

# Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Goslar

Ergebnisbericht | Januar 2021



Quelle Titelbild: GEWOS GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Hintergrund und Vorgehen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Angebotsentwicklung .....</b>	<b>4</b>
2.1. Wohnungsbestand .....	4
2.2. Baufertigstellungen .....	8
2.3. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise .....	8
2.4. Fazit Angebotsentwicklung .....	14
<b>3. Nachfrageentwicklung .....</b>	<b>16</b>
3.1. Einwohnerentwicklung .....	16
3.2. Altersstruktur .....	17
3.3. Fazit Nachfrageentwicklung .....	18
<b>4. Wohnungsmarktprognose .....</b>	<b>18</b>
4.1. Bevölkerungsprognose .....	19
4.2. Haushaltsprognose .....	21
4.3. Wohnungsmarktbilanz .....	23
4.4. Fazit der Wohnungsmarktentwicklung .....	26
<b>5. Soziale Wohnraumversorgung .....</b>	<b>26</b>
5.1. Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum .....	27
5.2. Angebot an preisgünstigem Wohnraum .....	29
5.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung .....	30
5.4. Einordnung der Ergebnisse .....	30
5.5. Geförderte Wohnungen in der Stadt Goslar .....	32
<b>6 Konzept .....</b>	<b>34</b>
6.1 Handlungsfeld Wohnungsneubau .....	35
6.2 Handlungsfeld Bestandsanpassung .....	37
<b>7. Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>41</b>

## 1. Hintergrund und Vorgehen

Die alte Kaiserstadt Goslar befindet sich im nördlichen Harzvorland und liegt damit in einer dünn besiedelten, landschaftlich attraktiven, aber strukturschwachen Region. Goslar ist bekannt durch seine historische Altstadt, die gemeinsam mit dem Erzbergwerk Rammelsberg seit 1992 zum Weltkulturerbe zählt. Der Tourismus ist daher seit Jahrzehnten ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Nicht zuletzt durch die deutsche Wiedervereinigung haben sich jedoch die Touristenströme verlagert und auch andere wirtschaftlichen Parameter geändert. Aufgrund des Geburtendefizits verliert die Stadt Goslar langsam an Einwohnern. Gerade in jüngster Zeit machen sich auch positive Tendenzen bemerkbar. Goslar profitiert insbesondere von der Zuwanderung junger Familien, so dass sich die Einwohnerverluste abschwächen. In der Goslarer Innenstadt ist der Wohnungsleerstand merklich zurückgegangen und auch in den Eigenheimgebieten der 1970er und 1980er Jahre verläuft der Generationenwechsel weitgehend reibungslos, sodass auch in diesem Segment kaum Leerstand auftritt. Tendenziell leerstandsgefährdet ist hingegen der nicht mehr nachfragegerechte Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit in den zentralen Stadtteilen.

*Herausforderungen durch Bevölkerungsrückgänge*

Um den Herausforderungen durch die Wohnungsmarktentwicklung gerecht zu werden, hat die Stadt Goslar das Hamburger GEWOS Institut beauftragt, ein Wohnungsmarktkonzept zu erarbeiten, das die derzeitigen und zukünftigen Wohnbedarfe sowie Handlungsoptionen zur Sicherung der Wohnraumversorgung aufzeigt.

Die vorliegende Untersuchung basiert auf einer Wohnungsmarktprognose, die GEWOS im Jahr 2018 für die Wohnungsunternehmen Harz/Goslar erstellt hat. In der damaligen Studie wurden auch die Wohnungsmarktperspektiven der ehemals selbstständigen Gemeinde Vienenburg gesondert untersucht, die heute ein Stadtteil Goslars ist. Diese Ergebnisse werden der Vollständigkeit halber auch im Goslarer Wohnungsmarktkonzept wiedergegeben.

Im ersten Teil der Untersuchung wurden zunächst die demografischen Rahmenbedingungen bestimmt, in denen sich die Kommune bewegt. Im zweiten Schritt wurde die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen berechnet und dem aktuellen Wohnungsbestand gegenübergestellt, um langfristig Angebotsüberhänge und Neubaubedarfe zu bestimmen. Im letzten Schritt erfolgte eine Analyse der sozialen Wohnraumversorgung, um insbesondere die Zielgruppe der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen in den Fokus zu rücken. Abschließend wurden Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt der Stadt Goslar formuliert, diese gliedern sich in zentrale Handlungsfelder und nach Priorisierungen.

## 2. Angebotsentwicklung

### 2.1. Wohnungsbestand

Gut ein Fünftel des Wohnungsbestands in Goslar wurde vor 1919 errichtet (21,9%). Hier spiegelt sich der große Altbaubestand in der historischen Altstadt wider. Altbauwohnungen aus der Zwischenkriegszeit machen rund 13 % des Bestandes aus. Fast die Hälfte aller Wohnungen wurde nach dem zweiten Weltkrieg bis 1978 errichtet (48,4 %). Aus jüngerer Zeit stammen 16,8 % des Bestandes. Auf Grund des hohen Anteils älterer Wohnungen ist von größeren Modernisierungsbedarfen im Wohnungsbestand auszugehen.

*Viele ältere Wohnungsbestände mit Modernisierungsbedarfen*

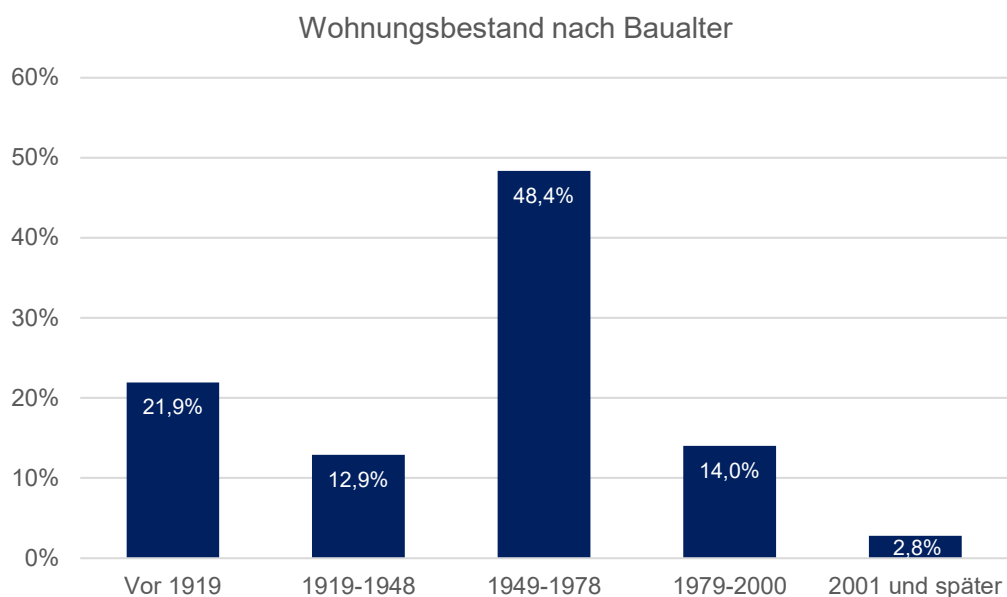


Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualter

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen und Zensus 2011, eigene Darstellung

Im Gebäudebestand dominieren die Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von rund 80 % der Gebäude. Bezogen auf den Wohnungsbestand sind die Anteile jedoch ausgeglichen. Rund die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Die detaillierte Verteilung der Wohnungen auf die unterschiedlichen Segmente ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen.

*Hoher Anteil an Nachkriegsbauten  
Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser*

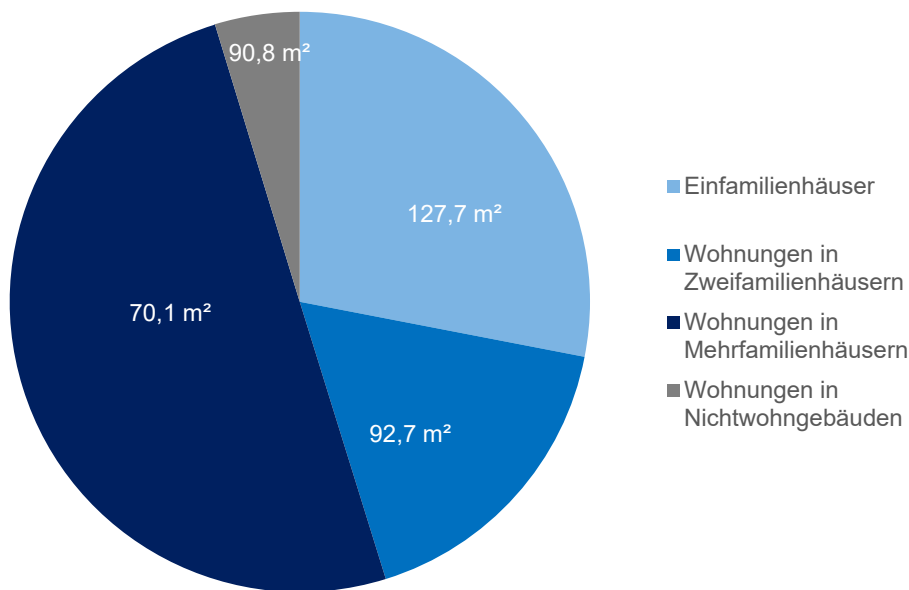


Abbildung 2: Anteile der Wohnungen nach Segmenten mit durchschnittlichen Wohnflächen  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Die Grafik weist darüber hinaus die durchschnittlichen Wohnflächen der einzelnen Segmente aus. Die Wohnungen in Einfamilienhäusern haben mit rund 120 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> die größten Wohnflächen, während die durchschnittlichen Wohngrößen in Mehrfamilienhäusern zwischen 70 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> liegen.

*Wohnungsgrößen im Bestand*

Zur Darstellung der Wohnungsgrößen werden im Folgenden die Anteile der Wohnungen nach Zahl der Räume aufbereitet. Die Zahl der Räume umfasst dabei alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

*Wohnungsgröße nach Anzahl der Räume*

Die amtliche Statistik weist Wohnungsgrößen unabhängig von der Gebäudeart auf. Ein hoher Anteil von großen Wohnungen weist auf einen großen Einfamilienhausbestand hin. Knapp 51 % der Wohnungen in der Stadt Goslar hat 4 oder 5 Räume. Der Anteil kleiner Wohnungen mit bis zu 3 Räumen liegt bei rund 27 %.

*Wenig kleine Wohnungen*

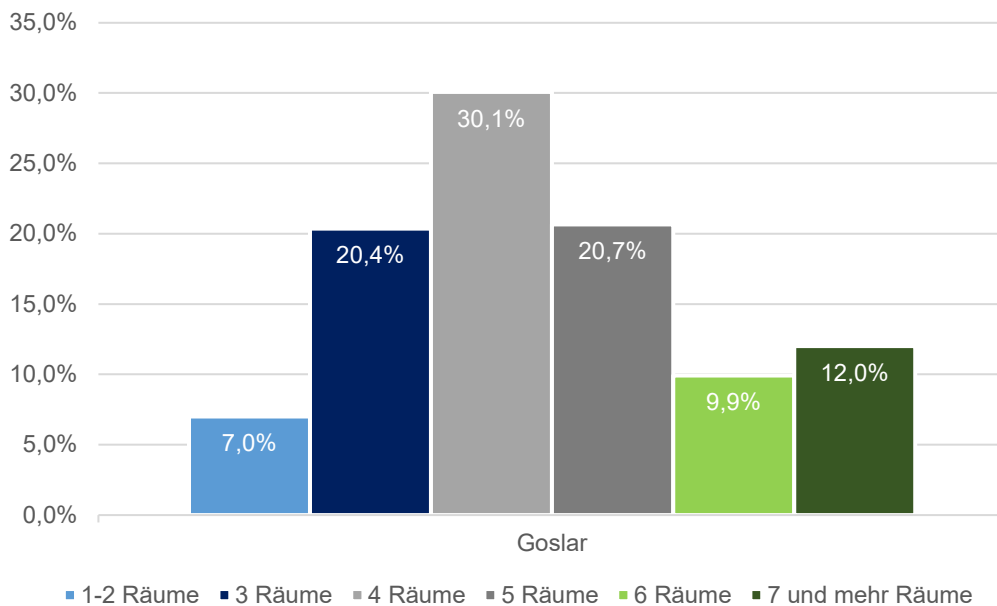


Abbildung 3: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen und Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Daten des Zensus 2011 erlauben ergänzend eine Darstellung des Wohnungsbestands nach Quadratmetern. Der Anteil an kleinen Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> liegt in der Stadt Goslar ebenfalls bei 27 %. Der Anteil großer Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup>, die insbesondere von Familien nachgefragt werden, hingegen ist in der Stadt Goslar mit 18 % eher gering.

