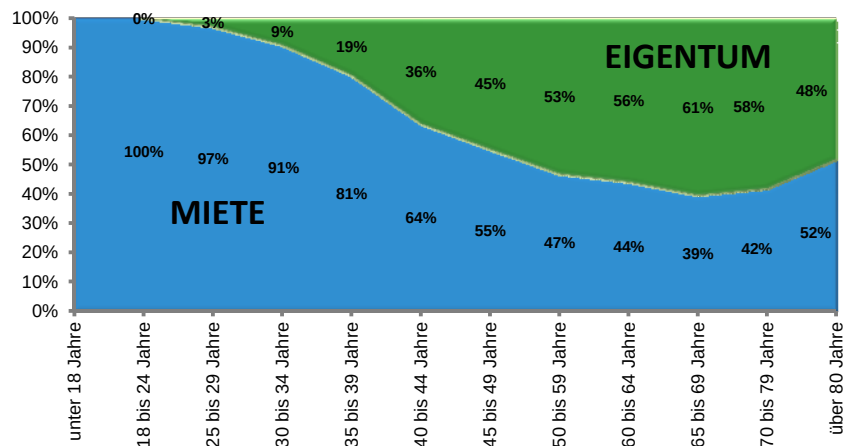


1.3.4 Miet- und Kaufpreisniveau

Nachfrageverhältnis: Ein weiterer entscheidender Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung und eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnungen und Flächen bildet das Nachfrageverhältnis zwischen Miete und Eigentum. Abbildung 11 stellt das Verhältnis der Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum differenziert nach dem Alter von Personen in Göttingen dar. Dabei wird deutlich, dass insbesondere junge Menschen, zu denen auch die Studenten gehören - vor allem aus finanziellen Gründen - eine klare Präferenz zur Mietwohnung haben. Mit Eintritt in das Berufsleben und die Familiengründungsphase tendieren die Göttinger stärker zu Wohneigentum. Ab einem Alter von ca. 50 Jahren ist der Anteil von Eigentum und Miete etwa gleich groß. Den größten Anteil von Wohneigentum weisen die 65- bis 69-Jährigen auf. Mit

weiter zunehmendem Alter tendieren die Göttinger wieder stärker zu Mietwohnungen.

Abb. 11: Verhältnis von Miete zu Eigentum



Quelle: Göttinger Haushaltsbefragung

© GEWOS

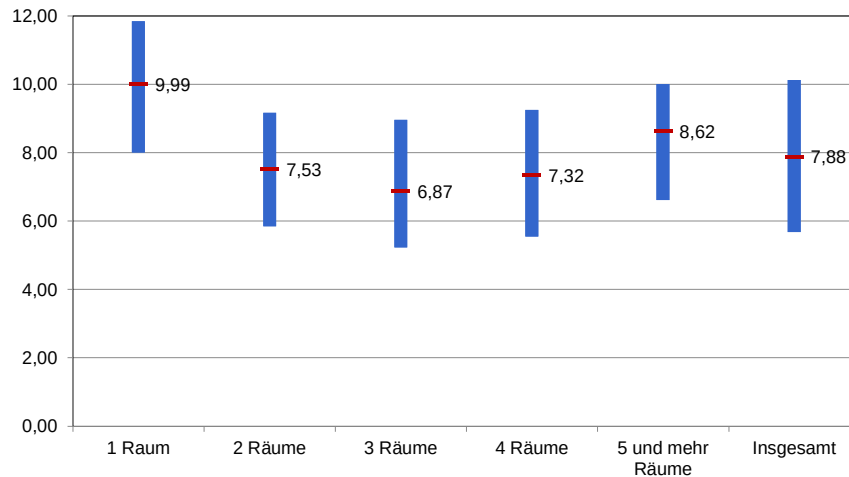
Inseratsauswertung und Datenabfrage Wohnungswirtschaft

Innerhalb der Betrachtung des Mietwohnungsmarktes werden zum einen die Angebotsmieten betrachtet, die aus der Inseratsauswertung gewonnen wurden, und zum anderen die Bestandsmieten, die durch die Wohnungswirtschaft im Rahmen einer Datenabfrage bereitgestellt wurden.

Kleine Wohnungen besonders teuer

Der Durchschnitt der Angebotsmieten liegt in Göttingen bei 7,88 Euro/m² nettokalt. Differenziert nach der Zahl der Zimmer sind insbesondere Einzimmerwohnungen besonders teuer (9,99 Euro/m²). Auf dieses Segment greifen besonders viele Gruppen zu. Dazu gehören Studenten, Senioren und Transferleistungsempfänger. Wohnungen mit mehr als einem Zimmer sind insgesamt deutlich günstiger. Zweizimmerwohnungen haben ein durchschnittliches Mietniveau von 7,53 Euro/m² und Dreizimmerwohnungen von 6,87 Euro/m². Mit zunehmender Zimmerzahl werden die Mieten wieder deutlich teurer. Insbesondere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind bei Studenten für Wohngemeinschaften und bei Familien mit Kindern sehr gefragt (8,62 Euro/m²).

Abb. 12: Angebotsmieten nach Räumen – Nettokaltmiete in Euro/m²



Quelle: Inseratsauswertung

© GEWOS

Zentrale und universitätsnahe Lagen besonders teuer

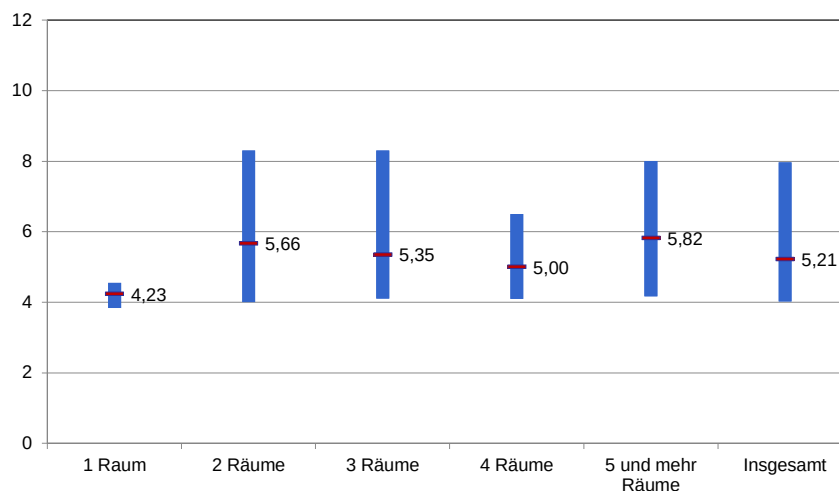
Die höchsten Angebotsmieten sind in den Stadtteilen Nordstadt (10,73 Euro/m²), Weende (9,03 Euro/m²), Oststadt (8,18 Euro/m²) und Innenstadt (7,93 Euro/m²) zu registrieren. Dies sind auch die Stadtteile mit einem hohen Anteil von Einpersonenhaushalten und Studenten. Deutlich günstigere Mieten sind in den Stadtteilen Geismar (6,68 Euro/m²), Grone (5,52 Euro/m²) und der Weststadt (5,04 Euro/m²) zu finden. Diese liegen allerdings ebenfalls noch deutlich über dem Mietniveau im Wohnungsbestand der Göttinger Wohnungswirtschaft. Die hohen Angebotsmieten im Verhältnis zu den Bestandsmieten begründen sich durch das insgesamt sehr viel niedrigere Mietniveau der klassischen Wohnungswirtschaft und dadurch, dass diese deutlich seltener Internetportale nutzen, um Wohnungsangebote zu inserieren.

Niedriges Niveau der Bestandsmieten

Der Durchschnitt der Bestandsmieten liegt mit 5,21 Euro/m² etwa 2,50 Euro/m² unterhalb der Angebotsmieten. Dies zieht sich durch alle Wohnungsgrößen. Besonders stark stechen die Einraumwohnungen hervor. Zum einen sind diese deutlich günstiger als die anderen Wohnungen der Wohnungswirtschaft (4,23 Euro/m²) und zum anderen ist die Spanne der überwiegenden Zahl der

Angebote deutlich kleiner. Zweiraum- und Dreiraumwohnungen sind mit 5,66 bzw. 5,35 Euro/m² auf einem ähnlichen Niveau. Auch bei den Bestandsmieten sind Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern am teuersten.

Abb. 13: Bestandsmiete nach Räumen - Nettokaltmiete in Euro/m²



Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft

© GEWOS

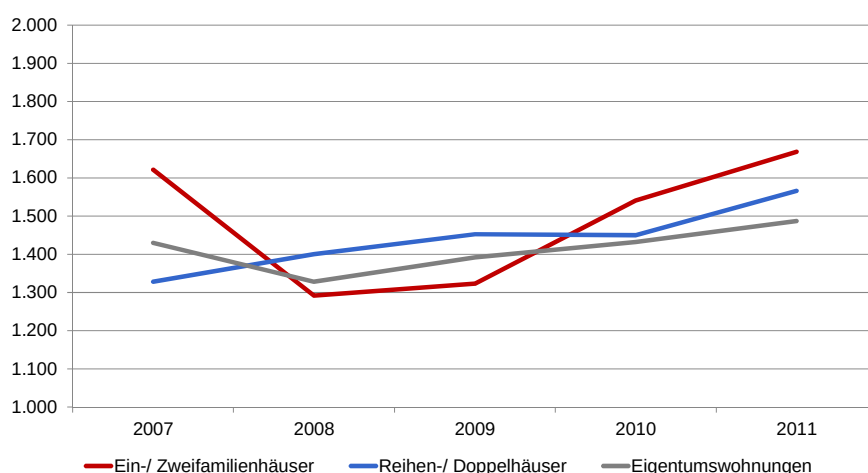
Steigende Kaufpreise in allen Segmenten

Neben den hohen Angebotsmieten haben sich in den letzten Jahren auch die Preise für Wohneigentum in den deutlich erhöht. Im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise sind die Preise zunächst stark gefallen. 2009 erholten sich die Preise zunächst wieder leicht, um in den Folgejahren stark zu steigen.

Stärkste Preisanstiege bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Die stärksten Preisanstiege ergaben sich bei den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern. Vor der Finanzkrise lag der Preis in Göttingen durchschnittlich bei etwa 1.620 Euro/m² Wohnfläche. In deren Folge fiel der Preis auf knapp 1.300 Euro/m². Nach einer leichten Erholung im Jahr 2009 stiegen die Preise stark an. Im Jahr 2011 wurde das Niveau von 2007 mit 1.670 Euro/m² sogar noch übertroffen.

Abb. 14: Kaufpreise – Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

© GEWOS

Schnelle Erholung nach der Wirtschaftskrise

Eine ganz ähnliche Entwicklung war auch bei der Preisgestaltung von Eigentumswohnungen, wenn auch auf einem deutlich niedrigeren Niveau, zu beobachten. Vom Ausgangsniveau (1.430 Euro/m² Wohnfläche) fiel der Preis um knapp 100 Euro/m². Bis 2011 übertraf der Kaufpreis wieder das Ausgangsniveau mit 1.490 Euro/m².

Reihen- und Doppelhäuser mit Preisstabilität

Das Segment der Reihen- und Doppelhäuser zeigte innerhalb des Betrachtungszeitraums die größte Preisstabilität. Einen Preiseinbruch gab es hier nicht. Reihenhäuser hatten mit 1.330 Euro/m² Wohnfläche das niedrigste Ausgangsniveau der drei betrachteten Eigentumssegmente und wuchsen kontinuierlich bis auf 1.570 Euro/m² im Jahr 2011.

Steigender Bedarf an barrierefreien und barrierearmen Wohnformen

Mit Fortschreiten der demografischen Entwicklung wird der Anteil der älteren Menschen in Göttingen sukzessive zunehmen. Insbesondere der Anteil der über 80-Jährigen wird stark steigen. Daneben tendieren ältere Menschen zunehmend dazu, auch im Alter in ihrer Wohnung zu verbleiben und ein möglichst selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Umfeld zu verbringen. Zunehmende Bedeutung gewinnen dabei insbesondere die

ambulanten Betreuungs- und Pflegedienste. Der Anteil der Personen, die sich für eine stationäre Betreuung in einem Alten- oder Pflegeheim entscheiden, nimmt stetig ab. Grundlage für diese veränderten Anforderungen sind entsprechende altersgerechte Wohnungsangebote im Bestand mit einer barrierearmen oder barrierefreien Gestaltung. Insgesamt 2 % der Haushalte in Göttingen gehören zum Haushaltstyp der sogenannten altersbedingten Optimierer. Das heißt, es sind Haushalte, die im Alter zu einem Umzug bereit bzw. gezwungen sind, weil ihre Wohnung aufgrund von Barrieren nicht für ein selbstbestimmtes Leben im Alter geeignet ist.

Knapp 9 % barrierefreier Wohnraum

Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte nach der Altersgerechtigkeit ihrer Wohnung befragt. Danach sind lediglich 21 % der Wohnungen für einen Verbleib in der Wohnung geeignet, ohne größere Umbaumaßnahmen durchführen zu müssen. Bei weiteren 39 % kann bereits mit kleineren Anpassungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass die Personen auch im Alter in der Wohnung verbleiben können. Bei insgesamt 40 % der Wohnungen müssen umfangreiche Maßnahmen durchgeführt werden, um einen Verbleib im Alter sicherzustellen. Im Zuge der Datenabfrage bei der Göttinger Wohnungswirtschaft wurde auch um Angaben zu barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsbeständen gebeten. Insgesamt 4,6 % aller Wohnungen sind danach barrierearm und weitere 8,8 % sind barrierefrei. Demgegenüber sind 86,6 % aller Wohnungen weder barrierearm noch barrierefrei gestaltet.

Fokus auf barrierearmer Gestaltung

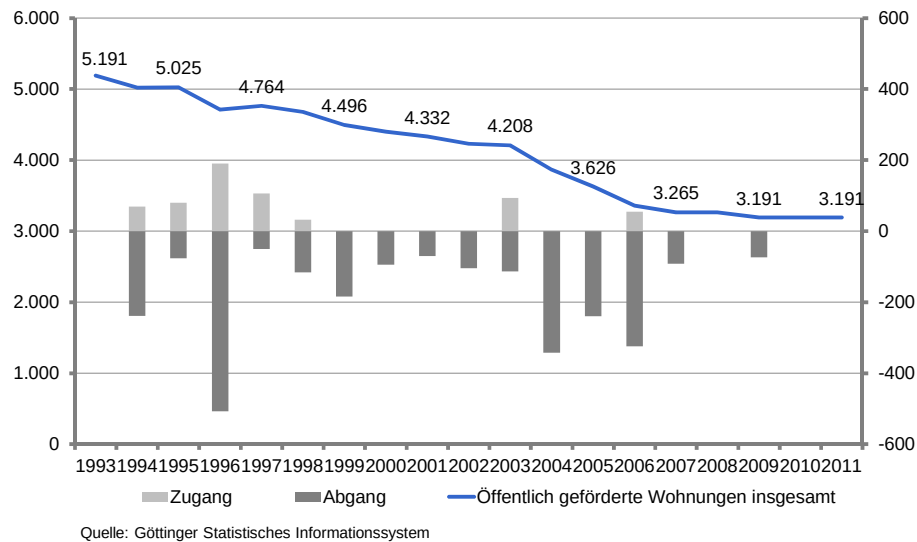
Aufgrund des steigenden Bedarfes wird im Zuge von Sanierungsmaßnahmen von Wohnungsbeständen bzw. bei Ersatzneubau auch zunehmend das altengerechte Wohnen ein Thema sein müssen. Aufgrund der hohen Kosten für eine komplett barrierefreie Gestaltung wird insbesondere die barrierearme Gestaltung zunehmend an Bedeutung gewinnen.

1.3.5 Preisgünstiger Wohnungsbestand

Abschmelzprozess des Sozialwoh- nungsbestandes

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Eigenschaften nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind öffentlich geförderte Wohnungsbestände. Insgesamt sind derzeit 3.200 Wohnungen in Göttingen infolge einer öffentlichen Förderung gebunden. Das entspricht etwa 5 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Stadt Göttingen. Im Jahr 1993 waren noch 5.200 Wohnungen in diesem Segment vorhanden. Das entspricht etwa 9 % des damaligen Wohnungsbestandes. Abbildung 15 stellt die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes, den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen sowie ausgelaufene Bindungen dar. Deutlich wird, dass der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen (von den Jahren 2003 und 2006 abgesehen) nahezu komplett zurückgefahren wurde. Demgegenüber liefen mehr oder weniger konstant alte Bindungen, vor allem aus den 1970er und 1980er Jahren, aus. Durch diese beiden Faktoren schmilzt der Sozialwohnungsbestand sukzessive ab. Eine Stabilisierung ist nur mit hohen finanziellen Aufwendungen zu erreichen. Das Ziel kann es nicht sein, einen Sozialwohnungsbestand wie in den 1970er/1980er Jahren zu erhalten. Zum einen ist dies aus finanziellen Gründen kaum zu bewerkstelligen, auf der anderen Seite ist die Zielgruppe des Wohnraumförderungsgesetzes gegenüber den Vorgängergesetzen deutlich enger gefasst und spricht ausdrücklich nur Haushalte an, die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können. Dennoch ist es zur Sicherung der Wohnraumversorgung und zur räumlichen Steuerung der Belegung der Haushalte mit eingeschränktem Marktzugang wichtig, einen Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen bereit zu halten.

Abb. 15: Öffentlich geförderte Wohnungen

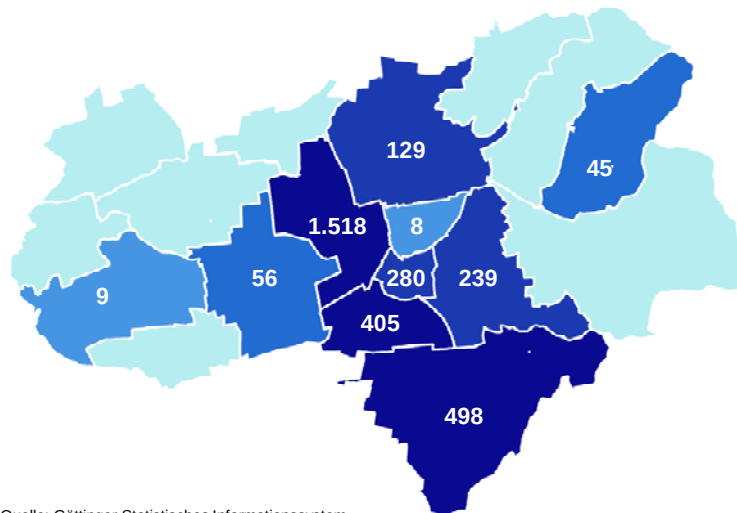


© GEWOS

Weststadt ist Schwerpunkt des Sozialwohnungsbe- standes

Räumlich gesehen konzentriert sich nahezu die Hälfte des gebundenen Wohnungsbestandes in der Weststadt (vgl. Abb. 16). Auch hier ist der Bestand seit dem Jahr 2004 bereits um 100 Bindungen abgeschmolzen. Weitere Schwerpunktstadtteile sind Geismar (2004: 567), Südstadt (521), Innenstadt (280) und die Oststadt (281). Eher von geringer Bedeutung sind die Nordstadt (8) und die ländlichen Stadtteile im Osten und Westen. Auffällig ist die geringe Zahl von Bindungen im Stadtteil Grone, der als Stadtteil mit einer hohen Konzentration von einkommensschwachen Haushalten bekannt ist. Dort liefen seit 2003 fast 300 Bindungen aus. Heute sind nur noch etwa 50 Belegungsbindungen vorhanden.

Abb. 16: Sozialwohnungsbestand



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

© GEWOS

1.3.6 Zusammenfassung

- Hoher Anteil von Geschosswohnungen mit heterogener Bestandsstruktur
- Bestandsanpassungen bei 1950/1960er-Jahre Beständen notwendig
- Reurbanisierungstrend mit weiterem Zuzugspotential
- Hohe Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen → deutlich steigende Kauf- und Mietpreise
- Schwache Wohnraumnachfrage/geringe Fertigstellungszahlen im Umland
- Neubautätigkeit erholt sich nach schwachen Jahren
- Konzentration von preisgünstigen Wohnungen in der Weststadt
- Abschmelzung des mietpreisgebundenen Wohnraums

2 Bevölkerungsentwicklung in Göttingen

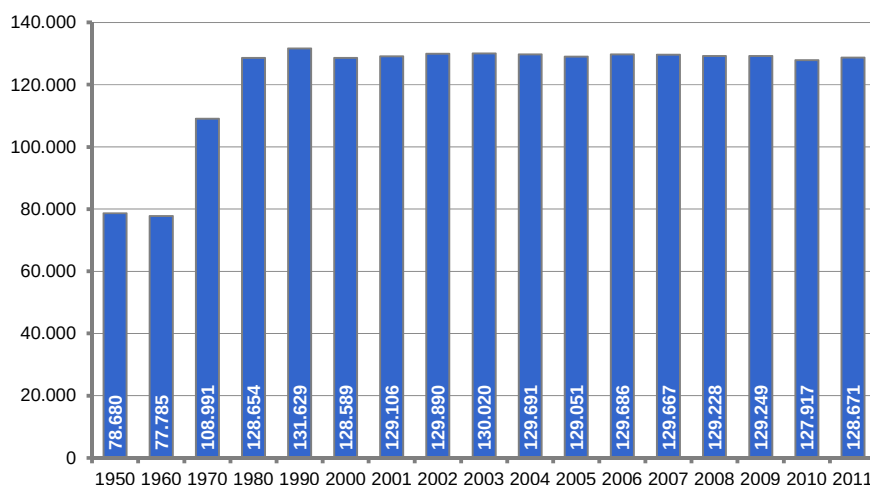
Nachfolgend wird die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsstruktur in Göttingen dargestellt. Die Angaben beziehen sich dabei immer auf die wohnberechtigte Bevölkerung. Zur wohnberechtigten Bevölkerung zählen alle mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldeten Personen. Damit weichen die dargestellten Zahlen von denen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik ab.

2.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Stabile Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren

Als Ergebnis eines kontinuierlichen Bevölkerungswachstums in den 1960er und 1970er Jahren und zu Beginn der 1980er Jahre erreichte Göttingen im Jahr 1986 über 138.000 Einwohner. Dieses Niveau konnte jedoch nicht gehalten werden. Bis zum Jahr 2000 verlor Göttingen - auch aufgrund der rückläufigen Zahl der Studierenden in diesem Zeitraum (vgl. Exkurs „Studentisches Wohnen in Göttingen“) - rund 10.000 Einwohner. Seitdem verläuft die Entwicklung - abgesehen von kleineren Schwankungen - stabil. Im Jahr 2011 lebten 128.617 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Göttingen.

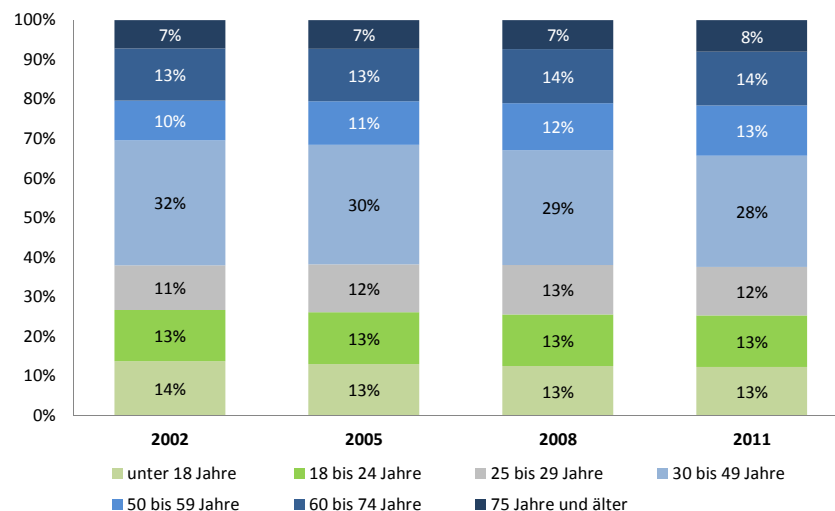
Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung 1950 bis 2011



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

In Relation zu vielen anderen Kommunen in Deutschland und Niedersachsen weist Göttingen in den letzten 10 Jahren nur geringe Alterungstendenzen auf. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist zwar leicht um zwei Prozentpunkte auf 12 % gesunken. Der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 30 Jahren ist hingegen sogar leicht gestiegen. Signifikante Verschiebungen können lediglich bei der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen festgestellt werden. Hier verringerte sich der Anteil von 32 % im Jahr 2002 auf 28 % im Jahr 2011. Der Anteil der Einwohner, die 60 Jahre oder älter sind, stieg leicht von 20 % auf 22 %. Damit bleibt die Zahl der Älteren jedoch deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 27 %. Zurückzuführen ist dies auf die Universität, die eine große Zahl von jungen Menschen an Göttingen bindet.

