

---

# Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Helmstedt

## 1. Fortschreibung

Stand: 05.2025

Stadt Helmstedt

2025





---

# Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Helmstedt

## 1. Fortschreibung



### Auftraggeber und Ansprechperson

**Stadt Helmstedt**  
**Fachbereich 52 - Stadtplanung und Umwelt**  
Markt 1 | 38350 Helmstedt  
Telefon 05351/17-5213  
Email [swantje.behrens@stadt-helmstedt.de](mailto:swantje.behrens@stadt-helmstedt.de)

**Swantje Behrens**

### Bearbeitung

**protze + theiling GbR**  
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen  
Telefon 0421-178647-70  
E-Mail [post@pt-planung.de](mailto:post@pt-planung.de)  
Web [pt-planung.de](http://pt-planung.de)

**B. Eng. Rabea Frauenheim | p+t**  
**M.A. Lisa Morgenschweis | p+t**  
**Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t**  
**M.A. Gesche Weiss | p+t**

05.2025



## Inhalte

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel .....	1
1.2	Regionale Einordnung, Stadtstruktur .....	1
1.3	Förderkulissen .....	2
<b>2</b>	<b>Demographieprofil .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	3
2.2	Wanderungsbewegungen .....	5
2.3	Altersstruktur .....	5
2.4	Ausländische Bevölkerung .....	6
2.5	Menschen mit Beeinträchtigungen .....	7
2.6	Bevölkerungsprognose .....	9
2.7	Prognose der Altersstruktur .....	10
2.8	Prognose der Haushaltszahlen .....	11
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktentwicklung .....</b>	<b>13</b>
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand .....	13
3.2	Bautätigkeit .....	14
3.3	Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt .....	16
3.4	Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt .....	16
3.5	Leerstand .....	18
3.6	Flächenpotenziale .....	23
<b>4</b>	<b>Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte .....</b>	<b>24</b>
4.1	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein .....	24
4.2	Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII .....	24
4.3	Wohngeldempfänger*innen .....	25
4.4	Empfänger*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete .....	25
4.5	Armutsquote .....	25
4.6	Bestand an gebundenem Wohnraum .....	26
4.7	Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII .....	28
<b>5</b>	<b>Wohnungsbedarfsprognose .....</b>	<b>30</b>
5.1	Methodik der Bedarfsprognose .....	30
5.2	Quantitative Bedarfe: Übersicht .....	31
5.3	Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen .....	33

5.4	Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente .....	33
5.5	Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreies Wohnen .....	35
5.6	Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen in Bezug auf das preisgünstige Segment.....	36
<b>6</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>40</b>
7.1	Empfehlungen allgemein .....	40
7.2	Empfehlungen zum Thema Leerstand .....	41
7.3	Empfehlungen barrierefreie Wohnungen.....	41
7.4	Empfehlungen für preisgebundenen / preisgünstigen Wohnungsbau.....	42
<b>8</b>	<b>Abkürzungs-, Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>43</b>
8.1	Abkürzungen .....	43
8.2	Abbildungen.....	43
8.3	Tabellen.....	45
<b>9</b>	<b>Literatur und Quellen.....</b>	<b>45</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Ziel

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 zu aktualisieren, um eine neue Fördergrundlage für geförderten Wohnraum und gleichzeitig eine Analyse des Wohnungsmarktes in der Stadt Helmstedt mit besonderem Blick auf den aktuellen Leerstand zu erhalten.

Die Stadt Helmstedt steht vor einigen großen Herausforderungen: Aufgrund der Aufgabe des Standortes für den Abbau von Braunkohle sind viele Arbeitsplätze weggefallen. Hierfür gebauter Wohnraum steht leer, weist Sanierungsstaus auf, steht teilweise in abgelegenen Ortsteilen und wird schlichtweg weniger nachgefragt. Außerdem gibt es eine Altstadt mit denkmalgeschützten Fachwerkhäusern, hier mangelt es an Parkplätzen und Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen in den Obergeschossen leiden oftmals aufgrund niedriger Decken unter einem Sanierungsstau, viele sind schlecht bis nicht bewohnbar. Hier liegt der Wohnraumleerstand bei 25 % aller Wohnungen (Leerstandserhebung der Stadt), bei den Ladenlokalen sieht es nur etwas besser aus. In großen Teilen der Altstadt und im benachbarten Conringviertel mit Gründerzeithäusern versucht die Stadt über Sanierungsgebiete und eine gezielte Ansprache der Eigentümer\*innen den Zustand zu verbessern. Gleichzeitig gibt es eine Nachfrage nach Neubaugrundstücken, um Einfamilienhäuser für Familien zu bauen.

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes analysiert die demographische und bauliche Entwicklung seit 2016, mit besonderem Blick auf Menschen mit geringem Einkommen, den Rückgang gebundenen Wohnraums und den vorhandenen Leerstand. Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen werden aufgrund der Analyse gestellt. Die Fortschreibung bildet damit eine fundierte Voraussetzung für die kommunale Bedarfsbestätigung und eine Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Niedersachsen, indem es den aktuellen Förderbedingungen der NBank entspricht. Durch den Blick auf den gesamten Wohnungsmarkt wird die Fortschreibung ein Baustein zur städtebaulichen und wohnungspolitischen Strategie der Stadt Helmstedt. Insbesondere der Kontext von Bevölkerungsentwicklung und -prognosen, Wohnraumnachfrage und Leerstand von Wohnraum ist unter dem Aspekt einem auf der Raumordnungsebene formulierten Vorrang für Innenentwicklung genauer zu analysieren.

## 1.2 Regionale Einordnung, Stadtstruktur

Die Stadt Helmstedt ist die Kreisstadt des Landkreises Helmstedt und eine selbstständige Gemeinde nach niedersächsischem Kommunalrecht. Ende 2023 lebten rund 25.000 (LSN) bzw. 26.442 (Stadt Helmstedt) Einwohner\*innen in der Stadt. Helmstedt liegt im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Harzvorland und dem norddeutschen Tiefland in einer Senke. Östlich der Stadt befindet sich die Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt, die Stadt Wolfsburg liegt etwa 30 km nördlich, Braunschweig rund 35 km westlich. Während der deutschen Teilung stellte die im Osten befindliche A2 einen wichtigen Grenzübergang zwischen BRD und DDR dar. 2017 wurden die Braunkohleabbaugemeinden Büddenstedt und Offleben in die Stadt Helmstedt eingemeindet. Seitdem gliedert sich die Stadt neben der Kernstadt in die Ortsteile Bad Helmstedt, Barmke, Büddenstedt, Emmerstedt, Offleben, Hohnsleben und Reinsdorf.

Helmstedt ist an das Autobahnnetz mit Hilfe der östlich des Stadtgebietes verlaufenden A2 angebunden. Außerdem ist die Stadt durch regelmäßig verkehrende Regionalzüge in Richtung Magdeburg und Braunschweig sowie vereinzelte ICs in Richtung Emden, Köln, Leipzig und Hannover mit dem Regional- und Fernverkehr verknüpft. Evtl. wird der Ortsteil Büddenstedt im Rahmen eines Forschungsprojektes und mit Hilfe eines autonomen Zuges an die Bahnstrecke angebunden.

Die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut, in den größeren Ortsteilen gibt es einen Kindergarten und in Offleben und Emmerstedt auch noch eine Grundschule. Zum Einkaufen muss dagegen in die Kernstadt gefahren werden, was von den Distanzen aber zumutbar ist.

Tabelle 1: vorhandene Infrastruktur in den Ortsteile (eigene Erhebung 2025)

Vorhandene Infrastruktur	Ortsteile
<b>Kindergärten</b>	Barmke, Emmerstedt, Büddenstedt, Offleben, 12x Kernstadt
<b>Grundschulen</b>	Offleben, Emmerstedt, 4x Kernstadt
<b>Weiterführende Schulen</b>	4x Kernstadt (1x Gesamtschule, 2x Gymnasium, 1x Realschule, 1x Förderschule mit Schwerpunkten „Sprache und Lernen“ mit Hauptschulzweig seit August 2025 )
<b>Bahnhöfe/Bahnhaltepunkte</b>	Kernstadt
<b>Supermärkte</b>	11x Kernstadt

Von den rund 12.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Helmstedt pendeln 6.676 in die Stadt hinein. 37 % hiervon wohnen im Landkreis Helmstedt, 21 % kommen aus anderen Landkreisen und 37 % aus anderen Bundesländern. Dies ist auf die Nähe zu Sachsen-Anhalt zurückzuführen. Gleichzeitig gibt es in der Stadt 5.931 Auspendler\*innen, von denen über die Hälfte außerhalb des Landkreises arbeitet.

Demnach pendeln mehr Beschäftigte nach Helmstedt hinein als heraus. Der Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte ist somit in der Stadt Helmstedt positiv, im Gegensatz zum gesamten Landkreis, welcher einen negativen Pendlersaldo aufweist. Die Stadt bietet somit Arbeitsplätze für Einwohner\*innen aus umliegenden Kommunen, ist aber auch als Wohnstandort für Menschen, die nicht pendeln wollen, beliebt.

Tabelle 2: Pendlerstatistik 30.6.2023 (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	Pendlersaldo	Pendlersaldo je 1000 Beschäftigte am Arbeitsort
<b>Stadt Helmstedt</b>	12.224	2.160	177
<b>Landkreis Helmstedt</b>	25.260	-12.304	-487

### 1.3 Förderkulissen

In Niedersachsen ist die Vergabe von Fördermitteln für den geförderten Wohnungsbau bei Neubau an den Bedarf gebunden. Auf einer Karte auf der Homepage der NBank<sup>1</sup> ist zu sehen, in welcher Gemeinde ein Bedarf gegeben ist und in welchen Gemeinden der Bedarf gesondert nachzuweisen

<sup>1</sup> [https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Mietwohnungen-in-Mehrfamilienh%C3%A4usern-\(Allgemeine-Mietwohnraumf%C3%B6rderung\).html#landkartewohnraumfoerderung\\_wassiezumfoerderbedarfwissenmuessen](https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Mietwohnungen-in-Mehrfamilienh%C3%A4usern-(Allgemeine-Mietwohnraumf%C3%B6rderung).html#landkartewohnraumfoerderung_wassiezumfoerderbedarfwissenmuessen) (Aufruf 31.3.2025)



ist. Letzteres ist durch ein Wohnraumversorgungskonzept, eine kommunale Verordnung (§7 Abs. 3 NWoFG) oder durch eine kommunale Festlegung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum möglich. Hier ist der langfristige Bedarf an Mietwohnraum nachzuweisen.