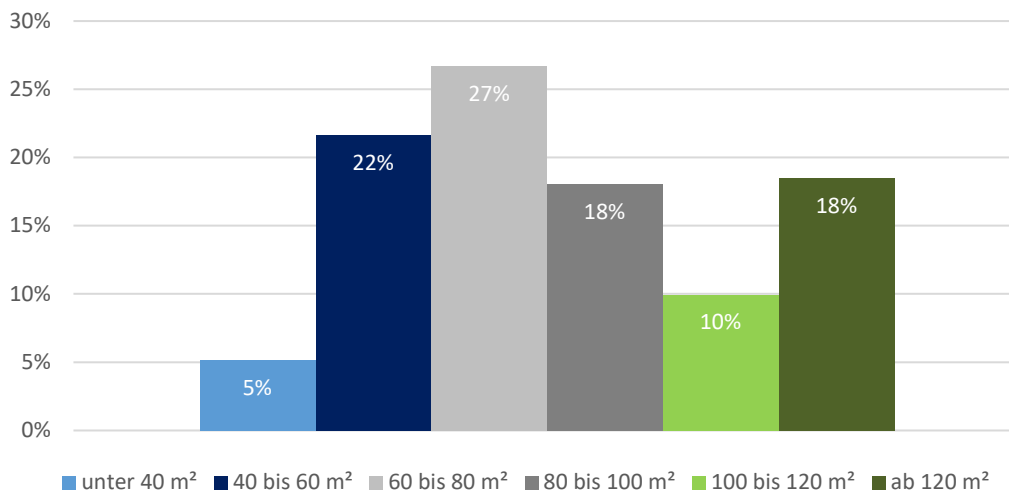
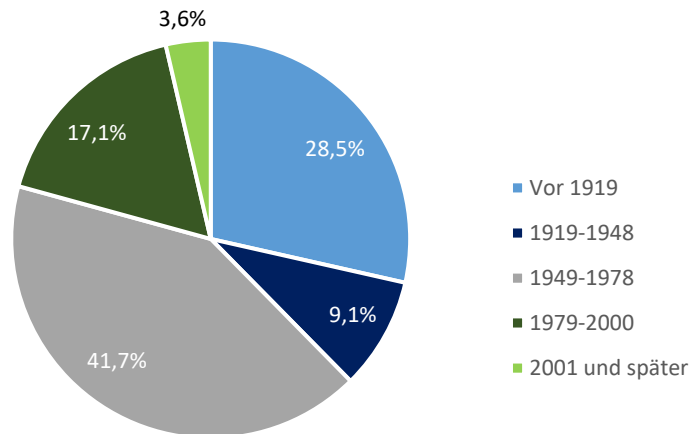


Abbildung 4: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (2011) (ohne Stadtteil Vienenburg)  
Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

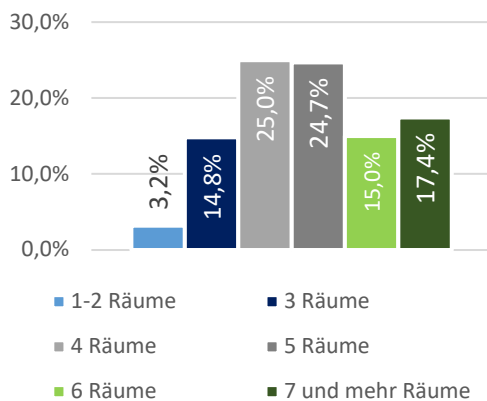
Der Stadtteil Vienenburg, ist erst zum 1. Januar 2014 in die Stadt Goslar eingemeindet worden. Aus diesem Grund kann die Struktur des Wohnungsbestandes im Stadtteil Vienenburg auf Basis des Zensus ebenfalls dargestellt werden.

*Gesonderte Betrachtung des Stadtteils Vienenburg*

### Wohnungsbestand in Vienenburg nach Baualter



### Wohnungsbestand in Vienenburg nach der Zahl der Räume (2011)



### Wohnungsbestand in Vienenburg nach Wohnungsgröße (2011)

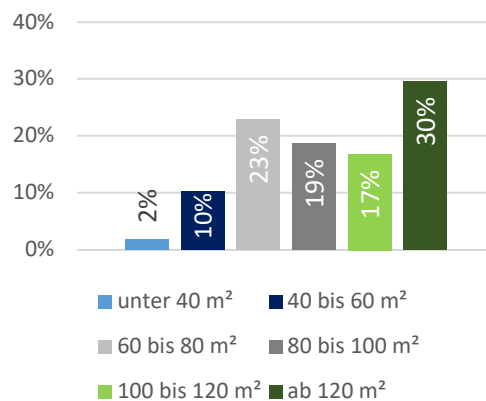


Abbildung 5: Struktur des Wohnungsbestands im Ortsteil Vienenburg (2011)  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen und Zensus 2011, eigene Darstellung

Der Wohnungsbestand in Vienenburg ist ebenfalls überdurchschnittlich alt. Der Anteil der Wohnungen, die vor 1978 errichtet wurden, ist zwar niedriger als in der Gesamtstadt Goslar, mit 79 % aber ebenfalls sehr hoch.

*Baualter*

Die Hälfte der Wohnungen in Vienenburg hat 4 oder 5 Räume. Der Anteil kleiner Wohnungen mit bis zu 3 Räumen ist im eher ländlich geprägten Siedlungsbereich Vienenburg mit 18 % zudem deutlich geringer als in der Gesamtstadt. Dieses ist auch auf die Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen. Analog dazu ist in Vienenburg nur rund jede zehnte Wohnung maximal 60 m<sup>2</sup> groß. Der Anteil an großen Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup>, die insbesondere von Familien nachgefragt werden, hingegen ist in Vienenburg mit 30 % deutlich höher als in der Gesamtstadt.

*Größenstruktur*

## 2.2. Baufertigstellungen

Die Betrachtung der fertiggestellten Wohnungen seit dem Jahr 2000 zeigt ein – für die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland – typisches Bild: Die intensive Bautätigkeit der 1990er Jahre wurde zurückgefahren. Zu Beginn des Jahrtausends sind die Baufertigstellungszahlen noch vergleichsweise hoch, in den darauffolgenden Jahren gehen sie deutlich zurück. Im Jahr 2019 stieg die Bautätigkeit in Goslar wieder merklich an. Es wurden 40 Einfamilienhäuser, 6 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 41 in bestehenden Gebäuden fertiggestellt.

*Baufertigstellungszahlen steigen seit 2019 wieder*

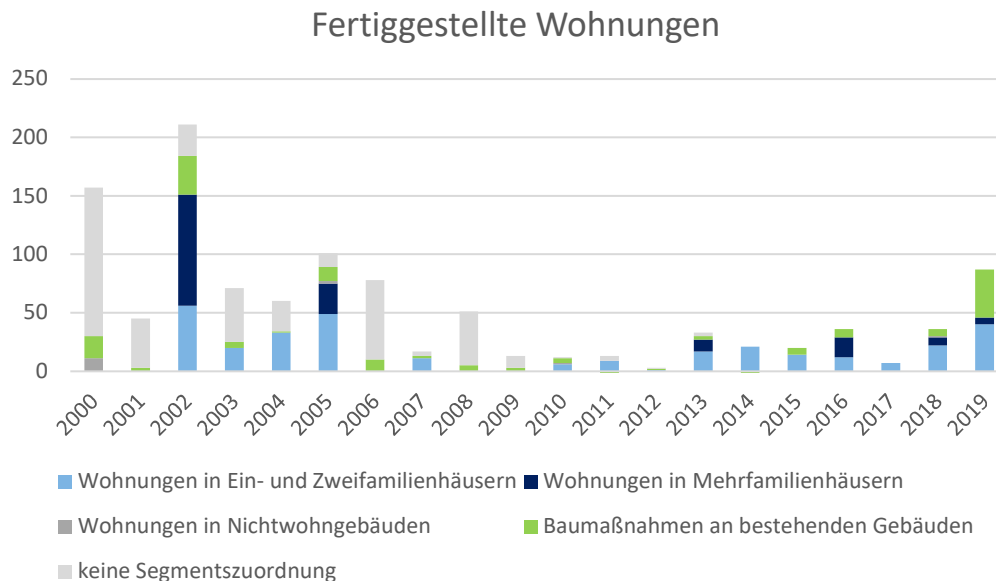


Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen (Wohnungen)  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

Der Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern errichteten Wohnungen beträgt zwischen 2015 und 2019 51 %. In Mehrfamilienhäusern befinden sich lediglich 16 % der fertiggestellten Wohnungen. Ein weiteres Drittel der Wohnungen (32 %) zwischen 2015 und 2019 wurde durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Anbau, Aufstockungen, Wohnungsteilungen, Konversion) geschaffen.

*Geringer Neubau von Mehrfamilienhäusern*

## 2.3. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Um die Marktlage einzuschätzen wird im Folgenden die Entwicklung des Miet- und Kaufpreinsniveaus auf Basis von Transaktionsdaten des Gutachterausschusses sowie von Angebotspreisen der Value AG analysiert. Value greift auf zahlreiche Quellen, wie etwa Online-Immobilienportale sowie regionale und überregionale Zeitungen, zurück um ein umfassendes Spektrum an Wohnungsinseraten abzudecken.



## Mieten

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind die mittleren Angebotsmieten (Median) für Bestandswohnungen (älter als 3 Jahre) in der Stadt Goslar seit Anfang 2012 um rd. 23 % angestiegen, von 4,90 €/m<sup>2</sup> auf 6,04 €/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Die Mieten der kommunalen Wohngesellschaften Goslar/Harz für bestehende Mietverhältnisse liegen derzeit im Median bei 5,35 €/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Der jährliche Preisanstieg liegt bei 3 % und damit leicht über der allgemeinen Teuerungsrate. Das aktuell Mietniveau in Goslar ist mit 6,04 €/m<sup>2</sup> auch im bundesweiten Vergleich (Deutschland: 7,55 €/m<sup>2</sup>) niedrig, was sich positiv auf die Wohnkostenbelastung der Haushalte auswirkt, aber auch die Investitionsspielräume für den Mietwohnungsneubau und Modernisierungen einschränkt.

*Niedriges Mietniveau*

Seit 2015 erhöhte sich die Zahl der jährlichen Wohnungsangebote um 68 %, was auf eine steigende Fluktuation im Wohnungsbestand hindeutet.

*Mehr Marketing*

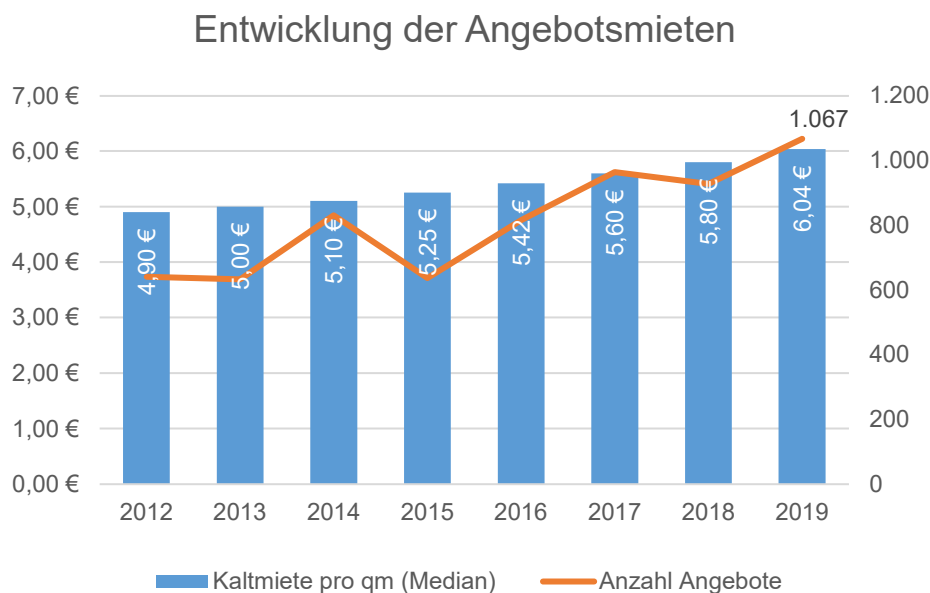


Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten und der Zahl der Wohnungsangebote  
Quelle: Value AG

Aufschlussreich kann auch die Differenzierung der Mietpreisstruktur nach Wohnungsgrößen sein. Diese ist in der nachfolgenden Abbildung grafisch dargestellt. Im Mittel der Jahre 2015 bis 2019 liegt der Mietpreis aller Wohnungsgrößen bei 5,59 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise für Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> liegen dabei mit 6,07 €/m<sup>2</sup> deutlich über dem Durchschnitt aller Wohnungsgrößen, Wohnungen ab 120m<sup>2</sup> mit einem Quadratmeterpreis von 5,20 € darunter.

### Durchschnittliche Nettokaltmiete nach Wohnungsgrößen

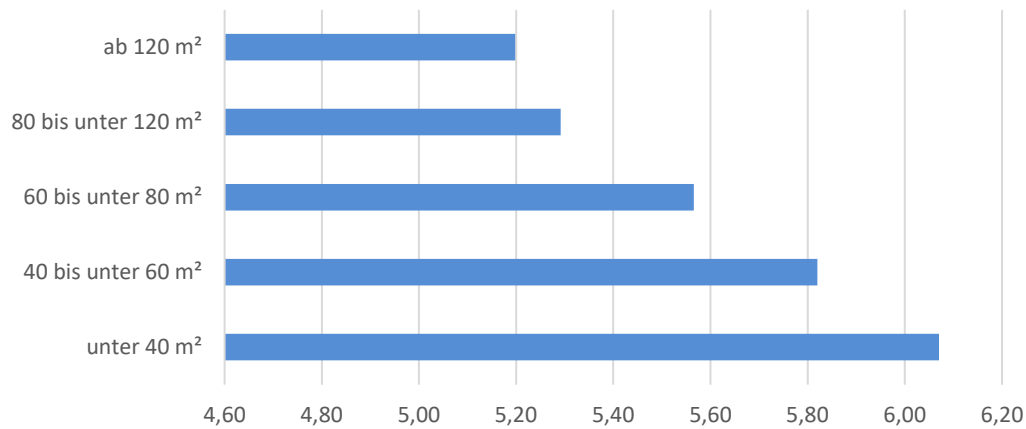


Abbildung 8: Durchschnittliche Nettokaltmiete in €/m² (2015-2019)  
Quelle: Value AG, eigene Darstellung

Es zeigt sich eine deutliche Erhöhung der durchschnittlichen Quadratmetermietpreise mit sich reduzierender Wohnungsgröße. Dass die Mieten für kleine Wohnungen überdurchschnittlich hoch sind, ist der Regelfall, da auch für kleine Wohnungen eine teure Ausstattung, wie z. B. Küche oder Bad, vorgehalten werden muss. Es handelt sich jedoch gerade bei kleinen Haushalten meist um diejenigen, die besonders preissensibel sind und für die die hohen Mieten kaum erschwinglich sind. Hinzu kommt, dass kleine Wohnungen unter 40 m² kaum angeboten werden.