Abb. 18: Altersstrukturelle Veränderungen 2002 bis 2011

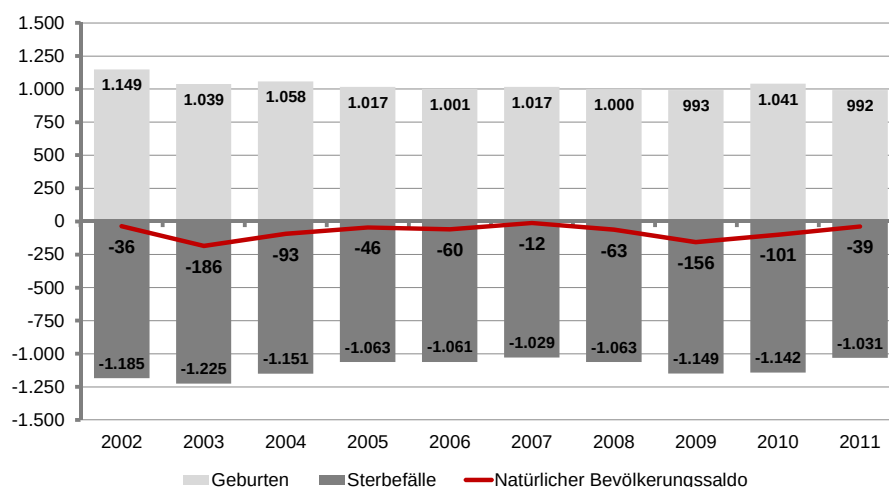


Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ...

Für die skizzierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Göttingen sind zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung - also die Geburten und Sterbefälle - und zum anderen die Wanderungsbewegungen maßgeblich. Aufgrund des gesellschaftlichen Strukturwandels mit einer zunehmenden Berufstätigkeit der Frau, einem Be-

deutungsverlust der Familie und einem Aufkommen neuer Lebensstile hat die Geburtenentwicklung in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten stark abgenommen. Infolgedessen hat sich der natürliche Bevölkerungssaldo in Deutschland seit den frühen 1970er Jahren ins Negative gewandelt. Diese Entwicklung ist auch in der Stadt Göttingen zu beobachten, in der seit dem Jahr 2000 im jährlichen Durchschnitt etwa 80 Einwohner mehr gestorben sind, als neu geboren wurden. Auch wenn die Sterbeüberschüsse in den letzten beiden Jahren leicht verringert haben, ist hierbei nicht von einem Trend auszugehen. Im Gegenteil, aufgrund des Anstiegs der Älteren und Hochbetagten ist mittelfristig mit Steigenden Sterbefällen zu rechnen.

Abb. 19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2011



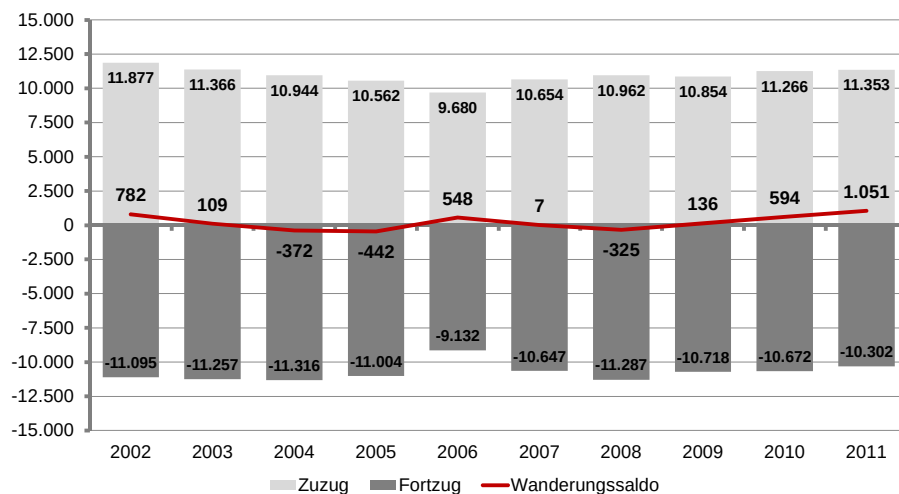
Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

2.2 Wanderungen

Während der Faktor der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung relativ gleichförmig für Gesamtdeutschland gilt, weist der Wanderungssaldo – als zweite Komponente der Bevölkerungsentwicklung – bundesweit starke regionale Differenzierungen auf. Es gibt ein Nebeneinander von Wachstumsregionen und wachsen-

den Städten auf der einen Seite und stagnierenden bzw. schrumpfenden Regionen auf der anderen Seite.

Abb. 20: Wanderungsbewegungen 2002 bis 2011



Wanderungs- gewinne

Für die Jahre 2002 bis 2011 lässt sich für Göttingen insgesamt ein Wanderungsüberschuss von knapp 2.100 Personen bilanzieren. Das bedeutet, dass im jährlichen Durchschnitt rund 210 Menschen mehr nach Göttingen zu- als abwanderten. Allerdings sind in diesem Zeitraum Unterschiede in der Wanderungsentwicklung festzustellen. Während Göttingen von 2004 bis 2008 eine leicht negative Wanderungsbilanz verzeichnete, konnten die Wanderungsgewinne seit dem Jahr 2009 kontinuierlich gesteigert werden. Im Jahr 2011 erreichten die Wanderungsgewinne einen Spitzenwert. Die hohen Wanderungsgewinne sind auch auf die doppelten Abiturjahrgänge und das Aussetzen der Wehrpflicht zurückzuführen.

Während die Wehrpflicht 2011 durch den Bund ausgesetzt wurde und bundesweit zu steigenden Erstsemesterzahlen geführt hat, treffen die doppelten Abiturjahrgänge zu unterschiedlichen Zeitpunkten auf die Universitäten. In Niedersachsen - dem Hauptein-

zugsgebiet für die Uni Göttingen - war dies im Jahr 2011 der Fall. In Nordrhein-Westfalen, einem weiteren wichtigen Einzugsgebiet der Universität, werden im Jahr 2013 die doppelten Abiturjahrgänge auf die Universitäten drängen. Dies führt in den Jahren 2011 bis 2015 zu stark steigenden Studienanfängerzahlen. Während im Jahr 2009 3.147 Studienanfänger (Erstimmatrikulierte im 1. Hochschulse semester) verzeichnet wurden, waren es 2011 bereits 4.236.

Gewinne durch Fern- und Nahwan- derungen

Nachfolgend werden zusammenfassend die zentralen Aussagen zu räumlichen als auch altersstrukturellen Wanderungsbewegungen dargestellt. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Jahre 2009 bis 2011. Angegeben wird jeweils der Mittelwert. Folgende Entwicklungen und Wandermuster können identifiziert werden:

- Sowohl mit dem Umland¹ als auch überregional erzielt Göttingen Wanderungsgewinne. Wobei die Wanderungsverflechtungen, stärker als dies in anderen Gemeinden der Fall ist, durch Fernwanderungen geprägt sind.
- Aus dem direkten Umland ziehen jährlich rund 2.690 Personen zu. 2.520 Personen ziehen ins Umland. Dagegen ziehen rund 8.470 Menschen aus dem restlichen Bundesgebiet und dem Ausland nach Göttingen. 8.050 Personen wandern aus.
- Mit dem direkten Umland (Landkreis Göttingen) besteht ein leicht positiver Wanderungssaldo. Wanderungsverluste bestehen u.a. mit Bovenden und Kassel - Wanderungsgewinne bestehen u.a. mit Duderstadt und Gieboldehausen.
- Die meisten Wanderungsbewegungen sind erwartungsgemäß bei Personen im Alter von 18 bis 30 Jahren festzustellen. Am mobilsten sind Personen im Alter von Anfang 20, die aus dem Elternhaus ausziehen. Göttingen profitiert als Universitätsstadt im besonderen Maße von der Zuwanderung dieser Altersgruppe. Dementsprechend verzeichnet Göttingen in dieser Altersgruppe auch die höchsten Wanderungs-

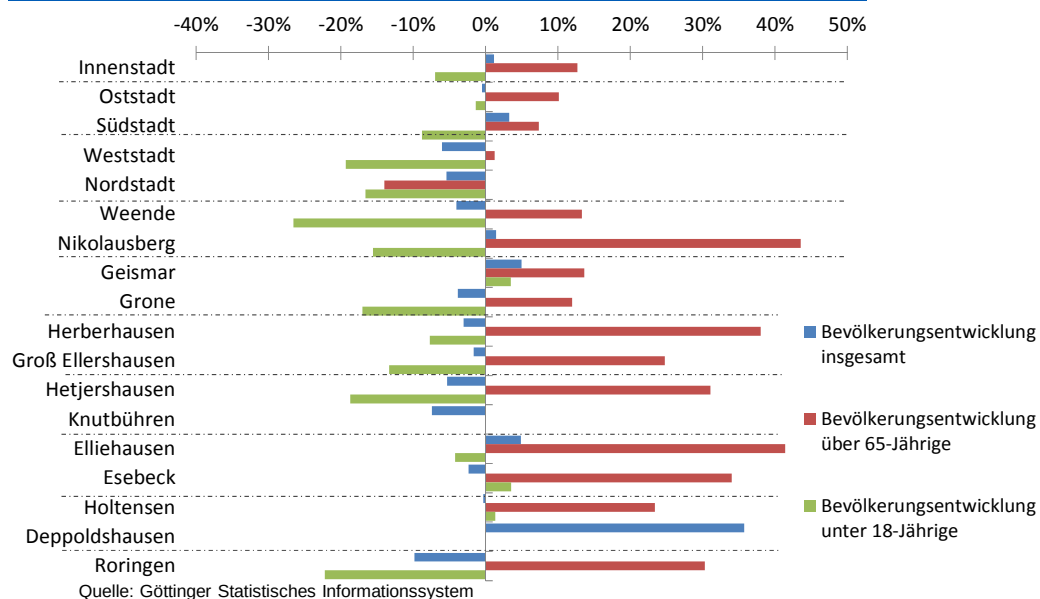
¹ LK Göttingen, LK Northeim, LK Osterode am Harz, LK Holzminden, Kassel, LK Kassel, Werra-Meißner-Kreis, LK Eichsfeld

gewinne. Wanderungsverluste weist Göttingen insbesondere bei Haushalte im Alter von 30 bis 45 Jahren auf. Darunter fallen in erster Linie Personen, die nach ihrem Studium Göttingen wieder verlassen sowie Haushalte mit Kind/ern.

Kleinräumige Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung

Die für die Gesamtstadt dargestellten Prozesse der natürlichen Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung unterscheiden sich kleinräumig erheblich. Während beispielsweise die Stadtteile Südstadt und Geismar in den vergangenen zehn Jahren die Einwohnerzahl deutlich steigern konnten, sind in der Mehrzahl der Stadtteile Einwohnerverluste festzustellen. Die Einwohnerverluste sind jedoch meist kein Indiz für eine sinkende Wohnraumnachfrage, vielmehr ist dies Ausdruck einer steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche. So reduziert der Auszug von Familienangehörigen zwar die Zahl der Einwohner, nicht jedoch die Wohnraumnachfrage, diese bleibt - sofern die weiteren Familienmitglieder in der Wohnungen bleiben - konstant.

Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Stadtteilen - 2002 bis 2011



Ältere Bewohnerstruktur in der Oststadt, Geismar und Außenbereichen

Die Altersstruktur in den Stadtteilen Göttingen weist zum Teil deutliche Unterschiede auf. So weisen Stadtteile wie die Oststadt und Geismar sowie einige Außenbereiche einen bis zu dreimal höheren Anteil über 65-Jähriger auf als die Nord- oder Innenstadt. Während in Geismar der Anteil der über 65-Jährigen bei 23 % und in der Oststadt bei 21 % liegt, sind in der Innenstadt nur 8 % und in der Nordstadt sogar nur 6 % der Einwohner über 65 Jahre alt. Sowohl die Innenstadt als auch die Nordstadt weisen zugleich einen sehr geringen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus (7 % und 8 % vgl. Abb. 22).

Alterungsdynamik in der Peripherie

Die stärkste Alterungsdynamik ist jedoch in den peripheren Stadtteilen Göttingens festzustellen. Besonders in Nikolausberg und Elliehausen ist ein starker Anstieg der über 65-Jährigen zu beobachten. In den letzten 10 Jahren stieg die Zahl der Älteren um über 40 %. Nur in der Nordstadt hat sich die Zahl der älteren Bewohner reduziert. Ein entgegengesetztes Bild zeigt sich bei der Entwicklung der unter 18-Jährigen. Fast in allen Stadtteilen ist ein Rückgang von Kindern und Jugendlichen festzustellen.

Abb. 22: Altersstruktur in den Stadtteilen

Stadtteil	Anteil der über 65-Jährigen	Anteil der unter 18-Jährigen
Innenstadt	8%	7%
Oststadt	21%	14%
Südstadt	17%	12%
Weststadt	18%	15%
Nordstadt	6%	8%
Weende	12%	9%
Nikolausberg	17%	16%
Geismar	23%	15%
Grone	19%	17%
Herberhausen	23%	16%
Groß Ellershausen	21%	16%
Hetjershausen	26%	11%
Knutbühren	k.A.	k.A.
Elliehausen	15%	20%
Esebeck	21%	19%
Holtensen	19%	17%
Deppoldshausen	k.A.	k.A.
Roringen	24%	14%
Göttingen gesamt	17%	13%

Wie bereits angeführt zogen im Jahr 2011 11.353 Personen nach Göttingen und 10.302 Personen haben die Stadt wieder verlassen. Der Zuzug konzentriert sich dabei insbesondere auf die zentralen innerstädtischen Stadtteile. In Relation zur Einwohnerzahl verzeichnet die Nordstadt am meisten Zu- und Fortzüge gefolgt von der Innenstadt, der Südstadt und Weende. Insgesamt und auch in Relation zur Einwohnerzahl verzeichnen die peripheren Stadtteile dagegen geringe Zu- und Fortzüge. Abb. 23 zeigt den Wanderungssaldo differenziert nach Altersklassen. Deutlich wird, dass vor allem die innerstädtischen Stadtteile Zielgebiete einer überwiegend studentischen Zuwanderung sind. Deutliche Wanderungsgewinne in der Altersklasse der 18- bis 24-Jährigen stehen Wanderungsverluste in der Altersklasse der 25- bis 44-Jährigen gegenüber.

Hohe Anzahl innerstädtischer Wanderungen

Neben den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen bzw. den Zu- und Fortzügen nach/aus Göttingen sind die innerstädtischen Umzüge von entscheidender Bedeutung. Jährlich ziehen mehr als 10.000 Personen innerhalb Göttingens um. Dies ist Ausdruck einer sehr mobilen und dynamischen Stadtbevölkerung. Die meisten innerstädtischen Umzüge im Verhältnis zur Einwohnerzahl entfallen auf die Innen- und Nordstadt gefolgt von der Süd- und Weststadt. Interessant sind die Unterschiede beim Vergleich der Wanderungen mit den innerstädtischen Umzügen. Während die Weststadt und Weende durch eine Zuwanderung von außerhalb profitieren, verlieren sie durch innerstädtische Umzüge Einwohner in gleicher Größenordnung. Ein entgegengesetztes Muster ist für Geismar festzustellen. Wanderungsverlusten stehen Einwohnergewinne durch innerstädtische Umzüge gegenüber. Dabei haben sich insbesondere Haushalte mit Kindern aus den innerstädtischen Stadtteilen für den Standort Geismar entschieden. Indiz hierfür ist der positive Saldo bei den innerstädtischen Umzügen in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 25- bis 44-Jährigen (Eltern + Kind). Dem stehen negative Salden bei den innerstädtischen Stadtteilen gegenüber (vgl. Abb. 24).

Abb. 23: Wanderungssaldo über Gemeindegrenzen

Durchschnitt der Jahre 2009 und 2010

Stadtteil	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis 24 Jahre	25 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 Jahre und älter
Innenstadt	-47	10	335	-374	-8	-11
Oststadt	101	-3	209	-98	-12	5
Südstadt	80	-11	273	-197	1	13
Weststadt	110	3	136	-19	0	-11
Nordstadt	63	-47	597	-466	-17	-6
Weende	96	-31	574	-413	-22	-13
Nikolausberg	-21	-5	18	-26	-3	-5
Geismar	-53	-10	59	-83	-11	-8
Grone	47	9	56	-8	-3	-8
Herberhausen	-6	2	2	-10	1	-1
Groß Ellershausen	7	3	-1	2	5	-3
Hetjershausen	3	-1	4	3	-3	-1
Knutbühren	0	0	0	0	0	0
Elliehausen	-10	-6	4	-11	5	-2
Esebeck	6	3	2	0	2	0
Holtensen	-2	1	-2	-3	3	-1
Deppoldshausen	0	0	0	0	0	0
Roringen	-9	-3	-2	-5	-1	1

Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

© GEWOS

Abb. 24: Innerstädtischer Wanderungssaldo

Durchschnitt der Jahre 2009 und 2010

Stadtteil	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis 24 Jahre	25 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 Jahre und älter
Innenstadt	-29	-36	93	-49	-34	-3
Oststadt	-8	-12	-41	13	13	20
Südstadt	49	-13	14	3	9	38
Weststadt	-111	-4	-43	-41	-2	-22
Nordstadt	-4	1	53	-47	-5	-5
Weende	-102	-17	-21	-43	-18	-4
Nikolausberg	13	10	-11	20	-5	-1
Geismar	140	49	-20	99	21	-9
Grone	-20	-6	-16	-3	12	-8
Herberhausen	30	12	-5	21	2	0
Groß Ellershausen	11	6	-1	2	1	1
Hetjershausen	-2	1	0	-4	4	-2
Knutbühren						
Elliehausen	43	17	-2	24	6	-2
Esebeck	-10	-2	-2	-1	0	0
Holtensen	22	4	2	15	-3	2
Deppoldshausen						
Roringen	-23	-7	-1	-9	-2	-1

Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

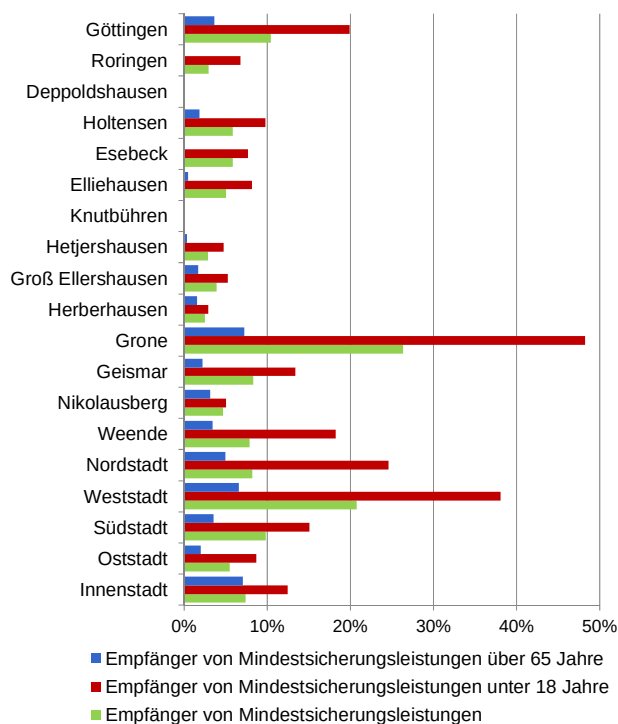
© GEWOS

2.3 Sozialstruktur

Jeder 10. Einwohner auf Transferleistungen angewiesen

Eine wesentliche Komponente zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage stellt neben der Altersstruktur die vorherrschende Sozialstruktur dar. Ein wichtiger Indikator zur Kennzeichnung der Sozialstruktur ist der Anteil der Personen, die Transferleistungen empfangen.² Bezogen auf die Gesamtstadt ist rund jeder 10. Einwohner oder rund 10,4 % der Bewohner auf Transferleistungen angewiesen (in Relation zur wohnberechtigten Bevölkerung). Damit liegt Göttingen leicht über dem Landesdurchschnitt, jedoch unter dem Niveau der Landeshauptstadt und auf vergleichbarem Level anderer Großstädte in Niedersachsen.

Abb. 25 Empfänger von Mindestsicherungsleistungen 2011



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

² Sozialleistungen sind Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII (HLU), Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII (GrundSich), Arbeitslosengeld II nach SGB II (ALG II) und Asylbewerberleistung (AsylBL).

Anteil der Leistungsempfänger bei der Gruppe der Kinder am höchsten

Tiefergehende Erkenntnisse liefert die Differenzierung nach Alter und Gebiet. Generell ist der Anteil der Leistungsempfänger bei der Gruppe der Kinder am höchsten. Hier allerdings ist Göttingen keine Ausnahme. In Relation zur Einwohnerzahl liegt Göttingen bei der Gruppe der unter 18-Jährigen - wie auch hinsichtlich der Gesamtzahl der Leistungsempfänger - auf dem Niveau anderer Großstädte in Niedersachsen. Die kleinräumige Analyse offenbart jedoch gravierende Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Während in Stadtrandgebieten (Nikolausberg, Herberhausen, Groß Ellershausen, etc.) kaum Leistungsbezieher leben, ist in Grone und der Weststadt eine massive Konzentration festzustellen. Über ein Viertel der Einwohner Grones empfängt Transferleistungen. Bei den unter 18-Jährigen - also den Kindern und Jugendlichen - beträgt der Anteil sogar knapp 50 % bei den unter 12-Jährigen sind es sogar mehr als die Hälfte. Ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Werte weist die Weststadt auf. Mit deutlichem Abstand folgen dann die Nord- und Südstadt. Alle anderen Stadtteile befinden sich deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Fast jeder fünfte Einwohner hat Migrationshintergrund

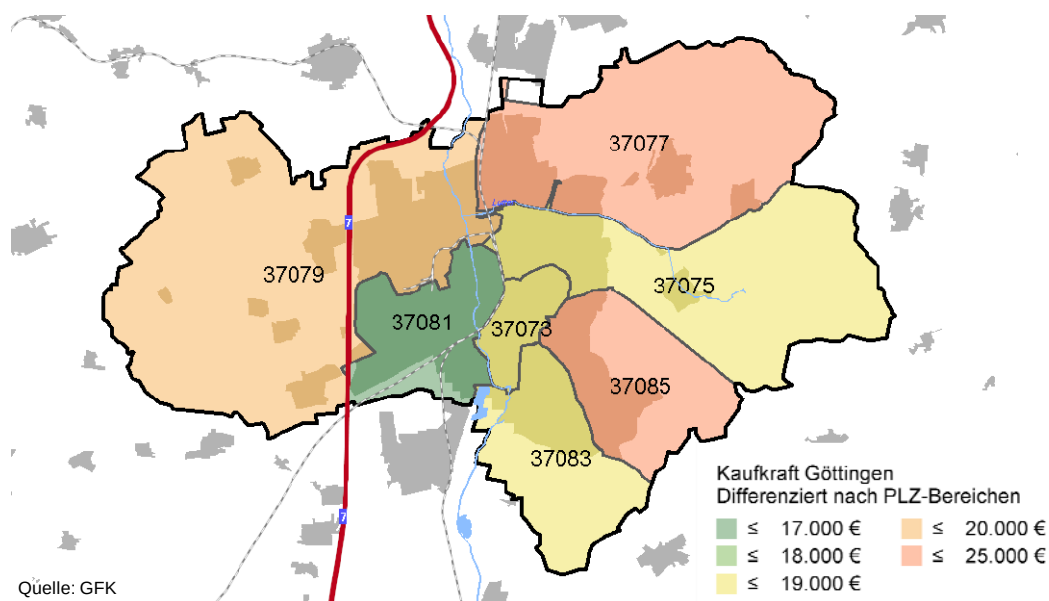
Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung stellt ein wichtiges Merkmal zur Charakterisierung der Sozialstruktur dar. Insgesamt hatte Göttingen 2011 rund 24.680 Einwohner mit Migrationshintergrund, dies entspricht einem Anteil von rund 19 % an der Gesamtbevölkerung. Unter der Bezeichnung 'Personen mit Migrationshintergrund' werden nicht nur nicht-deutsche Staatsangehörige, sondern unter anderem auch eingebürgerte Ausländer sowie Deutsch-Aussiedler zusammengefasst. Die Definition umfasst somit deutlich mehr Personen als der häufig zitierte „Ausländeranteil“. Kleinräumig differenziert sind auch hier deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen zu erkennen. Während in Geismar (13 %) und der Oststadt (14 %) sowie in den durch Einfamilienhäusern geprägten Stadtteilen vergleichsweise wenige Menschen mit Migrationshintergrund leben, ist in den Stadtteilen Grone (33 %), Weststadt (29 %) und Nordstadt (29 %) eine deutlich höhere Konzentration festzustellen. Bei einer vergleichenden Betrachtung wird deutlich, dass

sich in den Stadtteilen Grone und Weststadt mehrere soziale Problemlagen überlagern.