Durch den Einsatz der Mittel müssen die Mieter\*innen bestimmte Bedingungen erfüllen: „Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 DVO-NWoFG nicht übersteigen.“ Die Zweckbestimmung der Wohnungen ist auf eine Dauer von 30 (mittleres Einkommen) bzw. 35 (geringes Einkommen) Jahren festgesetzt. Sie beginnt, wenn die Wohnung bezugsfertig ist oder die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind. Die vereinbarte Miete ist für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete), und zwar für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 5,90 € (Mietenstufe I), 6,10 € (Mietenstufe II und III) bzw. 6,40 € (Mietenstufe IV bis VII). Für Berechtigte nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 7,30 € (I) über 7,50 € (II+III) bis 7,80 € (IV-VII) je qm Wohnfläche und Monat (Produktinformation NBank, Stand 1.3.2025).

Das gewährte Darlehen von bis zu 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %) wird seit November 2021 im Bereich des Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen mit einem Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages (davon 2/3 nach Bezugsfertigkeit oder Abschluss der baulichen Maßnahmen und 1/3 nach Ablauf des 20. Jahres) gekoppelt. Außerdem wird seitdem ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 € für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2 gewährt.

Die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung ermöglicht auch den Erwerb von Belegungs- oder Mietbindungen im Bestand. Mit einer fünf- bis maximal zwanzigjährigen Laufzeit können Eigentümer\*innen von ungebundenen Mietwohnungen einen monatlichen Mietzuschuss je nach Laufzeitlänge von 2,00, 2,50 bzw. 3,00 €/qm Wohnfläche erhalten (Produktinformation NBank, Stand 1.5.2024).

Seit Ende 2024 besteht die Möglichkeit einer Verlängerungsförderung für auslaufende Belegungs- und Mietbindungen. Mit dieser Fördermöglichkeit können Eigentümer\*innen von vormals durch die NBank geförderten Wohnungen das zinsfreie Wohnraumförderdarlehen und damit die Bindung um maximal 20 Jahre verlängern (Produktinformation NBank, Stand 1.12.2024).

Weitere Fördermöglichkeiten gibt es durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau, wie zum Beispiel das Programm „Jung kauft Alt“, welches Familien mit Kindern den Erwerb von Bestandsimmobilien, die energieeffizient saniert werden sollen, erleichtern soll. Der Kredithöchstbetrag liegt aktuell bei 100.000 bis 150.000 € und hängt vom Einkommen und der Anzahl der Kinder ab. Der Sollzins hängt von der Zinsbindungslänge ab.

## 2 DEMOGRAPHIEPROFIL

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner\*innen in der Stadt Helmstedt hat in der Vergangenheit stetig abgenommen. So lässt sich seit 1990 ein Rückgang um 16 % bzw. 4.995 Einwohner\*innen verzeichnen. Leichte Zuwächse gab es nach der Wende sowie in den Jahren 2015/16. Auch gab es in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2022, bedingt durch den Ukraine-Krieg, einen Anstieg um mehr als

500 Personen. Aktuell (31.12.2023) liegt die Bevölkerungszahl laut LSN bei 25.633 (30.9.2024: 25.169), was einem Rückgang von 233 Einwohner\*innen oder 0,9 % seit 2016 entspricht. Nach den städtischen Daten liegt die aktuelle Einwohner\*innenzahl etwa 3 % höher als nach der Landesstatistik. Diese Differenz ist unter anderem auf die vorgenommene Korrektur der Bevölkerungszahl des LSN im Zuge des Zensus im Jahr 2022 zurückzuführen (-455 Einwohner\*innen) (siehe Abbildung 1).

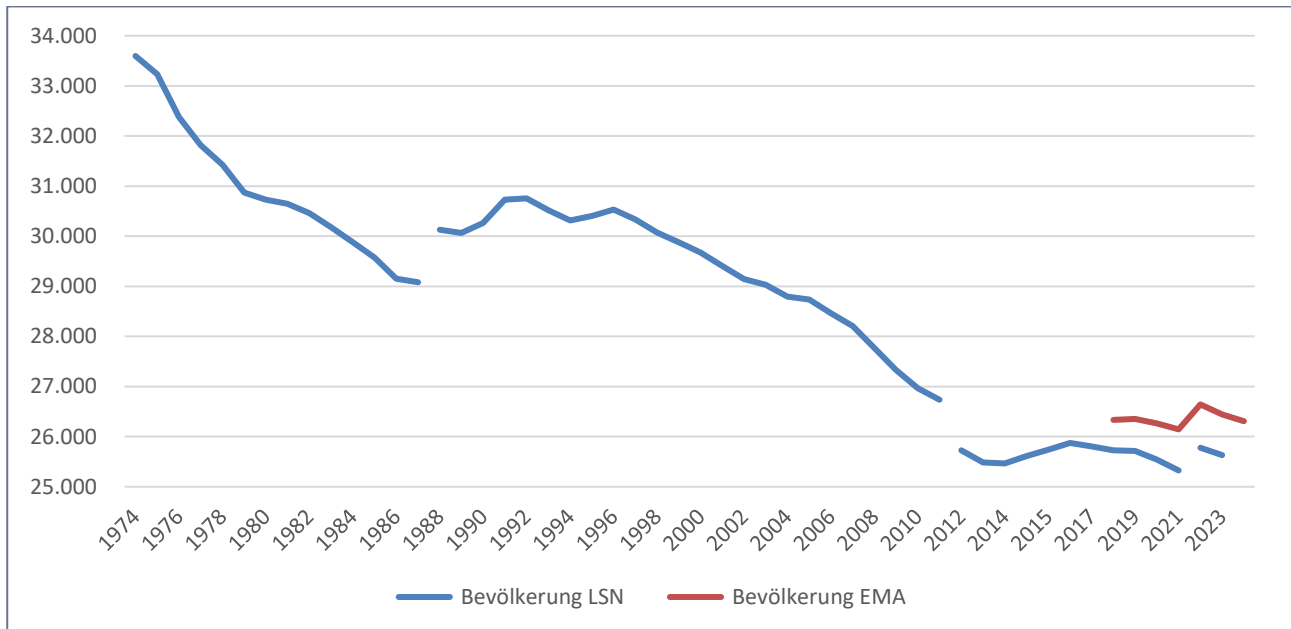


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung - Vergleich Landesstatistik und Melderegister Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

In der Bevölkerungsentwicklung lassen sich je nach Ortsteil räumliche Unterschiede erkennen. Der Ortsteil Emmerstedt ist mit +4 % bzw. +87 Einwohner\*innen seit 2107 der Einzige, der einen Zuwachs verzeichnen kann. Einen besonders starken Rückgang gab es in den Ortsteilen Büddenstedt (-6 %, -80 EW) aufgrund des Wegfalls des Braunkohleabbaus, sowie in Barmke (-7 %, -56 EW) aufgrund eines negativen Wanderungssaldos der letzten Jahre (siehe Abbildung 2).

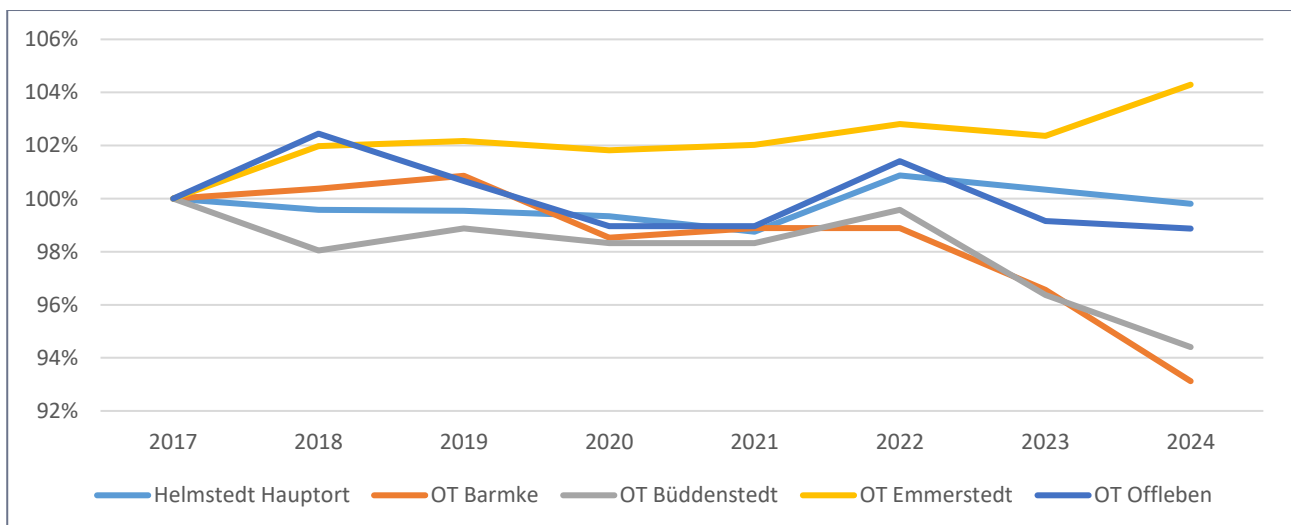


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen (2017=100%) (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

## 2.2 Wanderungsbewegungen

Der natürliche Bevölkerungssaldo der Stadt Helmstedt liegt seit 2011 durchgängig im negativen Bereich (mehr Sterbefälle als Geburten), das zeitweilige Bevölkerungswachstum begründet sich also ausschließlich durch Wanderungsgewinne aufgrund des Migrationsgeschehens in den Jahren 2014 bis 2016 und 2022. Ohne Zuwanderung sinkt damit die Bevölkerungszahl.