*Kleine Wohnungen mit den höchsten Quadratmeterpreisen*

## Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen in Goslar ist geprägt von Bestandswohnungen. Von 2012 bis 2017 lagen die durchschnittlichen Angebotspreise in diesem Segment bei 677 €/m<sup>2</sup>. Erst seit 2018 stieg das Preisniveau. 2019 kostete eine Bestandswohnung durchschnittlich 819 €/m<sup>2</sup> (Median).

*Preisanstieg erst seit 2018*

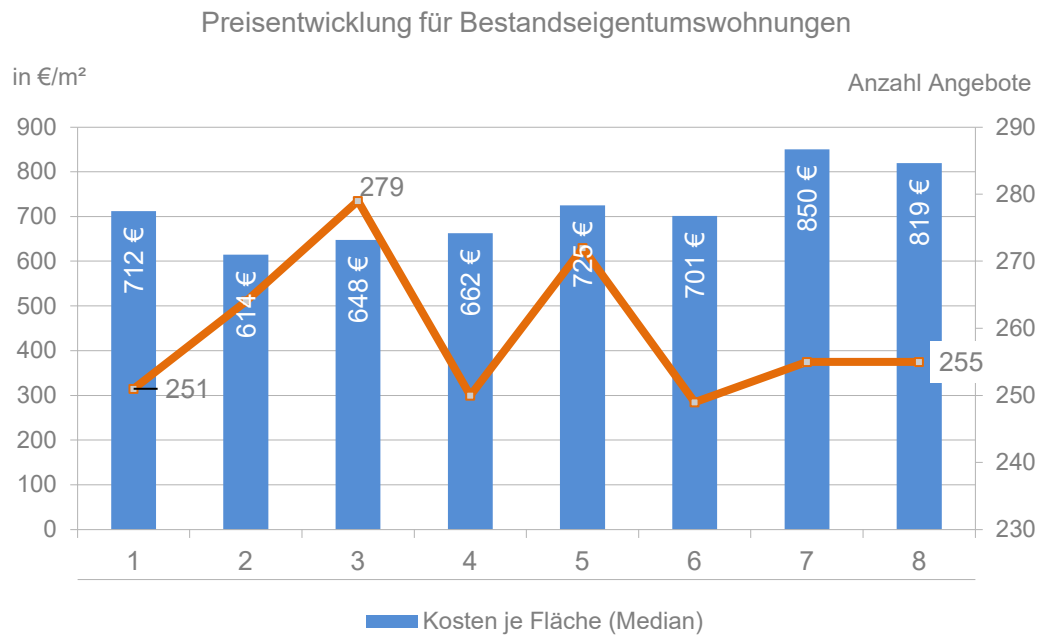


Abbildung 9: Entwicklung Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand, älter als 3 Jahre) 2012-2019  
Quelle: Value AG, eigene Darstellung

Damit sind gebrauchte Eigentumswohnungen ebenso wie Mietwohnungen in Goslar vergleichsweise günstig. Sie weisen aber häufig größere Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf. Die Zahl der Angebote blieb trotz jährlicher Schwankungen konstant.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen das Preisgefüge für Eigentumswohnungen nach Baualter.

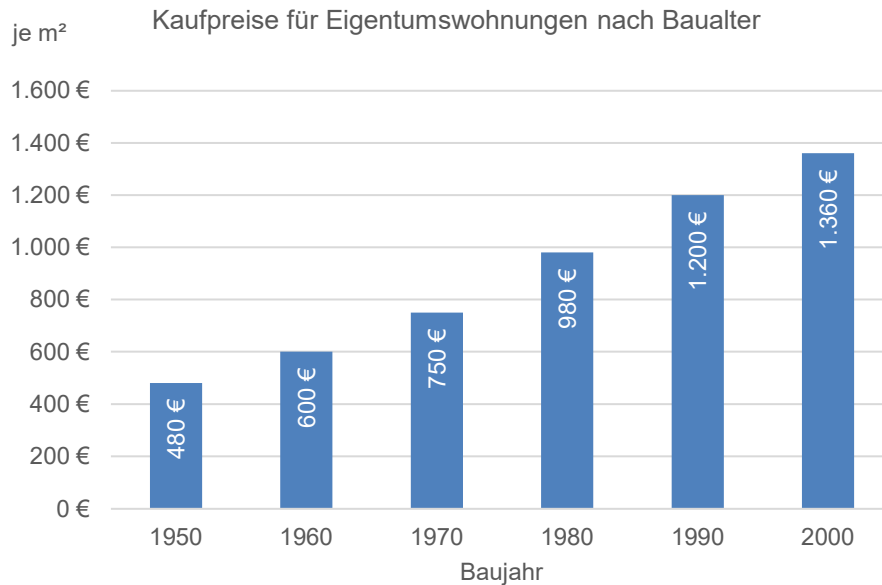


Abbildung 10: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, Baujahr ab 1950  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, Grundstücksmarktbericht 2020

Aufgrund der geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre wurden durchschnittlich nur rund. 10 neue Eigentumswohnungen im Jahr angeboten.

*Nur wenige neue Eigentumswohnungen im Angebot*

Die Kaufpreise der Neubauwohnungen stiegen zwischen 2012 und 2019 von 1.706 €/m<sup>2</sup> auf 2.930 €/m<sup>2</sup> und damit um 72 % an. Damit wurde ein vergleichbar hohes Niveau erreicht, wie im Bundesdurchschnitt. Ursächlich sind die stark gestiegenen Baukosten, die regional kaum noch Unterschiede aufweisen.

*Anstieg der Kaufpreise für Neubauwohnungen um 72 %*

## Eigenheime

Die Preisentwicklung von Eigenheimen in der Stadt Goslar zeigt einen Preisrückgang bis zum Jahr 2011. Danach erholten sich die Kaufpreise wieder. Vom Basisjahr 2010 bis 2019 stiegen die Kaufpreise um 45 %.

Preisentwicklung von Eigenheimen

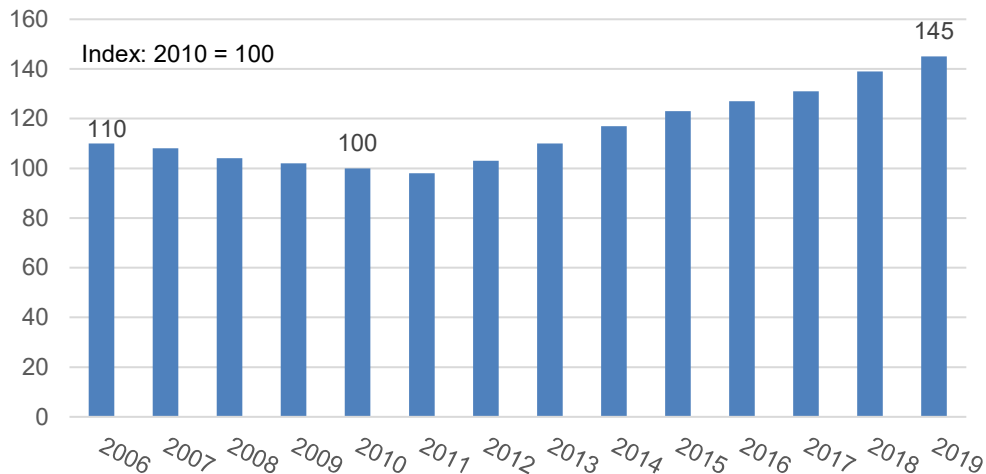


Abbildung 11: Preisentwicklung von Eigenheimen  
(freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahr ab 1950)  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, Grundstücksmarktbericht 2020

Preise für Eigenheime nach Baualter

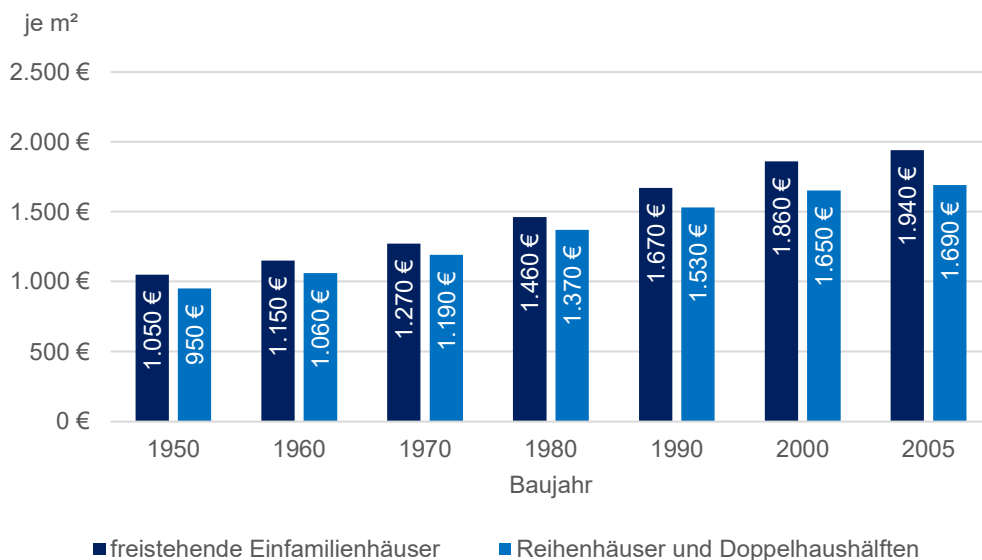


Abbildung 12: Vergleichsfaktoren für Eigenheime  
(freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, Baujahr ab 1950)  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim, Grundstücksmarktbericht 2020

Der Gutachterausschuss hat das Preisgefälle im Eigenheimsegment anhand der wichtigsten Parameter Gebäudetyp und Baualter berechnet. Die stärkste Differenzierung geht vom Baualter aus. Je jünger das Gebäude, desto höher ist der durchschnittliche Kaufpreis: So liegen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser mit dem Baujahr 2005 rund 85 % über einem 1950 errichteten Gebäude gleichen Typs. Der Gebäudetyp differenziert hingegen nur mit durchschnittlich 9 % (Abbildung 12, Seite 13 unten).

Die Auswertung der Angebotskaufpreise für neuere freistehende Einfamilienhäuser (nicht älter als 3 Jahre) zeigt, dass 2019 bis 2020 80 % der Angebote in einer Preisspanne von 873 €/m<sup>2</sup> im Ortsteil Hahndorf bis 2.719 €/m<sup>2</sup> in der Goslarer Kernstadt lagen.

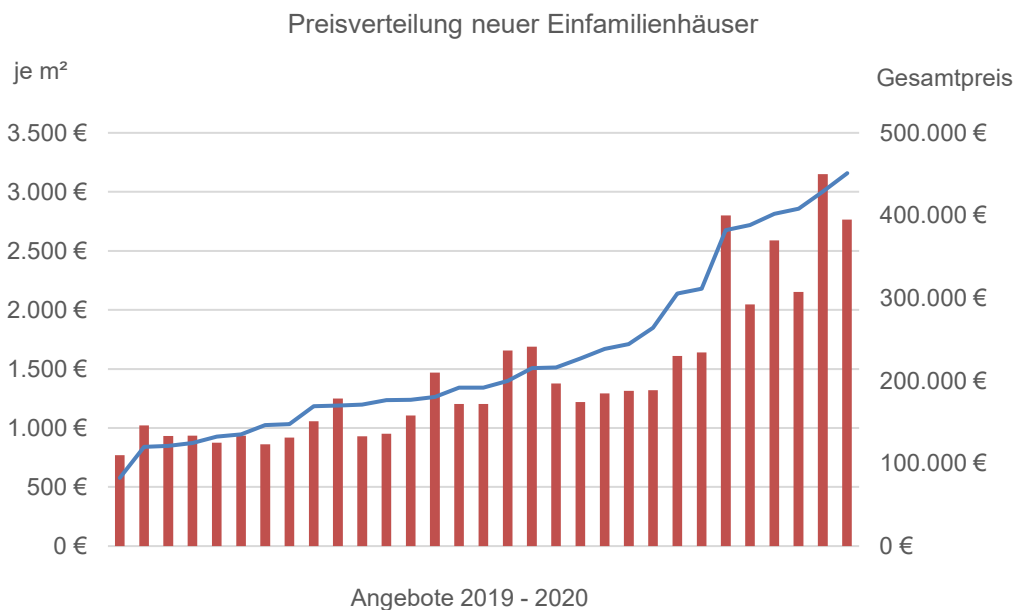


Abbildung 13: Preisverteilung für neue freistehende Einfamilienhäuser (Baualter: nicht älter als 3 Jahre, Angebote 2019 und 2020)  
Quelle: Value AG, eigene Darstellung

Im gleichen Zeitraum wurden nur ein neueres Reihenhaus für rd. 3.200 €/m<sup>2</sup> und zwei neuere Doppelhaushälften für rund 1.100 €/m<sup>2</sup> und 1.200 €/m<sup>2</sup> angeboten.