**Durchschnittliches
Pro-Kopf-Ein-
kommen:
19.350 €**

Hinsichtlich der Kaufkraft pro Haushalt bestätigen sich die Ergebnisse der vorangegangenen Analysen: Während die Haushalte im Postleitzahlengebiet 37081 (Grone und Teile der Weststadt) ein durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen von unter 17.000 Euro pro Jahr auskommen müssen, verfügen die Einwohner in anderen PLZ-Bereichen über deutlich höhere Einkommen. Im Durchschnitt liegt das Pro-Kopf-Einkommen in Göttingen bei rund 19.350 Euro pro Einwohner auf einem vergleichbaren Niveau wie Niedersachsen.

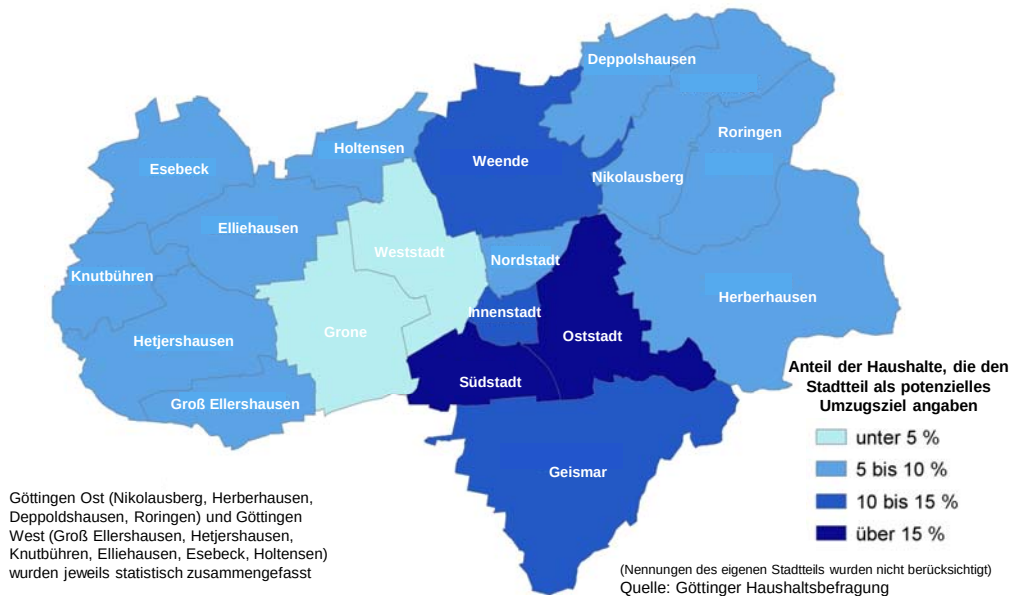
Abb. 26: Pro-Kopf-Kaufkraft nach PLZ-Bereichen



Niedrige Einkommen in der Weststadt und in Grone

Auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zur Einkommenssituation spiegeln die Sozialstruktur in den Stadtteilen wider. So verfügen die Haushalte in der Weststadt gefolgt von Grone und der Nordstadt im Mittel über die geringsten Einkommen. Über die höchsten Einkommen verfügen die peripheren Stadtteile.

Abb. 27: Favorisierte Stadtteile bei Umzug



© GEWOS

2.4 Haushaltsstruktur

Haushaltsentwicklung entscheidend für Wohnungsmarkt

Für die Betrachtung des Göttinger Wohnungsmarktes ist nicht die dargestellte Bevölkerungsentwicklung, sondern die Haushaltsentwicklung entscheidend, da letztlich die Haushalte die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt repräsentieren. Unter der Gesamtzahl der Göttinger Haushalte sind wiederum nur die wohnungsmarktrelevanten Haushalte von Interesse, also diejenigen Haushalte, die tatsächlich Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen.

Begriffsdefinition

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte weicht von den Haushaltszahlen der Stadt Göttingen ab. Hintergrund ist die unterschiedliche Definition des Haushaltsbegriffs. Der Haushaltsbegriff von GEWOS geht davon aus, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt. Diese Abgrenzung des Haushaltsbegriffs ist notwendig, um den Bedarf an Wohnungen abzuleiten.

Plausibilisierung der städtischen Daten

Die im Rahmen des städtischen Haushaltsgenerierungsverfahrens ermittelten Werte überschätzen tendenziell die Zahl der Einpersonenhaushalte und unterschätzen die Zahl der Mehrpersonenhaushalte.³ Darüber hinaus bildet jede selbst wirtschaftende Einheit einen Haushalt unabhängig davon, ob eine Wohnung alleine bewohnt oder mit mehreren Personen geteilt wird. Dies gilt insbesondere auch für Wohngemeinschaften. Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft werden häufig als separate Haushalte erfasst. In der Konsequenz gibt es nach dem städtischen Generierungsverfahren mehr Haushalte als Wohnungen. Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs müssen die Daten daher plausibilisiert werden. Hierzu wird die Zahl der Haushalte zur Plausibilisierung mit dem Wohnungsbestand abgeglichen.

2012: 64.600 Haushalte

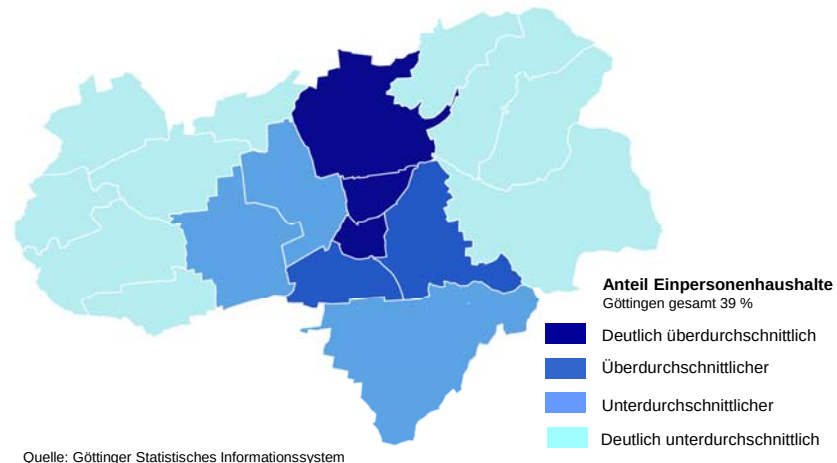
Bei Abzug der Wohnheimbevölkerung (Studenten- und Pflegeheime) leben in Göttingen im Jahr 2012 rund 64.600 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Darüber hinaus leben mehr als 5.000 Einwohner Göttingens in Studentenwohnheimen und weitere rund 1.300 Personen in Pflegeheimen.

Von den 64.600 wohnungsmarktrelevanten Haushalten entfallen 10.340 oder 17 % auf Haushalte mit Kind/ern (Quelle: GÖSIS).⁴ Erwartungsgemäß leben die meisten Familien in Einfamilienhaus geprägten Stadtteilen aber auch in Geismar, Grone und der Weststadt. Kaum Familien wohnen in der Innen- und Nordstadt. Hier ist der Anteil der Einpersonenhaushalte (Studentenhaushalte) deutlich überdurchschnittlich.

³ „Die Zahl der Personengruppe der Paare in nichtehelicher Lebensgemeinschaft wird am stärksten unterschätzt, da ein gemeinsames Einzugsdatum nicht immer vorliegt. Ein Teil der Einpersonenhaushalte und der sonstigen Mehrpersonenhaushalte müsste vermutlich den „nichtehelichen“ Paaren zugerechnet werden“ (Fachdienst Statistik und Wahlen)

⁴ Im Gegensatz zu den Paarhaushalten und den Einpersonenhaushalten können Familien im Rahmen des Haushaltsgenerierungsverfahrens gut identifiziert werden.

Abb. 28: Haushaltsstruktur 2011



© GEWOS

2.5 Zusammenfassung

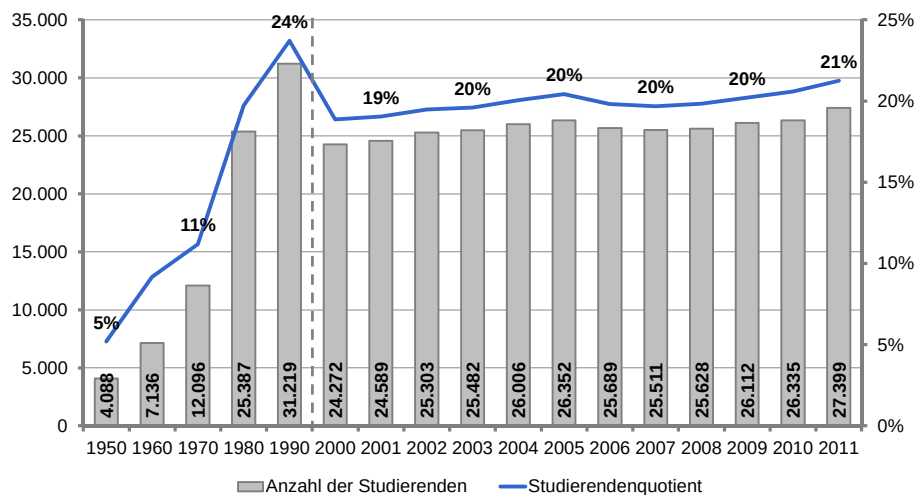
- Stabile Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren
- Göttingen weist als Universitätsstadt im Vergleich zu anderen Kommunen nur geringe Alterungstendenzen auf
- Kleinräumig unterschiedliche Entwicklungen: Hoher Anteil älterer Bewohner in der Oststadt, Geismar und in den Außenbereichen; junge Bewohner in der Alt- und Nordstadt
- Die Bevölkerungsgewinne durch Nah- und Fernwanderungen gleichen die Sterbeüberschüsse aus
- Hohe Fluktuation der Bewohner: 11.353 Zuzüge bzw. 10.302 Fortzüge sowie 10.000 innerstädtische Umzüge kennzeichnen die mobile Bewohnerschaft
- Jeder zehnte Einwohner ist auf Transferleistungen angewiesen
- Jeder fünfte Einwohner hat einen Migrationshintergrund
- Heterogene Einkommenssituation: Hohe Einkommen in der Oststadt und den Außenbereichen stehen niedrigen Einkommen in Grone, der West- und der Nordstadt gegenüber
- Hoher Anteil kleiner Haushalte in den studentisch geprägten Stadtteilen Altstadt, Nordstadt und Weende

Exkurs: Studentisches Wohnen in Göttingen

Studentisch geprägter Wohnungsmarkt

Die Stadt Göttingen ist wesentlich durch Bildungs- und Forschungseinrichtungen geprägt. Neben der 1737 gegründeten Georg-August-Universität Göttingen, der Hochschule für angewandte Wissenschaften und Kunst und der Privaten Fachhochschule Göttingen haben eine Reihe bedeutender Forschungseinrichtungen, unter anderem der Max-Planck-Gesellschaft, Standorte in Göttingen. Die große Zahl der Studierenden, Lehrenden und Forschenden ist ein maßgebender Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung in Göttingen in den letzten Jahren gewesen und wird auch die Nachfragesituation in den kommenden Jahren prägen. Neben den besonderen Anforderungen an die Lage, wie innenstadt- und universitätsnahes Wohnen, den Preis und die Ausstattung ist es vor allem der große Anteil von Studierenden an der Bevölkerung, der diese Gruppe zum wichtigsten Nachfrager von Wohnraum in Göttingen macht.

Abb. 29: Entwicklung der Studierendenzahlen



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

© GEWOS

Insgesamt 27.000 Studierende...

Spätestens seit dem Ende der 1970er Jahre entwickelten sich Studenten zu einer der wichtigsten und wohnungsmarktprägendsten Bevölkerungsgruppe in Göttingen. So verzeichnete Göttingen bereits 1980 25.387

Studierende. Der bisherige Höchststand wurde im Jahr 1991 mit annähernd 32.000 Studierenden erreicht. Bis zur Jahrtausendwende nahm die Zahl der Studenten kontinuierlich bis auf 24.000 ab. Seit dem Jahr 2000 gibt es einen leichten und - von einigen Schwankungen abgesehen - konstanten Zuwachs der Studierendenzahlen (+3.000). Im Jahr 2011 waren 27.399 Studenten an den Göttinger Hochschulen eingeschrieben. Davon entfielen 25.377 auf die Universität und 2.022 auf die beiden ansässigen Fachhochschulen.

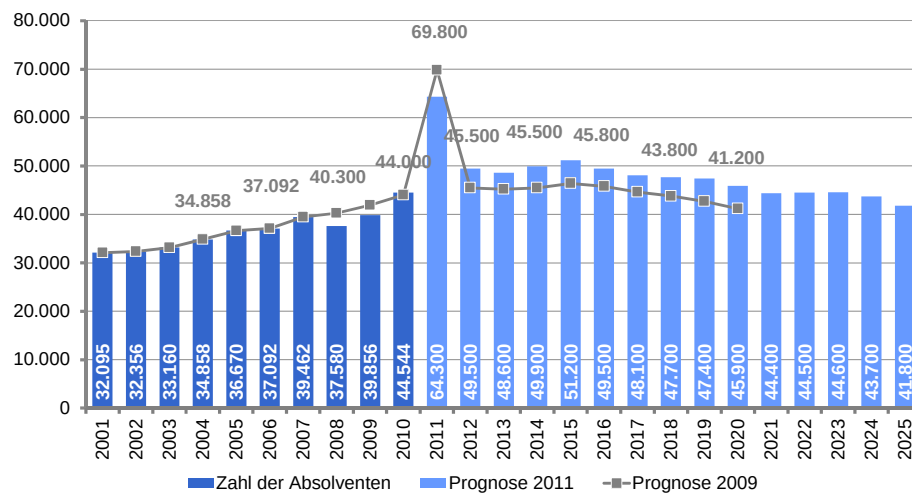
...fast 15.000 Mitarbeiter...

Neben den Studenten werden Bevölkerungsstruktur und Wohnungsmarkt am Hochschulstandort Göttingen insbesondere auch durch die große Zahl von Mitarbeitern der Hochschulen und des Universitätsklinikums maßgeblich geprägt. Insgesamt sind knapp 15.000 Personen an der Universität bzw. am Klinikum beschäftigt und weitere 2.800 bei ansässigen Forschungseinrichtungen. Dabei ist die Nachfrage insbesondere des wissenschaftlichen Mittelbaus ähnlich geprägt wie die der Studenten. Das bedeutet, ein großer Teil dieser gut 3.500 Personen hat eine ähnliche Präferenz - wenn auch mit etwas höheren Ansprüchen und Budget - für günstige und kleine Wohnungen bzw. Wohngemeinschaften. Weiterhin weist auch diese Gruppe eine hohe Fluktuationsquote auf.

...vor allem aus dem Land Niedersachsen

Die überwiegende Mehrzahl der Studenten kommt aus den Göttingen am nächsten gelegenen Bundesländern. Mit einem Anteil von 50 % kommt die Mehrheit aus Niedersachsen. Angesichts der Größe des Bundeslandes spricht dies allerdings nicht grundsätzlich für eine Präferenz zum heimatnahen Studium. Gut 13 % der Studierenden kommen aus Nordrhein-Westfalen und bilden damit die zweitgrößte Gruppe bezogen auf die Herkunft. Auf Platz drei folgt Hessen mit etwa 9 %. Trotz der Nähe bilden Studenten aus Thüringen (3 %) und Sachsen-Anhalt (2 %) nur einen kleinen Teil der Studierenden.

Abb. 30: Schulabsolventen mit Hochschul- oder Fachhochschulreife im Land Niedersachsen



Quelle: Kultusministerkonferenz der Länder – Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen

© GEWOS

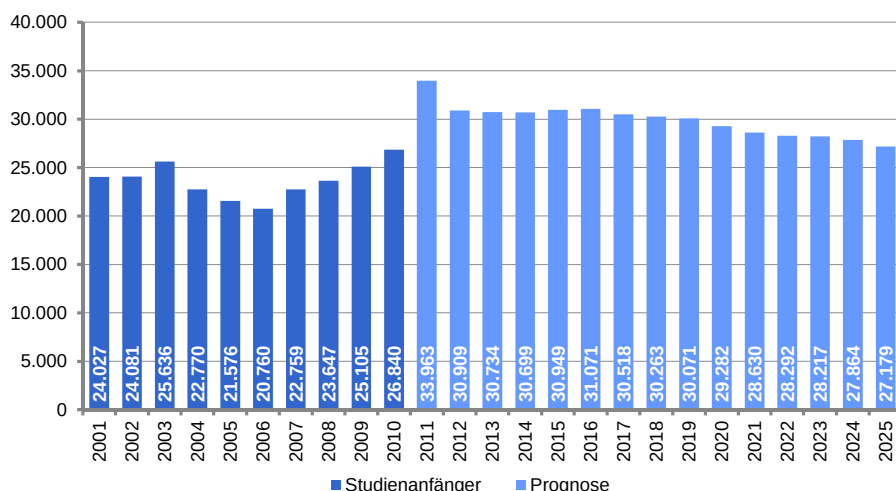
Zunahme infolge doppelter Jahrgänge

Für die nähere Zukunft ist durch die Aussetzung des Wehrdienstes und die Verkürzung der Gymnasialzeit von neun auf acht Jahre mit einem weiteren Zuwachs der Studierendenzahlen zu rechnen. Im Land Niedersachsen erfolgte die Umstellung bereits im Jahr 2011 und hat damit zu einem erheblichen Anstieg der Schulabgänger und der Studienanfänger geführt. Abbildung 30 stellt die Entwicklung der Zahl der Schulabgänger mit Hochschul- bzw. Fachhochschulreife dar. Neben einem generellen Trend zu einem für ein Hochschulstudium qualifizierenden Abschluss ist die Zahl der Schulabgänger im Jahr 2011 um fast 26.000 gestiegen. Grund dafür ist vor allem die Verkürzung der Schulzeit. Im Jahr 2011 waren bereits 1.000 Studenten mehr in Göttingen eingeschrieben als noch im Vorjahr. 2012 stellten die Bundesländer Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen auf zwölf Schuljahre um. Anfang 2013 wurde von der Georg-August-Universität die Zahl der Studenten bereits mit 26.381 angegeben. Das entspricht einer weiteren Zunahme um gut 1.000 Studierende. Im Jahr 2013 schließen auch Nordrhein-Westfalen und Hessen die Umsetzung der Schulreform ab.

Kurzfristige Markt- anspannung - lang- fristig Entspannung wahrscheinlich

Insgesamt wird sich dieser Umstellungsprozess noch bis 2016 hinziehen und einen entsprechenden Anstieg der Studieninteressierten mit sich bringen. Nach der Umstellungsphase im Land Niedersachsen sinkt die Zahl der Schüler ab, allerdings weiterhin oberhalb des Niveaus von 2010. Ab dem Jahr 2015 wird die Zahl der Schulabgänger kontinuierlich zurückgehen. Dieser Umstellungsprozess wird kurzfristig zu einer zusätzlichen Anspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Allerdings handelt es sich um ein temporäres Problem. Die starken Studienjahrgänge der Jahre 2011 und 2012 werden nach Beendigung ihres Studiums Göttingen in der Regel wieder verlassen. Die neuen Jahrgänge werden die hohen Studienanfängerzahlen nicht erreichen und es wird nachfrageseitig zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes kommen. Dennoch müssen auch in dieser Zwischenphase zum einen neue Kapazitäten an den Hochschulen geschaffen und zum anderen die Wohnraumversorgung sichergestellt werden.

Abb. 31: Studienanfänger im Land Niedersachsen



Quelle: Kultusministerkonferenz der Länder – Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen

Zuwachs von Studi- enanfängern - ab 2017 rückläufige Studienanfängerzah-

Über diesen Umstellungsprozess hinaus ist die Zahl von Studienanfängern insgesamt sehr stark angestiegen. In der Bundesrepublik Deutschland hat der Anteil der Schüler mit einer Hochschul- bzw. Fachhochschulreife

len wahrscheinlich	deutlich zugenommen. Daraus resultieren generell höhere Zahlen von Studienanfängern. In Niedersachsen nahm zwischen 2006 und 2010 die Zahl der Studienanfänger um 30 % zu. Unabhängig von den Sondereffekten wird sich auch in den Folgejahren dieser Trend fortsetzen. Die Zahl der Studienanfänger wird bis 2016 gegenüber 2010 noch einmal um etwa 16 % zunehmen. Schon ab dem Jahr 2017 werden durch die insgesamt deutlich kleineren Jahrgänge sukzessive weniger Studienanfänger erwartet. Wobei die Auswirkungen auf die Studierendenzahlen durch den Wegfall der Studienbeiträge in Niedersachsen nur schwer abgeschätzt werden können und gleichzeitig die Hochschulen den Anteil ausländischer Studierenden erhöhen.
Hochschulnahe Stadtteile gefragt	Statistisch gesehen wird der Göttinger Wohnungsmarkt nur sehr selektiv von den Studierenden genutzt. Zum einen wohnen nicht alle Studierenden in Göttingen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein großer Teil der Studenten ihren Wohnsitz in Göttingen nicht meldet. Tatsächlich sind derzeit nur ca. 50 % der eingeschriebenen Studenten als in Göttingen wohnend gemeldet. Präzise Aussagen zum Umfang der in Göttingen lebenden Studenten können nicht getroffen werden. Zum anderen fokussiert sich die Wohnungsnachfrage der in Göttingen gemeldeten Studenten auf wenige Stadtteile. Schwerpunkte sind die universitäts- und hochschulnahen Quartiere in Weende, Nordstadt und die Innenstadt. Die westlich der Leine gelegenen Stadtteile Weststadt und Grone sind als Wohnstandort wenig beliebt. Dies gilt erwartungsgemäß auch für die westlich und östlich der Göttinger Kernstadt gelegenen ländlich geprägten Bereiche. Auch die Haushaltsbefragung spiegelt ein ähnliches Bild wider. Danach würden 73 % der Studenten am liebsten in einem der vier nah zur Hochschule gelegenen Stadtteile (Innenstadt, Nordstadt, Weende, Oststadt) ziehen. Sehr beliebt ist trotz der größeren räumlichen Distanz zudem die Südstadt. Auch Befragungen in anderen Universitätsstädten haben gezeigt, dass die Lage und insbesondere die Nähe zum Hochschulstandort die wichtigsten Kriterien bei der Wohnungssuche sind. Ein weiterer zentraler Faktor ist das soziale Umfeld. Die Verfügbarkeit von Wohnraum und der Mietpreis spielen mit

Platz fünf und sechs eine nur untergeordnete Rolle.