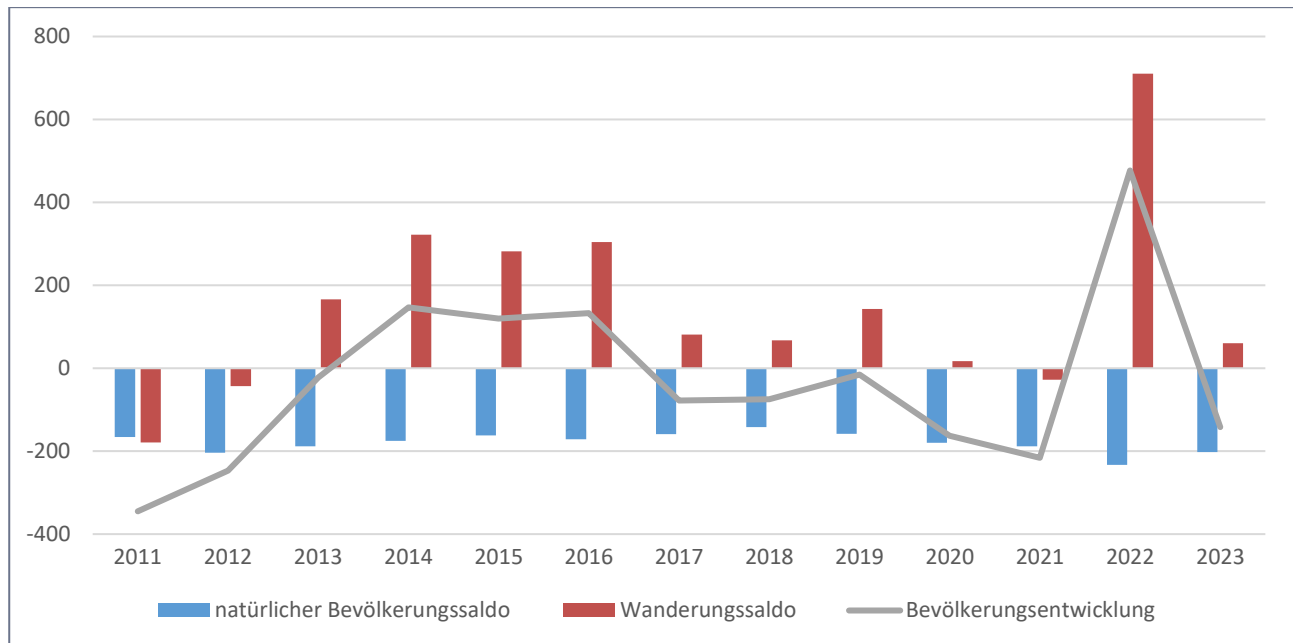


Abbildung 3: Bevölkerungssalden Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

## 2.3 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Stadt Helmstedt spiegelt die allgemeine Alterung der Bevölkerung wider. Die Altersgruppe der über 75-jährigen macht einen Anteil von 12 % der Gesamtbevölkerung aus, die Altersgruppe ab 60 Jahren ist in den letzten Jahren stark angestiegen und stellt aktuell einen Anteil von 21 % dar (die Babyboomer sind in diese Altersgruppe reingealtert). Der Anteil und die Anzahl der Kinder, Jugendlichen und potenziellen Eltern ist gestiegen. Insgesamt ist der Altersdurchschnitt in der Stadt Helmstedt etwas höher als in Gesamtniedersachsen.

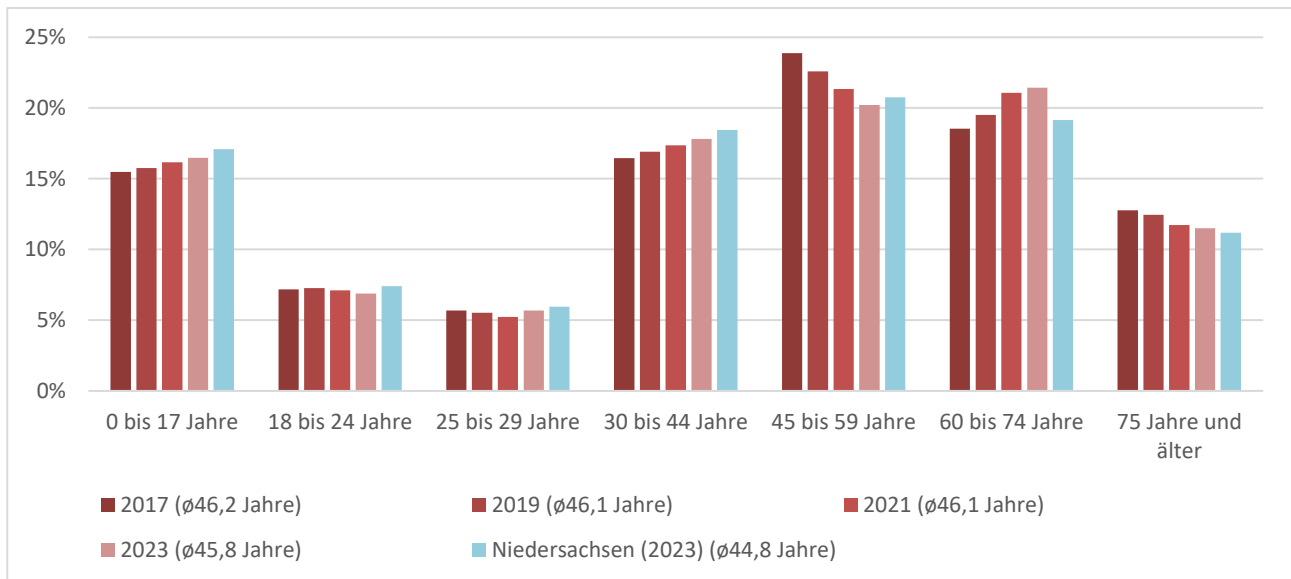


Abbildung 4: Altersstruktur Stadt Helmstedt, Vergleich (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Die Altersstruktur der Bewohner\*innen weist in der räumlichen Verteilung Unterschiede auf. In der Kernstadt ist die Bevölkerungsstruktur jünger.

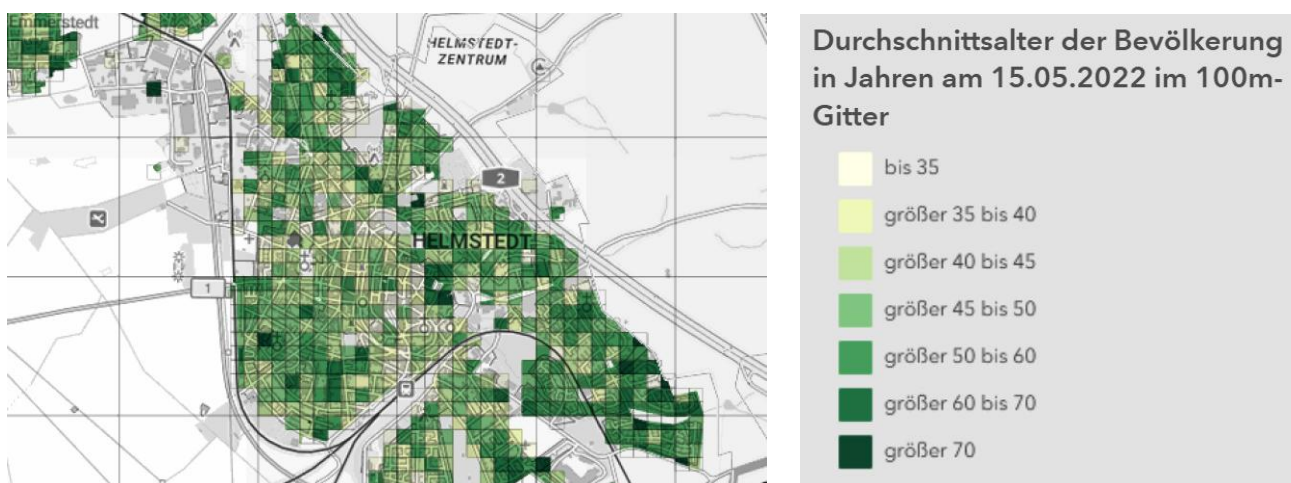


Abbildung 5: Durchschnittsalter am 15.5.2022 (Quelle: Zensus Atlas 2022)

## 2.4 Ausländische Bevölkerung

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist in den Jahren 2011 bis 2023 gleichmäßig von 5 % auf 16 % gestiegen. 2016 lag der Anteil bei 9 %. Damit ist die Zahl der ausländischen Bewohner\*innen seit 2016 um knapp 1.700 Personen angestiegen (siehe Abbildung 6). Des Weiteren liegt der Anteil der europäischen Ausländer\*innen deutlich über dem Anteil der nicht-europäischen Ausländer\*innen, deren Zahl erst ab 2015/16 angestiegen ist. Ein besonders starker Anstieg der europäischen-Ausländer\*innen ist aufgrund des Ukraine-Kriegs in den Jahren 2022/23 zu verzeichnen (siehe Abbildung 6).

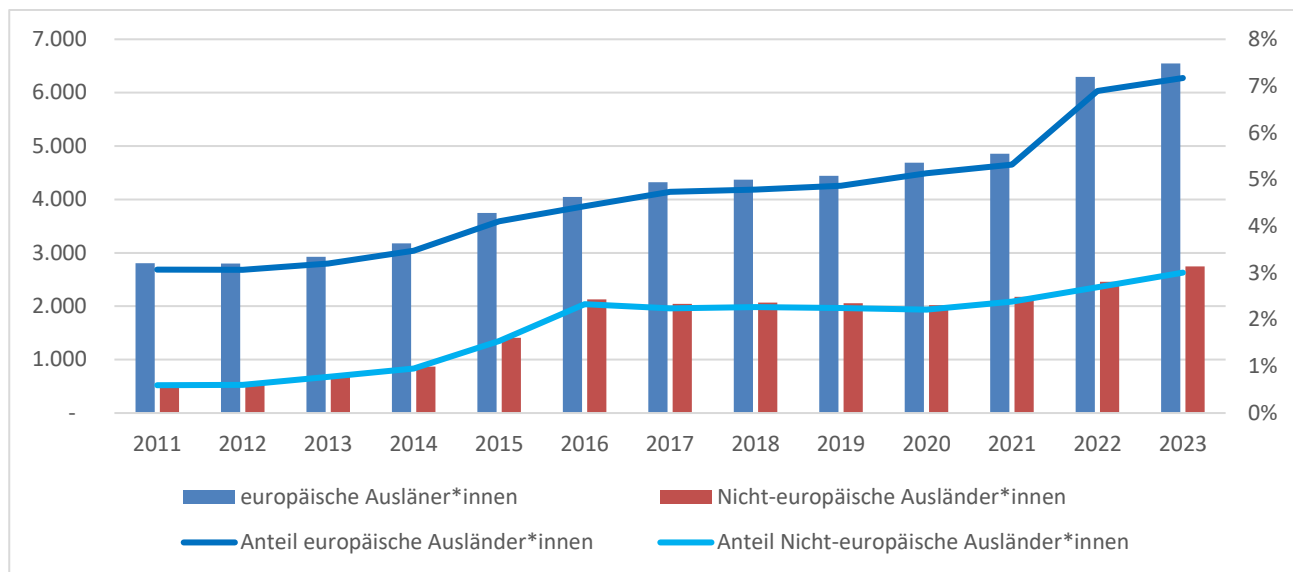


Abbildung 6: Anteil europäische und nicht-europäische Ausländer\*innen, Landkreis Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Ausländische Bewohner\*innen leben insbesondere in der Kernstadt in Quartieren mit hoher Leerstandsquote bzw. unsanierten Gebäuden (siehe Abbildung 7).