## 2.4. Fazit Angebotsentwicklung

Die Analyse der Entwicklung des Wohnungsangebotes zeigt, dass sich der Wohnungsneubau in den letzten zehn Jahren überwiegend auf das Einfamilienhaussegment für Selbstnutzer konzentrierte. Erst in jüngster Zeit sind wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Zeitgemäß ausgestattete, barrierearme Mietwohnungen sind daher den vergangenen Jahren kaum entstanden.

*Kaum noch Neubau in den letzten Jahren*

Der vergleichsweise alte Wohnungsbestand deutet zudem auf überdurchschnittliche Modernisierungsbedarfe hin.

Die Mieten für Wohnungen sind in der Stadt Goslar nur moderat gestiegen und liegen im Bundesvergleich im unteren Bereich, was sich positiv auf die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte auswirkt, aber die Investitionsspielräume für Modernisierungen einschränkt.

*Deutliche Miet- und Kaufpreisanstiege*

### 3. Nachfrageentwicklung

#### 3.1. Einwohnerentwicklung

In der Stadt Goslar ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Während die Stadt im Jahr 2000 noch rund 55.800 Einwohner hatte, hat sich die Zahl bis 2019 auf rund 50.600 reduziert. Das entspricht einem Rückgang um 9,5 %.

*Rückgang der Bevölkerungszahlen*

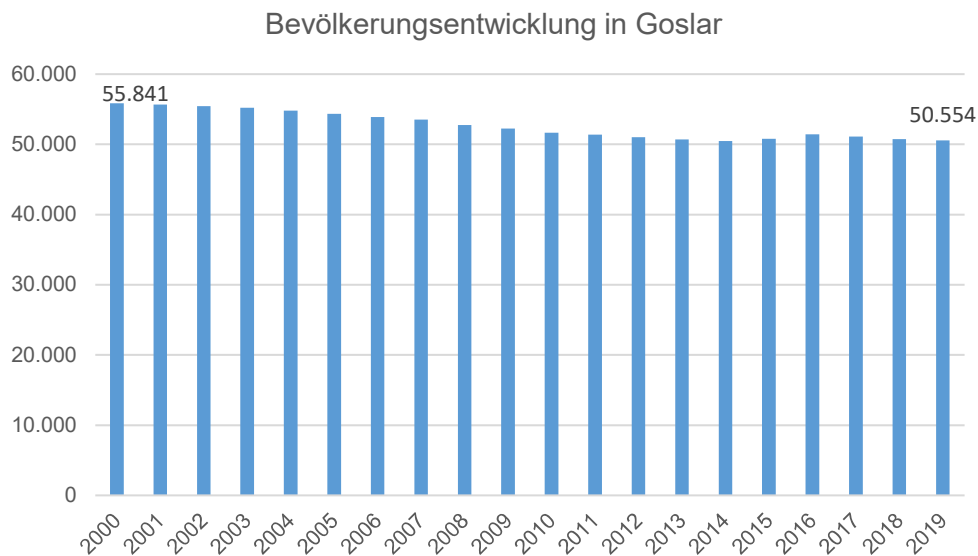


Abbildung 14: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Goslar

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Einwohner mit Hauptwohnsitz, eigene Darstellung

Die natürlichen Salden sind in der Stadt Goslar durchgängig negativ. Das bedeutet, dass die Anzahl der Sterbefälle höher ist als die Zahl der Geburten, was einem typischen Bild vieler Kommunen in Deutschland entspricht und dem demografischen Wandel mit einer alternden Bevölkerung und niedrigen Geburtenzahlen geschuldet ist. In Kommunen mit Bevölkerungsanstiegen kann das Geburtendefizit jedoch durch Wanderungsgewinne überkompensiert werden. Dies ist in Goslar nicht der Fall. Es gibt zwar einzelne Jahre (2012 bis 2019) in denen der Zuzug den Fortzug übersteigt, ein anhaltender Bevölkerungsanstieg resultiert daraus, aufgrund des sehr negativen natürlichen Saldos, allerdings nicht.

*Negative natürliche Salden und oftmals negative Wanderungssalden*

In der Stadt Goslar übersteigt die Zahl der Sterbefälle die Geburten seit dem Jahr 2000 im Mittel um rund 350, wobei das Defizit zu Beginn des Jahrtausends mit durchschnittlich 300 noch etwas geringer ausfiel als in der jüngeren Vergangenheit (2000-2009) mit jährlich rund 380. Zurückzuführen ist dies sowohl auf eine sich reduzierende Geburtenzahl als auch auf sich erhöhende Sterbefälle. Der Wanderungssaldo hingegen war insbesondere zwischen 2005 und 2010 negativ. Aufgrund der Differenz aus Zu- und Fortzügen verlor Goslar zu jener Zeit jährlich rund 120 Einwohner. Zu Beginn des Jahrtausends sowie in den vergangenen Jahren war der Wanderungssaldo jedoch auch ohne die Flüchtlingszuwanderung positiv. Bei

*Zuletzt Wanderungsgewinne*



der Betrachtung des vergangenen Jahrzehnts (ohne die Jahre 2015 und 2016) zeigt sich so ein durchschnittliches Wanderungsplus von 225 Personen. Die Wanderungsgewinne scheinen sich dabei vor allem auf Familien zu konzentrieren, da die positiven Salden bei den Kindern und Jugendlichen sowie den 25 bis 45-Jährigen beobachtet werden konnten. Die positive Wanderungsbilanz kann den negativen natürlichen Saldo bislang nicht ausgleichen, sie verringert jedoch die Einwohnerverluste und wirkt der Überalterung der Bevölkerung entgegen.

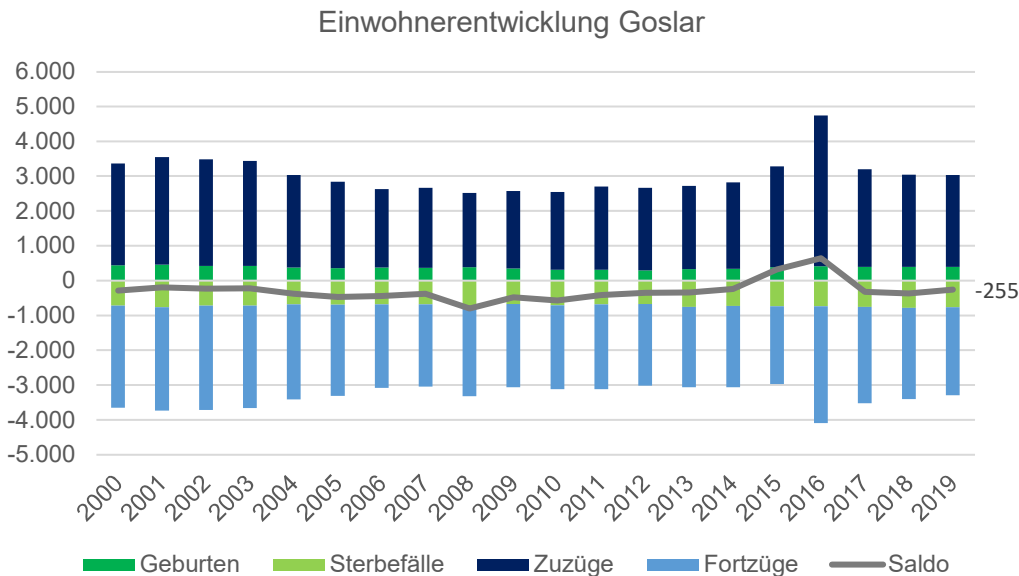


Abbildung 15: Einwohnerentwicklung basierend auf natürlichem und Wanderungssaldo für die Stadt Goslar  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

### 3.2. Altersstruktur

In den vergangenen Jahren hat sich nicht nur die Zahl der Einwohner, sondern auch deren Struktur geändert. Der Vergleich der Jahre 2011 und 2019 zeigt in der Stadt Goslar eine negative Entwicklung bei den Kindern und Jugendlichen, den 18- bis 25-Jährigen sowie den Einwohnern zwischen 25 und 45 Jahren. In den übrigen Altersgruppen konnte die Stadt Goslar moderate Einwohnergewinne verzeichnen.

*Bevölkerungsanstieg bei den Einwohnern ab 45 Jahren*

Insgesamt ist sowohl die Einwohnerzahl in der Altersgruppe der 45 bis 65-Jährigen als auch der ab 65-Jährigen um rund 2 % gestiegen. Die deutlichsten Rückgänge zeigte die Altersgruppe der 25 bis 45-Jährigen mit Verlusten von 8 %.

Altersstruktur 2011 und 2019 in Goslar

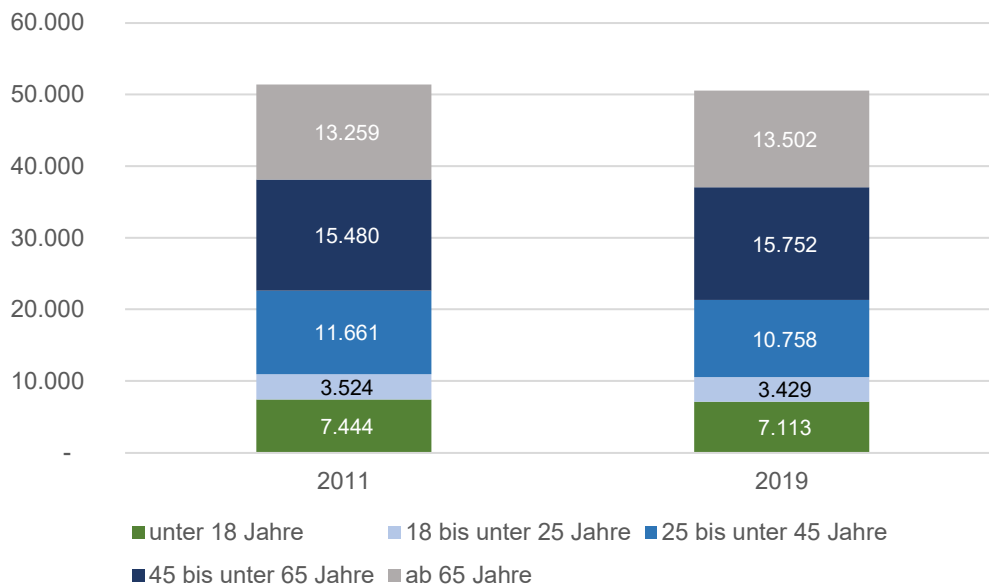


Abbildung 16: Altersstruktur in 2011 und 2017 in der Stadt Goslar  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Darstellung

### 3.3. Fazit Nachfrageentwicklung

In den vergangenen Jahren zeigte sich eine negative Bevölkerungsentwicklung, die sowohl aus dem negativen natürlichen Saldo als auch aus dem negativen Wanderungssaldo resultiert. Die seit kurzem beobachteten Zuwanderungen von Familien deuten auf einen positiven Trend hin, sind jedoch statistisch noch nicht ablesbar. Mit dem Bevölkerungsrückgang geht eine Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Einwohner einher. Auf dieser Basis ist von weiterhin rückläufigen Bevölkerungszahlen auszugehen. Eine detaillierte Beschreibung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung folgt im nachfolgenden Kapitel der Wohnungsmarktprognose.

*Rückgängige Bevölkerungszahlen und Anstiege bei den Älteren*

## 4. Wohnungsmarktprognose

Neben der Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und -struktur ist die zukünftige Nachfrage entscheidend für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Aufbauend auf der aktuellen Bevölkerungsstruktur wurde daher die zukünftige demografische Entwicklung bis zum Jahr 2035 berechnet und wird hier abgebildet. Die Prognose wurde im Jahr 2018 erstellt und basiert auf Einwohnerdaten bis zum Jahr 2017.

*Prognose bis 2035*

Im Folgenden wird die Wohnungsmarktprognose für die Stadt Goslar dargestellt. Bei den betrachteten Größen handelt es sich um die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung und die wohnungsmarktrelevanten Haushalte. Bei dieser Größe werden

*Betrachtung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung*

zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz die Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzugezählt und die Einwohner, die in Wohnheimen leben, werden herausgerechnet.

Weiterhin wird in der Wohnungsmarktprognose eine für Umzüge und Modernisierungen notwendige Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % berücksichtigt. Das bedeutet, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt der Wohnungsbestand um 2 % höher sein muss als die Zahl der nachfragenden Haushalte.

Basis für die Berechnung der Prognose war die Veränderung der Wanderungszahlen der Jahre bis 2017. Da es in diesem Zeitraum aufgrund des verstärkten Flüchtlingszuzugs Sondereffekte gab, wurden bei den Wanderungen jedoch die Jahre 2015 und 2016 herausgerechnet und der Stützzeitraum wurde entsprechend angepasst.

#### 4.1. Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Goslar wird sich laut der Bevölkerungsprognose weiter reduzieren. Inklusive der Nebenwohnsitze und abzüglich der Bewohner von Wohnheimen, gab es Ende des Jahres 2017 in Goslar rund 52.300 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird sich die Zahl um rund 2.000 auf dann 50.300 Einwohner reduzieren. Das entspricht einem Rückgang um 3,9 %.

*Rückgang um  
2.000 Einwohner*



Abbildung 17: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung der Stadt Goslar  
Quelle: Eigene Berechnung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wird mit der Reduzierung der Einwohnerzahl eine Verschiebung der Altersstruktur einhergehen. Die größten Veränderungen werden die Altersgruppen der 45 bis 65-Jährigen Best Ager und die der Senioren ab 65 Jahren betreffen. Während sich die Zahl der Einwohner zwischen 45 und 65 Jahren um rund 3.900 reduzieren wird, wird die Zahl der Senioren um rund 2.300 steigen. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, werden Bevölkerungsgewinne in den Altersgruppen der 25 bis 45-Jährigen sowie in den Altersgruppen der Senioren zu beobachten sein. Hierbei ist vor allem die Altersgruppe der Einwohner ab

*Anstiege bei den Senioren*

85 Jahren zu beachten, deren Zahl sich mehr als verdoppeln wird. Die übrigen Altersgruppen werden einen Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen haben.