Abb. 32: Entscheidungskriterien zur Wohnstandortwahl von Studierenden



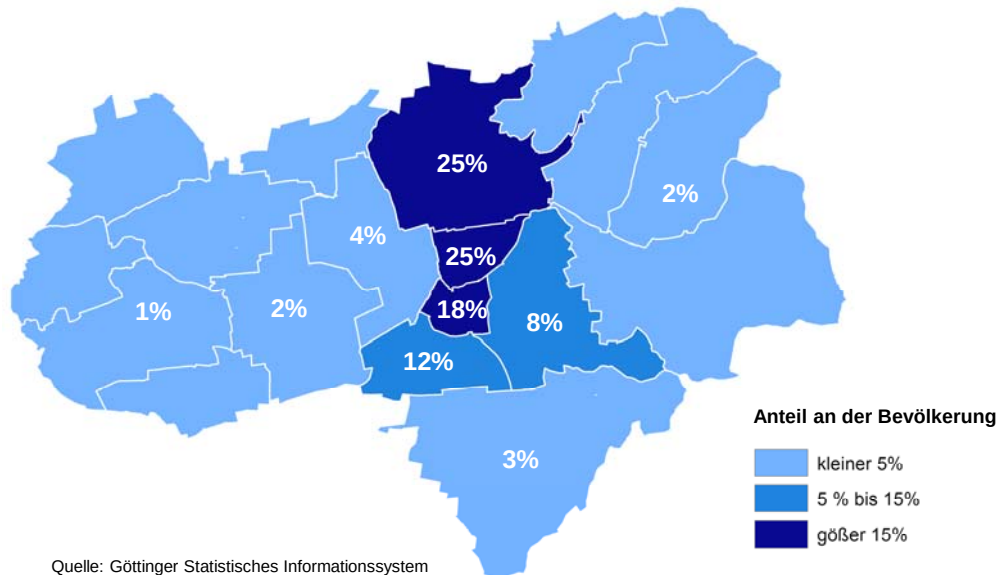
Quelle: GEWOS - Befragungen zum Studentischen Wohnen

© GEWOS

Kleine Wohnungen sind gefragt

Die typischen Wohnformen sind neben dem Studentenwohnheim vor allem Wohngemeinschaften, Wohnen im elterlichen Haushalt, gemeinsame Wohnung mit dem Partner sowie alleine zu wohnen. Neben einem hochschulnahen Wohnstandort bevorzugen die Studenten, vor dem Hintergrund des begrenzten Budgets, insbesondere kleine bzw. für Wohngemeinschaften geeignete Wohneinheiten. Weniger als ein Fünftel der Studenten lebt allein, da Einzimmerwohnungen die höchsten Mieten pro Quadratmeter aufweisen. Dem gegenüber wohnt knapp die Hälfte der Studenten in einer Wohngemeinschaft, der größte Teil davon in einer 2er WG. Ein weiteres Fünftel bewohnt eine gemeinsame Wohnung mit dem Partner. Auf dem Göttinger Wohnungsmarkt sind aufgrund des preisgünstigen Angebotes Wohnheimplätze besonders begehrt. Die überwiegende Mehrheit hat dennoch das Ziel, eine eigene Wohnung (inkl. Wohngemeinschaft) zu beziehen.

Abb. 33: Verteilung der Studierenden



© GEWOS

Gutes Angebot an kleinen Wohnungen

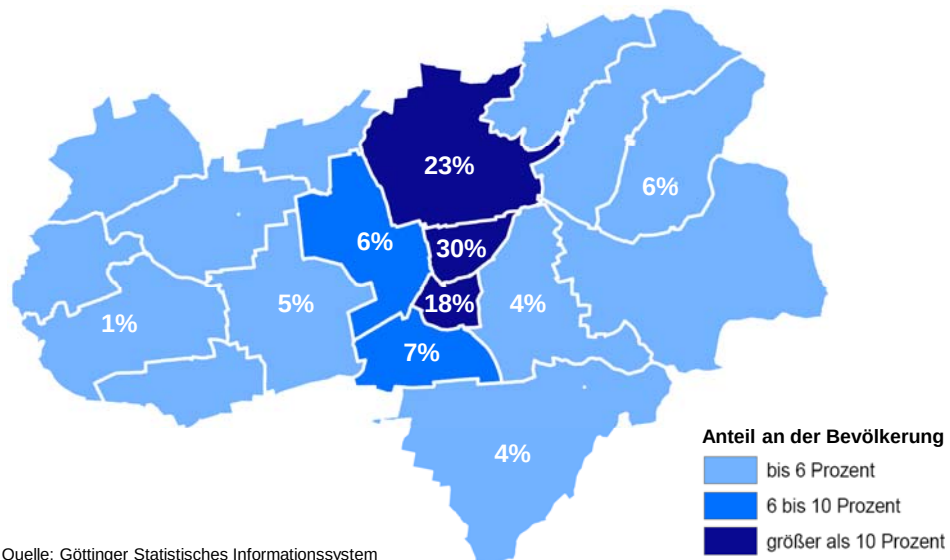
Gerade die drei universitätsnahen Stadtteile weisen einen besonders hohen Anteil von Einpersonenhaushalten auf. Spitzenreiter ist die Innenstadt, vor der Nordstadt und Weende. Der großen Nachfrage nach günstigem Wohnen in einer Wohngemeinschaft oder Einzimmerwohnung steht allerdings nur ein begrenztes Angebot in direkter Nähe zum Hochschulstandort gegenüber. Abbildung 34 stellt den Anteil von Einzimmerwohnungen am Wohnungsbestand kleinräumig dar. Damit wird deutlich, dass die Wohnungswirtschaft kleine Wohnungen bereits in den gefragten Stadtteilen bereitstellt. In der Nordstadt sind 30 % aller Wohnungen Einzimmerwohnungen. In Weende und der Innenstadt sind es 23 % bzw. 18 %.

Spezialisierte Anbieter

In Göttingen gibt es eine Reihe von Anbietern, die spezielle Angebote und Wohnanlagen direkt für Studenten bereitstellen. In erster Linie gehört dazu natürlich das Studentenwerk Göttingen. Darüber hinaus gibt es auch eine Reihe von Hausverwaltungen und Unternehmen, die auf Studenten zugeschnittene Angebote machen. Nach dem Studentenwerk Göttingen ist weiterhin die evangelische Kirche als einer der größten Anbieter von

Studentenwohnungen zu nennen. In der Regel handelt es sich dabei um Ein- und Zweizimmerwohnungen, die allein bzw. als Wohngemeinschaft beziehbar preisgünstig und in unmittelbarer Nähe zur Universität gelegen sind. Insgesamt gibt es in Göttingen 5.300 Wohnheimplätze für Studierende. Das bedeutet, für ca. 19 % aller Studierenden kann ein Wohnheimplatz bereitgestellt werden. Etwa 4.450 davon verteilen sich auf die gut 2.900 Wohnungen des Studentenwerkes, das damit der größte Einzelanbieter ist. Sonstige Träger bieten insgesamt 850 Wohnungen an. Die Bewohner von Studentenwohnheimen sind überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation und ihren Wohnheimen insgesamt.

Abb. 34: Anteil der Einzimmerwohnungen am Wohnungsbestand



Quelle: Göttinger Statistisches Informationssystem

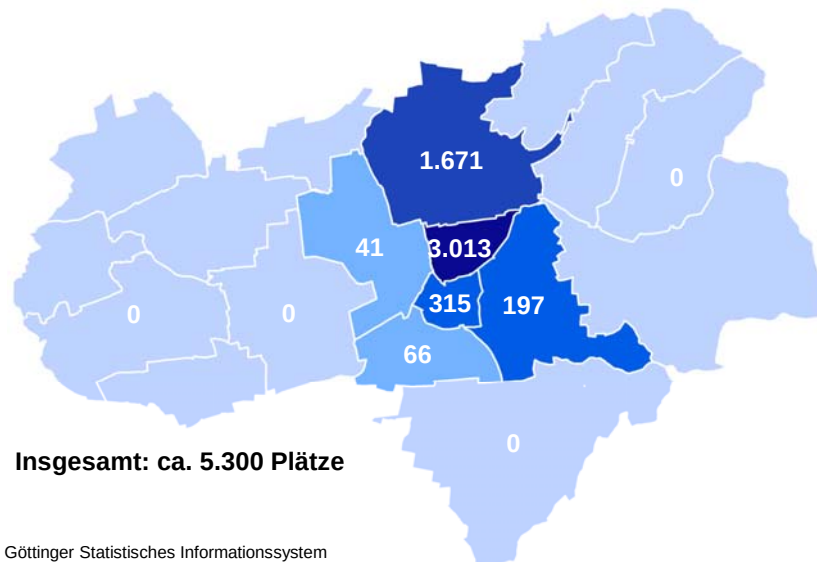
© GEWOS

Konzentration von Studenten in Weende und der Nordstadt

Die Anlagen befinden sich fast ausschließlich in den vier der Universität am nächsten liegenden Stadtteilen (Abb. 7). Der größte Teil der Wohnheimplätze befindet sich in der Nordstadt (3.013) und in Weende (1.671). Deutlich kleiner sind die Bestände in der Innenstadt (315) und der Oststadt (197). Der Bestand in der Weststadt liegt bei lediglich 50 Wohneinheiten. Die Angebote sind sehr breit gefächert von Einzelzimmern und -appartements über Gruppenwohnungen für 2 bis 6 Personen, Zweizimmer-

wohnungen für Paare bis hin zu Angeboten speziell für Familien mit Kindern. Neben der Breite des Angebotes ist insbesondere die Preisgestaltung des Studentenwerkes der Hauptgrund für die Beliebtheit von Wohnheimplätzen. Das Einzelzimmer ist bereits für eine Kaltmiete von ca. 60 Euro pro Monat zu beziehen, ein Einzelapartment gibt es bereits ab ca. 115 Euro. Bei einer weiter angespannten Wohnungsmarktsituation in Göttingen in bestimmten Teilmärkten wird das Studentenwerk der wichtigste Anbieter von preisgünstigem Wohnraum für Studierende bleiben. Angesichts der angestrebten weiteren Internationalisierung Göttingens kann dessen Bedeutung noch einmal deutlich zunehmen. Um das Ziel zu erreichen, ein noch attraktiverer Standort für ausländische Studenten und Lehrkräfte zu werden, muss entsprechender Wohnraum auch kurzfristig und preisgünstig bereitgestellt werden können. Dafür ist in erster Linie das Studentenwerk der entsprechende Ansprechpartner. Das Studentenwerk wird bei weiter steigenden Studierendenzahlen und einem enger werdenden Wohnungsmarkt noch an Bedeutung für die Wohnraumversorgung der Studierenden gewinnen und der wichtigste Anbieter von preisgünstigem Wohnraum für diese Nachfragegruppe bleiben.

Abb. 35: Kleinräumige Verteilung von Wohnheimplätzen



© GEWOS

Hohes Mietniveau bei kleinen Woh- nungen

Die Wohnungsmarktsituation in Göttingen hat sich in den vergangenen Jahren deutlich angespannt. Größere Leerstände finden sich stadtweit jedoch nur in privaten Problemimmobilien auf unterstem Ausstattungsniveau. Dieser Nachfrageüberhang führt zu einem insgesamt steigenden Mietniveau in Göttingen, insbesondere für kleine Wohnungen, auf die Studenten bevorzugt zurückgreifen.

Kleine Wohnungen im Vergleich teuer

Die Inseratsauswertung hat ergeben, dass für eine Einzimmerwohnung zwischen 8,00 und 11,84 Euro/m² bezahlt werden müssen. Im Durchschnitt lag die Nettokaltmiete bei 10 Euro/m². Zum Vergleich: Bei der Betrachtung der Wohnungen ohne Einzimmerwohnungen wurde eine durchschnittliche Miete bei 7,92 Euro/m² ermittelt. Die hohen Mieten können zu einer deutlichen Belastung des Budgets der Studenten führen. Der überwiegende Teil ist nicht bereit, mehr als 300 Euro pro Monat für das Wohnen auszugeben. Viele Studierende sind aufgrund des knappen Budgets auf deutlich niedrigere Wohnkostenbelastungen angewiesen. Eine Einzimmerwohnung kostet im Durchschnitt aber bereits 247 Euro/m² nettokalt.

**Wohnungssuche
wird schwieriger**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es für Studenten zunehmend schwieriger wird, außerhalb von Studentenwohnheimen kleine und preisgünstige Wohnungen zu finden. Eine Ausnahme bilden die Bestände der Wohnungswirtschaft. Diese Anbietergruppe bieten Wohnungen zu einem moderaten Mietpreisen an. Dies gilt insbesondere für die öffentlich geförderten Wohnungen. Diese befinden sich allerdings meist nicht in den von Studenten präferierten Stadtgebieten. Zudem gibt es auch außerhalb der Studentenschaft eine hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Studenten konkurrieren unter anderem mit den Doktoranten und wissenschaftlichen Mitarbeitern der Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie mit Transferleistungsempfängern und älteren Bewohnern mit geringem Einkommen um preisgünstigen Wohnraum.

Keine Monostrukturen schaffen

Gerade vor dem Hintergrund einer uneinheitlichen Nachfrageentwicklung ist bei der Wohnraumversorgung der Studierendenhaushalte darauf zu achten, dass keine Monostrukturen geschaffen werden. So sind kleine Studentenapartments mit einer Größe von 20 oder weniger Quadratmeter ausschließlich für eine studentische Nachfrage konzipiert. Eine räumliche Konzentration dieses Wohnungstyps führt zu städtebaulich und ökonomisch kritisch zu bewertenden Strukturen. Einerseits widersprechen Monostrukturen der städtebaulichen Zielsetzung von sozialgemischten Wohnquartieren und andererseits bestehen bei rückläufigen Studierendenzahlen oder bei einer qualitativ veränderten studentischer Wohnungsnachfrage langfristig Leerstandsrisiken.

Langfristige Vermarktbarkeit muss sichergestellt sein

Der Neubau von Studentenwohnungen ist vor dem Hintergrund der momentan angespannten Wohnungsmarktlage sicherlich wünschenswert. Wie beschrieben muss bei Neubauprojekten eine langfristige Vermarktbarkeit sichergestellt werden. Grundsätzlich sollten daher zielgruppenübergreifende Konzepte verfolgt werden. Zu berücksichtigen ist ferner, dass Göttingen bereits heute bundesweit eine der höchsten Versorgungsquoten (Wohnheimplätze im Verhältnis zu Studierenden) aufweist.

**Zielgruppen über-
greifende Konzepte**

Sofern Wohnungen neugebaut werden, sollten die Neubauten Grundrisse vorhalten, die auch andere Zielgruppen ansprechen. Eine ausschließliche Realisierung von sehr kleinen Wohnungen mit Wohnungsgrundrissen von weniger als 20 bis 25 m² ist dagegen problematisch, da der Anteil dieses Wohnungstyps am Gesamtmarkt bereits heute vergleichsweise hoch ist. Geeignete Standorte für den Wohnungsneubau sind sowohl die „klassischen“ Studentenstadtteile Weende und Nordstadt (sensible Flächenausweisung - Vermeidung von Monostrukturen) sowie die ebenfalls nachgefragte Südstadt.

3 Bevölkerung- und Wohnungsmarktprognose bis 2025

Wohnungsmarkt- prognose bis 2025

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Göttingen und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde durch GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Die Grundlage bildet eine Bevölkerungsprognose der Stadt Göttingen, Fachdienst Statistik und Wahlen, der Jahre 2010 bis 2025. Zur Darstellung der Nachfrageentwicklung wurde eine Haushaltsprognose errechnet, die auf der Bevölkerungsprognose aufbaut. Die hierdurch ermittelte Nachfrage wurde in einem weiteren Schritt dem vorhandenen Wohnungsangebot gegenüber gestellt.

3.1.1 Bevölkerungsprognose - Varianten

Basisvariante

Als Basisvariante dient die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Göttingen (Basisjahr 2010), die anhand der Entwicklung bis 2011 aktualisiert wurde. In der Prognose wird die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung dargestellt, die die tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt wirksame Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ausübt. Zusätzlich zu den Einwohnern mit dem Hauptwohnsitz in Göttingen umfasst diese auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung. Die Heimbewohner werden entgegen der städtischen Prognose nicht berücksichtigt. Bei dem derzeitigen Kenntnisstand hält GEWOS die Basisvariante für das derzeit wahrscheinlichste Szenario.

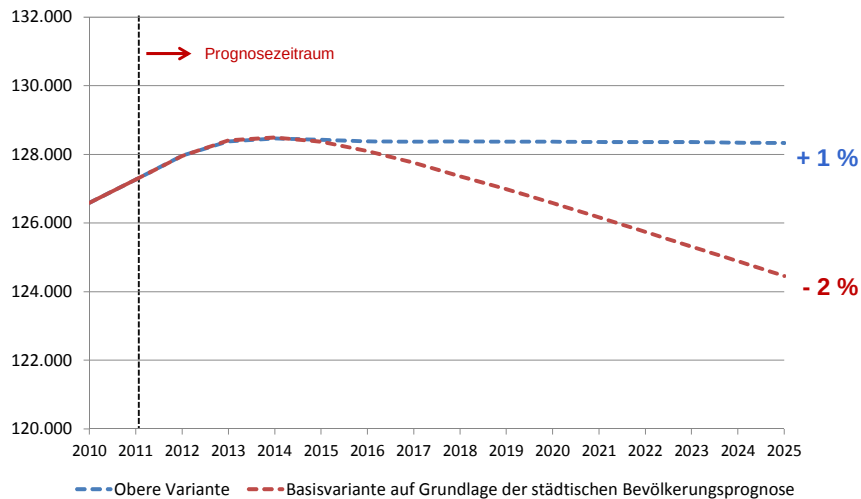
Annahmen Basiszenario

Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung (Stadt Göttingen):

- Konstante Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten
- In Erwartung, dass mehr Familien Göttingen als Wohnort wählen, wurde die durchschnittliche Fortzugshäufigkeit leicht nach unten korrigiert
- Fortschreibung der Studierendenanfängerzahlen auf Basis der Studie der Kultusministerkonferenz (Berücksichtigung der doppelten Abiturjahrgänge).

Obere Variante	Um einer positiveren Entwicklung nicht durch eine restriktive Flächenausweisung im FNP entgegenzustehen, wurde neben der Basisvariante auch eine obere Variante berechnet. Die obere Variante unterscheidet sich hinsichtlich der Annahmen zu den Wanderungsbewegungen. Generell wird eine stärkere Zuwanderung angenommen.
Annahmen oberes Szenario	In das obere Szenario sind folgende Annahmen eingeflossen: • Der Universitäts- und Forschungsstandort Göttingen gewinnt an Bedeutung bzw. das hohe Niveau der Studierenden kann auch zukünftig aufrecht gehalten werden → Verstärkte überregionale Zuwanderung • Trend zurück in die Stadt verstärkt sich – insbesondere bei der Zielgruppe 50 + • Die großen Arbeitgeber schaffen neue Arbeitsplatzangebote
Basisvarinate: -2,2%	In der Basisvariante wird die städtische Bevölkerung in den Jahren 2011 bis 2025 um circa 2.800 Personen auf rund 124.500 Einwohner zurückgehen. Dieses entspricht einer Abnahme um 2,2 %. Bis zum Jahr 2015 steigt die Bevölkerung weiter an. In den Folgejahren wird die Zahl der Einwohner jedoch wieder leicht abnehmen. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung werden die Sterbefallzahlen im Prognosezeitraum kontinuierlich steigen. Die Zahl der Geburten ist hingegen konstant (bis 2017/2018) bis leicht rückläufig (ab (2017/2018)). Ferner können die hohen Wanderungsgewinne der letzten Jahre nicht gehalten werden. Der momentan verstärkte Zuzug aufgrund der Doppeljahrgänge wird sich nach der Phase des Studierens auch in höheren Fortzugszahlen niederschlagen.
Obere Variante: +0,8%	Die obere Variante geht dagegen von einer stärkeren Zuwanderung und einem stabilen Studierendenniveau aus. Bis 2025 ergibt sich nach der oberen Prognosevariante ein leichter Anstieg von 0,8 %.

Abb. 36: Bevölkerungsprognose 2025
- Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung -

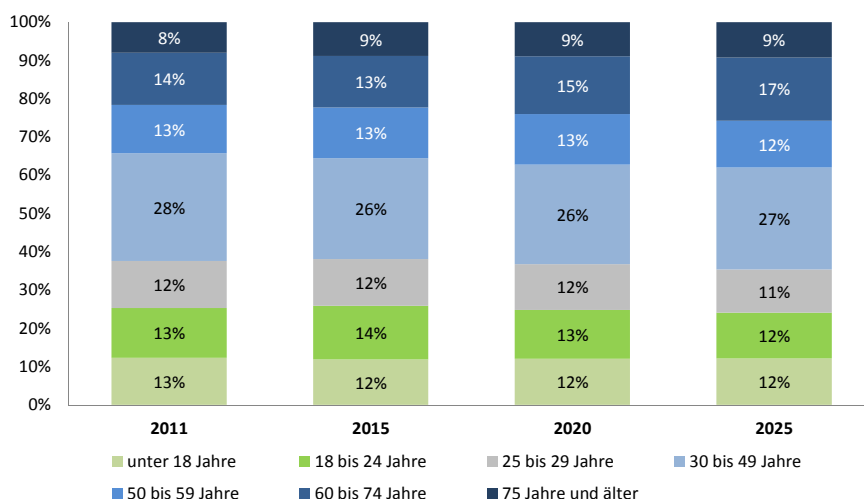


Fortsetzung der altersstrukturellen Verschiebungen

Bezogen auf die Altersstruktur werden sich die bereits skizzierten Verschiebungen weiter fortsetzen. In der Basisvariante steigt die Zahl der älteren Bewohner sowohl absolut als auch relativ. Während im Jahr 2012 noch 22 % der Einwohner über 60 Jahre alt waren, sind es im Jahr 2025 bereits 26 %. Der Anteil der minderjährigen Kinder und Jugendlichen wird im Zeitraum von 2010 bis 2025 leicht um einen Prozentpunkt auf dann 12 % abnehmen.

Abb. 37: Bevölkerungsprognose 2025 - Altersstruktur

Basisvariante: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung



Quelle: Stadt Göttingen - Fachdienst Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen

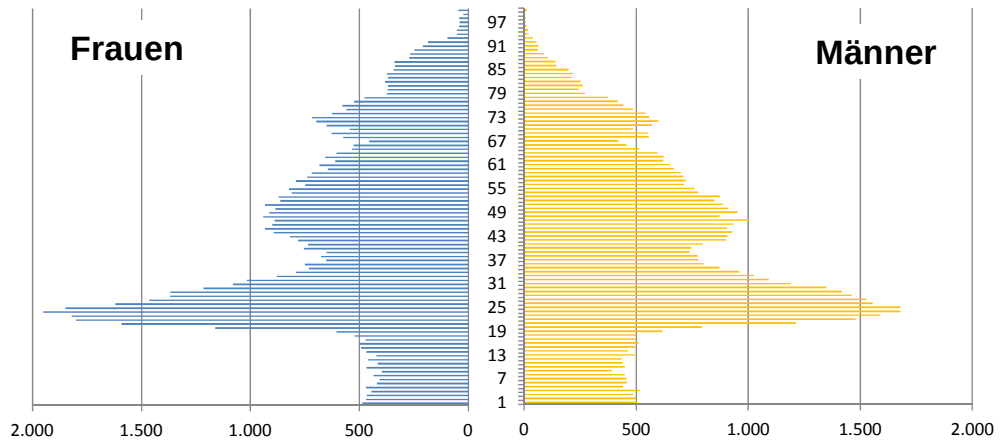
© GEWOS

Nur geringfügige altersstrukturelle Verschiebungen

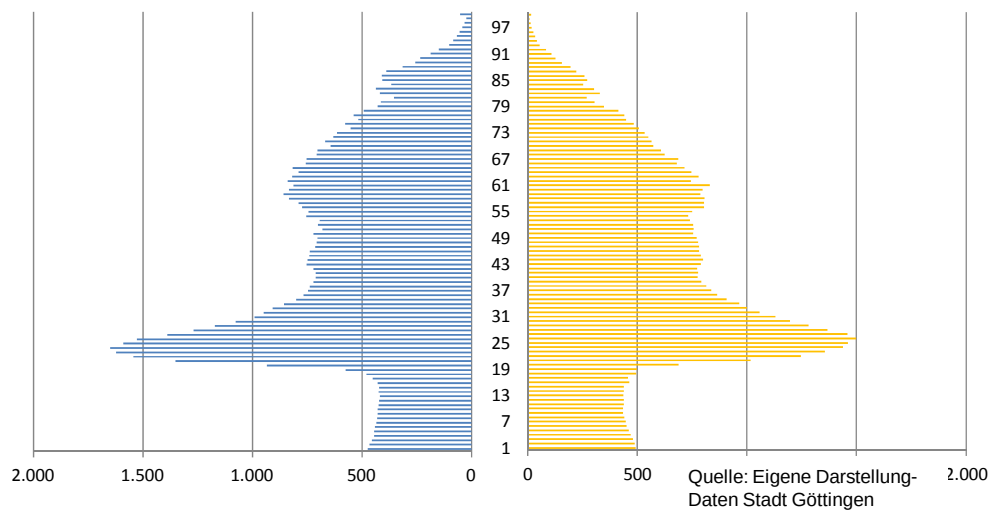
Insgesamt bleibt die Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich zu anderen Städten vergleichsweise stabil. Dies zeigt auch der Vergleich der Alterspyramiden 2011 und 2025 (vgl. Abb. 38). Deutlich zu erkennen ist der hohe Anteil der 20-Jährigen. Allerdings verringert sich deren Zahl leicht, so dass die Jahrgänge 2025 etwas kleiner ausfallen. Ebenfalls ablesbar sind die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre (Alter heute: rund 45 bis 55 Jahre) sowie die geburtenschwachen Jahrgänge der Kriegsjahre des 2. Weltkriegs.