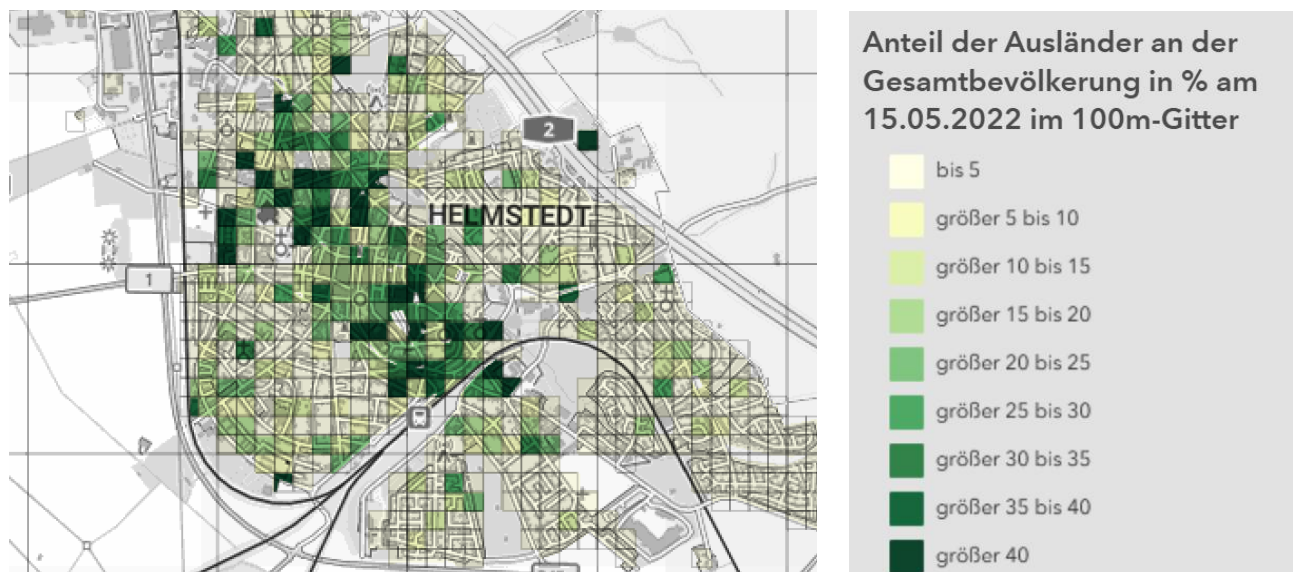


Abbildung 7: Anteil der Ausländer\*innen an der Gesamtbevölkerung in % (Quelle: Zensus Atlas 2022)

## 2.5 Menschen mit Beeinträchtigungen

In Helmstedt sind (Stichtag 31.12.2023) 2.355 Menschen mit Beeinträchtigung in Besitz eines Schwerbehindertenausweises. Dies entspricht ca. 9,2 % der Bevölkerung (Quelle: LSN). Nicht alle schwerbehinderten Personen sind körperlich so beeinträchtigt, dass sie barrierefreie Wohnungen benötigen. Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt also jeweils von der Art der Beeinträchtigung ab. Knapp ein Viertel der Menschen mit Schwerbehindertenausweis haben Verluste oder Funktionseinschränkungen der Gliedmaßen oder der Wirbelsäule, allerdings können auch andere Beeinträchtigungen (wie Herz-Kreislauf-Beeinträchtigungen) zum Bedarf an barrierefreiem Wohnraum beitragen.

Die Anzahl der Menschen mit Beeinträchtigung wird für Gemeinden vom LSN nur alle 2 Jahre geführt, seit 2021 gibt es eine neue Berechnung, daher sind die Zahlen von 2019 mit denen von 2021 schwer vergleichbar. Trotzdem ist ein Anstieg der Menschen mit Schwerbehinderung in den letzten Jahren zu verzeichnen.

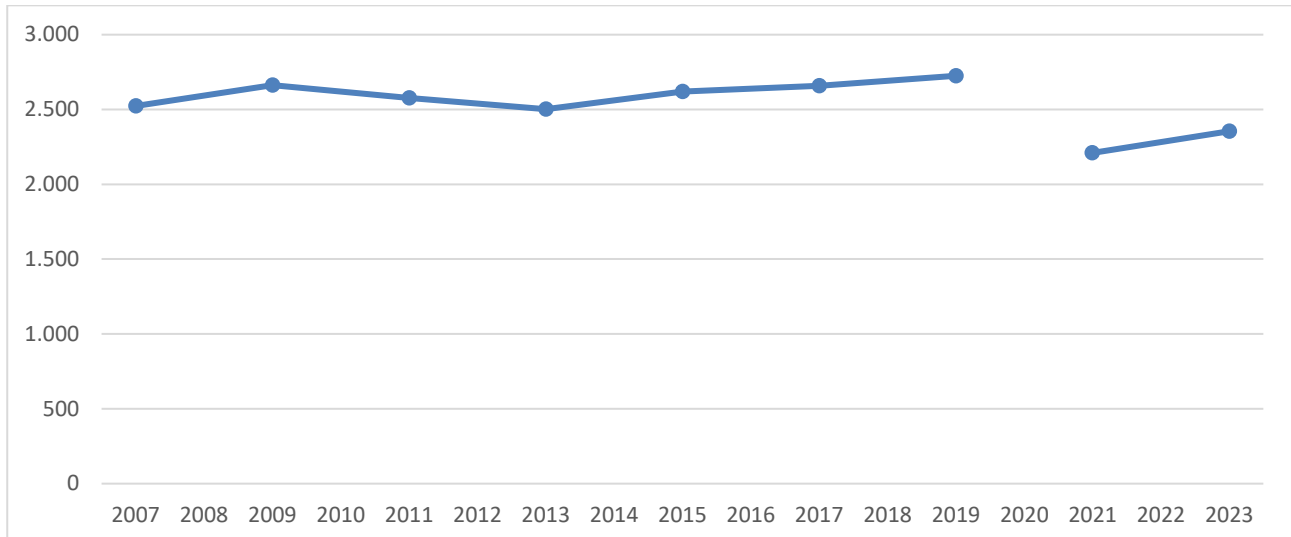


Abbildung 8: Menschen mit Beeinträchtigung, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Im Wohnatlas „Wohnen im Alter (Hrsg. Kuratorium Deutsche Altershilfe und Wüstenrot-Stiftung 2014) sind über verschiedene Quellen (Zensus 2011, Repräsentativbefragung KDA für BMVBS 2011, Zentralverband des Deutschen Baugewerbes in Schichel 2012, Statistisches Bundesamt 2012, u.a.) Daten zum Bestand und zum Bedarf an „weitgehend barrierefreien Wohnungen“<sup>2</sup> ermittelt worden. Für das Land Niedersachsen ergeben sich danach ein Bestand an weitgehend barrierefreien Wohnungen von etwa 3,7 % und ein Fehlbedarf an barrierefreien Wohnungen (Nachholbedarf) von 3 % des Gesamtbestandes.

Eine gleichmäßige landesweite Verteilung vorausgesetzt, wäre das für Helmstedt ein Bestand von etwa 680 WE und ein Nachholbedarf von ca. 550 WE, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand an barrierefreien Wohnungen über die letzten Jahre gestiegen ist, allerdings gleichzeitig auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, weshalb weiterhin von einem Nachholbedarf auszugehen ist. In Helmstedt stehen außerdem 350 stationäre Pflegeheimplätze zur Verfügung. Der aktuelle Bestand an barrierefreien Wohnungen ist allerdings in keiner Weise erfasst. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass in einigen Wohnungen kleinere Maßnahmen zur Wohnungsanpassung vorgenommen wurden.

In welcher Größenordnung in Helmstedt tatsächlich ein Nachholbedarf vorhanden ist, kann also nicht genauer ermittelt werden. Für die Bedarfsprognose des barrierefreien Wohnraums im Kapitel

<sup>2</sup> Folgende Kriterien müssen diese Wohnungen erfüllen:

- Nicht mehr als drei Stufen zum Haus oder zum Wohnungseingang (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Keine Stufen innerhalb der Wohnung (ohne technische Hilfen zur Überwindung der Barrieren)
- Ausreichende Bewegungsflächen und Türbreiten im Sanitärbereich
- Vorhandensein einer bodengleichen Dusche

5.5 ist daher grundsätzlich von einem hohen, aber nicht näher quantifizierbaren Nachholbedarf auszugehen.

## 2.6 Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Helmstedt liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen vor, deren Prognoseergebnisse zum Teil deutlich voneinander abweichen. Die Unterschiede ergeben sich zum einen durch die Ausgangsbasis der Daten, zum anderen aus den jeweiligen Grundannahmen und Fortschreibungsmodellen der Prognoserechnung. Im Folgenden werden nur die neueren Prognosen ab 2020 betrachtet.

Das LSN prognostiziert bis in das Jahr 2032 fast gleichbleibende Bevölkerungszahlen. Die Bertelsmann Stiftung hingegen prognostiziert ab 2025 einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl, sodass diese im Jahr 2040 bei 24.690 Einwohner\*innen und im Jahr 2020 bei 25.540 Einwohner\*innen liegt. Dies bedeutet einen Rückgang um 850 Einwohner\*innen bzw. 3,3 % (siehe Abbildung 9). Die Prognose der NBank geht von einem noch stärkeren Rückgang aus. Letztere Prognose beruht jedoch laut Auftragnehmerin der Berechnung auf einem Rechnungsfehler (nur für die Stadt Helmstedt relevant und im Bereich der Altersklassen) und findet daher im Weiteren keine Berücksichtigung. Stattdessen wird die Prognose der Bertelsmann Stiftung herangezogen und nur durch einzelne Daten der NBank ergänzt.

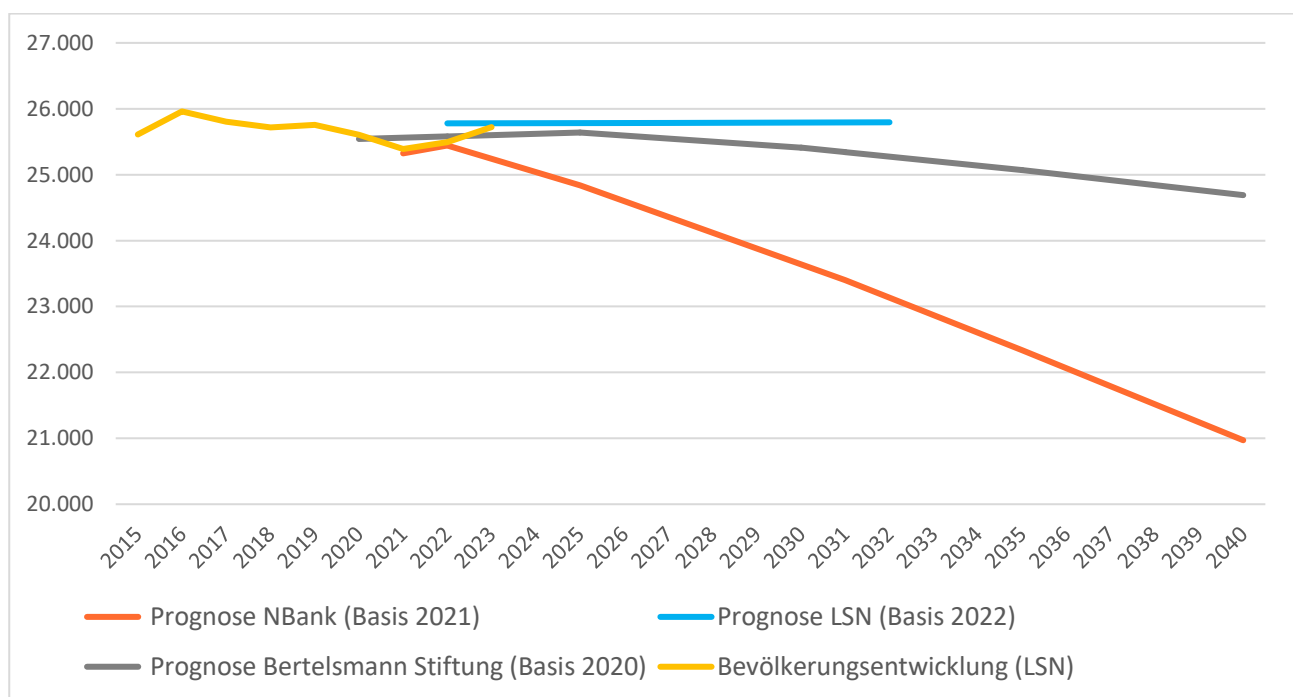


Abbildung 9: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, LSN, Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung)