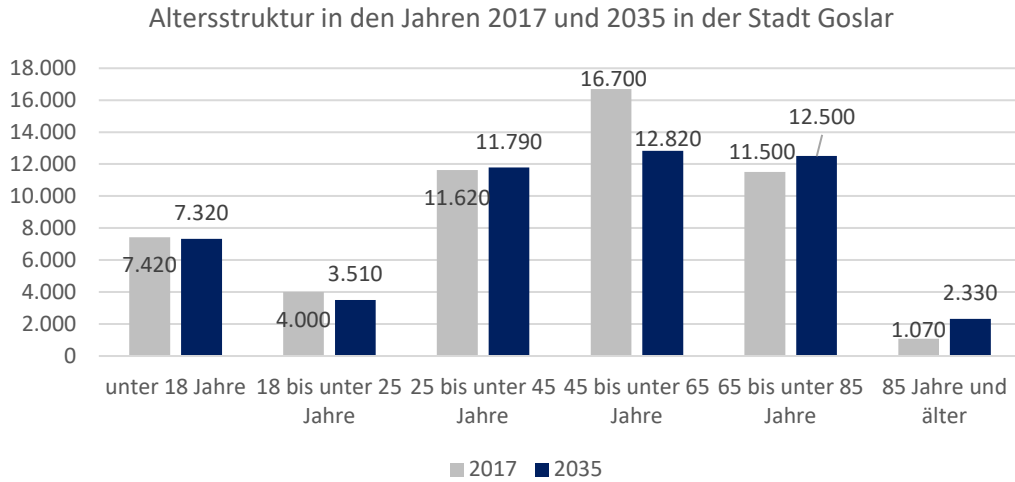


Abbildung 18: Altersstruktur in 2017 und 2035 in der Stadt Goslar  
Quelle: Eigene Berechnung

Vienenburg: Rückgang um 800 Einwohner

Im Ortsteil Vienenburg wird sich die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von rund 10.100 in 2017 auf rund 9.300 in 2035 reduzieren. Mit einem Rückgang um rund 800 Einwohner bzw. 7,6 % ist das ein deutlich stärkerer Bevölkerungsverlust als in der Stadt Goslar. Zurückzuführen ist das auf geringere Wandergewinne und ein Geburtendefizit im Ortsteil.



Abbildung 19: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für den Ortsteil Vienenburg  
Quelle: Eigene Berechnung

Vienenburg: Anstiege nur bei den Senioren

Die einzige Altersgruppe, für die in Vienenburg ein Anstieg der Bevölkerungszahl prognostiziert wird, ist die der Senioren ab 65 Jahren. Ihre Zahl wird gegenüber 2017 um rund 600 bzw. 25 % steigen. In den übrigen Altersklassen wird es zu

einer Verringerung der Zahlen kommen. Der stärkste Rückgang wird bei den Best Agern zwischen 45 und 65 Jahren zu beobachten sein, sofern sich der aktuelle Trend fortsetzt.

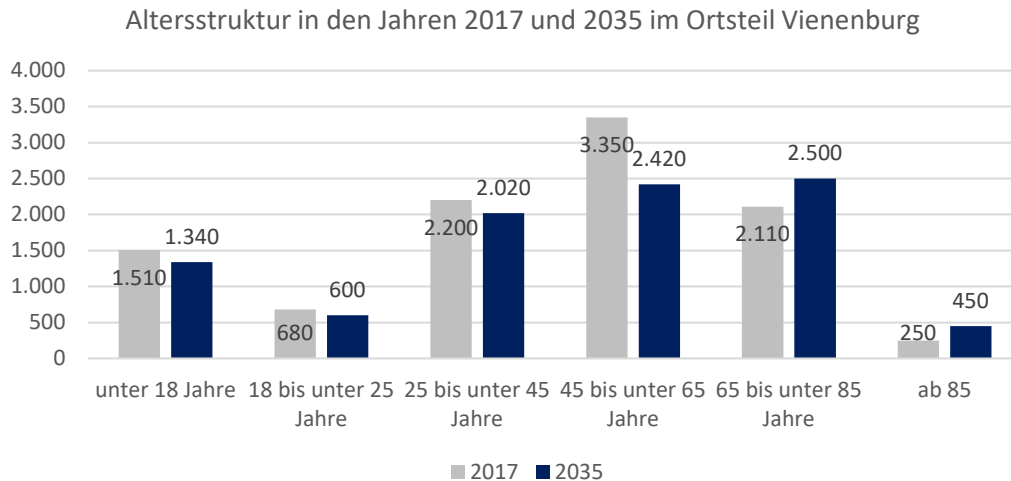


Abbildung 20: Altersstruktur in 2017 und 2035 im Ortsteil Vienenburg  
Quelle: Eigene Berechnung

Die prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur in Vienenburg gibt bereits Hinweise auf die zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Anzahl der Senioren wird sich deutlich erhöhen. Betroffen hiervon sind auch die Senioren zwischen 65 und 85 Jahren, in besonderem Maße steigt aber die Zahl der Senioren ab 85 Jahren. Da diese in aller Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, wird der Bedarf an kleineren und barrierearmen Wohnungen sowie an unterstützenden Serviceangeboten steigen.

*Veränderung der Nachfrage*

## 4.2. Haushaltsprognose

Die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen, sondern Haushalte. Aus diesem Grund wurde auf Basis der Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung eine Prognose der Haushalte berechnet.

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird sich in der Stadt Goslar von 2017 bis 2035 um rund 600 bzw. 2 % verringern. Damit verlangsamt sich der Einwohnerrückgang im Prognosezeitraum. Die Zahl der Haushalte lag in 2017 bei rund 25.400 und wird sich laut Prognose bis 2035 auf rund 24.800 verringern. Der Rückgang wirkt sich je nach Haushaltsgrößenstruktur unterschiedlich aus. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird in der Stadt Goslar um rund 300 von rund 10.500 auf rund 10.800 steigen, während Haushalte mit zwei und mehr Personen zurückgehen.

*Rückgang der Haushaltszahl, Anstieg bei den Einpersonenhaushalten*

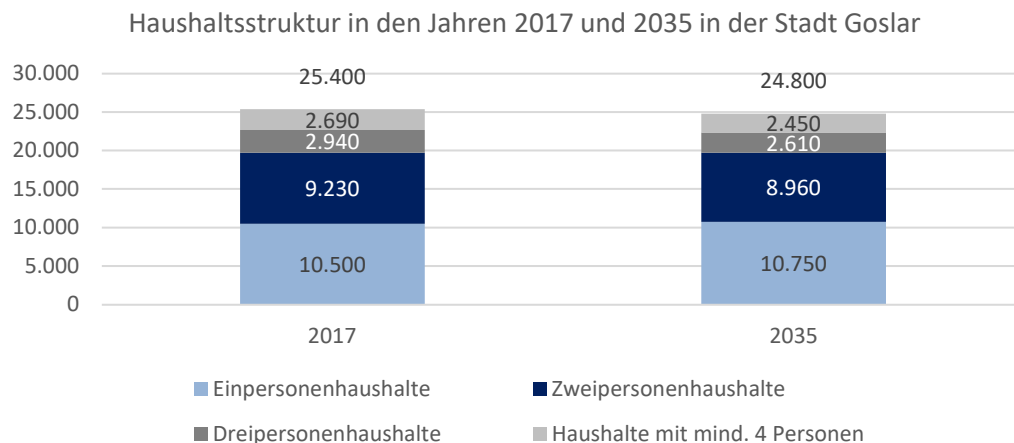


Abbildung 21: Haushaltsstruktur in 2017 und 2035 in der Stadt Goslar  
Quelle: Eigene Berechnung

Für Vienenburg wird bis 2035 ein Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Haushalte um rund 300 auf dann 4.400 prognostiziert. Während sich die Haushalte mit mindestens zwei Personen um insgesamt rund 300 reduzieren, erhöht sich die Zahl der Einpersonenhaushalte auch in Vienenburg leicht.

*Vienenburg: Rückgang der Haushaltszahl, leichter Anstieg der Einpersonenhaushalte*

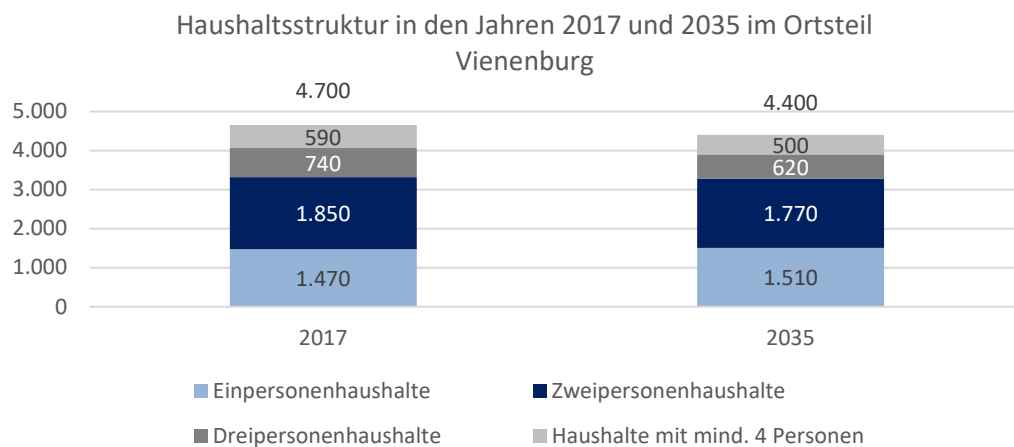


Abbildung 22: Haushaltsstruktur in 2017 und 2035 im Ortsteil Vienenburg  
Quelle: Eigene Berechnung

Genau wie die Veränderung der Altersstruktur, gibt auch die Entwicklung der Haushaltsstruktur Hinweise auf die zukünftige Wohnraumnachfrage. Die Zahl der großen Haushalte reduziert sich, während die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt. Künftig wird es eine stärkere Nachfrage von älteren Menschen geben, die aus ihren Einfamilienhäusern in altersgerechte Mietwohnungen oder Einfamilienhäuser ziehen wollen.

*Risiken und Chancen*

### 4.3. Wohnungsmarktbilanz

Inwiefern neben dem steigenden Bedarf an kleinen und altengerechten Wohnungen überhaupt quantitativer Neubaubedarf entsteht, zeigen die Wohnungsmarktbilanzen. In diesen wird das Angebot in Wohneinheiten und der Nachfrage in Form von Haushalten gegenübergestellt. So bildet sich die Nachfrage aus den wohnungsmarktrelevanten Haushalten sowie der notwendigen Fluktuationsreserve (vgl. Seite 19). Der Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) wird im Basisjahr der amtlichen Statistik entnommen und um die erfassten Ferienwohnungen reduziert, da diese nicht dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Weiterhin erfolgt eine Fortschreibung des Wohnungsbestandes ohne Neubau, um den entstehenden zusätzlichen Bedarf herauszuarbeiten, und eine Reduktion des Bestandes im Prognosezeitraum aufgrund von Wohnungsabgängen und -umnutzungen.

*Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage*

In der finalen Bilanz wird also ein nachfragender Haushalt einer Wohneinheit gegenübergestellt, um Aufschluss über die quantitativen Neubaubedarfe bzw. Überhänge zu erhalten. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass trotz eines zahlenmäßigen Überangebots an Wohnungen „überschaubare“ Neubaubedarfe bestehen können, wenn das Wohnungsangebot nicht den Bedarfen entspricht, etwa wenn die Zahl kleiner Haushalte zunimmt, aber überwiegend große Wohnungen angeboten werden.

In der Stadt Goslar konnte für den gesamten Prognosezeitraum kein quantitativer Neubaubedarf ermittelt werden. Zwar wird sich die Haushaltszahl bis zum Jahr 2025 durch Singularisierungsprozesse kurzfristig von rund 25.900 (inkl. Fluktuationsreserve) in 2017 auf rund 26.000 (inkl. Fluktuationsreserve) in 2025 erhöhen, allerdings wird der derzeitige Leerstand in Höhe von rund 4 % das Haushaltswachstum kompensieren können.