Abb. 38: Altersstruktur

Alterspyramide 2011



Alterspyramide 2025



3.2 Haushaltsprognose

Haushalte als relevante Größe der Nachfrage

Da letztlich nicht die reine Bevölkerung, sondern die Haushalte die relevante Größe der Wohnungsnachfrage darstellen, wird im Nachfolgenden die Struktur und Entwicklung der Haushalte in der Stadt Göttingen dargestellt.

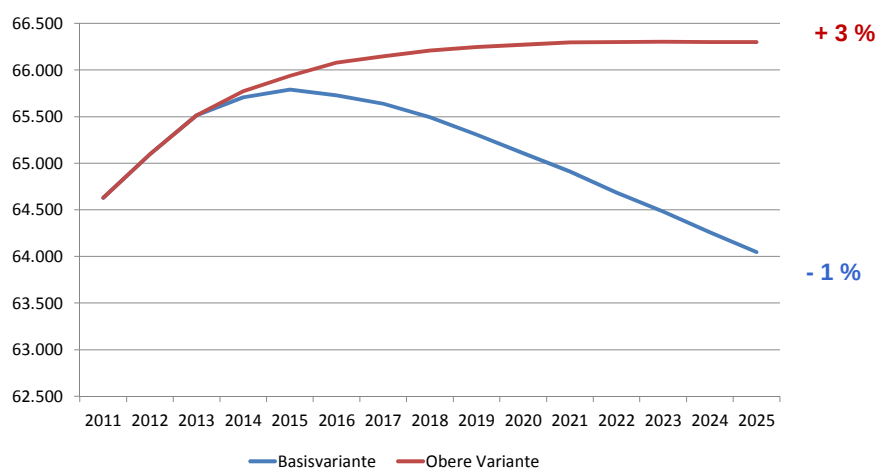
Basisvariante: - 1 %

In der Stadt Göttingen leben im Jahr 2011 rund 64.600 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Basisvariante bis zum Jahr 2025 um rund 740 Haushalte bzw. rund 1 % zurückgehen. Wie bereits die Bevölkerungsprognose zeigt, steigt die Zahl der Haushalte noch bis 2015, in den Folgejahren ist die Zahl der Haushalte jedoch rückläufig.

Obere Variante: + 2,7 %

In der oberen Variante ist dagegen mit einem Anstieg von um rund 1.700 Haushalte (2,7 %) zu rechnen. Voraussetzung für diesen Haushaltsanstieg ist allerdings die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungen in entsprechender Zahl.

Abb. 39: Haushaltsprognose 2025
- Wohnungsmarktrelevante Haushalte -



Quelle: Eigene Berechnung

3.3 Wohnungsmarktbilanz

Fluktuationsreserve Da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt stets eine so genannte Fluktuationsreserve in Höhe von circa 2 bis 3 % des Wohnungsangebotes für Umzüge und Renovierungen notwendig ist, wird der leichte Angebotsüberhang benötigt, um Umzugsketten realisieren zu können. Dies gilt insbesondere für den Göttinger Wohnungsmarkt, da dieser aufgrund der hohen Studentenzahl durch eine sehr hohe Fluktuation geprägt ist. Bei mehr als 11.000 Personen, die nach Göttingen ziehen und rund 10.000 Personen, die innerhalb der Stadt umziehen liegt die Fluktuationsquote deutlich über den Quoten anderer Städte. Für Göttingen wurde daher für das Mehrfamilienhaussegment eine Fluktuationsreserve von 3 % und für das Ein- und Zweifamilienhaussegment eine Quote von 2 % in Ansatz gebracht. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass ein Angebotsüberhang nicht gleichzusetzen ist mit einem Wohnungsleerstand. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet. Zum einen um den Umzug zu realisieren, zum anderen aber auch um die neue oder die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung.

Ausgeglichener Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Göttingen kann für das Jahr 2011 als leicht angespannt beschrieben werden. So sind in einigen Teilmärkten und Lagen (Zentrumslagen/Ost- und Südstadt deutliche Nachfrageüberhänge zu verzeichnen. Allerdings gibt es Stadtteile mit leichten Angebotsüberhängen, auch wenn wie beispielsweise in Gronne und der Weststadt in den letzten Jahren Leerstände abgebaut werden konnten.

Eine Phase hoher Nachfrage ist jeweils der Semesterbeginn. Vor allem im Wintersemester, wenn eine große Zahl von Studienanfängern auf den Wohnungsmarkt drängt, spitzte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu. Dies galt besonders für die Jahre 2011 und 2012, da die Zahl der Studienanfänger nochmals deutlich höher war als in den Jahren zuvor (vgl. Exkurs: Studentisches

Wohnen).

Fortschreibung des Bestandes

Um künftige Handlungsbedarfe für die erforderliche Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Stadt Göttingen darzustellen, wurde der wohnungsmarktrelevante Bestand von Ende 2011 bis zum Jahr 2025 unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnungsabgänge - jedoch ohne Neubau - fortgeschrieben. Hinsichtlich der künftigen Wohnungsabgänge wurde unterstellt, dass auch in den kommenden Jahren mit weiteren Wohnungsabrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten zu rechnen ist. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt zu beobachten, dass Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden. Als Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere die steigenden Energiepreise zu nennen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energetische (und barrierearme) Modernisierung der Bestände nicht mehr wirtschaftlich und daher ein Abriss und Neubau attraktiver. Zugleich wird die Höhe des Wohnungsabgangs unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten möglich.

Ferner sind folgende Aspekte beim Wohnungsabgang zu berücksichtigen:

- Seit der Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots ist die Umwandlung von Wohnraum - vor allem in guten Innenstadtlagen - wahrscheinlicher
- Wohnungsabgänge aufgrund von Wohnraumzusammenlegungen oder die Umgestaltung eines ehemaligen Zweifamilienhauses (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) in ein Einfamilienhaus
- Ein - wenn auch geringer - Anteil der Wohnungen wird unbewohnbar und steht damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Bedarf dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich daher als Saldo aus Nachfrageüberhängen in bestimmten Teilmärkten und insgesamt höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten ergeben.

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

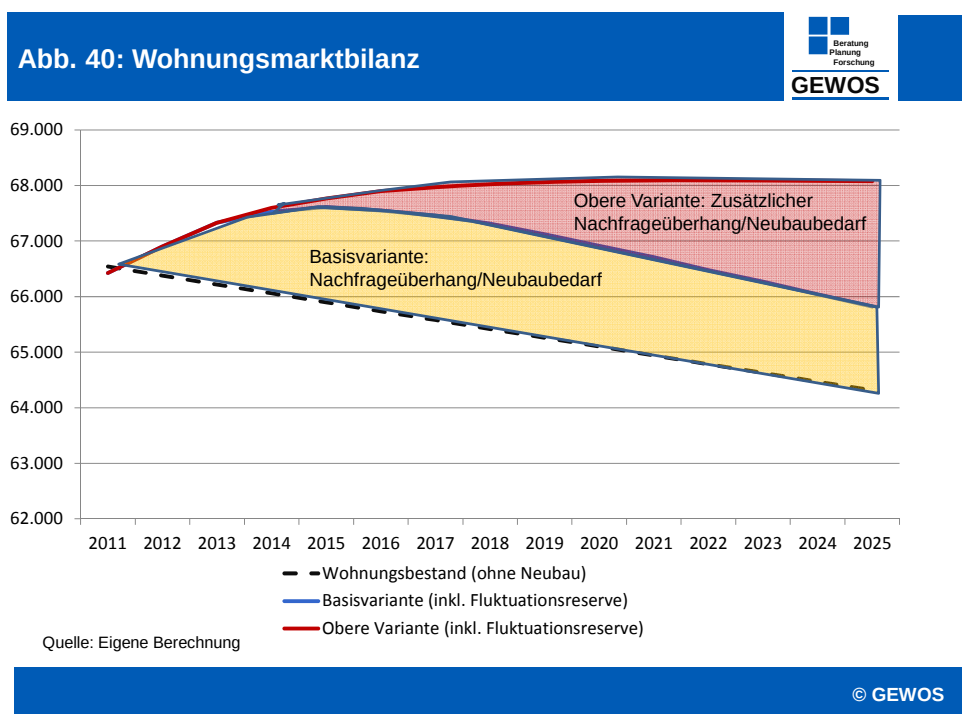
- Nachholbedarf: Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf Wohnungsmarkt Ende 2011.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten. Um diesen Bedarf zu decken, müssen neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung. Der Ersatzbedarf kann bei Abrissmaßnahmen auf den bestehenden Flächen realisiert werden. GEWOS geht in der vorliegenden Prognose davon aus, dass 50 % des Ersatzbedarfs auf den rückgebauten Flächen realisiert werden kann. Sofern auf den rückgebauten Flächen eine höhere Bebauungsdichte realisiert wird, reduziert sich der Flächenbedarf.

**Wohnungsmarktbilanz 2011:
Ausgeglichener Markt**

Durch eine Gegenüberstellung des in Kapitel 3.1 dargestellten Wohnungsangebotes und der im Kapitel 4.3 aufgezeigten Anzahl der Haushalte kann für das Ausgangsjahr 2011 eine Wohnungsmarktbilanz erstellt werden. Aus der Nachfrage von rund 59.240 wohnungsmarktrelevanten Haushalten und einem Angebot von circa

61.000 Wohnungen⁵ ergibt sich für das Basisjahr 2011 ein leichter Angebotsüberhang von 1.760 Wohnungen bzw. 2,8 %.

Zukünftiger Abgang: Aus der Fortschreibung des wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestandes bis 2025 ergibt sich in der Basisvariante ein Ersatzbedarf von gerundet 2.320 Wohneinheiten. Dies entspricht einem jährlichen Abgang von rund 160 Wohnungen.



Wohnungsmarktbilanz 2025 ergibt...

Unter Berücksichtigung der drei Bedarfskomponenten und der erforderlichen Fluktuationsreserve ergibt sich für die Stadt Göttingen in der Basisvariante bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsbedarf von 1.430 Wohneinheiten. Um diesen Bedarf vollständig zu decken, müssten jährlich knapp 100 Wohneinheiten gebaut werden.

...Neubaubedarf von 1.430 Wohneinheiten

Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine rein quantitative Bedarfsberechnung handelt. Zusätzlicher Neubaubedarf ergibt sich auch aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage, die sich nicht aus dem vorhande-

nen Bestand decken lässt. Ferner verdeutlicht die Abbildung 40, dass in den nächsten vier bis fünf Jahren die Nachfrage stark steigen wird und dann wieder leicht rückläufig ist. In Folge dessen wird sich der Wohnungsmarkt wieder entspannen. Der erforderliche Wohnungsbedarf muss also im Wesentlichen in den nächsten Jahren realisiert werden.

Zuspitzung der Situation am Wohnungsmarkt bis 2015

Hinsichtlich des Wohnungsneubaus und der Flächenausweisung befindet sich die Stadt Göttingen damit in einem Dilemma: Einerseits ist der Göttinger Wohnungsmarkt bereits heute angespannt. Durch den weiteren Haushaltsanstieg bis 2015/2016 wird sich die Lage am Wohnungsmarkt ohne eine spürbare Entlastung durch Wohnungsneubau weiter zuspitzen. Vor dem Hintergrund des Nachfragerückgangs in den Folgejahren besteht andererseits jedoch die Gefahr, dass durch einen umfangreichen Wohnungsneubau in den Jahren bis 2016 zukünftige Überkapazitäten aufgebaut werden. Andererseits bedarf das Wohnungsangebot in Göttingen aber auch künftig einer punktuellen nachfragegerechten Erneuerung, so dass weiterhin Neubaubedarf besteht. Daher muss für Göttingen eine Wohnungsmarktstrategie entwickelt werden, die einerseits Antworten auf die derzeitigen Nachfrageüberhänge gibt und zugleich die langfristige Perspektive nicht aus den Augen verliert.

**Neubaubedarf
Obere Variante:
3.900 Wohneinheiten**

Folgt die Haushaltsentwicklung der oberen Variante müssen bis zum Jahr 2025 knapp 3.900 Wohneinheiten fertig gestellt werden. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von rund 280 Wohneinheiten.

3.4 Bilanzierung nach Segmenten

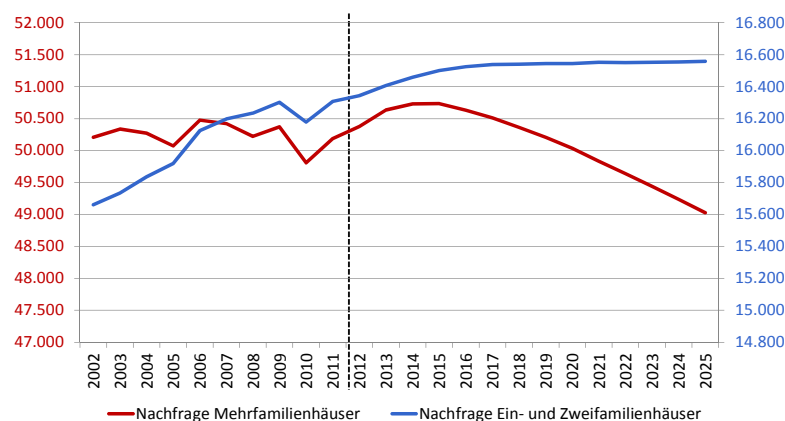
Nachfrage EFH Basisvariante

Die Nachfrage nach Eigenheimen steigt bis zum Jahr 2017/2018 und bleibt im weiteren Verlauf konstant. Im Ergebnis ist mit einem Zusatzbedarf von 240 Eigenheimen zu rechnen (vgl. Abb. 41).

Nachfrage MFH Basisvariante

Die Nachfrage nach Geschosswohnungen steigt in den nächsten Jahren aufgrund der steigenden Zahl der Studierenden. Ab 2015 ist jedoch wieder von einer leicht sinkenden Nachfrage auszugehen (vgl. Abb. 41).

Abb. 41: Entwicklung der Nachfrage - Basisvariante
- differenziert nach Segmenten -



Quelle: Eigene Berechnung

© GEWOS

Nachfrage Obere Variante

In der oberen Variante steigt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis 2025 konstant an. Ergebnis ist ein Zusatzbedarf von 740 Wohneinheiten. Die der oberen Variante der Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegten Annahmen des verstärkten überregionale Zuzugs einerseits und des Trends zurück in die Stadt andererseits, kommen in einer steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen zum Ausdruck. Entgegen der Ergebnisse der Basisvariante wird auch im Mehrfamilienhaussegment eine zusätzliche Nachfrage entstehen.

3.5 Zusammenfassung

Die Abbildungen 42 und 43 geben nochmals einen Überblick über die einzelnen Bedarfsgrößen.

- Ausgangspunkt der Bilanz ist die Situation im Jahr 2011. Im Jahr 2011 gibt es sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment (160 WE) als auch im Mehrfamilienhaussegment Angebotsüberhänge (1.600 WE). Insgesamt ergibt sich ein Angebotsüberhang in Höhe von 1.760 Wohneinheiten (siehe S. 65). Zu beachten ist, dass eine Fluktuationsreserve noch nicht berücksichtigt wurde.
- Die nächste Größe ist der Ersatzbedarf. Wie bereits beschrieben (S. 65), müssen bis zum Jahr 2025 etwa 2.320 Wohneinheiten aufgrund von Wohnungsabgängen ersetzt werden. Davon entfallen rund 320 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 2.000 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. In Relation zum Wohnungsbestand wird im Mehrfamilienhausbestand eine leicht höhere Abgangsquote angesetzt. Da die Ableitung des Flächenbedarfs ein wesentliches Ziel der Untersuchung ist, muss eine Schätzung vorgenommen werden, in welchem Umfang der Ersatzneubau auf den rückgebauten Flächen realisiert werden kann. Bei der Zusammenlegung oder Umnutzungen von Wohnraum kann kein Ersatz an gleicher Stelle realisiert werden. Bei dem Modell „Abriss und Neubau“ werden hingegen häufig Wohnungen in gleicher oder ggf. sogar größerer Anzahl errichtet. Im Rahmen der Flächenbedarfsprognose wurde angenommen, dass rund die Hälfte der Wohnungsabgänge an gleicher Stelle durch Neubauten ersetzt wird.
- Der Zusatzbedarf spiegelt die Ergebnisse der Haushaltsprognose wider. Insgesamt sinkt die Zahl der Haushalte bis 2025 um 740. Dementsprechend ist der Zusatzbedarf insgesamt negativ. Die segmentspezifische Betrachtung zeigt hingegen einen positiven Zusatzbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser und einen negativen Bedarf für Mehrfamilienhäuser.
- Ausgehend von der Zahl der Haushalte im Jahr 2025 wurde die Fluktuationsreserve berechnet. Diese beträgt für Einfamilienhäuser rund 300 WE und für Mehrfamilienhäuser rund 1.310 WE.
- Die Aufsummierung der einzelnen Bedarfsgruppen ergibt den Neubaubedarf. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich ein Neubaubedarf von 700 Wohneinheiten und für Mehrfamilienhäuser von 730 Wohneinheiten.

- Die obere Prognosevariante unterscheidet sich im Wesentlichen durch einen höheren Zusatzbedarf (740 WE bzw. 910 WE). Aufgrund des prognostizierten Haushaltsanstiegs ergibt sich insgesamt ein deutlich höherer Neubaubedarf von 1.210 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 2.680 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Angebotsüberhang im Jahr 2011 und der Ersatzbedarf sind gleich der Basisvariante. Die Fluktuationsreserve ist vor dem Hintergrund der höheren Haushaltszahl im Vergleich zur Basisvariante leicht höher.

Abb. 42: Neubaubedarf 2025 - Basisvariante
Differenziert nach Flächenbedarf

	EFH/ZFH	MFH
Angebotsüberhang 2011	-160 WE	-1.600 WE
Ersatzbedarf	320 WE	2.000 WE
<i>davon auf rückgebauten Flächen</i>	<i>160 WE</i>	<i>1.000 WE</i>
<i>davon auf neuen Wohnbauflächen</i>	<i>160 WE</i>	<i>1.000 WE</i>
Zusatzbedarf	240 WE	-980 WE
Fluktuationsreserve	300 WE	1.310 WE
Neubaubedarf	700 WE	730 WE
<i>davon auf rückgebauten Flächen</i>	<i>160 WE</i>	<i>730 WE</i>
<i>davon auf neuen Wohnbauflächen</i>	<i>540 WE</i>	<i>-- WE</i>

Annahme: Die Hälfte des Ersatzbedarfs wird auf den rückgebauten Flächen realisiert

Abb. 43: Neubaubedarf 2025 – Obere Variante
Differenziert nach Flächenbedarf

	EFH/ZFH	MFH
Angebotsüberhang 2011	-160 WE	-1.600 WE
Ersatzbedarf	320 WE	2.000 WE
<i>davon auf rückgebauten Flächen</i>	<i>160 WE</i>	<i>1.000 WE</i>
<i>davon auf neuen Wohnbauflächen</i>	<i>160 WE</i>	<i>1.000 WE</i>
Zusatzbedarf	740 WE	910 WE
Fluktuationsreserve	310 WE	1.370 WE
Neubaubedarf	1.210 WE	2.680 WE
<i>davon auf rückgebauten Flächen</i>	<i>160 WE</i>	<i>1.000 WE</i>
<i>davon auf neuen Wohnbauflächen</i>	<i>1.050 WE</i>	<i>1.680 WE</i>

Annahme: Die Hälfte des Ersatzbedarfs wird auf den rückgebauten Flächen realisiert

4 Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum

Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Ein ausreichender Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarkakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde als Ergänzung der Wohnbauflächenbedarfsprognose Göttingen 2025 eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum für die Stadt Göttingen durchgeführt.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose hat sich gezeigt, dass der Wohnungsmarkt derzeit ausgeglichen ist, wobei in einigen Segmenten durchaus Engpässe bestehen. Ob es auch für die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum („Geringverdiener“) ausreichend preisgünstigen Wohnraum gibt, wurde im Rahmen dieser Vertiefungsanalyse ermittelt. Gegenstand ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Bestand und Bedarf wird deutlich, ob insgesamt bzw. für einzelne Haushaltsgrößen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Definitionen

In der Vertiefungsanalyse wird zunächst eine Bilanzierung des preisgünstigen Bedarfs und des preisgünstigen Bestands vorgenommen. Anschließend wird das tatsächliche Angebot der aktuellen Nachfrage gegenübergestellt. An dieser Stelle sollen die Begrifflichkeiten vorab kurz erläutert werden.

- Bestand
Hierbei handelt es sich um die in der Stadt Göttingen vorhandenen preisgünstigen Mietwohnungen.
- Bedarf
Der Bedarf umfasst alle Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.
- Angebot
Das preisgünstige Wohnungsangebot entspricht allen preisgünstigen Mietwohnungen, die im Jahr 2011 angeboten wurden.
- Nachfrage
Die Nachfrage wird durch alle Mieterhaushalte mit geringen Einkommen generiert, die im Jahr 2011 umgezogen sind.

4.1 Berechnungsmethodik

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da außer den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistischen Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken basieren.

4.2 Bestandsermittlung

Wohngeldmieten als zentrales Kriterium

Als zentrales Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsbestandes wurden die in der Stadt Göttingen aktuell gültigen Wohngeldmieten zugrunde gelegt. Als Quelle dient die Veröffentlichung Wohngeld

2013 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit dem Stand Dezember 2012. Aufgabe des Wohngeldes ist es, Geringverdienern, die ihren Lebensunterhalt aus eigenen Einkünften bestreiten, die Finanzierung ihrer Wohnkosten zu gewährleisten, ohne dabei in die Abhängigkeit weiterer sozialer Hilfen zu geraten. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss gezahlt. Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Einkommens des Haushaltes und der Höhe der zuschussfähigen Miete.

Definition der Wohngeldmiete

Bei der Höhe der zuschussfähigen Miete sind neben dem vereinbarten Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen, Untermietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen weitere Kosten zu berücksichtigen. Zur Wohngeldmiete gehören ebenfalls die Kosten des Wasserverbrauchs, der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie der Treppenbeleuchtung. Nicht zur Wohngeldmiete zählen hingegen die Betriebskosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie Untermietzuschläge oder die Vergütungen für die Überlassung von Möbeln oder die Nutzung einer Garage.

Mietstufen in Abhängigkeit vom Mietniveau

Die Höhe der zuschussfähigen Miete ist weiterhin von der ortsüblichen Miete abhängig. Jede Gemeinde mit 10.000 und mehr Einwohnern und die (Rest-)Kreise (mit allen Gemeinden unter 10.000 Einwohnern) gehören entsprechend ihrem Mietenniveau einer bestimmten Mietenstufe an. Insgesamt gibt es deutschlandweit sechs Mietstufen. Göttingen gehört der Mietstufe 4 an, was bedeutet, dass die Mieten leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts liegen.

Berücksichtigung der Wohnungsgrößen

Ob eine Wohnung zur Deckung des Bedarfs herangezogen werden kann, ist abhängig vom Preis und der Größe der Wohnung. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen zurückgegriffen.

Abb. 44: Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums

Haushaltsgröße	Obergrenze der Wohngeldmiete	Größe der Wohnung
1 Person	358 €	bis 50 m ²
2 Personen	435 €	über 50 m ² bis 60 m ²
3 Personen	517 €	über 60 m ² bis 75 m ²
4 Personen	600 €	über 75 m ² bis 85 m ²
5 Personen	688 €	über 85 m ²
Jede weitere Person	83 €	10 m ²

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung,
Wohnraumförderungsbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen

© GEWOS

Erfassung des institutionellen und privaten Mietwohnungsbestandes sowie der Sozialwohnungen

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen in Göttingen ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes sowie der Sozialwohnungen wurde auf die im Rahmen der Wohnflächenbedarfsprognose 2025 erhobenen Daten der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestands wurden die Ergebnisse der Inseratsauswertung genutzt. Die erhobenen Angebotsmieten wurden validiert und auf das Niveau der Bestandsmieten korrigiert.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand sowie bei den Sozialwohnungen wurden anschließend auf den Mietwohnungsbestand Göttingens hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Stadt Göttingen vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher Statistiken vorgenommen. Plätze in Wohnheimen und deren Bewohner wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

4.3 Bedarfsermittlung

Definition des Bedarfs

Zur Abgrenzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum wurde auf die Einkommensgrenzen differenziert nach Haushaltsgröße laut Wohngeldtabelle zurückgegriffen (vgl. Abb. 45). Damit umfasst die Analyse nicht nur die, der Statistik bekannten, Transfermittelempfänger, sondern auch Geringverdienerhaushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Einkommensgrenzen laut Wohngeldtabelle

Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf das Jahreseinkommen abzüglich von Freibeträgen und Abzugsbeträgen für Unterhaltsleistungen. Der pauschale Abzug beträgt mindestens 6 % und erhöht sich aufgrund von Steuerzahlungen an die gesetzliche Kranken- und Pflegeversicherung sowie die Rentenversicherung auf bis zu 30 %. Das Kindergeld hingegen bleibt bei der Einkommensermittlung außer Betracht.