*Exkurs: Methodik der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen*

Die Bevölkerungsprognosen wenden verschiedene Methoden an und arbeiten mit unterschiedlichen Grundannahmen, die gerade im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen und Fortschreibungszeiträume kritisch bewertet werden müssen.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen schreibt die Trends der vergangenen fünf Jahre im Bereich der Wanderungen als auch für die natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. In der „kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden“ wird ein Durchschnitt der Veränderung der davor liegenden 5 Jahre ermittelt und für die kommenden 5 Jahre weiter gerechnet (Trendverlängerung). Grundsätzliche Veränderungen in den Trends werden damit nur indirekt wiedergegeben. Die Berechnung zeigt so auf, wie sich die Bevölkerung bis 2025 bzw. 2030 entwickeln würde, wenn die Entwicklung der letzten fünf Jahre so fortgeschrieben werden würde.

Die Prognose der NBank von 2019 beruht ebenfalls auf einer Komponentenmethodik, welche die CIMA für die NBank entwickelt hat. Hier wurde ein längerer Zeitraum von 2012-2019 mit Ausnahme von 2015+2016 (Stützzeitraum) zu Grunde gelegt, andererseits sind Niedersachsen-spezifische Daten zur Demographie und insbesondere zur Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt worden. Es wird der Mikrozensus (1% Stichprobe) genutzt.

Die Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser Kommune) führt mit Hilfe der Komponentenmethode eine qualitativ hochwertige Rechnung durch (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderung jeweils in den Mittelwerten von 2014 bis 2018, jährliche Berechnung der Komponenten und Fortschreibung, Absicherung durch Nullvariante ohne Wanderungsgeschehen für Gemeinden mit starken Zu- oder Wegzügen, Annahme eines Rückganges der Zuzüge).

Eine Bewertung der Prognosen ist aufgrund ihrer Komplexität und zweifellosen Sorgfältigkeit schwer möglich. Für die NBank-Prognose spricht grundsätzlich, dass sowohl als Grundlagen die länderspezifischen Aspekte stärker mit einbezogen sind, als auch die Differenzierung bis zur Haushalts- und Wohnbaulandentwicklung fortgeführt ist. Für die Stadt Helmstedt wird aufgrund der Fehler bei der Altersstruktur in der NBank-Prognose die der Bertelsmann Stiftung herangezogen, ergänzt durch Zahlen der NBank (Haushaltszahl, Haushaltsgröße).

## 2.7 Prognose der Altersstruktur

Die Prognose der Altersstruktur der Bertelsmann Stiftung zeigt auf, dass in der Stadt Helmstedt weiterhin mit einer weiter fortschreitenden durchschnittlichen Alterung zu rechnen ist. Für den Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre ist ein Anstieg von 24 % (2020) auf 30 % (2040) prognostiziert. Ein starker Rückgang wird für die Altersgruppe der 45 bis 65-jährigen prognostiziert. Hier ist ein Rückgang von 7.680 (30 %) auf 6.100 (25 %) vorhergesagt. Diese Personen gehen in die nächste Altersgruppe über und verursachen hier den Anstieg bis 2030 (siehe Abbildung 10).



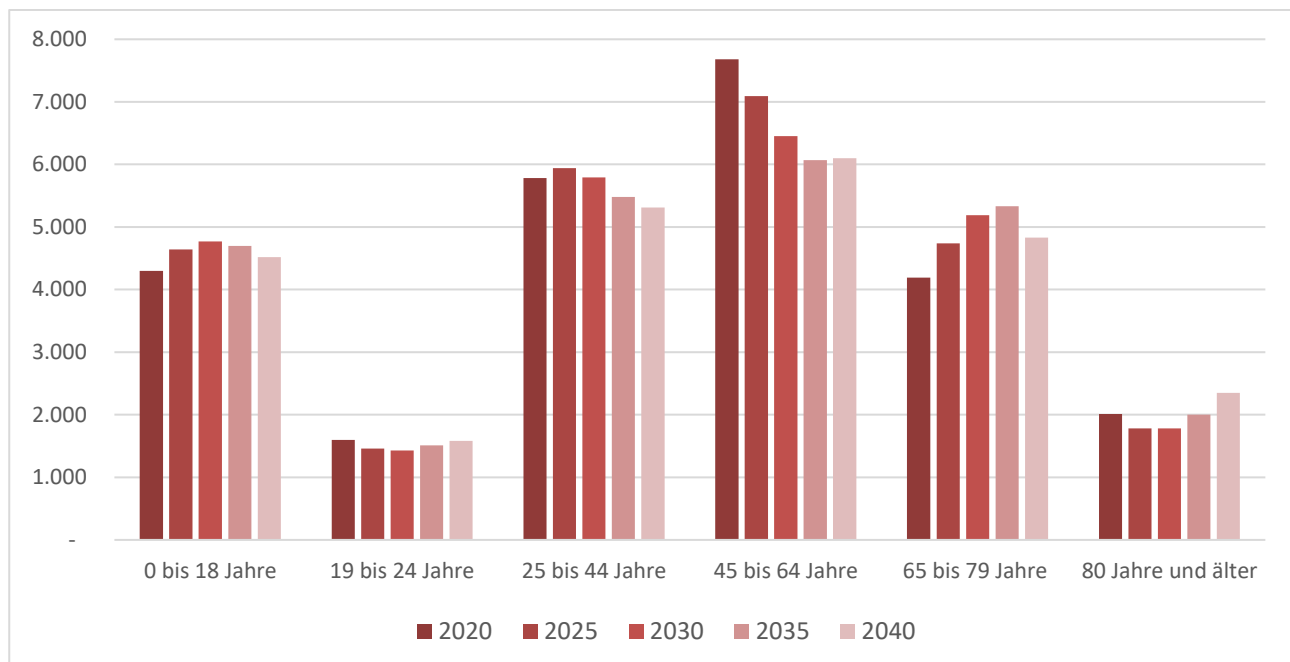


Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur, Stadt Helmstedt (Quelle: Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung)

## 2.8 Prognose der Haushaltszahlen

Hier liegen nur Zahlen der NBank vor. Diese prognostiziert bezogen auf die Privathaushalte der Stadt Helmstedt einen weiteren Rückgang. Die Zahl der Privathaushalte liegt im Jahr 2021 bei 14.723. Laut Prognose gibt es bis 2040 einen Rückgang um rund 14 % auf 12.591 Haushalte.

Aufgrund der Fehler in der NBank-Prognose wurde mit Hilfe der Haushaltsanzahl und -größe von der NBank und der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung eine weitere Haushaltsprognose errechnet, „Prognose nach Bertelsmann Stiftung“. Diese fällt optimistischer aus und geht von einer etwa gleichbleibenden Haushaltszahl bis 2040 von etwa 14.850 Haushalten aus. Die Differenz der beiden Prognosen im Jahr 2040 liegt bei rund 2.200 Haushalte.

Bezogen auf die Haushaltsgröße prognostiziert die NBank auch für die Stadt Helmstedt eine weitere Haushaltsentflechtung. 2021 liegt die durchschnittliche Anzahl an Personen pro Haushalt bei 1,72, im Jahr 2035 soll diese bei 1,68 Personen pro Haushalt liegen.

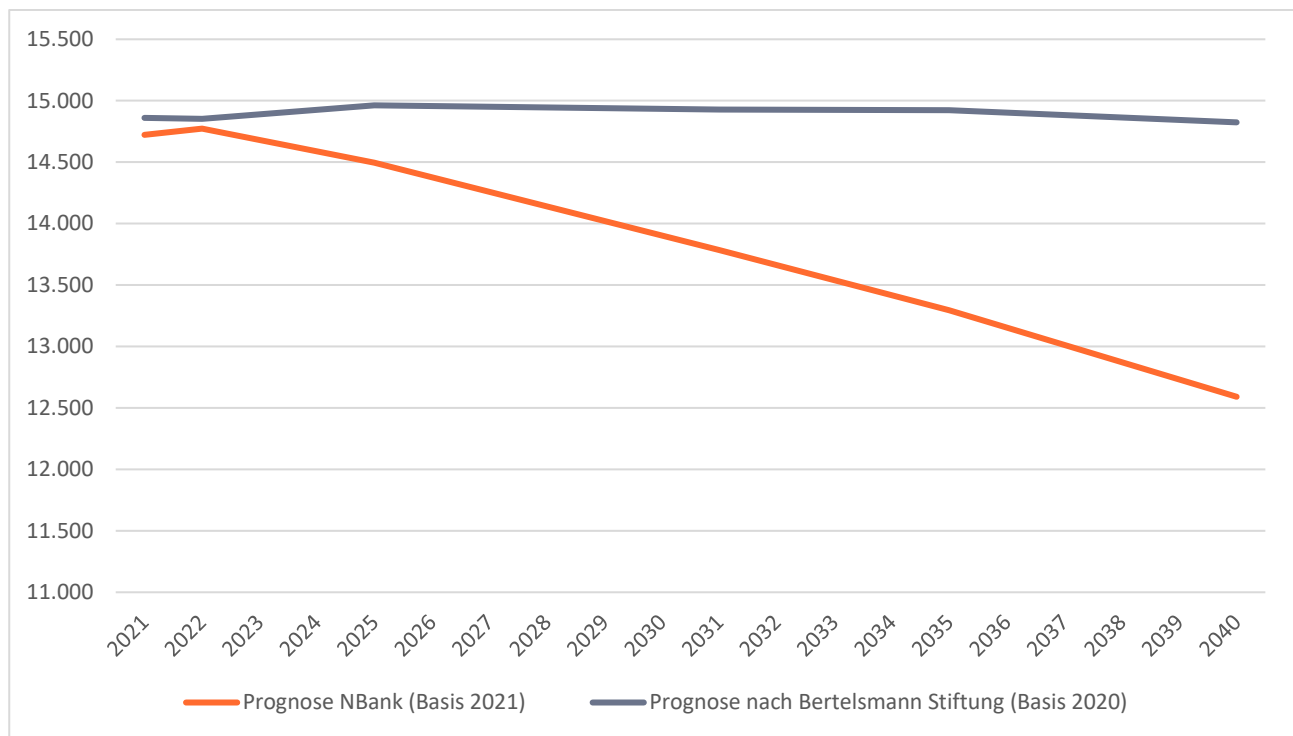


Abbildung 11: Prognosen der Privathaushalte, Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, eigene Berechnung nach Bertelsmannstiftung, eigene Darstellung)

## 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

### 3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Der Wohnungsbestand in der Stadt Helmstedt hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Im Jahr 2023 gab es in Helmstedt 14.793 Wohnungen. Seit 2016 sind insgesamt 286 Wohnungen hinzugekommen, was einen Anstieg von rund 2 % bedeutet (siehe Abbildung 12).