*Kein quantitativer Neubaubedarf*

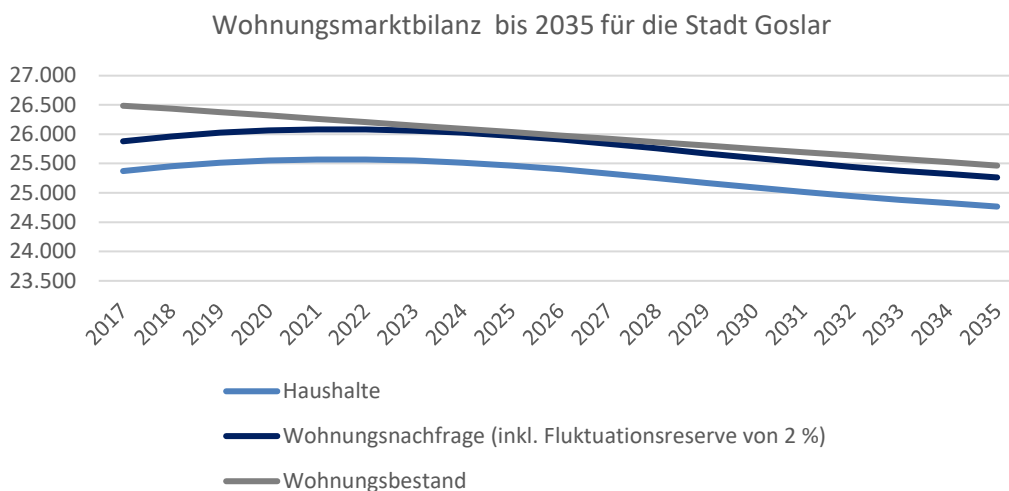


Abbildung 23: Wohnungsmarktbilanz bis 2035 für die Stadt Goslar  
Quelle: Eigene Berechnung

Die detaillierte Betrachtung der Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber den Mehrfamilienhäusern in der Stadt Goslar zeigt, dass in beiden Segmenten das Angebot die Nachfrage übersteigt. Unter der rechnerischen Annahme, dass kein Neubau erfolgt, wird sich der Leerstand in der Stadt Goslar bis zum Jahr 2025 auf rund 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie rund ca. 10 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern des sich verringernden Wohnungsbestandes, reduzieren. Der Wohnungsbestand reduziert sich aufgrund von üblichen Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Nutzungsänderungen. Tatsächlich wird ein entstehender Neubau eher der Nachfrage entsprechen als der Bestand, so dass sich der Leerstand in dem Maße erhöht, in dem Neubau geschaffen wird. Dies wird in der untenstehenden Bilanz nicht dargestellt.

*Anspannungstendenzen des Marktes in 2025*

Im Jahr 2035 werden rund 3 % des Wohnungsbestandes leerstehen, rund 110 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der bis dahin entstehende Neubau ist zu addieren.

Stadt Goslar		2017	2020	2025	2030	2035
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Nachfrage*	12.250	12.320	12.290	12.110	11.930
	Angebot	12.500	12.420	12.300	12.170	12.040
	Neubaubedarf	-250	-100	-10	-60	-110
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Nachfrage*	13.620	13.740	13.680	13.480	13.330
	Angebot	13.990	13.890	13.740	13.580	13.430
	Neubaubedarf	-370	-150	-60	-100	-100
Neubaubedarf insgesamt		-620	-250	-70	-160	-210

Abbildung 24: Neubaubedarfe in 2017, 2020, 2025, 2030 und 2035 in der Stadt Goslar

Quelle: Eigene Berechnung

\*Nachfrage inklusive der Fluktuationsreserve in Höhe von 2 %

Die detaillierte Analyse zeigt, dass sich vorübergehend die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhen wird, während der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kontinuierlich zurückgeht. Da sich parallel dazu die Altersstruktur zugunsten der Älteren verschiebt und sich die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöht, ist jedoch auch von einem Bedarf an kleinen und altersgerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auszugehen (vgl. Kapitel 4.1). Sollte es gelingen dieses Angebot attraktiv zu gestalten, so kann durch den Umzug von Seniorenhaushalten aus ihrem (zu großen) Einfamilienhaus in eine altersgerechte Wohnung der Generationenwechsel gelingen. Das Einfamilienhaus kann an Familien mit Eigentumswunsch verkauft werden und dem eventuellen Neubaubedarf im Segment der Eigenheime kann entgegengewirkt werden.

*Generationenwechsel durch qualitativen Neubaubedarf*

Im Ortsteil Vienenburg übersteigt der Wohnungsbestand durchgängig die Wohnungsnachfrage (inkl. Fluktuationsreserve). Während sich die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte zuzüglich Fluktuationsreserve von rund 4.800 in 2017

*Vienenburg: Kein Neubaubedarf...*



auf rund 4.500 in 2035 reduziert, verringert sich der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum von rund 5.100 auf rund 4.900.

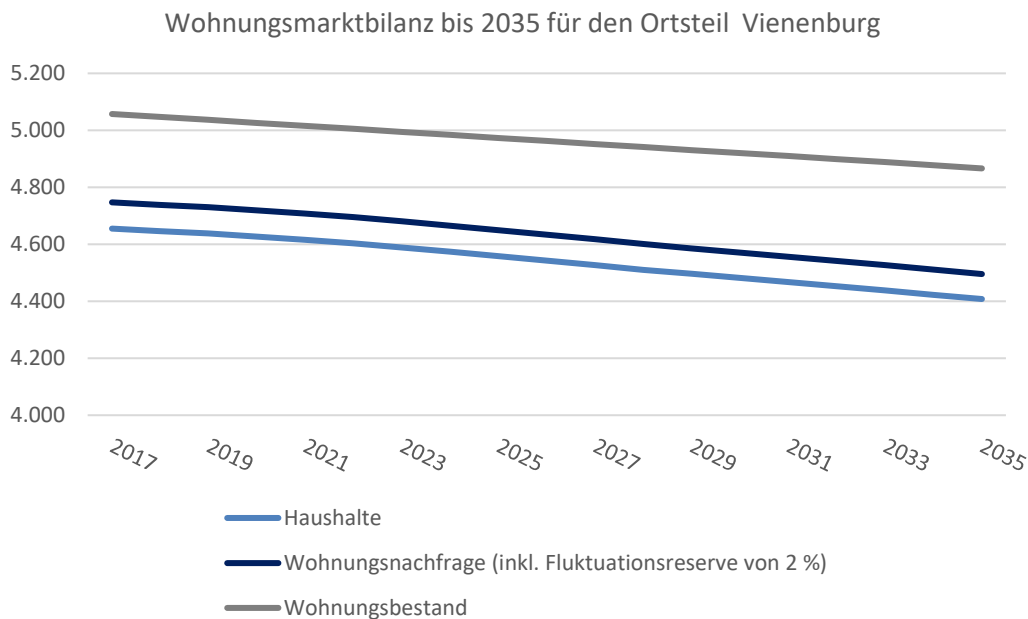


Abbildung 25: Wohnungsmarktbilanz bis 2035 für den Ortsteil Vienenburg  
Quelle: Eigene Berechnung

Die Angebotsüberhänge zeigen sich dabei im gesamten Prognosezeitraum in beiden Segmenten. Der Leerstand in Mehrfamilienhäusern ist prozentual zwar höher, steigt allerdings im Prognosezeitraum geringer als der Leerstand in den Ein- und Zweifamilienhäusern.

... in beiden Segmenten

Ortsteil Vienenburg		2017	2020	2025	2030	2035
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Nachfrage*	3.580	3.560	3.520	3.450	3.380
	Angebot	3.680	3.660	3.620	3.590	3.550
	Neubaubedarf	-100	-100	-100	-140	-170
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Nachfrage*	1.170	1.160	1.130	1.120	1.110
	Angebot	1.380	1.370	1.350	1.340	1.320
	Neubaubedarf	-210	-210	-220	-220	-210
Neubaubedarf insgesamt		-620	-310	-310	-320	-360

Abbildung 26: Neubaubedarfe in 2017, 2020, 2025, 2030 und 2035 im Ortsteil Vienenburg  
Quelle: Eigene Berechnung

Obwohl es in Vienenburg weder einen quantitativen Neubaubedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser noch im Segment der Mehrfamilienhäuser gibt, ist auf qualitative Anpassungen oder Neubaubedarfe hinzuweisen. Die Analyse der

Qualitative Anpassungsbedarfe

Alters- und Haushaltsstruktur hat auch in Vienenburg einen erhöhten Bedarf an kleinen und altersgerechten Wohnungen ergeben.

#### 4.4. Fazit der Wohnungsmarktentwicklung

In den betrachteten Wohnungsmärkten ist im Prognosezeitraum insgesamt nur ein leichter Rückgang der quantitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten. Die Herausforderungen ergeben sich vorwiegend durch die sich verändernden Nachfragestrukturen. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geht zurück, während insbesondere kleine, altersgerechte und preisgünstige Wohnungen stärker nachgefragt werden. Sollte der in der Prognose noch nicht berücksichtigte Zuwanderungstrend von Familien anhalten, werden auch wieder mehr Einfamilienhäuser benötigt.

### 5. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, haben oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, ist eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung Bestandteil des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Goslar.

*Planungs- und Entscheidungsgrundlage*

Im Rahmen dieser Analyse erfolgt die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilsegmenten Versorgungslücken und somit entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus.

*Bilanzierung von Angebot und Nachfrage*

Da dem Segment des preisgünstigen Wohnraums keine feste Begriffsabgrenzung zugrunde liegt, erfolgt in einem ersten Arbeitsschritt die Definition der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sowie die Abgrenzung des preisgünstigen Angebots. Darauf aufbauend wird in einer Modellrechnung das preisgünstige Angebot und die entsprechende Nachfrage ermittelt.

*Definition preisgünstiger Wohnraum*

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist es sinnvoll, auf bereits bestehende und akzeptierte Einkommensgrenzen zurückzugreifen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringem Einkommen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes Niedersachsens herangezogen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, Förderanträge gegenüber der Förderstelle (NBank) begründen zu können.

*Grenzen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsen*

Auch bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund werden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen herangezogen.

Die Einkommens- und Mietobergrenzen sowie die Wohnflächen für die einzelnen Haushaltsgrößen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Haushalte mit	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße	Miete pro m <sup>2</sup>	Mietobergrenze (Nettokaltmiete)
einer Person	17.000 €	bis 50 m <sup>2</sup>	5,80 €	290 €
zwei Personen	23.000 €	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	5,80 €	348 €
drei Personen	29.000 €	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	5,80 €	435 €
vier und mehr Personen*	38.000 €	Über 75 m <sup>2</sup>	5,80 €	522 €

Abbildung 27: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen  
Quelle: Soziale Wohnraumförderung Niedersachsen  
\* Mittelwerte der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen erfolgt die Ermittlung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem finanziell eng begrenzten Handlungsspielraum eher eine untergeordnete Rolle spielt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart und die nachfolgende Betrachtung konzentriert sich ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

*Betrachtung des Mietwohnungssegments*

Die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung wird mithilfe eines Quantifizierungsmodells durchgeführt. Das bedeutet, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, der verschiedene Annahmen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein ausgeglichener Markt angestrebt wird, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte. Weiterhin ist das Modell so strukturiert, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben (entsprechend der angeführten Wohnungsgrößenklassen).

*Modellrechnung*

## 5.1. Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die Zielgruppe für preisgünstigen Wohnraum setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen zusammen. Zu den Nachfragern zählen aktuell wie auch perspektivisch neben den Transferleistungsempfängern Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur über geringe Einkommen verfügen. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Sin-

*Zielgruppe preisgünstiger Wohnraum*

gle Haushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen auf.

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2019, in der Stadt Goslar zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet. Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Niedersachsen berechnet. In einem letzten Schritt erfolgt dann die Ableitung der Nachfrage innerhalb eines Jahres. Das bedeutet, es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung suchen, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind. Andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenze ziehen nicht um und treten nicht als Nachfrager am Markt auf, da sie eine höhere Miete und damit höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen. Für die Ermittlung der Nachfrage wurde eine haushaltsgrößen-spezifische Fluktuationsquote zugrunde gelegt.

*Mikrozensus zur Ermittlung der preissensiblen Haushalte*

Haushalte mit	Einkommensgrenze	Haushalte insgesamt	Mieterhaushalte in Einkommensgrenze	Fluktuationsquote	Jährliche Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum
einer Person	17.000 €	10.700	4.400	9 %	420
zwei Personen	23.000 €	9.300	1.400	10 %	140
drei Personen	29.000 €	2.900	400	8 %	30
vier und mehr Personen*	38.000 €	2.600	500	8 %	40
<b>gesamt</b>		<b>25.500</b>	<b>6.700</b>	<b>9 %</b>	<b>630</b>

Abbildung 28: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Stadt Goslar

Quelle: Eigene Berechnung

\* Mittelwerte der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Die Berechnungen erfolgen mit nicht gerundeten Werten.

Bei der Berechnung auf Basis der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens besteht im Jahr 2019 ein theoretischer Bedarf an rund 630 preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Goslar (vgl. Abb). Betrachtet man diese differenziert nach Haushaltsgröße, zeigt sich, dass ein Großteil auf die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte entfällt.

*630 preissensible Nachfrager*

## 5.2. Angebot an preisgünstigem Wohnraum

Auf der Angebotsseite wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen auf Basis von Daten der amtlichen Statistik ermittelt. Für die Ermittlung der Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen wurden für die Stadt Goslar eine Analyse der Wohnungsangebote des Datenanbieters Value AG<sup>1</sup> sowie der Wohnungen der Wohngesellschaften Goslar/Harz durchgeführt.

Das Wohnungsangebot wurde nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des gesamten bezahlbaren Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Analog zur Berechnung der jährlichen Nachfrage wird auch das jährliche Angebot in den einzelnen Größenklassen auf Basis der Fluktuationsquote berechnet.

Haushalte mit	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Mietobergrenze	Mietwohnungsbestand	Mietwohnungsbestand in Mietobergrenze	Fluktuationsquote	Jährliche Angebote an preisgünstigen Wohnungen
einer Person	bis 50	290 €	3.300	2.500	9 %	230
zwei Personen	über 50 bis 60	348 €	2.300	1.700	10 %	160
drei Personen	über 60 bis 75	435 €	5.700	4.500	8 %	380
vier und mehr Personen*	über 75	522 €	4.000	1.800	8 %	140
<b>gesamt</b>			<b>15.300</b>	<b>10.500</b>	<b>9 %</b>	<b>910</b>

Abbildung 29: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Stadt Goslar  
Quelle: Eigene Berechnung

\* Mittelwerte der Vier- und Fünfpersonenhaushalte  
Die Berechnungen erfolgen mit nicht gerundeten Werten.