Abb. 45: Kriterien zur Abgrenzung der preisgünstigen Nachfrager



Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	9.840 €
2 Personen	13.440 €
3 Personen	16.560 €
4 Personen	21.720 €
5 Personen	24.960 €

Quelle: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung

Bedarfsermittlung auf Basis von Haushaltsbefragung Zur Berechnung der Anzahl der Göttinger Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte differenziert nach Haushaltsgröße zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, die im Rahmen der Erstellung der Wohnflächenbedarfsprognose durchgeführt wurde, zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen verwendet und mit der amtlichen Statistik validiert.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

4.4 Bilanzierung von Bedarf und Bestand

4.4.1 Bestand an preisgünstigem Wohnraum

25.800 preisgünstige Mietwohnungen Insgesamt konnten in Göttingen 25.800⁶ preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 54 %. Somit erfüllt rund die Hälfte aller Mietwohnungen die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf Kosten und Größe.

Differenzierung nach Haushaltsgröße Im Rahmen der Analyse zeigt sich, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen bei den kleinen und großen Wohnungen deutlich geringer ist als bei Wohnungen mittlerer Größe.

⁶ Nicht berücksichtigt wurden die Wohnungen der Wohnanlagen Iduna Zentrum, Hagenweg 20 und Groner Landstraße 9. Diese Gebäudekomplexe weisen teils einen nicht zumutbaren Zustand auf, so dass die Wohnungen nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden.

Abb. 46: Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen

	Wohngeld- miete	Wohnungs- größen	Miet- wohnungen insgesamt	Preisgünstige Miet- wohnungen*	Anteil preisgünstiger Miet- wohnungen
1 PHH	358 €	bis 50 m²	12.600	5.200	41%
2 PHH	435 €	über 50 m² bis 60 m²	8.300	5.100	62%
3 PHH	517 €	über 60 m² bis 75 m²	11.400	8.200	72%
4 PHH	600 €	über 75 m² bis 85 m²	6.700	4.400	66%
5+ PHH	688 €	über 85 m²	8.300	2.800	34%
Insgesamt			47.400	25.800	54%

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung, Wohnraumförderungsbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen, eigene Berechnungen

* Exklusive der Wohnungen der Gebäude Iduna Zentrum, Groner Landstraße 9 und Hagenweg 20

4.4.2 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

31 % der Mieter- haushalte auf preis- günstigen Wohn- raum angewiesen

Insgesamt fragen 13.880 Göttinger Mieterhaushalte preisgünstigem Wohnraum nach. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 31 %.

Bedarf der Einper- sonenhaushalte am höchsten

Auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind häufig Singlehaushalte. In der Analyse haben mit 10.060 Mieterhaushalten die Einpersonenhaushalte den größten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Einpersonenhaushalte entspricht dies einem Anteil von 45 %. Von den insgesamt 13.880 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind über zwei Drittel Einpersonenhaushalte. In Göttingen treten häufig Studenten als Interessenten an preisgünstigen kleinen Wohnungen auf den Markt. Rund 21 % der Einpersonenhaushalte (2.850) innerhalb der Einkommensgrenze sind Studentenhaushalte.

Abb. 47: Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen

	Einkommens- grenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommens- grenze	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 PHH	9.840 €	22.470	10.060	45%
2 PHH	13.440 €	15.000	2.110	14%
3 PHH	16.560 €	4.620	760	16%
4 PHH	21.720 €	2.340	520	22%
5+ PHH	24.960 €	1.080	430	40%
Insgesamt		45.510	13.880	31%

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung,
eigene Berechnungen

© GEWOS

4.5 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Ausreichend preis- günstiger Woh- nungsbestand

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment erfolgt eine Bilanzierung. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 11.800 Wohneinheiten. Den 13.900 Haushalten stehen 25.700 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht aussagekräftig. Deshalb erfolgt in einem nächsten Schritt die Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße.

Bedarfsüberhang bei Wohnungen für Einpersonenhaus- halte

Ein Bedarfsüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 10.100 Haushalten stehen lediglich 5.200 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 4.900 Wohneinheiten.

Bestandsüberhänge bei mittleren und größeren Wohnun- gen

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen vorhanden. Den rund 3.800 Haushalten steht ein Wohnungsbestand von rund 20.500 Wohneinheiten zur Verfügung. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen gibt. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen, diese Wohnungen sind daher aktuell nicht auf dem Markt verfügbar. Insbesondere große Familienhaushalte haben trotz der rechnerisch ermittelten Angebotsüberhänge Schwierigkeiten sich mit einem adäquaten Wohnungsangebot zu versorgen.

Abb. 48: Bilanz Bedarf und Bestand

	Einkommens- grenzen	Wohngeld- miete	Wohnungs- größen	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	9.840 €	358 €	bis 50 m ²	10.100	5.200	-4.900
2 PHH	13.440 €	435 €	über 50 m ² bis 60 m ²	2.100	5.100	3.000
3 PHH	16.560 €	517 €	über 60 m ² bis 75 m ²	800	8.200	7.400
4 PHH	21.720 €	600 €	über 75 m ² bis 85 m ²	500	4.400	3.900
5+ PHH	24.960 €	688 €	über 85 m ²	400	2.800	2.400
Insgesamt				13.900	25.700	11.800

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung,
Wohnraumförderungsbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen,
eigene Berechnungen

Berücksichtigung größerer Wohnun- gen für Einperso- nenhaushalte

Aufgrund zum Teil geringerer Mieten ist es für einen Singlehaushalt auch möglich, eine Wohnung anzumieten, die innerhalb der Wohngeldmiete bis 358 € liegt, aber eine Wohnfläche von über 50 m² aufweist. Rund 53 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 60 m² und rund 5 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 75 m² weisen einen Mietpreis von unter 358 € auf. Das bedeutet, dass ins-

gesamt rund weitere 3.400 Wohnungen (2.900 mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 60 m² und 500 mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 75 m²) einen Mietpreis von unter 358 € aufweisen und entsprechend von Singlehaushalten bezogen werden könnten (vgl. Abb. 49). Die Bilanz für die Einpersonenhaushalte bleibt aber dennoch negativ (-1.500 Wohnungen).

**Abb. 49: Bilanz Bedarf und Bestand
Einpersonenhaushalte**

	Einkommens- grenzen	Wohngeld- miete	Wohnungs- größen	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	9.840 €	358 €	bis 50 m ²	10.100	5.200	-4.900
	9.840 €	358 €	über 50 m ² bis 60 m ²	0	2.900	2.900
	9.840 €	358 €	über 60 m ² bis 75 m ²	0	500	500
	9.840 €	358 €	über 75 m ² bis 85 m ²	0	0	0
	9.840 €	358 €	über 85 m ²	0	0	0
				10.100	8.100	-1.500

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung,
Wohnraumförderungsbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen,
eigene Berechnungen

4.6 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz in der Abb. 48 zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in der Stadt Göttingen gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Göttinger Wohnungsmarkt getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft können für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebots am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen liefern. Zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage wurde im Rahmen der Analyse auf die Situation zum Status quo abgestellt. Daher wurden bei der Ermittlung des Angebots die Neuvertragsmieten und Angebotsmieten herangezogen.

Insgesamt Angebotsüberhang

Geschätzt finden in Göttingen jährlich rund 4.700 Wohnungswechsel im Mietsegment statt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von rund 10 %. Im Modell wird davon ausgegangen, dass die preisgünstigen Mieterhaushalte entsprechend ihrem Anteil an den Mieterhaushalten insgesamt Wohnraum nachfragen. Von den jährlich angebotenen Wohnungen entfallen rund 2.400 auf das preisgünstige Segment. Diesem Angebot stehen rund 1.400 Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum suchen, gegenüber.

Negative Bilanz bei kleinen Wohnungen

Wie Abb. 50 zeigt, ist die Bilanz bei den Haushalten mit zwei oder mehr Mitgliedern positiv und die Bilanz bei den Einpersonenhaushalten ist negativ. Den 1.000 Nachfragern nach kleinen Wohnungen stehen lediglich 500 Wohnungsangebote gegenüber. Allerdings relativiert sich auch die positive Bilanz der mittleren und größeren Wohnungen unter der Berücksichtigung, dass Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen. Wie bereits angeführt, haben insbesondere große Familien - trotz des vorhandenen Angebots - Probleme adäquate Wohnungen zu finden.

Abb. 50: Bilanz Angebot und Nachfrage

	Einkommens- grenzen	Wohngeld- miete	Wohnungs- größen	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	9.840 €	358 €	bis 50 m²	1.000	500	-500
2 PHH	13.440 €	435 €	über 50 m² bis 60 m²	200	500	300
3 PHH	16.560 €	517 €	über 60 m² bis 75 m²	100	800	700
4 PHH	21.720 €	600 €	über 75 m² bis 85 m²	100	400	300
5+ PHH	24.960 €	688 €	über 85 m²	0	200	200
Insgesamt				1.400	2.400	1.000

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung,
Wohnraumförderungsbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen,
eigene Berechnungen

© GEWOS

Einpersonenhaushalte auch bei Berücksichtigung größerer Wohnungen negative Bilanz

Werden bei der Berechnung des Angebots zusätzlich die Wohnungen mit einer Fläche von über 50 m², aber einer Miete unter 358 € berücksichtigt, bleibt die Bilanz bei den Einpersonenhaushalten negativ. 500 Wohnungen in der Größenklasse zwischen 50 m² und 60 m² weisen einen Mietpreis von bis zu 358 € auf und wären somit auch für Einpersonenhaushalte geeignet. Insgesamt gibt es für die 1.000 Singlehaushalte demnach 800 preisgünstige Wohnungen. Entsprechend fehlen auch bei Ausweitung der Kriterien im Angebot 200 kleine Wohnungen.

**Abb. 51: Bilanz Angebot und Nachfrage
Einpersonenhaushalte**

	Einkommens- grenzen	Wohngeld- miete	Wohnungs- größen	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	9.840 €	358 €	bis 50 m²	1.000	500	-500
	9.840 €	358 €	über 50 m² bis 60 m²	0	300	300
	9.840 €	358 €	über 60 m² bis 75 m²	0	0	0
	9.840 €	358 €	über 75 m² bis 85 m²	0	0	0
	9.840 €	358 €	über 85 m²	0	0	0
Insgesamt				1.000	800	-200

Quellen: Wohngeld 2013 laut Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung,
Wohnraumförderungsbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen,
eigene Berechnungen

© GEWOS

Zwischenfazit

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild: Bezogen auf den Gesamtmarkt fehlen rund 1.500 preisgünstige Wohnungen für Einpersonenhaushalte (vgl. Abb. 49). In der Konsequenz kann sich jeder fünfte Einpersonenhaushalt (200 Haushalte jährlich), der preisgünstigen Wohnraum akut nachfragt, nicht adäquat versorgen (vgl. Abb. 51). Im Ergebnis müssen jährlich etwa 200 Haushalte auf vergleichsweise kostspieligen Wohnraum ausweichen und eine sehr hohe Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen.

4.7 Prognose

Fortschreibung der Einflussgrößen

In der Prognose werden der Bedarf und der Bestand im Jahr 2025 bilanziert. Das bedeutet, dass die zugrundeliegenden Daten bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben werden. Die für die Fortschreibung wichtigen Einflussgrößen sind

- die Entwicklung des Wohnungsbestandes
- der Bindungsauslauf bei Sozialwohnungen
- die Entwicklung der Mieten
- die Entwicklung der Betriebskosten
- die Entwicklung der Nachfrage

- die Entwicklung der Einkommen

Die diesbezüglichen Annahmen sollen im Folgenden beschrieben werden.

4.7.1 Fortschreibung des preisgünstigen Wohnungsbestands

**Wohnungsbestand
kein preisgünstiger
Neubau** Im Rahmen der Wohnflächenbedarfsprognose 2025 wurde der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung von Abgängen berechnet. GEWOS geht davon aus, dass der preiswerte Wohnungsbestand im selben Maße von Abgängen betroffen sein wird wie der übrige Wohnungsbestand. Um den Handlungsbedarf schärfer herauszuarbeiten wurde angenommen, dass der Wohnungsneubau nicht im preisgünstigen Segment erfolgen wird.

**Steigende Netto-
kaltmieten und Be-
triebskosten** Laut der Geschäfts- und Jahresberichte der institutionellen Vermieter sind die Mieten in den vergangenen Jahren jährlich um rund 1,75 % gestiegen. Die Mieten werden in der Prognose bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben. Aufgrund der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt werden die Mieten in den nächsten Jahren tendenziell stärker steigen. Ab 2017/2018 ist mit einer Entspannung und einer geringeren Mietendynamik am Wohnungsmarkt zu rechnen. Die Betriebskosten sind innerhalb der vergangenen Jahre laut Betriebskostenspiegel um 1,2 % pro Jahr angestiegen. Im Rahmen der Prognose wurde angenommen, dass die Betriebskosten sich konstant erhöhen.

4.7.2 Fortschreibung der preisgünstigen Haushalte

**Wohnungsmarktre-
levante Haushalte** Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte im Jahr 2025 wird der von GEWOS erstellten Haushaltsprognose (Basisvariante) entnommen.

**Konstantes Ver-
hältnis einkom-
mensschwacher
und einkommens-
starker Bevölkerung** Entscheidend für das Einkommen und den damit in Zusammenhang stehenden Anteil preisgünstiger Nachfrager sind die wirtschaftliche Situation und die daraus resultierende Beschäftigungssituation. In den letzten Jahren war eine positive wirtschaftliche Entwicklung festzustellen. Im Rahmen der Prognose allerdings wird davon

ausgegangen, dass das Verhältnis von einkommensschwachen Personen zu einkommensstarken Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren konstant bleibt. Weitergehende Annahmen sind vor dem Hintergrund der ungewissen wirtschaftlichen Entwicklung rein spekulativ.

Zahl der Transferleistungsbezieher über 65 Jahren steigt

In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, kontinuierlich verringert. In der Prognose muss die Entwicklung jedoch differenziert betrachtet werden. Während die Zahl der Bezieher im erwerbsfähigen Alter zurückgegangen ist, hat sich die Zahl der Bezieher von Transferleistungen mit 65 Jahren und älter relativ und absolut erhöht. GEWOS geht davon aus, dass sich der Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung über 65 Jahren gemäß dem Trend weiter erhöhen wird. In der Prognose wird sich der Effekt verstärkt niederschlagen, da zusätzlich die Bevölkerung mit einem Alter von über 65 Jahren bis zum Jahr 2025 um rund 2.900 Personen ansteigt.

4.7.3 Situation 2025

Verschlechterung der Situation für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Aufgrund des sich durch Abrisse, Umwandlungen und Zusammenlegungen verringernden Wohnungsbestandes sowie des Bindungsauslaufes von über 1.000 Sozialwohnungen wird sich der preisgünstige Wohnungsbestand bis zum Jahr 2025 in allen Wohnungsgrößenklassen deutlich verringern – auch wenn ein Teil der Sozialwohnungen nach Bindungsauslauf weiterhin zum preisgünstigen Bestand zählt. Parallel dazu wird sich die Zahl der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragt, erhöhen – trotz der sich insgesamt verringernden Haushaltszahl. Diese Effekte führen dazu, dass es insbesondere für die kleinen Haushalte schwieriger wird sich mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Aufgrund der demographischen Entwicklung und einer sich verringernden Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen bleibt die Bilanz bei den größeren Wohnungen voraussichtlich positiv.

Für den Fall, dass sich die Wohnkosten stärker erhöhen als die Einkommen, wird sich die Situation für die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum zusätzlich ver-

schärfen. Sollten die Einkommen stärker steigen als die Wohnkosten, ist mit einer Entspannung zu rechnen. GEWOS geht von einer ausgeglichenen Entwicklung aus. Es besteht nur kurzfristig bis 2017/2018 – aufgrund der steigenden Haushaltszahl) die Gefahr einer sich zusätzlich stark anspannenden Situation.

4.8 Zusammenfassung

- Die Nachfrage kleinerer Haushalte kann nicht vollumfänglich befriedigt werden. Die Tatsache, dass nicht alle preisgünstigen Wohnungen auch von einkommensschwachen Haushalten bewohnt werden, verstärkt die Problematik zusätzlich.
- Bis zum Jahr 2025 wird sich die Situation aufgrund der geschilderten Prozesse tendenziell verschärfen.
- Für Einpersonenhaushalte sowie ist ein zusätzliches Angebot an preisgünstigem Wohnraum erforderlich. Zudem sind Belegungsbindungen für große Familien mit Marktzugangsproblemen notwendig.
- Zusätzlich gibt es Handlungsbedarf, das vorhandene Angebot in diesem Segment zu erhalten. Daher sollte versucht werden, auslaufende Belegungsbindungen durch neuen mietpreisgebundenen Wohnraum zu ersetzen. Eine Möglichkeit ist die mittelbare Belegung bei Neubauobjekten. Bei diesem Modell erhält der Investor öffentliche Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene oder durch ihn neu errichtete Mietwohnungen vereinbart.
- Das Angebot an Sozialwohnungen ist nach Möglichkeit im gesamten Stadtgebiet auszuweiten.
- Insgesamt ist sicherzustellen, dass die derzeitigen Quantitäten an preisgünstigen Wohnungen nicht nur beibehalten, sondern wenn möglich auch an die heutigen energetischen Standards angepasst werden. Die energetischen Sanierungen sollten möglichst warmmietenneutral umgesetzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln zu prüfen.

5 Flächenbedarf und Flächenbewertung

Nach Ermittlung des Neubaubedarfs für Wohnungen wird in einem abschließenden Schritt der Zusatzbedarf an Bruttowohnbauland ermittelt.

Berechnung der Wohnflächen je Wohneinheit

In einem ersten Schritt wird mit Hilfe der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohneinheit und des prognostizierten Neubaubedarfs die Gesamtsumme der benötigten Wohnfläche berechnet. Die durchschnittliche Wohnfläche für Eigenheime beträgt rund 150 qm, für Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurde eine Fläche von 85 qm angesetzt.

Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen

Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, wird in einem zweiten Schritt die Nettowohnfläche in Bruttowohnfläche umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,25 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,30 in Ansatz gebracht.

Geschossflächenfaktor

Die Bruttowohnfläche wird in einem nächsten Schritt in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschosscharakter abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

GFZ für Eigenheime 0,6 und für Geschosswohnungen 1,0

Mit Hilfe der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in einem weiteren Schritt die Nettowohnbaufläche berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,4 angenommen (Durchschnittswert für alle Formen des Eigenheimbaus, d. h. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser). Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 1,0 in Ansatz gebracht. Diese GFZ berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des verdichteten Geschosswohnungsbaus in der Innenstadt als auch den Geschosswohnungsbau in weniger verdichteten außerstädtischen Gebieten.

Faktor Netto- in Bruttowohnbauland

Im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Wohngebieten sind auch Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastruk-

tur zu berücksichtigen:

- Innere Verkehrserschließung (Wohnstraßen, Stellplätze, Wege)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindergärten, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen) und die Versorgung (Läden, Banken)
- Öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Sport- und Spielplätze)

Daher erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Nettowohnbauland in Bruttowohnbauland. Für Eigenheimgebiete wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 eingesetzt.

**Basisvariante
Bedarf an Brutto-
wohnbauland**

Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren hat GEWOS auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung des Bruttowohnbaulandes für die Stadt Göttingen durchgeführt. In der Basisvariante ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichem Bruttowohnbauland im Segment der Einfamilienhäuser. Für den Zeitraum 2011 bis 2025 wurde hier ein Bedarf von 540 Wohneinheiten ermittelt (vgl. Abb. 42). Daraus leitet sich zusätzlich zu den bisher schon ausgewiesenen Flächen ein weiterer Bruttowohnbaulandbedarf von insgesamt rund 26,9 ha ab. In der Basisvariante ergibt sich kein quantitativer Bedarf an zusätzlichem Bruttowohnbauland für den Geschosswohnungsbau. Gleichwohl gibt es einen qualitativen Wohnungsbedarf an Geschosswohnungen in zentralen Lagen.

**Obere Variante
Bedarf an Brutto-
wohnbauland**

Sollte die Nachfrage sich gemäß der oberen Variante entwickeln, ergeben sich sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser erhebliche Flächenbedarfe. Für den Wohnungsbedarf von 1.050 Einfamilienhäusern müssen rund 52,3 ha und für den Bedarf von 1.680 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen weitere 26,5 ha Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Tab. 1 Flächenbedarf 2025						
	Basisvariante			Obere Variante		
	insgesamt	EZFH	MFH	insgesamt	EZFH	MFH
WE	540	540	0	2.730	1.050	1.680
Faktor		150	85		150	85
Wohnfläche (in m ²)	81.000	81.000	0	300.300	157.500	142.800
Faktor		1,25	1,30		1,25	1,30
Bruttowohnfläche (in m ²)	101.250	101.250	0	382.515	196.875	185.640
Faktor		0,85	0,95		0,85	0,95
Geschossfläche (in m ²)	86.063	86.063	0	343.702	167.344	176.358
GFZ		0,40	1,00		0,40	1,00
Nettowohnbauland (in m ²)	215.156	215.156	0	594.717	418.359	176.358
Faktor		1,25	1,50		1,25	1,50
Bruttowohnbauland (in m ²)	268.945	268.945	0	787.486	522.949	264.537
Bruttowohnbauland (in ha)	26,9	26,9	0,0	78,7	52,3	26,5

5.1 Qualitative Bedarfe und Lagepräferenzen - Wohnstilbefragung

Haushaltsbefragung: Bildung von Wohnstiltypen

Die Nachfragestruktur wurde durch eine repräsentative Befragung von 5.000 Göttinger Haushalten ermittelt. Ziel der Befragung war, Nachfragertypen für bestimmte „Wohnprodukte“ - z. B. moderne Geschosswohnung in zentraler Lage zu eruieren. Aus den erhobenen haushaltsbezogenen Merkmalen sowie den lebensstilbezogenen Informationen wurden mittels einer Clusteranalyse Wohnstiltypen gebildet.

Im Rahmen der Befragung wurden unter anderem die folgenden Fragekomplexe thematisiert:

- Welche Anforderungen bestehen in Bezug auf die Wohnung, das Wohnumfeld und den Stadtteil?
- Welche Wohnwünsche werden in Bezug auf Wohnform, Baustil und Wohnumfeldeigenschaften geäußert?
- Welche konkreten Umzugsabsichten bestehen kurz-, mittel- und langfristig?
- Gibt es konkrete Vorstellungen in Bezug auf eine Wohneigentumsbildung (Zeitraum, Finanzrahmen etc.)?

- Haushaltsbezogene Merkmale (Haushaltsgröße, Alter der Haushaltsmitglieder, Einkommen etc.)

**Gesamtrücklauf:
20 %**

Bei der Haushaltsbefragung in Göttingen wurde ein Gesamtrücklauf von knapp über 20 % der versandten Fragebögen erzielt. Im Vergleich zu anderen Befragungen wurde damit ein sehr guter Rücklauf erzielt. Im Ergebnis können auch auf kleinräumiger Ebene repräsentative Aussagen getroffen werden.

**Auswertung auf
Basis von Wohnstil-
typen...**

Die Auswertung der Befragungsergebnisse erfolgte wie bereits angeführt auf Basis von Wohnstiltypen. Dieser neue Ansatz hat gegenüber der klassischen Auswertung nach Haushaltstypen den Vorteil, dass die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und -entwürfen in Verbindung mit zunehmend lebensphasenabhängigen Wohnwünschen abgebildet werden kann. Im Hinblick auf die Wohnung, das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße, die Ausstattung, das Image und die Infrastrukturausstattung eines Wohnstandorts weisen unterschiedliche Gruppen je nach Alter und Einkommen der Haushaltsmitglieder, Haushaltsgröße und Wertvorstellungen sehr unterschiedliche Bedürfnisse auf und fragen entsprechend unterschiedliche Wohnungsangebote nach.