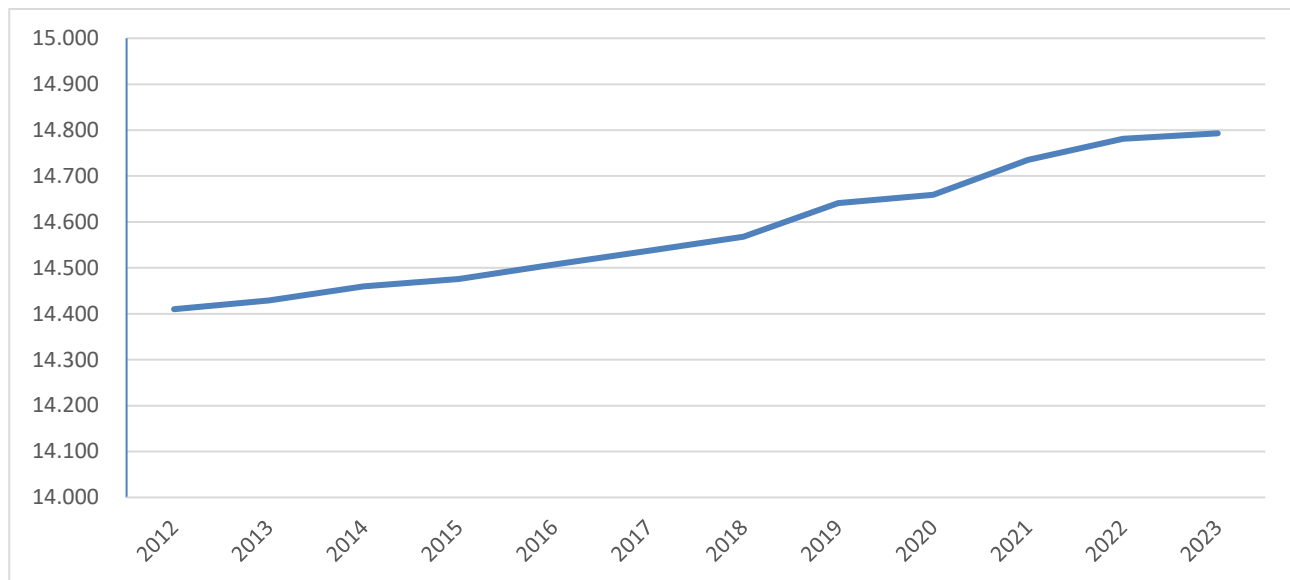


Abbildung 12: Wohnungsbestand, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Der Wohnungsbestand ist von Wohnungen mit vier und mehr Zimmern geprägt, rund 73 % aller Wohnungen entfallen Ende 2023 auf diese großen Wohnungen (siehe Tabelle 3). Kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern nehmen mit 5 % nur einen sehr geringen Anteil des Bestandes ein und Wohnungen mit drei Zimmern immerhin 22 %.

Gleichzeitig sind 70 % der Wohngebäude Einfamilienhäuser und 11 % der Wohngebäude Zweifamilienhäusern. Ein Fünftel aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. Das bedeutet, dass auch einige 4-Zimmer-Wohnungen (oder auch größere Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern zu finden sind.

Räumlich betrachtet gibt es in der Verteilung der Gebäudetypen jedoch große Unterschiede: In der Altstadt sind nur etwa ein Drittel Einfamilienhäuser, im Conringviertel sogar nur 26 %, dagegen in Büddenstedt 87 % aller Gebäude (stadteigene Zählung).

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN)

	Wohnungen mit ... Räumen							
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7++
<b>2018</b>	14.568	110	614	3.161	4.214	3.037	1.764	1.668
<b>2019</b>	14.641	111	623	3.195	4.228	3.040	1.769	1.675
<b>2020</b>	14.659	111	623	3.195	4.233	3.044	1.773	1.680
<b>2021</b>	14.735	111	623	3.223	4.267	3.056	1.776	1.679

<b>2022</b>	14.781	111	623	3.225	4.271	3.072	1.788	1.691
<b>2023</b>	14.793	111	623	3.226	4.271	3.072	1.791	1.699

Ein Großteil des Wohnungsbestandes in der Stadt Helmstedt wurde bis Ende der 60er Jahre gebaut, 70 % des heutigen Wohnungsbestandes stammen aus dieser Zeit. Somit sind knapp drei Viertel aller Wohnungen 50 Jahre oder älter. Zwischen 2010 und 2015 wurden mit 107 Wohnungen die wenigsten gebaut (siehe Abbildung 13).

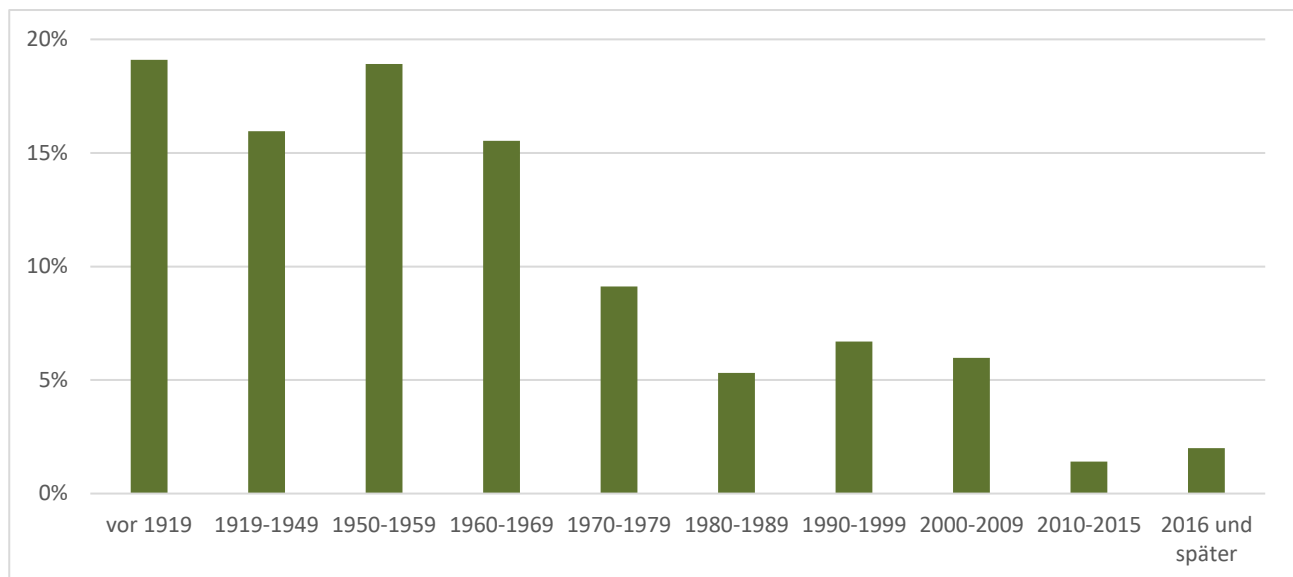


Abbildung 13: Baualter der Wohnungen, Stand 2022, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung)

### 3.2 Bautätigkeit

Die Statistik der neuen Wohnungen zeigt, dass überwiegend neue Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen entstanden sind. In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt auch MFH fertiggestellt. Der Anteil von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist in den vergangenen Jahren gestiegen. So waren es im Jahr 2011 insgesamt zwei, in den Jahren 2022 und 2023 jeweils 22 bzw. zehn (siehe Abbildung 14).

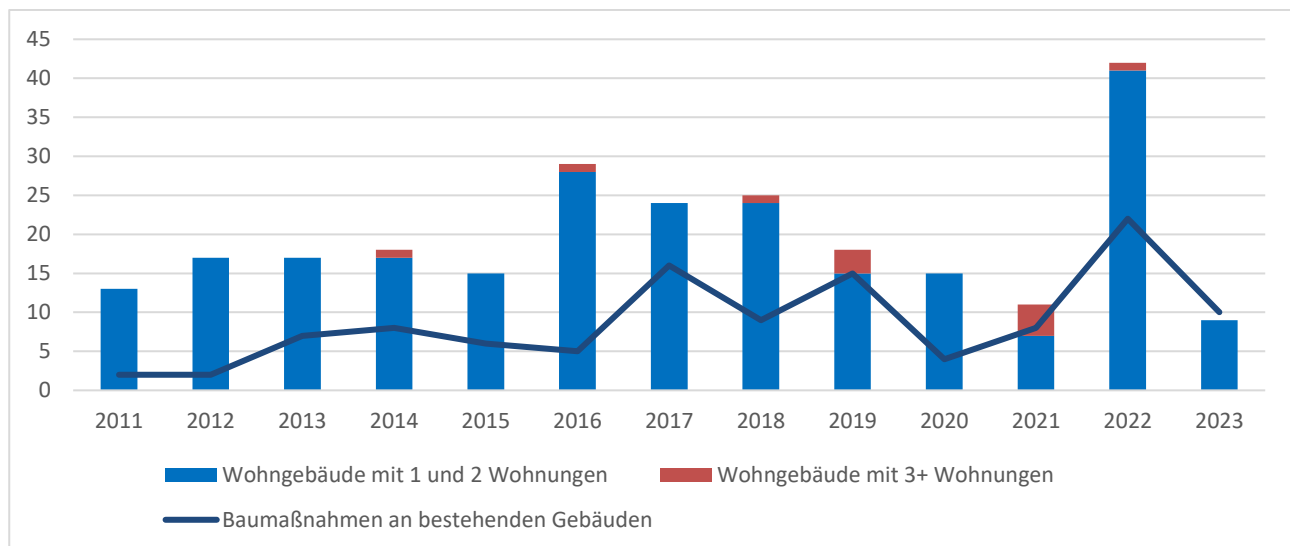


Abbildung 14: Neue Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

Kongruent hierzu stehen die Daten der Stadt. Insgesamt ist die Zahl der genehmigten Anträge auf Erweiterung, Umbau oder Umnutzung in den vergangenen Jahren gestiegen (für das Wohnraumversorgungskonzept wurden nur diejenigen Umbauten berücksichtigt, bei denen neuer Wohnraum entsteht). Eine genaue Aussage über die Anzahl der hierdurch geschaffenen Wohneinheiten lässt sich allerdings nicht treffen (siehe Abbildung 15).