In der Stadt Goslar werden jährlich rund 910 Mietwohnungen im preisgünstigen Segment im Sinne der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen angeboten. Ein Großteil der preisgünstigen Wohnungen entfallen dabei auf Wohnungen von 60 bis 75 m<sup>2</sup>. Bei mittleren Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> sowie größeren Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> ist das Angebot an preisgünstigen Wohnungen hingegen sehr begrenzt.

*910 preisgünstige Angebote*

<sup>1</sup> Die Datenbank der Value AG umfasst hunderttausende Datensätze mit Preisen, Mieten, Objekt- und Lageangaben von Immobilienangeboten in ganz Deutschland, die ständig aktualisiert werden. Sie bietet den Vorteil, Daten aus mehr als 100 Quellen zu generieren, darunter die großen Online-Immobilienportale, Kleinanzeigenportale, Verlage und regionale Tageszeitungen.

### 5.3. Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung

Unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Niedersachsens ergibt sich auf Basis dieser Modellrechnung ein Nachfrageüberhang besonders bei kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 30). Den rund 420 Einpersonenhaushalten, die jährlich eine preisgünstige Wohnung nachfragen, stehen lediglich rund 230 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> besteht somit eine negative Bilanz von 190 Wohneinheiten.

Im Gegensatz zu den kleinen Wohnungen wäre bei optimaler Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen ein ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte vorhanden. Allerdings ist hier zu beachten, dass auch andere Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum belegen. Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50-60m<sup>2</sup> sind deshalb, trotz der derzeitigen leicht positiven Bilanzierung, für preissensible Haushalte häufig nicht verfügbar, sodass ein Bedarf an Wohnraum in diesem Segment anzunehmen ist.

Bei den preisgünstigen Wohnungen für Drei-, Vier- und Mehrpersonenhaushalte ergibt sich ein stärkerer Angebotsüberhang. Zu beachten ist, dass in diesem Segment aber ebenfalls kleinere Haushalte mit einem höheren Einkommen als Konkurrenten auftreten und der Bedarf an großen preisgünstigen Wohnungen damit trotzdem gegeben sein könnte.

Haushalte mit	Einkommensgrenze	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Mietobergrenze (Nettokaltmiete)	Angebot	Nachfrage	Bilanz
einer Person	17.000 €	bis 50	290 €	230	420	-190
zwei Personen	23.000 €	über 50 bis 60	348 €	160	140	20
drei Personen	29.000 €	über 60 bis 75	435 €	380	30	350
vier und mehr Personen*	38.000 €	über 75	522 €	140	40	100
gesamt				910	630	280

Abbildung 30: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Goslar

Quelle: Eigene Berechnung

\* Mittelwerte der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Die Berechnungen erfolgen mit nicht gerundeten Werten.

### 5.4. Einordnung der Ergebnisse

Auf Grundlage der Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz konnte für die Stadt Goslar für eine Haushaltsgröße bzw. in einer Wohnungsgröße ein Defizit erkannt werden. Die betroffenen Singlehaushalte mit niedrigen Einkommen sind nicht obdachlos, sie zahlen unter Umständen mehr, als sie dies für eine geförderte Wohnung

*Kleine preisgünstige Wohnungen fehlen*

tun müssten, weil sie auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen. Sie sind dementsprechend einer überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung ausgesetzt.

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich bei der Bilanzierung um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation, die mithilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte weniger verfügbar sind, als für einkommensstarke Haushalte. Ebenso werden Fehlbelegungen durch kleine Haushalte, die große Wohnungen bewohnen, nicht abgebildet.

*Fehlbelegungen erhöhen den Bedarf*

Ein Hinweis auf Fehlbelegungen bietet die Betrachtung der Zensusergebnisse. Diese zeigen für die Stadt Goslar – bezogen auf den vermieteten und selbstgenutzten Bestand –, dass die mittleren Wohnungen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup>, die laut sozialer Wohnraumförderung vor allem für Zwei- und Dreipersonenhaushalte geeignet sind, zu 44 % von Singlehaushalten bewohnt werden. Die Wohnungen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup>, die für Familien ab vier Haushaltsmitgliedern vorgesehen sind werden zu 28 % von Singlehaushalten, zu 42 % von Zweipersonenhaushalten und zu 16 % von Dreipersonenhaushalten bewohnt. Damit werden nur lediglich 14 % dieser Wohnungen von größeren Haushalten bewohnt.

*Wohnsituation laut Zensus*

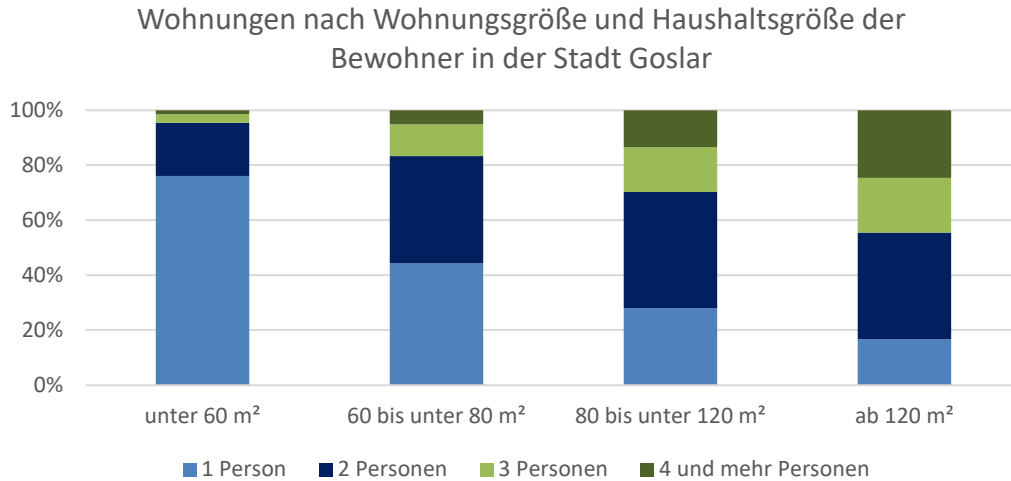


Abbildung 31: Wohnungen nach Wohnungsgröße und Haushaltsgröße der Bewohner (Zensus 2011)  
Quelle: Bundesamt für Statistik, Zensus 2011

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden muss oder der Wohnsitz in preisgünstige Wohnlagen verlagert wird. Alternativ steigt entsprechend die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an. Ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung liegen, kann höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren

*Höhere Wohnkosten als Folge*

Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Allerdings gilt: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind auch die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

### 5.5. Geförderte Wohnungen in der Stadt Goslar

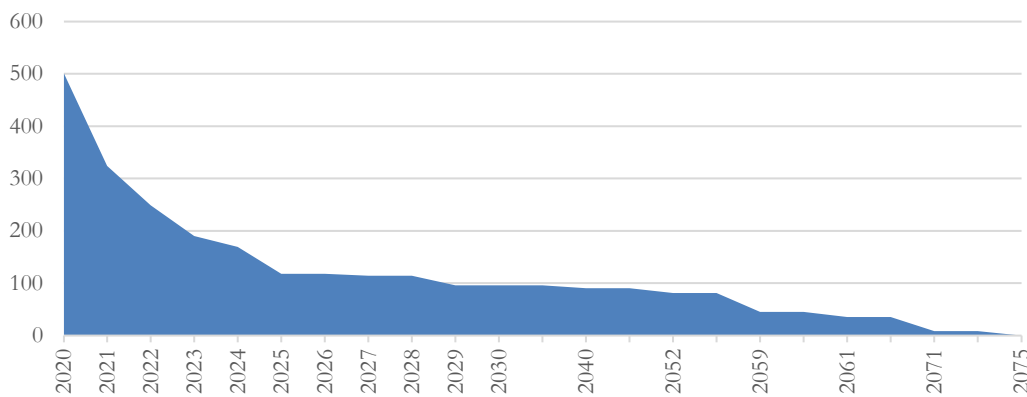
Am 31.12.2020 gab es in der Stadt Goslar 501 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die einer Bindung unterlagen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von rund 28.800 Wohnungen (inkl. Wohnheime) sind dies etwa 2 %. Der Anteil liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Niedersachsen insgesamt aber unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rund 3 % (Stand 2018).

*2 % geförderte Wohnungen*

Deutschlandweit ist eine der zentralen Herausforderungen in der sozialen Wohnraumversorgung, das Auslaufen der Bindungen in den noch bestehenden Sozialwohnungen zu kompensieren. In der Regel fallen jährlich deutlich mehr geförderte Wohnungen aus der Bindung, als das neue errichtet werden. In der Stadt Goslar wird sich die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis Ende 2022 um die Hälfte reduziert haben. Das bedeutet, dass in den kommenden zwei Jahren rund 250 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen neu errichtet werden müssten, um diesen Rückgang zu kompensieren. Sollte dieses nicht geschehen und sich die Zahl der Sozialwohnungen weiter verringern, so wird es Ende 2025 nur noch etwa ein Viertel der 501 Sozialwohnungsbestände (118 Sozialwohnungen) in der Stadt Goslar geben.

*Deutliche Verringerung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen*

### Der Abschmelzprozess der Sozialwohnungsbestände in der Stadt Goslar



Die nachfolgende Grafik veranschaulicht den Abschmelzprozess der Sozialwohnungsbestände in der Stadt Goslar.

Abbildung 32: Zahl der Sozialwohnungsbestände in 2020 und das Auslaufen der Bindungen bis 2075  
Quelle: Landkreis Goslar



Der deutliche Rückgang des geförderten Bestandes wird nach GEWOS Einschätzung die Versorgung der Goslarer Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum auf absehbare Zeit wenig beeinträchtigen. Nahezu die Hälfte der derzeit gebundenen Wohnungen befindet sich im Eigentum der Wohngesellschaften Goslar/Harz, die eine verantwortungsvolle Mietpolitik verfolgen. Auch für andere Eigentümer wären deutliche Mieterhöhungen nach Auslaufen der Preisbindungen vor dem Hintergrund des entspannten Wohnungsmarktes kaum durchsetzbar. Der Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen ist vielmehr qualitativer Natur. Es werden vorwiegend kleinere bezahlbare, altersgerechte Wohnungen benötigt.

## 6. Konzept

Die Wohnungsmarktprognose für die Stadt Goslar verdeutlicht, dass im Prognosejahr 2020 ein Wohnungsüberhang von 250 Einheiten in Mehrfamilien- und rd. 100 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, der sich im Prognosezeitraum zeitweise verringert, dann aber wieder ansteigt. Mit rd. 4 % liegt der Wohnungsüberhang derzeit noch im Rahmen der üblichen Fluktuationsrate, die erforderlich ist, um reibungslose Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen. Laut Prognose wird langfristig auch 2035 noch ein moderater Wohnungsüberhang für nicht nachfragegerechte Wohneinheiten bestehen. Daher besteht in Goslar kein quantitativer Neubaubedarf. Statistisch gesehen stehen mehr Wohneinheiten zur Verfügung als nachfragende Haushalte benötigen.




*Moderater Wohnungsüberhang*

Das derzeitige Wohnungsangebot kann jedoch nicht alle Bedarfe decken, da ein Teil des Bestandes nicht bedarfs- oder nachfragegerecht ist. Zudem deutet sich gerade eine Trendwende in der Wohnungsnachfrage an, die in der amtlichen Statistik noch nicht ablesbar ist. Neue Einfamilienhausgebiete stoßen eine starke externe Nachfrage aus dem benachbarten Braunschweiger Raum, in dem die Immobilienpreise stark gestiegen sind. Insofern kann ein attraktives Wohnungsangebot in Goslar auch wieder externe Nachfrage und Zuzug schaffen.

*Angebot deckt nicht alle Bedarfe*

Auf Basis der in den vorherigen Abschnitten dargestellten Analyseergebnissen zur derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Goslar sowie dem bis zum Jahr 2035 vorrausgeschätzten Entwicklungskorridor der Wohnungsnachfrage werden in diesem Abschnitt Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung aufgezeigt und priorisiert.

 **erste Priorität**       **wichtig**       **sinnvoll**

	<b>Handlungsfeld Wohnungsneubau</b>	siehe
	Kleine, geförderte und barrierefreie Wohnungen	<b>S. 34</b>
	Freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen	<b>S. 36</b>
	Bauflächen für Einfamilienhäuser	<b>S. 37</b>

	<b>Handlungsfeld Bestandsmodernisierungen</b>	
	Altersgerechte Anpassungen	<b>S. 37</b>
	Energetische Modernisierungen	<b>S. 38</b>
	Programm Jung kauft alt	<b>S. 39</b>

## 6.1 Handlungsfeld Wohnungsneubau

### Kleine, geförderte barrierefreie Wohnungen

Die Analyse der Sozialen Wohnraumversorgung zeigt, dass trotz eines insgesamt vergleichsweise niedrigen Mietniveaus in Goslar ein überschaubarer Bedarf an rd. 190 bezahlbaren Mietwohnungen für kleine Haushalte besteht, insbesondere für Senioren. Bezahlbar bedeutet hier, dass derzeit viele Goslarer Mieterhaushalte mehr an Miete aufwenden müssen, als es die niedersächsische Wohnraumförderung für Haushalte mit niedrigen Einkommen vorsieht. Die Gründe dafür können persönlicher Natur sein, beispielsweise, wenn Haushalte mit begrenzten Einkommen einen Wohnungswechsel vermeiden oder in größeren oder besser ausgestatteten Wohnungen leben wollen und sich in anderen Lebensbereichen einschränken. In Goslar fehlen jedoch auch bedarfsgerechte, bezahlbare Wohnungen im Angebot.