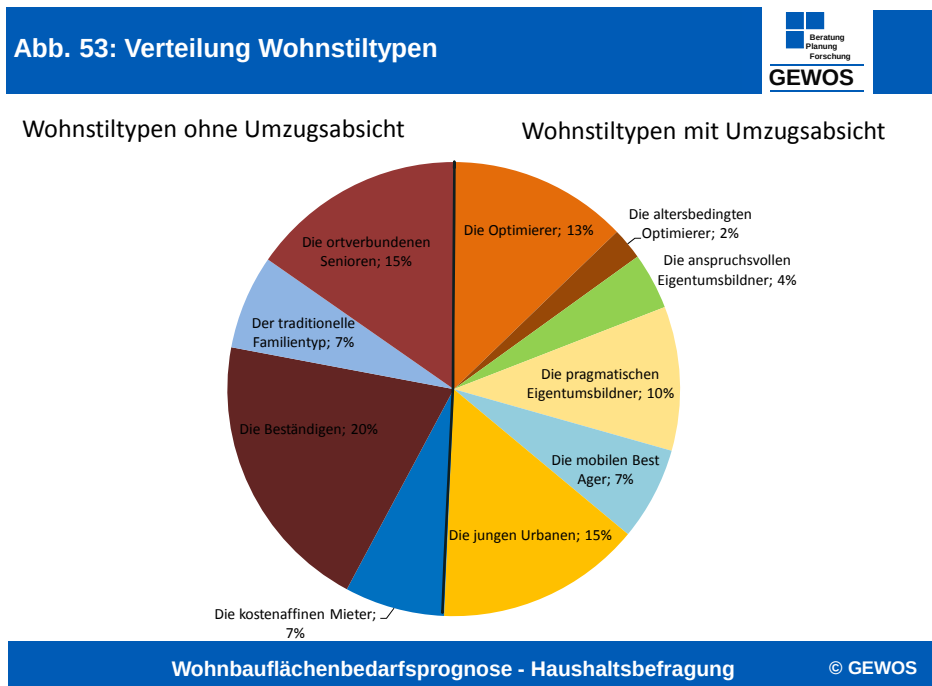
**...zur Erfassung
der spezifischen
Ansprüche an Woh-
nungen und Wohn-
umfeld**

Ein differenzierter Zuschnitt von Wohnungsangeboten, die den Bedürfnissen der Nachfrager entsprechen, ist aufgrund der hinsichtlich ihrer Wohnwünsche sehr heterogenen Haushaltstypen nicht möglich. Die Auswertung über Wohnstiltypen ermöglicht, diese Lücke zu schließen. Auf Basis der Haushaltsbefragung hat GEWOS so zehn Göttinger Wohnstiltypen mit einem charakteristischen Nachfrageverhalten identifiziert. Im Zentrum der Betrachtung stehen ähnliche Wohnvorstellungen in Bezug auf die Wohnform, den Baustil und bestimmte Ausstattungsmerkmale sowie eine unterschiedliche Lebenssituation. Haushalte, die in Bezug auf diese Fragen ähnliche Antworten gaben, also ähnliche Wohnwünsche aufweisen, bilden zusammen einen Wohnstiltyp. Diese Wohnstiltypen stellen die wichtigsten Nachfragegruppen auf dem Göttinger Wohnungsmarkt dar. Aus den spezifischen Anforderungen, die die jeweiligen Typen an ihre Wohnungen und an das Wohnumfeld haben, kann abge-

leitet werden, welche Wohnformen und Lagen in Göttingen nachgefragt werden und welche nicht.

3.1.1 Wohnstiltypen und ihre Wohnwünsche

Im Folgenden werden die zehn Göttinger Wohnstiltypen charakterisiert. Eine Übersicht über die Wohnstiltypen befindet sich am Ende des dritten Kapitels.



Die Optimierer

Dieser Wohnstiltyp verfügt über ein durchschnittliches Einkommen. Die Haushalte leben häufig in der ersten eigenen Mietwohnung, sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen unzufrieden mit der Wohnsituation oder die berufliche Perspektive macht einen Ortswechsel erforderlich. Gemeinsam ist daher allen Haushalten dieser Gruppe, dass sie einen Umzug planen. Als Gründe für den Umzug werden neben einem Arbeitsplatzwechsel eine zu kleine Wohnung bzw. eine Haushaltsvergrößerung angeführt. Gewünscht werden eine funktionale Wohnung zur Miete möglichst mit Wohnküche sowie ein oder mehrere Balkone. Das Durchschnittsalter liegt bei 30 Jahren. Die präferierte Lage sind die Innenstadt sowie innenstadtnahe Wohnquartiere. Das Wohnumfeld sollte eine kleinteilige Versorgung bieten und verkehrlich

gut angebunden sein. Neben jungen Haushalten mit Kind/ern prägen junge Paare den Wohnstiltyp.

**Die anspruchsvollen
Eigentumsbildner**

Dieser Wohnstiltyp plant den Auszug aus der Wohnung und den Kauf eines zum Teil hochpreisigen, modernen, freistehenden Einfamilienhauses. Bezüglich der Lage kommen für die qualitätsbewussten Eigentumsbildner innenstadtnahe sowie qualitätsvolle Stadtrandlagen in Betracht. Trotz der damit verbundenen Mehrkosten wird häufig ein hoher energetischer Baustandard gewünscht. Die Wohnung sollte modern ausgestattet sein, ein großes Bad und ein repräsentatives Wohnzimmer aufweisen. Das Einkommen und das Bildungsniveau sind überdurchschnittlich. Da die Haushalte sich überwiegend in der Familiengründungsphase befinden, besitzt ein eigener Garten eine hohe Priorität. Die Haushalte sind mit durchschnittlich 33 Jahren noch vergleichsweise jung.

**Die pragmatischen
Eigentumsbildner**

Die pragmatischen Eigentumsbildner haben einen ausgeprägten Wunsch nach gartenbezogenen Wohnformen. Das Einkommen ist in Relation zu dem qualitätsbewussten Eigentumsbildner etwas niedriger, weshalb dieser Wohnstiltyp häufig Eigentumsobjekte mit einem Kaufpreis von weniger als 200.000 € nachfragt. Da preisgünstige Eigenheime mit Garten eher am Stadtrand angeboten werden, gibt es bei diesem Wohnstiltyp die Tendenz, nicht nur in den gefragten innerstädtischen Lagen sondern auch am Stadtrand Eigentum zu bilden. Hinsichtlich der Lagepräferenzen werden überdurchschnittlich häufig Geismar und Weende als präferierte Stadtteile genannt. Die pragmatischen Eigentumsbildner sind überwiegend junge Paare in der Familiengründungsphase. Daher wird großer Wert auf Betreuung- und Bildungseinrichtungen im Wohnumfeld gelegt.

**Die mobilen Best
Ager**

Die mobilen Best Ager wollen mittel- bis langfristig in eine andere Wohnung ziehen. Dabei werden sowohl Eigentums- als auch Mietobjekte in Betracht gezogen. Der Wunsch nach altengerechten/barrierearmen Wohnungen ist trotz eines Durchschnittsalters von 55 Jahren bereits ausgeprägt. Dementsprechend ist ein Aufzug ein wichtiges Kriterium bei der Wahl der Wohnung. Bezogen

auf das Wohnumfeld bestehen hohe Ansprüche. Neben einer ruhigen Wohnlage wird eine kleinteilige Versorgung gewünscht. Die hohen Ansprüche gehen einher mit vergleichsweise hohen Einkommen. Der Fokus ist bei der Suche nach geeignetem Wohnraum auf die Göttinger Innenstadt sowie innenstadtnahe Wohnquartiere gerichtet. Tendenziell wird ein zentralerer Wohnstandort gewünscht.

Die jungen Urbanen

Die im Vergleich jüngste Zielgruppe der jungen Urbanen wohnt meist zur Miete. Die dominierenden Haushaltstypen sind Studenten oder Berufseinsteiger in Ein- oder Zweipersonenhaushalten ohne Kinder. Das Bildungsniveau ist vergleichsweise hoch. Da die jungen Urbanen häufig am Beginn ihrer beruflichen Karriere stehen, werden derzeit nur geringe bis mittlere Einkommen erzielt. Es gibt eine hohe Umzugsbereitschaft. Vorerst wird ein Objekt zur Miete gewünscht. Mittel- bis langfristig zieht ein Großteil der jungen Urbanen jedoch einen Eigentumserwerb in Betracht. Bevorzugt werden zentrale Wohnlagen. Der gewünschte Gebäudetyp ist häufig das moderne Mehrfamilienhaus.

Die altersbedingten Optimierer

Die altersbedingten Optimierer sind prinzipiell nicht unzufrieden mit ihrer Wohnung oder ihrem Haus. Dennoch planen sie einen Umzug. Hintergrund sind körperliche Einschränkungen, die den Verbleib in der Wohnungen/ dem Haus zumindest langfristig nicht mehr ermöglichen. Bei einem Teil der Gruppe erlauben die finanziellen Möglichkeiten keinen Verbleib mehr in der Wohnung. Dies betrifft insbesondere ältere Einpersonenhaushalte. Derzeit werden sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte bewohnt, nach dem Auszug wird eine Mietwohnung gewünscht. Der Fokus liegt bei der Wohnungssuche auf Innenstadtquartiere wie die Ost-, West- und Nordstadt. Wichtige Eigenschaften des Wohnumfeldes sind eine gute Infrastruktur sowie Einrichtungen und Treffpunkte für Senioren. Das Einkommen ist heterogen. Neben gut situierten Haushalten sind auch einkommensschwächere Haushalte in der Gruppe vertreten. Bezogen auf die Quantität sind die altersbedingten Optimierer die kleinste Zielgruppe.

Die ortsverbundenen Senioren

Die ortsverbundenen Senioren weisen mit 71 Jahren nach den altersbedingten Optimierern das höchste Durchschnittsalter auf. Ein Auszug aus der derzeitigen Wohnung wird von den Haushalten dieses Wohnstiltyps abgelehnt. Die Haushalte sind nicht bereit, die Unannehmlichkeiten, die mit einem Umzug verbunden sind, auf sich zu nehmen. Zugleich wollen die ortsverbundenen Senioren die vertraute Wohnung und das vertraute Wohnumfeld nicht verlassen, da sie überwiegend mit der derzeitigen Wohnsituation zufrieden sind. Gegebenenfalls sind kleinere Anpassungen der Wohnungen erforderlich.

Der traditionelle Familientyp

Der traditionelle Familientyp wohnt im Gegensatz zum anspruchsvollen und pragmatischen Eigentümersbildner bereits im Eigentum in der Regel mit Garten. Die Familiengründungsphase ist häufig bereits abgeschlossen. Die Kinder sind in der Regel noch minderjährig und dementsprechend auf eine wohnungsnahe Versorgung mit Bildungseinrichtungen angewiesen. Dieser Wohnstiltyp lebt häufig in Stadtrandlagen und plant auch langfristig keinen Auszug. Erst wenn die Kinder das Haus verlassen und damit für die Eltern ein neuer Lebensabschnitt beginnt, wird ein Teil der Haushalte einen Wohnungswechsel in Betracht ziehen. Das Durchschnittsalter dieses Wohnstiltyps liegt bei rund 43 Jahren.

Die kostenaffinen Mieter

Die kostenaffinen Mieter zeichnen sich in erster Linie durch ein geringes Einkommen aus. Dieser Fakt ist auch ausschlaggebend für die Wahl der Wohnung. Der bevorzugte Gebäudetyp ist das Mehrfamilienhaus, in dem eine Wohnung zur Miete bezogen wird. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist vergleichsweise gering. Gleiches gilt für die Miete. Aufgrund des geringen Einkommens werden auch zukünftig der Erwerb von Eigentum sowie die Anmietung einer freifinanzierten Neubaumietwohnung nicht in Frage kommen. Bei der Suche nach Wohnraum werden insbesondere die Innenstadt, zum Teil jedoch Stadtrandlagen einbezogen. Hinsichtlich der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung ist der Wohnstiltyp eher heterogen. Neben Singlehaushalten prägen auch Familien mit Kindern und Alleinerziehende diesen Wohnstiltyp.

Die Beständigen

Im Gegensatz zum traditionellen Familientyp sind die Kinder der Beständigen häufig bereits ausgezogen oder werden in naher Zukunft das Elternhaus verlassen. Trotzdem wird ein Umzug nicht in Erwägung gezogen. Die jetzige Wohnform sind Miet- und Eigentumswohnungen in Stadtrandlage. Mit rund 20 % aller Haushalte sind die Beständigen der am häufigsten vertretene Wohnstiltyp.

Göttinger Wohntypen

	Die jungen Urbanen	Die pragmatischen Eigentümersbilder	Die anspruchsvollen Eigentümersbilder	Die mobilen Best Ager	Die Optimierer	Die altersbedingten Optimierer	Die kostenaffinen Mieter	Die Beständigen	Der traditionelle Familientyp	Die ortsv Verbundenen Senioren
	Keine Umzugsabsicht									
Anteil an Haushalten	15%	10%	4%	7%	13%	2%	7%	20%	7%	15%
Durchschnittsalter	28	35	33	58	32	76	47	52	44	73
Haushaltstypen	Singlehaushalte, sonst. Haushalte ohne Kinder	Haushalte mit Kindern, sonst. Haushalte ohne Kinder	Haushalte mit Kindern, sonst. Haushalte ohne Kinder	Heterogene Haushaltsstruktur	sonst. Haushalte ohne Kinder, Haush. mit Kindern	Rentnerhaushalte	Heterogene Haushaltsstruktur	sonst. Haushalte ohne Kinder, Haushalte mit Kindern	Haushalte mit Kindern	Rentnerhaushalte
Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern	0%	39%	44%	11%	23%	0%	21%	17%	100%	0%
Haushaltseinkommen	Niedrig	Durchschnittlich	Hoch	Hoch	Durchschnittlich	Durchschnittlich	Sehr niedrig	Durchschnittlich	Hoch	Durchschnittlich
Aktuelle Wohnform										
Gewünschte Wohnform										
Aktuelle Wohnlage										
Gewünschte Wohnlage										
Nachfrage nach Neubauten	Hoch	Sehr hoch	Sehr hoch	hoch	hoch	gering	gering	entfällt	entfällt	entfällt
Wichtige Ausstattungsmerkmale	Moderne Ausstattung, Funktionaler Zuschnitt, Balkon / Terasse	Balkon/Terrasse, Garten, Moderne Ausstattung	Garten, moderne Ausstattung, großes Bad, repräsentatives Wohnzimmer	Seniorengerecht/ barrierefrei, Aufzug, großes Bad, Balkon/Terrasse	Wohnküche, Balkon/Terrasse, Funktionaler Zuschnitt	Balkon/Terrasse, seniorengerechte Ausstattung, Aufzug	Balkon/Terrasse, großes Bad, Badewanne	Repräsentatives Wohnzimmer, Balkon/Terrasse	Garten, Gäste WC, Funktionaler Zuschnitt	Balkon/Terrasse, Gäste WC, Garten
Umzugsgründe	Arbeitsplatzwechsel/ Studium, Wohnung zu klein, Haushalt wird größer (Familiengründung/ Kind)	Erwerb von Eigentum, Wohnung zu klein, Haushalt wird größer (Familiengründung/ Kind)	Wohnung zu klein, Erwerb von Eigentum, Arbeitsplatzwechsel/ Studium,	Wohnung nicht altengerecht, Wohnung zu groß, Haushalt wird kleiner (z.B. Auszug der Kinder)	Arbeitsplatzwechsel/ Ausbildung/ Studium, Wohnung zu klein, Umzug zu Lebenspartner/ Trennung vom Partner	Wohnung nicht altengerecht, Pflege-/ Servicebedarf (aus Altersgründen)	Arbeitsplatzwechsel, Wohnung zu klein	entfällt	entfällt	entfällt

3.1.2 Bedeutung der Wohnstiltypen für die Neubauentwicklung

Nachfrage nach Neubauten nur von einigen Wohnstiltypen

Für die Ermittlung der Nachfrage nach Neubauwohnungen und Neubaueigenheimen sind nur jene Haushalte relevant, die Umzugsabsichten äußern. Die Beständigen, der traditionelle Familientyp sowie die ortsverbundenen Senioren werden daher im Folgenden nicht mehr berücksichtigt. Die preissensiblen Mieter äußern zwar Umzugsabsichten, sind allerdings keine Zielgruppe für das freifinanzierte Neubau-Segment. Aufgrund ihres geringen finanziellen Spielraums können sie eine Neubauwohnung meist nicht finanzieren und decken ihre Bedarfe daher überwiegend im Bestand. Die Bedarfe dieser Zielgruppen werden in einem separaten Kapitel dargestellt.

Für Neubau relevante Nachfragegruppen

Nachfragegruppen, die eine relativ hohe Neigung zu Umzügen aufweisen und außerdem ein großes Interesse an dem Bau eines eigenen Hauses beziehungsweise am Wohnen in einem Neubau haben, sind:

- Qualitätsbewusste Eigentumsbildner
- Pragmatische Eigentumsbildner
- Mobile Best Ager
- Junge Urbane
- Die Optimierer

Zunehmend alternative Wohnformen gefragt

Insgesamt ist festzustellen, dass der Trend zum Wohnen im klassischen Eigenheim zwar immer noch vorhanden ist, jedoch zunehmend Wohnformen in urbanen Stadtlagen gesucht werden. Unter anderem liegt dieses daran, dass mehr Haushalte auf eine gute Infrastrukturversorgung in Wohnortnähe großen Wert legen. Dieses ist meist in eher verdichtet bebauten Lagen gegeben. Viele Haushalte verzichten daher auf das freistehende Eigenheim und möchten stattdessen eher in eigenheimähnlichen Wohnformen wohnen, die sich städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich auch in zentralen Lagen verwirklichen lassen.

Klassisches Einfamilienhaus

Das klassische Einfamilienhaus lässt sich in gut integrierten Lagen und bei einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis vermarkten. Ein attraktives Gesamtkonzept, das sowohl städtebauliche Qualitäten als auch eine nachfragegerechte infrastrukturelle Ausstattung bietet, ist Voraussetzung, damit dieses Angebot von den Nachfragern zukünftig akzeptiert wird.

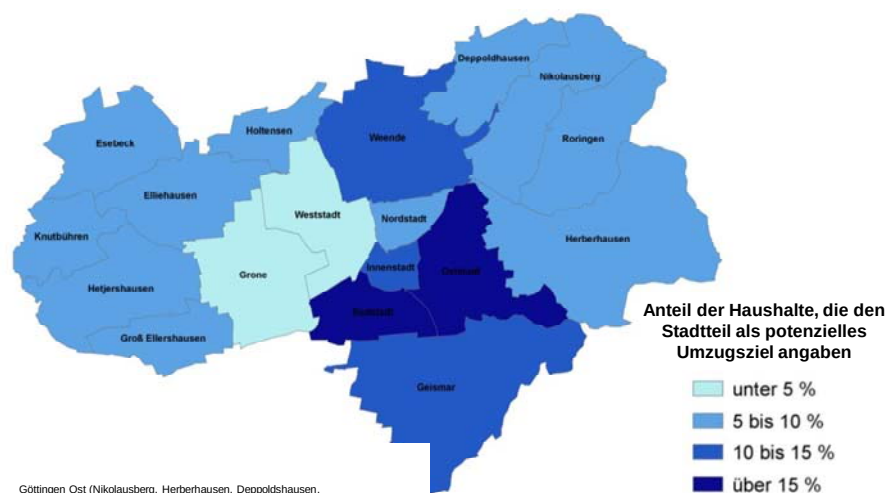
Besonders gefragte Lagen

Die Haushaltsbefragung sowie Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakeuren haben gezeigt, dass die folgenden Stadtteile besonders als Wohnstandorte gefragt sind:

- Oststadt
- Südstadt
- Innenstadt
- Geismar
- Weende

In diesen Bereichen übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot an Wohnungen, so dass adäquater Neubau notwendig wird.

Abb. 54: Favorisierte Stadtbezirke bei Umzug



Göttingen Ost (Nikolausberg, Herberhausen, Deppoldshausen, Roringen) und Göttingen West (Groß Ellershausen, Heijershausen, Knutbühren, Eltehausen, Eserbeck, Hollensen) wurden jeweils statistisch zusammengefasst

(Nennungen des eigenen Stadtteils wurden nicht berücksichtigt)
Quelle: Göttinger Haushaltsbefragung

5.2 Potenzielles Wohnbauflächenangebot für die Stadt Göttingen

Ziel: Nachfragegerechte Flächenentwicklung

Um die in Kapitel 2.4 aufgezeigte Nachfrage in Göttingen decken zu können, muss eine nachfragegerechte Baulandausweisung für die Errichtung neuer Wohnungen vorgenommen werden. Das vorhandene Nachfragepotenzial kann sowohl auf neuen Bauflächen als auch durch Nachverdichtung in Baulücken gedeckt werden. Im folgenden Kapitel werden die potenziellen Wohnbauflächen und die Baulücken auf ihre Eignung für eine nachfragegerechte Wohnbebauung hin untersucht.

Darstellung der Projektflächen und der Baulücken

Projektflächen und Baulücken in unterschiedlichen Entwicklungsstadien

Insgesamt wurden in Göttingen rund 50 Potenzialflächen mit zusammen etwa 170 ha Fläche sowie Potenziale in rund 80 Baulücken erfasst, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus bestehen auf Konversionsflächen Wohnbaupotenziale (Die Aufstellung berücksichtigt dabei nicht bereits in Bebauung befindliche Flächen). Auf diesen Flächen und Baulücken können größere Neubauvorhaben und teilweise komplette neue Quartiere entstehen. Die Projektflächen und Baulücken befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Für einige besteht bereits Planungsrecht, andere werden derzeit noch durch andere Nutzungen belegt und können daher erst längerfristig entwickelt werden.

Potenzielle Wohneinheiten auf Projektflächen und Baulücken

Auf Basis von Einschätzungen von GEWOS und dem Büro Pesch und Partner wurde eine Abschätzung der möglichen Wohneinheiten vorgenommen, die auf den Flächen insgesamt errichtet werden können. In der Summe ergeben sich für Göttingen Potenziale für rund 5.000 Wohneinheiten, davon ca. 4.000 WE auf Projektflächen (2.200 WE/EFH und 1.800 WE/MFH) und ca. 1.000 WE in Baulücken (300 WE/EFH und 700 WE/MFH). Rein rechnerisch können die Potenzialflächen damit den Wohnungsbedarf vollständig aufnehmen.

Unterschiedliche Entwicklungshorizonte

Es können jedoch nicht alle Baulücken umgehend bebaut werden. Beispielsweise kann ein Teil der Potenziale erst durch eine Erschließung der Baugrundstücke rea-

lisiert werden oder die Flächen befinden sich in Eigentum von Privatpersonen, die kein Interesse an Verdichtung auf ihrem Grundstück haben. Erfahrungen in verschiedenen Kommunen zeigen, dass sich vor diesem Hintergrund eine Entwicklung von Baulücken oftmals sehr schwierig gestaltet. In vielen Fällen ist eine Realisierung nicht oder erst nach langjährigen Bemühungen möglich. Gründe hierfür sind insbesondere unklare oder diffuse Eigentumsverhältnisse, divergierende Interessenlagen der Eigentümer oder etablierte, aber aus Perspektive der Stadtentwicklung nicht gewünschte, Zwischennutzungen. Trotz dieser Schwierigkeiten in der Umsetzung ist es für eine Stadt wie Göttingen, die im innerstädtischen Bereich kaum größere Flächenpotenziale besitzt, aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig, eine Entwicklung von Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung voranzutreiben. GEWOS geht davon aus, dass

- 25 % kurzfristig - innerhalb der nächsten 5 Jahre
- 50 % mittelfristig - innerhalb der nächsten 10 Jahre
- 75 % langfristig - innerhalb der nächsten 15 Jahre

bebaut werden können.