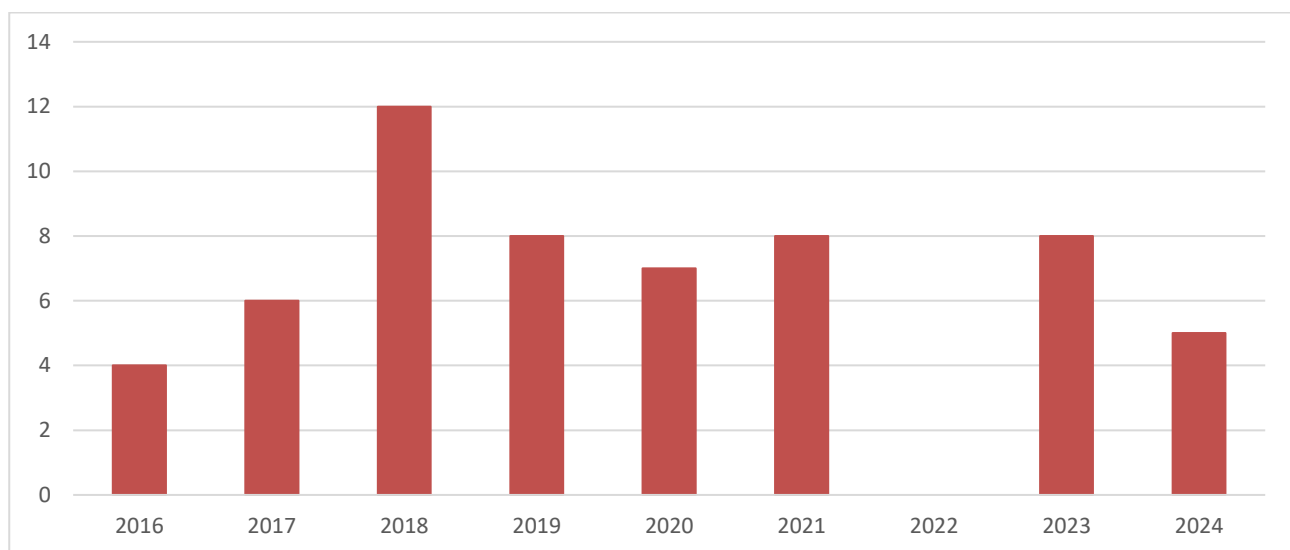


Abbildung 15: Genehmigte Anträge auf Erweiterung / Umbau / Umnutzung, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

Vor allem in den Jahren 2019, 2021 und 2022 wurden viele Wohnungen fertiggestellt. Kleine Wohnungen mit 1-2 Räumen wurden mit 4 % aller Fertigstellungen sehr wenige gebaut. Wohnungen mit 3 Räumen beliefen sich immerhin auf 16 % aller Fertigstellungen. Insbesondere 2014, 2019 und 2021 wurden hier viele Wohnungen in der Größe gebaut, was dazu passt, dass in diesen Jahren mehr Mehrfamilienhäuser als in den anderen Jahren gebaut wurden. Große Wohnungen ab 4 Räumen sind demnach mit 80 % aller Fertigstellungen der absolute Spitzenreiter und werden hauptsächlich in Ein- oder Zweifamilienhäusern umgesetzt.

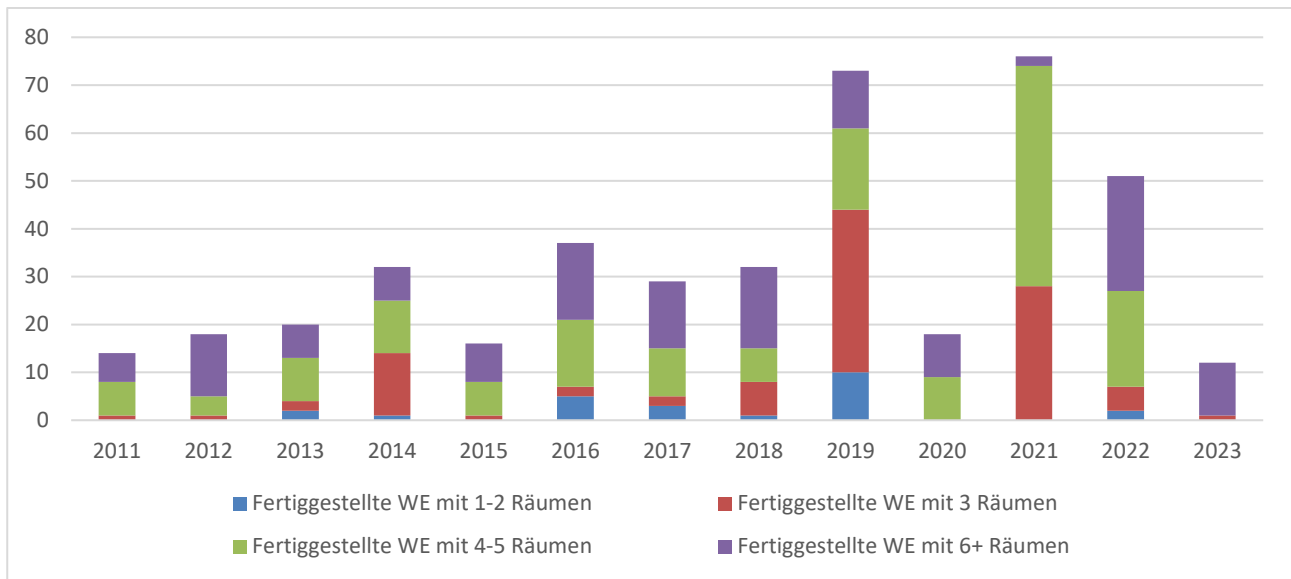


Abbildung 16: Baufertigstellungen nach Größe der Wohnung, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung)

### 3.3 Angebotslage auf dem Eigentumsmarkt

Die Preise für Baugrundstücke in der Stadt Helmstedt sind seit 2016 laut Grundstücksmarktbericht deutlich angestiegen und haben sich zwischen 2016 und 2022 verdoppelt. 2022 liegt der mittlere Preis inklusive Erschließungskosten für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus bei 150 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 2021 ist der Preis hingegen leicht zurückgegangen (siehe Abbildung 17). In den Jahren 2023 und 2024 sind die Fallzahlen zu gering, weswegen keine Zahlen vorliegen.

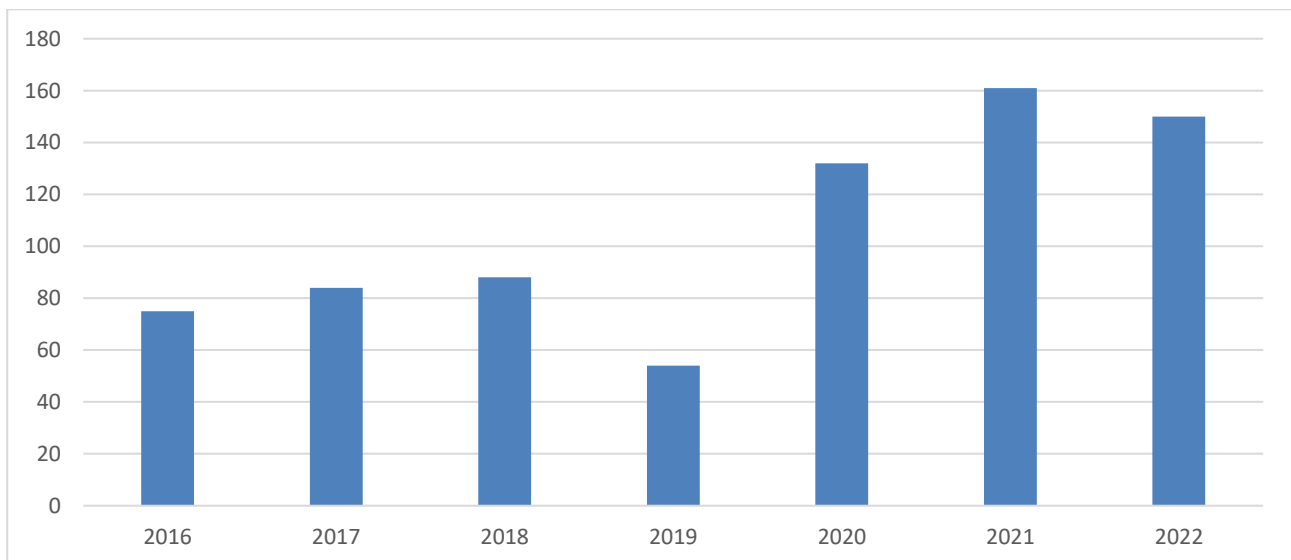


Abbildung 17: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau, mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten, €/qm (Quelle: Grundstücksmarktberichte, eigene Darstellung)

### 3.4 Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Mietpreise sind seit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept in der Stadt Helmstedt angestiegen.

Bei einer Stichprobe von 278 auswertbaren Anzeigen auf den Portalen immowelt, immobilien-scout24, immonet sowie kleinanzeigen ergab sich eine durchschnittliche Kaltmiete von 7,36 €/m<sup>2</sup> (Spanne von 3,96 €/m<sup>2</sup> bis 15,13 €/m<sup>2</sup>).

Die meisten Angebote gibt es bei Wohnungen zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup>. Wohnungen, die hingegen kleiner als 50 m<sup>2</sup> sind, werden nur selten angeboten (siehe Tabelle 4). Preisgünstige, kleine Wohnungen sind selten zu finden. Die 50-90 qm Wohnungen werden nahezu in allen Preiskategorien angeboten.