*Kleine, bezahlbare und barrierearme Wohnungen*

Die Bevölkerungsprognose zeigt zudem, dass die Anzahl älterer Haushalte in den kommenden Jahren deutlich ansteigt. Darunter sind viele Mieterhaushalte, deren Wohnbedarfe sich aufgrund altersbedingter Mobilitätseinschränkungen verändern.

Um diese wachsenden Bedarfe zu decken, ist es erforderlich neben Modernisierungen auch neue Wohnungen zu errichten. Die derzeitigen hohen Wohnungsbaukosten bedingen jedoch Mieten, die für viele Haushalte nicht tragbar sind. Ein Weg, bezahlbare, altersgerechte Wohnungen zu schaffen, ist die Inanspruchnahme von Landesfördermitteln. So können bedarfsgerechte, barrierearme Wohnungen in überschaubaren Quantitäten errichtet werden.

*Fördermittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums*

Neben barrierearmen Mietwohnungen werden zukünftig verstärkt auch besondere Wohnformen wie Betreutes Wohnen und Seniorenwohngemeinschaften benötigt.

Ältere Menschen sind in besonderem Maße auf die fußläufige Erreichbarkeit von Handel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung angewiesen, wie sie in der Goslarer Innenstadt, insbesondere der historischen Altstadt und in den Stadtteilzentren gegeben ist. Der Neubau kann in Baulücken entstehen oder als Ersatz für nicht mehr erhaltenswürdige Bestandsbauten.

*Barrierearme Wohnungen in gut versorgten Stadtteilen*

So sind beispielsweise viele ältere Gebäude aus den 1950er Jahren im Stadtteil Jürgenohl nur sehr aufwändig zu modernisieren, ohne dass die energetischen und barrierearmen Qualitäten von Neubauten erreicht werden könnten. Die Analyse der dortigen Wohnungsbestände der Wohnunternehmen Goslar/Harz zeigt, dass gerade in diesem Quartier viele ältere Mieter leben, die auf barrierearme Wohnungen und Betreuungsangebote angewiesen sind. Zukünftig wird deren Anzahl weiterwachsen. Neben Modernisierungen und Rückbauten sind auch bedarfsgerechte Ersatzneubauten für mobilitätseingeschränkte Bewohner erforderlich, um das Verbleiben im Quartier zu ermöglichen.

*Beispiel Stadtteil Jürgenohl*

Eine Quotierung, die den Investoren bei Schaffung oder Änderung des Baurechts vorgibt, einen Teil der Wohnungen im geförderten Segment zu errichten, ist derzeit aufgrund der insgesamt entspannten Wohnungsmarktsituation in Goslar nicht erforderlich und würde eher ein Hemmnis für die ohnehin geringe Neubautätigkeit darstellen.

*Quotenregelung nicht erforderlich*

### Frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen

Goslar verfügt über einen großen Bestand an Eigenheimen. Die Alterung der Bevölkerung betrifft auch Bewohner von Einfamilienhäusern. Der Unterhalt der Häuser und die Pflege der Gärten überfordert viele Bewohner mit zunehmendem Alter. Daher sehen sich "Best Ager" der Generation 50 + und jüngere Senioren zunehmend nach Wohnalternativen für den nächsten Lebensabschnitt um. Sofern die Veräußerung der eigenen Immobilie es zulässt, werden zentral gelegene, komfortable und barrierefreie Neubauwohnungen zum Kauf und zur Miete gesucht. Gefragt sind urbane Lagen, die eine unmittelbare Teilnahme am städtischen Leben ermöglichen, wie die historische Altstadt und ihre Randbereiche. Da diese Nachfrager häufig noch nicht auf einen eigenen PKW verzichten wollen, sind Wohnungsangebote erforderlich, die Stellplätze im oder am Gebäude oder in der unmittelbaren Nachbarschaft bieten. In der historischen Altstadt Goslars sind diese knapp und aus Denkmalschutzgesichtspunkten nur schwer bereitzustellen. Hier sollte die Möglichkeit geprüft werden, in Baulücken stadtbildverträgliche kleine Wohneinheiten im Neubau zu errichten und wenn nötig vereinzelt Quartiersgaragen zu schaffen. Das Nachfragepotenzial ist begrenzt, aber wenn derartige Angebote geschaffen werden, kann eine Umzugskette in Gang gesetzt werden. Familien können geeignete freigezogene Einfamilienhäuser erwerben, ohne dass dafür neue Bauflächen in Anspruch genommen werden müssen.

*Überschaubare Nachfrage nach neuen Miet- und Eigentumswohnungen*

Als potenzielle Nachfrager für neue qualitätvolle Miet- und Eigentumswohnungen kommen auch gutverdienende jüngere Paare in Frage. Ein derartiges Angebot kann den Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte fördern.

### Bauflächen für Einfamilienhäuser

Auch wenn in Goslar derzeit ein leichter Überhang an meist nicht marktfähigen Einfamilienhäusern besteht, gibt es eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, da für viele Familien die eigenen Wohnungswünsche im Neubau am besten um-

*Auch zukünftig noch Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser*

zusetzen sind. Günstige Finanzierungskosten und vergleichsweise moderate Bodenpreise in Goslar befördern diese Nachfrage. Die Analyse der Bauflächenpotenziale im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts und die Wohnungsmarktprognose zeigen, dass auf absehbare Zeit genügend Bauflächenpotenziale vorhanden sind, die der Nachfrage entsprechend sukzessive aktiviert werden sollten. Ein Verzicht auf Neubauflächen würde die Attraktivität Goslars für zuziehende Familien verringern und zu Abwanderungen in Umlandgemeinden führen.

*Bauflächenpotenziale  
reichen aus*

Bevorzugt sollten kleine, integrierte Eigenheimgebiete, angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete sowie Baulücken mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kitas, für Familien entwickelt werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet.

*Kleine integrierte Gebiete*

Große Wohnungs- und Grundstücksgrößen werden inzwischen aufgrund der steigenden Grundstückspreise und des hohen Pflegeaufwandes weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, Einfamilienhaus-ähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Stadthäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 500 m<sup>2</sup> meist ebenso gut vermarktet werden.

*Auch kompaktere Bauformen  
und kleinere Grundstücke  
möglich*

## 6.2 Handlungsfeld Bestandsanpassung

### Altersgerechte Anpassungen

Ein Großteil des Goslarer Wohnungsbestandes (83%) stammt aus der Zeit vor 1978, darunter auch viele Einfamilienhäuser. Die Sanierung und Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diesen Wohnraum bedarfsgerecht anzupassen. Ein zentraler Schwerpunkt der Bestandsentwicklung ist die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedarfe der älterwerdenden Haushalte. Ältere Eigenheime und Mehrfamilienhäuser ermöglichen jedoch nur in begrenztem Umfang barrierearmes Wohnen. Die Stadt Goslar steht zudem vor der Schwierigkeit, dass viele Bauten in der attraktiven, historischen Altstadt unter Denkmalschutzgesichtspunkten nur schwer altersgerecht angepasst werden können. Der Großteil des Altbaubestandes befindet sich zudem in privater Hand, was koordiniertes Handeln erschwert. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sollten bestehende Bauten behutsam ergänzt und wenn möglich entsprechend angepasst werden.

*Denkmalgeschützter Bestand*

Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen in allen Stadtteilen gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich in der Stadt Goslar um viele private selbstnutzende Eigentümer sowie Kleinstvermieter. Das kommunale Wohnunternehmen Goslar/Harz entwickelt seine Bestände strategisch und passt sie soweit es die finanziellen Möglichkeiten erlauben, an die sich verändernden Bedürfnisse an.

Die Eigentümer müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft neben der Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.

*Denkmalgeschützter Bestand*

Für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum können Förderprogramme in Anspruch genommen werden. So unterstützt beispielsweise die Bundesregierung Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“. Dieses richtet sich an Privatpersonen, die barrierereduzierend und einbruchssichernd umbauen möchten.

*KfW Fördermittel*

### Energetische Anpassungen

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele rückt die energetische Modernisierung des Gebäudebestands immer mehr in den Fokus. Etwa 14 % der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor (Stand 2018). Rechnet man die Immissionen hinzu, die bei der Herstellung von Strom und Fernwärme oder von Baustoffen beträgt der Anteil der Gebäude 28 %.

Vor allem in sozial benachteiligten Gebieten<sup>2</sup> wie dem Goslarer Stadtteil Jürgenohl sind Wohngebäude bislang noch nicht ausreichend energetisch saniert worden. In diesen Beständen kann mit der energetischen Sanierung eine Einsparung an Primärenergie von circa 80 % erreicht werden. Vor allem im Mietwohnungsbau rechnet sich energetische Modernisierung teilweise nur bei deutlichen Mieterhöhungen. Dies aber ist für Mieterhaushalte im unteren Einkommensbereich oft nicht tragbar<sup>3</sup>. Zudem werden energetische Modernisierungsmaßnahmen häufig nicht durchgeführt, weil die nach den mietrechtlichen Bestimmungen zulässigen Mieterhöhungen nicht am Markt durchgesetzt werden können und Investitionen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung unterbleiben, weil sie unrentabel sind.

Die niedersächsische Landesförderbank (N-Bank) unterstützt daher die warmmietenneutrale energetische Modernisierung in diesen Quartieren. Das Darlehen ist 20 Jahre zinsfrei und es besteht keine Mietpreis- und Belegungsbindung.

*N-Bank Modernisierungsförderung in sozial benachteiligten Quartieren*

---

<sup>2</sup> i. S. des § 171 e Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>3</sup> <https://www.nbank.de/Blickpunkt/30-Millionen-f%C3%BCr-energetische-Sanierung.jsp>

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährt Zuschüsse für die Sanierung von Heizungsanlagen mit Hilfe erneuerbarer Energien, die auch von selbstnutzenden Eigentümern in Anspruch genommen werden können. Die KfW-Förderung gilt für:

- thermische Solarkollektoranlagen
- Biomasseanlagen
- Wärmepumpen

Für den Austausch älterer Öl- und Gasheizungen auf klimafreundliche Anlagen oder Anlagen die mit erneuerbarer Wärme betrieben werden ist zukünftig eine 40-prozentige Förderung vorgesehen.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt einen Zuschuss für kleine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien aus dem Programm "Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt"

#### Kommunales Programm „Jung kauft Alt“

Erklärtes Ziel der Goslarer Stadtentwicklung ist es, Familien als Bewohner Altstadt und dörflich strukturierter Ortsteile zu gewinnen. In den nächsten Jahren eine größere Zahl von älteren Objekten auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und einen Generationenwechsel zur Folge haben. Zur finanziellen Unterstützung des Generationenwechsels eignet sich das Förderprogramm „Jung kauft Alt“, welches in einigen Kommunen in Deutschland initiiert wurde.

Ziel ist es, einen Überhang an (sanierungsbedürftigen) Bestandsobjekten auf den Wohnungsmarkt zu verhindern und Familien den Erwerb einer Bestandsimmobilie zu erleichtern. Gerade bei Altbauten besteht häufig eine Unsicherheit darüber, welche Umbaumöglichkeiten bestehen und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Kommune die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung durch einen Experten bezuschusst.

**GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH**

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

*Büro Berlin*

Axel-Springer-Straße 54 A  
10117 Berlin

*Büro Hamburg*

Drehbahn 7  
20354 Hamburg

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)



## 7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsbestand nach Baualter .....	4
Abbildung 2: Anteile der Wohnungen nach Segmenten mit durchschnittlichen Wohnflächen .....	5
Abbildung 3: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume .....	6
Abbildung 4: Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße (2011) (ohne Stadtteil Vienenburg).....	6
Abbildung 6: Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen (Wohnungen).....	8
Abbildung 7: Entwicklung der Angebotsmieten und der Zahl der Wohnungsangebote .....	9
Abbildung 14: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt Goslar .....	16
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung basierend auf natürlichem und Wanderungssaldo für die Stadt Goslar .....	17
Abbildung 16: Altersstruktur in 2011 und 2017 in der Stadt Goslar .....	18
Abbildung 17: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung der Stadt Goslar .....	19
Abbildung 18: Altersstruktur in 2017 und 2035 in der Stadt Goslar .....	20
Abbildung 19: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung für den Ortsteil Vienenburg.....	20
Abbildung 20: Altersstruktur in 2017 und 2035 im Ortsteil Vienenburg .....	21
Abbildung 21: Haushaltsstruktur in 2017 und 2035 in der Stadt Goslar .....	22
Abbildung 22: Haushaltsstruktur in 2017 und 2035 im Ortsteil Vienenburg.....	22
Abbildung 20: Wohnungsmarktbilanz bis 2035 für die Stadt Goslar.....	23
Abbildung 21: Neubaubedarfe in 2017, 2020, 2025, 2030 und 2035 in der Stadt Goslar .....	24
Abbildung 25: Wohnungsmarktbilanz bis 2035 für den Ortsteil Vienenburg .....	25
Abbildung 26: Neubaubedarfe in 2017, 2020, 2025, 2030 und 2035 im Ortsteil Vienenburg.....	25
Abbildung 22: Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen .....	27
Abbildung 23: Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Stadt Goslar .....	28
Abbildung 24: Angebot an preisgünstigen Wohnraum innerhalb eines Jahres in der Stadt Goslar .....	29
Abbildung 25: Bilanzierung der sozialen Wohnraumversorgung in der Stadt Goslar .....	30

Abbildung 26: Wohnungen nach Wohnungsgröße und Haushaltsgröße  
der Bewohner (Zensus 2011) ..... 31