Ermittlung von Prioritäten für die Baulandentwicklung

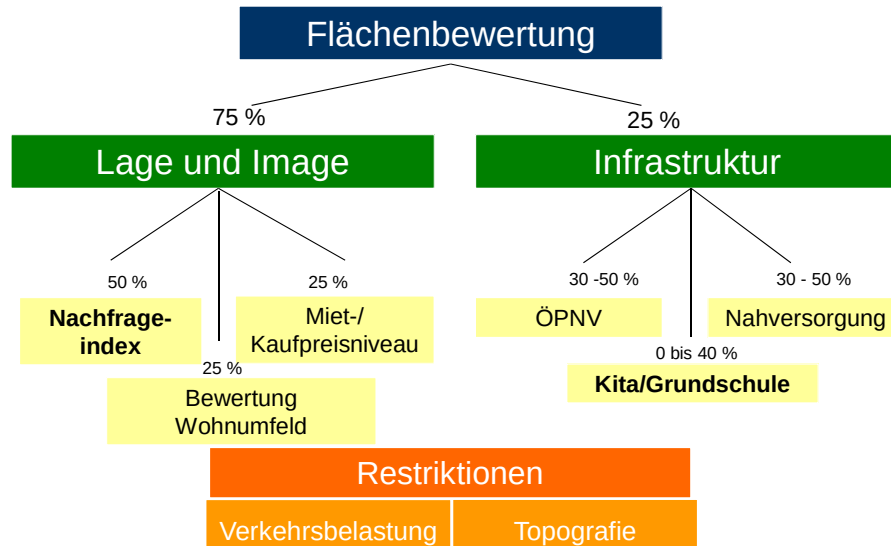
Um die Eignung der Projektflächen und Baulücken für die in Göttingen vorhandene Nachfrage zu prüfen, wurden die Projektflächen zu Typologien zusammengefasst, die jeweils den Anforderungen bestimmter Wohnstiltypen entsprechen. Mit Hilfe dieser Bewertungen wurden Empfehlungen zu den Prioritäten der zukünftigen Baulandentwicklung abgeleitet, um Flächen und Baulücken nachfragegerecht bereitstellen zu können.

Berücksichtigung verschiedener Standortfaktoren

Die Projektflächen weisen hinsichtlich ihrer Lage, ihrer Bebauungsmöglichkeiten und der Infrastrukturausstattung im unmittelbaren Umfeld unterschiedliche Ausgangsbedingungen für eine Wohnbauentwicklung auf. Die Bewertung der Wohnbauflächen erfolgt nach der in Abbildung 55 dargestellten Methode. Dabei wird zwischen zwei Dimensionen unterschieden:

- Lage und Image
- Infrastruktur

Abb. 55: Flächenbewertung - Indikatorengewichtung



Bewertungsdimensionen

Die Bewertung der Dimension Infrastruktur erfolgt anhand der Kategorien ÖPNV, Nahversorgung sowie Kita/Grundschule. Wobei die Bewertung Kita/Grundschule nur für die Gruppe der (werdenden) Eltern herangezogen wird.

Bewertung der Dimension Lage und Image

Die Bewertung der Dimension Lage und Image erfolgt anhand der Kategorien Nachfrageindex, Miet-/Kaufpreisniveau und Bewertung Wohnumfeld. Das Miet- und Kaufpreisniveau wird aus der Inseratsauswertung gewonnen. Der Nachfrageindex und die Bewertung des Wohnumfeldes wurden aus der Haushaltsbefragung abgeleitet. Die hohe Repräsentativität der Befragungen erlaubt es, für unterschiedliche Zielgruppen (Wohnstiltypen) einen Nachfrageindex zu bilden.

Restriktionen	Zusätzlich zu den positiven Bewertungsindikatoren werden auch Restriktionen in Form von Lärmemissionen durch die Nähe zu Verkehrsflächen sowie die topografische Lage berücksichtigt. Sofern Flächen der Stadtteile Oststadt, Geismar und Weende einen Höhenunterschied von mehr als 30 Meter zur Innenstadt aufweisen, wurde ein leichter Abzug bei der Bewertung vorgenommen.
Ergebnis: differenzierte Bewertung	Ergebnis ist eine differenzierte Bewertung sämtlicher Wohnbaupotenzialflächen bezogen auf die Eignung für eine Wohnbebauung differenziert nach Wohnstiltypen und Entwicklungspotenzial. Das Modell wurde sowohl für die Baulücken als auch für die Potenzialflächen angewandt. Insgesamt wurden drei Flächenkategorien abgeleitet: • Flächen mit einem hohen oder sehr hohen Entwicklungspotenzial • Flächen mit einem mittleren Entwicklungspotenzial • Flächen mit einem eher geringen Entwicklungspotenzial
Bewertung der Fläche ...	In welche Kategorie eine Fläche eingeordnet wird, ist dabei abhängig von den Anforderungen und Nachfragewünschen der Wohnstiltypen. Beispielsweise werden von den „Jungen Urbanen“ innerstädtische Flächen bevorzugt, bei den pragmatischen Eigentumsbildnern ist dieser Wunsch hingegen geringer ausgeprägt. Auch die Einrichtungen für Kinder (Kita/Grundschule) sind nicht für alle Zielgruppen gleichermaßen wichtig. Während die Eigentumsbildner häufig Kinder haben oder eine Familiengründung noch aussteht und daher hohen Wert auf eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen legen, bemessen die mobilen Best Ager Einrichtungen für Kindern bei der Wohnstandortwahl keine hohe Bedeutung zu. Folglich ist das Entwicklungspotenzial einer Fläche auch immer von der Nachfrage der einzelnen Wohnstiltypen abhängig.
... abhängig vom Wohnstiltyp	Im Ergebnis gibt es Flächen, die für mehrere Wohntypen ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Gleichzeitig gibt es aber auch Flächen, die nur für einen Wohnstiltyp ein mittleres Entwicklungspotenzial aufweisen und für

alle anderen Wohnstiltypen nicht geeignet sind bzw. einige Flächen haben generell ein geringes Entwicklungspotenzial.

**Wohnbaupotenziale
differenziert nach
Wohnstiltypen**

Die Tabellen 2-4 geben einen Überblick über die Wohnbaupotenziale differenziert nach Wohnstiltypen (ausschließlich potenzielle Neubaubewohner siehe S. 97) und Entwicklungspotenzial. Da teilweise bis zu drei Wohnstiltypen dieselbe Fläche nachfragen, wurden Korridore gebildet. Den unteren Rand des Korridors bildet der Wert, der bei gleichmäßiger Verteilung der Flächen auf alle Wohnstiltypen erreicht werden würde; den oberen Rand der Wert, der bei voller Ausnutzung der Flächen für den jeweiligen Wohnstiltyp erreicht würde.

Beispiel: Tabelle 2 weist für die Gruppe der Jungen Urbanen ein Wohnungsbaupotenzial auf Flächen mit einem sehr hohen Entwicklungspotenzial von maximal 1.000 Wohneinheiten aus. Sofern die anderen Wohnstiltypen, die diese Fläche nachfragen, in gleicher Weise Berücksichtigung finden, stehen für die Jungen Urbanen Wohnungsbaupotenzial in Höhe von 330 Wohneinheiten zur Verfügung.

Wohnstiltyp	Hohes oder sehr hohes Entwicklungspotenzial			Mittleres Entwicklungspotenzial			Eher geringes Entwicklungspotenzial			Potenzial insgesamt		
	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.
Junge Urbane	330	bis	1.000	110	bis	330	0	bis	0	440	bis	1.330
Pragmatische Eigentumsbildner	350	bis	770	920	bis	1.980	90	bis	240	1.360	bis	2.990
Anspruchsvolle Eigentumsbildner	270	bis	540	790	bis	1.750	300	bis	700	1.360	bis	2.990
	430	bis	1.300	210	bis	550	330	bis	800	970	bis	2.650
Mobile Best Ager												
Optimierer	380	bis	1.120	340	bis	980	250	bis	550	970	bis	2.650
Quelle: Eigene Berechnungen												

Wohnstiltyp	Hohes oder sehr hohes Entwicklungspotenzial			Mittleres Entwicklungs-potenzial			Eher geringes Entwick-lungspotenzial			Potenzial insgesamt		
	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.
Junge Urbane	120	bis	370	10	bis	40	0	bis	0	130	bis	410
Pragmatische Ein-gentumsbildner	130	bis	270	10	bis	30	30	bis	50	170	bis	350
Anspruchsvolle Eigentumsbildner	100	bis	200	50	bis	100	30	bis	50	180	bis	350
Mobile Best Ager	150	bis	370	110	bis	290	0	bis	10	260	bis	670
Optimierer	120	bis	340	150	bis	330	0	bis	0	270	bis	670
Quelle: Eigene Berechnungen												

Wohnstiltyp	Hohes oder sehr hohes Entwicklungspotenzial			Mittleres Entwicklungs-potenzial			Eher geringes Entwick-lungspotenzial			Potenzial insgesamt		
	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.	Anzahl WE		Anzahl WE max.
Junge Urbane	210	bis	630	100	bis	290	0	bis	0	310	bis	920
Pragmatische Ein-gentumsbildner	220	bis	500	910	bis	1.950	60	bis	190	1.190	bis	2.640
Anspruchsvolle Eigentumsbildner	170	bis	340	740	bis	1.650	270	bis	650	1.180	bis	2.640
Mobile Best Ager	280	bis	930	100	bis	260	330	bis	790	710	bis	1.980
Optimierer	260	bis	780	190	bis	650	250	bis	550	700	bis	1.980
Quelle: Eigene Berechnungen												

**Abgleich mit der
vorhandenen Nach-
frage**

In einem nächsten Schritt wurden die vorhandenen Flächenpotenziale mit dem Nachfragepotenzial der jeweiligen Wohnstiltypen abgeglichen. Gegenübergestellt wurden der Flächenbedarf (vgl. Tab. 5) und das Flächenangebot. Bezüglich letzterem wurden nur die Flächen mit einem hohen und einem mittleren Entwicklungspotenzial berücksichtigt. Ferner wurde angenommen, dass 25 % der Baulückenpotenziale auch langfristig nicht aktiviert werden können.

**Basisvariante aus-
reichend Flächen
vorhanden**

Entspricht die Nachfrage der prognostizierten Entwicklung der Basisvariante ergeben sich keine Angebotsdefizite. Insgesamt müssten lediglich 540 Wohnungen errichtet werden. Da diese sich auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen (vgl. Kap. 3.4), müssten vor allem die Nachfrage der pragmatischen und anspruchsvollen Eigentumsbildner befriedigt werden. Entsprechende nachfragegerechte Flächen stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

**Obere Variante:
Mangel an inner-
städtischen Flächen**

Auch wenn die Nachfrageentwicklung der oberen Variante entspricht, gibt es insgesamt ausreichend Flächenpotenziale. Allerdings zeichnen sich Nachfrageübergänge bei den Jungen Urbanen und den Optimierern ab. Beide Wohnstiltypen charakterisiert der Wunsch nach einer innerstädtischen Wohnlage. Dies macht nochmals deutlich, dass bei steigender Nachfrage sehr schnell Angebotsengpässe in diesem Segment auftreten werden.

Tab. 5: Abgleich der Flächennachfrage und des Flächenangebotes

	Wohnstiltyp	Basisvariante	Obere Variante
Flächennachfrage in WE	Junge Urbane	60	970
	Pragmatische Eigentumsbildner	150	280
	Anspruchsvolle Eigentumsbildner	220	510
	Mobile Best Ager	60	260
	Optimierer	50	720
	Insgesamt	540	2.730
Flächenangebot in WE	Junge Urbane	410	410
	Pragmatische Eigentumsbildner	1.240	1.240
	Anspruchsvolle Eigentumsbildner	1.020	1.020
	Mobile Best Ager	580	580
	Optimierer	650	650
	Insgesamt	3.900	3.900
Bilanz in WE	Junge Urbane	350	-560
	Pragmatische Eigentumsbildner	1.090	960
	Anspruchsvolle Eigentumsbildner	800	510
	Mobile Best Ager	520	320
	Optimierer	600	-70
	Insgesamt	3.360	1.170

Quelle: Eigene Berechnungen

6 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Ziel der Stadt Göttingen ist es, die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in eine möglichst positive Richtung zu steuern. Dazu zählt zum einen die Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände an die sich verändernden Bedarfe, zum anderen die nachfragegerechte Entwicklung neuer Wohngebiete und Schließung von Baulücken, um weitere Bewohner zu gewinnen bzw. die derzeitigen Bewohner Göttingens in der Stadt zu halten. Um die in Göttingen vorhandenen Nachfragepotenziale auszuschöpfen, ist es erforderlich, Baulandpotenziale zu mobilisieren und damit die Realisierung nachfragegerechter Wohnformen zu ermöglichen. Die städtische Wohnungsbaupolitik hat dabei die wichtige Aufgabe, die Rahmenbedingungen für eine größere Vielfalt und Flexibilität von Wohnformen und -situationen zu schaffen und damit die Attraktivität der Stadt sowohl für die jetzigen Bewohner als auch für potenzielle Zuwanderer zu erhöhen.

Hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen zentrale Herausforderung

Die Analyse der Wohnungsnachfrage zeigt, dass es eine hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen gibt. Insbesondere die Süd- und Oststadt werden stark nachgefragt. Als Nachfrager von innerstädtischen Wohnstandorten treten erwartungsgemäß Haushalte auf, die im Geschosswohnungsbau wohnen möchten. Allerdings ist ebenfalls festzustellen, dass auch ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhausbesitzer zentrale Lagen bevorzugt. Der potenzielle Einfamilienhausbewohner strebt in der Regel nicht nach einem Haus am Stadtrand. Integriert und gut angebundene Standorte mit „städtischem Flair“ werden stattdessen bevorzugt. Auf diese Nachfragesituation müssen sich die Stadt und die Wohnungsmarktteure einstellen, in dem sowohl im Neubau als auch im Bestand die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bestandserweiterung und -anpassung geschaffen werden.

Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Basisvariante	Sofern die Nachfrageentwicklung der Basisvariante entspricht, entstehen insbesondere im Einfamilienhaussegment Neubaubedarfe. Allerdings ist zu beachten, dass auch hier eine zentrale Lage gewünscht wird. Allgemein besteht der Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus in zentraler Lage und guter Infrastrukturausstattung. Diese Konstellation ist jedoch kaum noch realisierbar und auch dann nur zu einem Preisniveau, das für die meisten Haushalte nicht tragbar ist.
Kompromiss erforderlich	Die potenziellen Nachfrager von Einfamilienhäusern müssen daher von ihren Wunschvorstellung abweichen und einen Kompromiss eingehen. Entweder werden Abstriche bei der Wohnlage gemacht oder aber bei der Bauform. Die rückläufigen Fertigstellungszahlen im Umland von Göttingen (vgl. Abb. 10) zeigen dabei deutlich, dass diese Standorte insbesondere für potenzielle Eigentumsbildner an Anziehungskraft verlieren. Im Gegensatz dazu steigen die Immobilienpreise in den innerstädtischen Stadtquartieren in Folge des hohen Nachfragedrucks. Die Ergebnisse der Wohnstilbefragung legen zudem den Schluss nahe, dass eine Verschiebung der Prioritäten hin zu einer eher lageorientierten Standortwahl stattgefunden hat bzw. stattfindet.
Obere Prognosevariante: Insgesamt hoher Neubaubedarf	Folgt die Haushaltsentwicklung der oberen Prognosevariante, ist ein deutlich höherer Neubaubedarf erforderlich. Sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch Mehrfamilienhaussegment werden umfangreiche Neubaumaßnahmen erforderlich.
Entwicklung im Außenbereich vs. ...	Die Wohnungsbaupolitik hat zwei Optionen, auf diese Situation zu reagieren. Zum einen können, wie in den letzten Jahren bereits erfolgt, Flächen an den Stadträndern erschlossen werden (Zietenterassen, Kiessee-Karree). Diese eher am Gebäudetyp als an der Wohnlage orientierte Strategie ermöglicht die Bereitstellung von hinreichend vielen Bauplätzen bei vergleichsweise geringem Aufwand. So ist der Verwaltungsaufwand gering, da große

Wohnbaupotenziale „en bloc“ bereitgestellt werden können. Ferner haben diese Flächen - sofern die Potenziale nicht in den peripheren eher dörflich geprägten Stadtteilen erschlossen werden - im Vergleich zu Flächen im Umland immer noch deutliche Lagevorteile. Allerdings kann im Rahmen dieser Strategie der Nachfragedruck auf die innerstädtischen Stadtteile nicht oder nur in geringem Umfang reduziert werden.

... Entwicklung im Innenbereich

Die zweite, urbane Baulandstrategie zielt dagegen stärker auf den Lagewunsch als auf den Gebäudetyp ab. Die Strategie beinhaltet, dass die kommunale Wohnungspolitik zukünftig verstärkt den Fokus auf die Innenentwicklung legt. Diese Strategie entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, eine möglichst flächensparende und ökologisch verträgliche Stadtentwicklung zu betreiben, erfordert jedoch einen erhöhten Aufwand bei der Flächenbereitstellung, da die Wohnbauflächen:

- kleiner
- zum Teil durch andere Funktionen belegt und
- die Eigentumsverhältnisse komplexer sind.

Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen prüfen

Stadträumlich gesehen sollte der Schwerpunkt für die Schaffung von neuem Wohnraum bei dieser Strategie auf dem Bereich rund um die Innenstadt gelegt werden. Ferner können Teile der Flächenbedarfe in Weende und Geismar befriedigt werden. Die Stadtteile Grone und insbesondere die Weststadt können zwar mit einer geringen räumlichen Distanz zur Innenstadt punkten, haben jedoch ein schlechtes Image und werden daher weniger nachgefragt. Hier könnte durch die Realisierung von ein oder zwei Leuchtturmprojekten ein Imagewandel eingeleitet werden. Vergleichbares - wenn auch in einer anderen Dimension - wird derzeit mit der IBA Hamburg versucht.

Verdichtete Bauformen notwendig

Damit die Strategie der urbanen Variante aufgeht, ist es erforderlich, attraktive, verdichtete Bauformen mit Eigenheimcharakter zu entwickeln. Geeignete

Bauformen mit einer vergleichsweise hohen Bebauungsdichte sind Zweiparteien-Stadthäuser oder gestapelte Reihenhäuser (siehe Abbildungen unten).

Vielfalt von Angeboten sicherstellen

Bei der Entwicklung urbaner Quartiere ist eine große Vielfalt von Angeboten sicherzustellen. Im Rahmen der Planungen sollten daher unterschiedliche Konzepte Berücksichtigung finden. Beispielsweise sollten Flächen für Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnformen vorgehalten werden. Um eine hohe Qualität und Attraktivität sicherzustellen, sind bei größeren Vorhaben Architektenwettbewerbe in Erwägung zu ziehen. Um etwaige Konfliktfelder frühzeitig erkennen und lösen zu können, sollte bereits zu Beginn des Planungsprozesses eine Bürgerbeteiligung sichergestellt werden.



Bild links: Stadthausstudie „Jenfelder Au“ Hamburg (Quelle: Büro West 8)

Bild rechts: „Schwetzingen Terrassen“ Heidelberg (Quelle: GGH)

Insbesondere wenn die Nachfrage der oberen Prognosevariante folgt, müssen zum Ausgleich des Nachfrageüberhangs bei Jungen Urbanen und Optimierern weitere Flächen in nachgefragten Stadtteilen mobilisiert werden. Mit der Erhebung der Baulückenpotenziale wurde hierfür die Grundlage geschaffen. Die Bemühungen bezüglich der Aktivierung der Baulückenpotenziale sollten bei weiter zunehmender Marktanspannung intensiviert werden. Zudem sollte weiterhin gezielt nach Möglichkeiten zur Umwidmung und Konversion bestehender Flächen gesucht werden. Ferner sollte auch die Mög-

lichkeit der Umnutzung bislang anderweitig genutzter Flächen, wie beispielsweise Kleingartenanlagen, geprüft werden.

Neue Wohnformen mit einer hohen Qualität

Insgesamt sollte versucht werden, die weiterhin hohe Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern in neue Wohnformen umzulenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise Stadtvillen oder gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individuellerer Wohnformen, wie dem Eigenheim, verbinden. Wichtig ist, dass keine standardisierten Reihenhäuser gebaut werden, die auf dem klassischen „Handtuch-Grundstück“ mit einer Breite unter sieben Metern keine Gestaltungsmöglichkeiten für moderne Grundrisse zulassen. Stattdessen sollten auch beim Bau von Reihenhäusern auf individuelle Wünsche eingegangen werden und beispielsweise offene Grundrisse, zusätzliche Balkone und Dachterrassen oder gestapelte Geschosse ermöglicht werden.

Bedarf an kleinen preisgünstigen Wohnungen

Bezüglich der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist ein Bedarf an kleinen Wohnungen festzustellen. Im Rahmen bestehender Fördermöglichkeiten sollte versucht werden, die Nachfrageüberhänge in diesem Segment abzubauen. Zudem gibt es Versorgungsengpässe von größeren Familien. Zwar gibt es rein quantitativ ausreichend preisgünstige Wohnungen in diesem Segment. Zu beachten ist jedoch, dass viele preisgünstige Wohnungen bewohnt und aktuell nicht auf dem Markt verfügbar sind.

Segregation und ...

Bei allen größeren Wohnbauentwicklungen sollte das Thema Segregation berücksichtigt werden. Oftmals wird hier lediglich Wohnraum für bestimmte Wohnstiltypen geschaffen, so dass andere Gruppen ausgeschlossen sind. Bei der Umsetzung von Wohnbauentwicklungen ist zu berücksichtigen, dass Grundstückspreise oftmals ein entscheidender Faktor sind. Soweit die Stadt über eigene Flächen verfügt, sollte überlegt werden, ob dabei gegebenen-

falls auch Teilflächen für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen oder Nachfrager mit besonderen Wohnbedarfen bereitgestellt werden können. Auch die stärkere finanzielle Unterstützung bei der Schaffung eines Angebots für diese Personengruppen wäre geeignet.

... Monostrukturen vermeiden

Bei der Wohnraumversorgung der Studierendenhaushalte ist darauf zu achten, dass keine Monostrukturen geschaffen werden. Kleinstwohnungen, die ausschließlich für eine studentische Nachfrage konzipiert werden, sind kritisch zu bewerten, wenn diese kleinräumig in großen Umfängen realisiert werden. Grundsätzlich sollten zielgruppenübergreifende Konzepte verfolgt werden.

Unterschiedliche Bebauungsstrukturen auf den Flächen anbieten

Gezielte Projektentwicklungen und wenn möglich auch der Einsatz von Fördermitteln sollten dazu genutzt werden, unausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und auf Durchmischung zu achten. Deshalb sollten verschiedene Angebote nebeneinander geschaffen werden, um so die Qualitäten einer Stadt, die durchaus auch mit dem Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen verbunden sind, zu gewährleisten. Flächen, die derzeit ausschließlich für eigenheimähnliche Bebauungsformen vorgesehen sind, sollten gegebenenfalls auch mit kleinteiligen Mietwohnungen bebaut werden, um eine bessere Durchmischung der Wohnformen und damit auch Bevölkerungsgruppen zu erreichen.

Städtebauliche und architektonische Qualitäten

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung des Wohnungsangebots spielt eine wichtige Rolle, damit diese von Nachfragern akzeptiert werden. Insbesondere innerstädtische Neubauvorhaben sollten daher besondere städtebauliche Qualitäten aufweisen und durch eine hochwertige Architektur den zukünftigen Bewohnern das Gefühl vermitteln, „in einem besonderen Gebäude zu wohnen“. Dabei ist jedoch wichtig, die ästhetischen Auswahlkriterien nicht von denen der potenziellen Nutzer abzukoppeln.

Allgemeine Grundsätze des Wohnungsbaus

Einige allgemeine Grundsätze lassen sich aus aktuellen Bauprojekten in Göttingen und anderen vergleichbaren Städten der Bundesrepublik Deutschland ableiten.

Folgende Kriterien sollten bei der Neubauentwicklung berücksichtigt werden, damit eine Akzeptanz durch die zukünftigen Bewohner sichergestellt werden kann:

- Neubaugebiete in städtebaulich überschaubaren Konstellationen
- Flexibilität bei den Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Wohnungen/Wohngebäude und Berücksichtigung der individuellen Nachfragewünsche (in Bezug auf die Grundrissgestaltung, verwendete Materialien, Architektur der Gebäude etc.)
- Optionales Angebot besonderer Ausstattungsmerkmale für die Wohnungen (hochwertige Bäder, Fußbodenheizung, begehbare Kleiderschrank, zusätzliches Bad oder Gäste-WC, Wohnküchen; Barrierefreiheit)
- Schaffung von privaten, nicht einsehbaren Räumen (in der Wohnung und auf hausnahen Freiflächen oder Balkonen)
- Privat nutzbare Freiflächen direkt angrenzend an die Wohnung (großzügige Balkone, Dachterrassen, Gärten etc.) und flexibel nutzbare Bereiche im unmittelbaren Wohnumfeld für soziale Kontakte
- Hausnahe Stellplätze für den Pkw

Wie genau die jeweiligen Quartiere und Wohngebäude gestaltet werden, kann jedoch nicht verallgemeinerbar abgebildet werden, vielmehr unterscheiden sich die individuellen Anforderungen an die Ausgestaltung der Wohnungen je nach räumlicher Lage und Zielgruppe.