Tabelle 4: Analyse des Wohnungsangebotes in der Stadt Helmstedt, Preise nach Wohnungsgröße (eigene Erhebung vom 21.10.2024 bis 17.02.2025)

	19-40 qm	40-50 qm	50-60 qm	60-70 qm	70-80 qm	80-90 qm	90-100 qm	100-120 qm	>120 qm	<b>Gesamt</b>
3-6 €/qm			3	5	4	1	5	1	9	<b>28</b>
6-8 €/qm	3	9	16	33	30	20	11	13	5	<b>140</b>
8-10 €/qm	4	7	14	21	15	6	4	6	4	<b>81</b>
10-12 €/qm	4	3	7	5	1			3	1	<b>24</b>
12-16 €/qm	3	2								<b>5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>40</b>	<b>64</b>	<b>50</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>278</b>

Bei einer Auswertung der Mietpreisentwicklung (Median) der NBank konnte festgestellt werden, dass sich der Mietpreis im Median seit 2009 von 4,8 €/m<sup>2</sup> auf 7,3 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2023 gesteigert hat. Seit dem letzten WRVK im Jahr 2016 gab es einen Anstieg um 2,1 €/m<sup>2</sup>. In den vergangenen Jahren hat ein ungleichmäßiger Anstieg des Mietpreises stattgefunden, sehr niedrig fiel dieser zwischen den Jahren 2009 und 2015 aus, besonders hoch hingegen zwischen den Jahren 2022 und 2023 (siehe Abbildung 18).

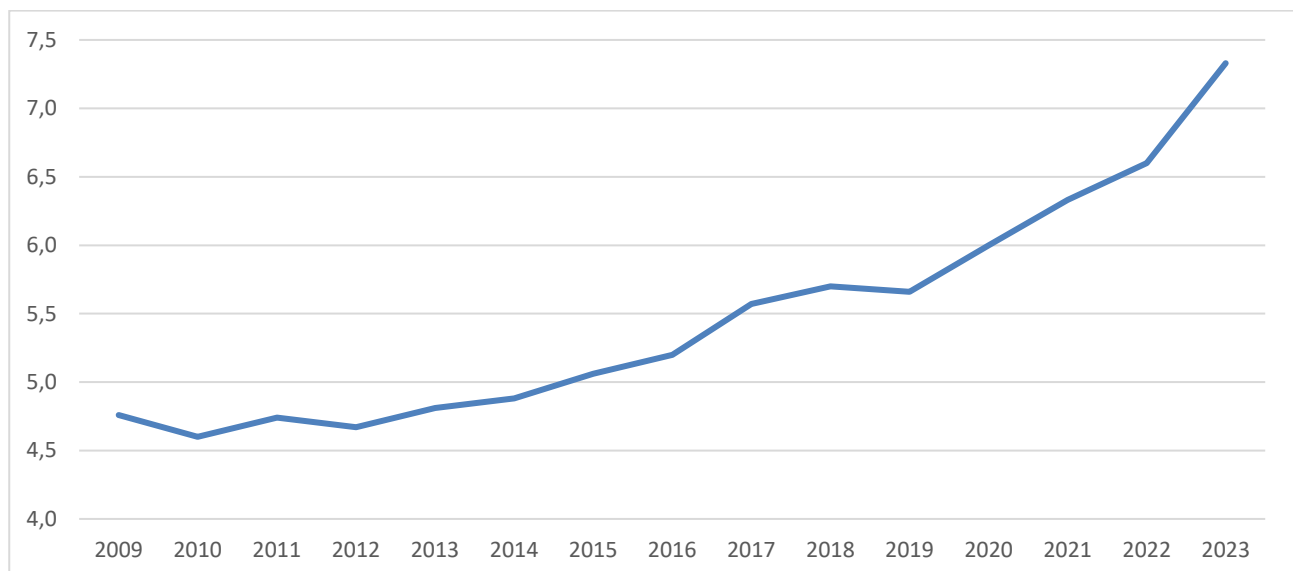


Abbildung 18: Mietpreisentwicklung (Median), Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Auch bei der Entwicklung der Mietpreisklassen fällt auf, dass der Anteil der teureren Wohnungen seit 2016 stark angestiegen ist, der Anteil der günstigeren Wohnungen, vor allem bis 6 €/m<sup>2</sup> ist hingegen stark gesunken (siehe Abbildung 19).

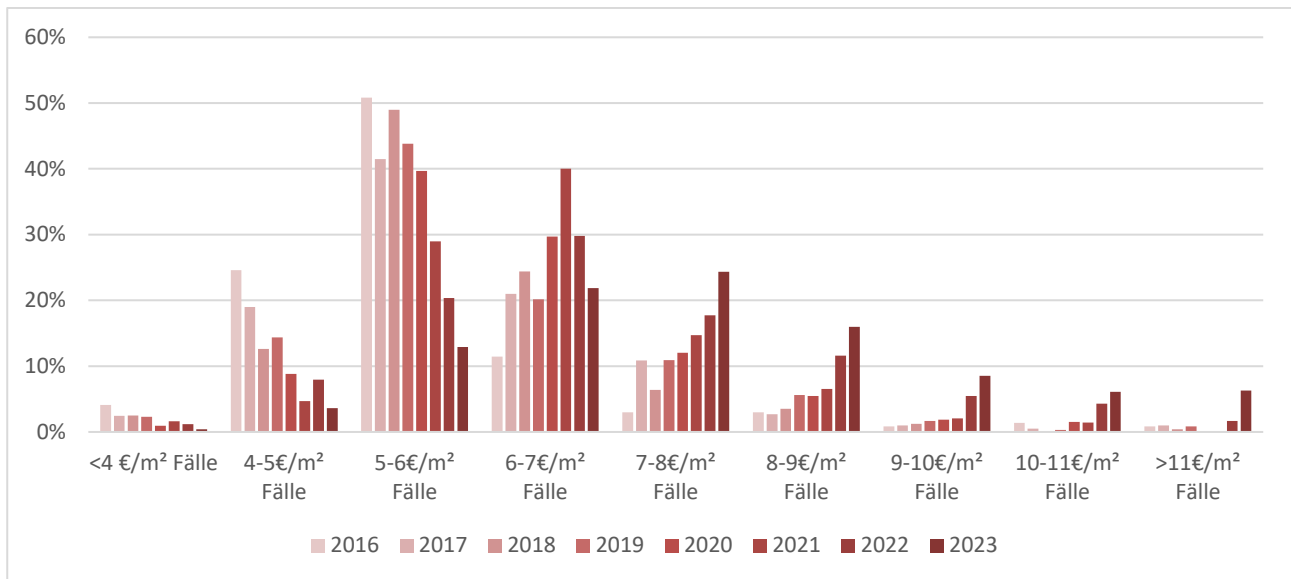


Abbildung 19: Entwicklung der Mietpreisklassen, Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung)

Des Weiteren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg die Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup> für MFH untersucht. Hierbei stellt sich heraus, dass die Mietpreise unabhängig von der Wohnungsgröße durchschnittlich zwischen 3,00 und 7,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Je nach Wohnfläche können die Preise leicht abweichen, es liegt aber stets eine Preisspanne von mindestens 3,30 €/m<sup>2</sup> vor. Im Jahr 2016 waren die Mietpreise noch deutlich geringer (maximal 6,00 €/m<sup>2</sup>) und wiesen eine geringere Preisspanne auf.

### 3.5 Leerstand

In der Stadt Helmstedt stehen laut Zensus 2022 knapp 1.300 Wohnungen leer, das sind 8,4 % aller Wohnungen. Beim Zensus im Jahr 2011 lag die Quote bei 8 % und damit etwas darunter.

Die Zählungen der Stadt ergeben ein differenzierteres Bild der Entwicklung. In der Altstadt mit den meisten leerstehenden Wohnungen war der Leerstand 2020 mit 29,1 % leerstehenden Wohnungen am höchsten und auch deutlich höher als noch in den Jahren 2014-2018. Zum Teil aufgrund der Sanierungsgebiete und der gezielten Ansprache von Eigentümer\*innen, zum Teil aufgrund des Migrationsgeschehens konnte der Leerstand bis 2024 auf 19,8 % aller Wohnungen wieder reduziert werden. Hier sind insbesondere viele Fachwerkhäuser von Leerstand betroffen. Diese weisen oftmals einen schlechten Sanierungszustand auf, genügen von der Bauweise aktuellen Wohnanforderungen oft nicht und haben hierbei aufgrund von Denkmalschutz auch nur einen geringen Spielraum der Veränderung zur Verfügung. Dazu kommt, dass hier meist keine eigenen Stellplätze möglich sind.

Im Conringviertel – im ersten Erweiterungsring um die Altstadt – lag die Leerstandsquote zuletzt bei 20,9 % (2024) und damit höher als in der Altstadt. Auch hier gibt es ein Sanierungsgebiet, wenn auch noch nicht so lange. Es ist zu vermuten, dass sich hier in den nächsten Jahren Einiges tut, die hier gebauten Gründerzeithäuser sind leichter zu sanieren als die Fachwerkhäuser der Altstadt. Ähnlich sieht es in anderen Quartieren rund um die Altstadt aus, im Wilhelmviertel liegt der Leerstand bei 10,6 % (2022).



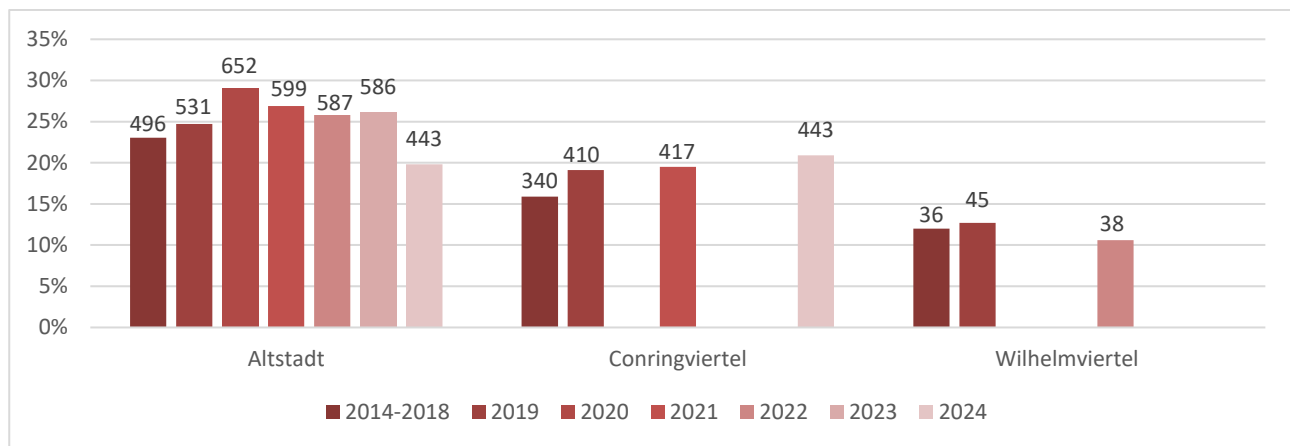


Abbildung 20: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den zentralen Quartieren der Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt)

Auch hohe Leerstandsquoten sind in den alten Bergbausiedlungen zu finden: In Offleben ergibt sich ein ähnliches Bild wie in der Altstadt, dass 2020 die meisten Leerstände vorgefunden wurden. Zu 2022 sind diese auch zurückgegangen, was jedoch auch darauf zurückzuführen ist, dass sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser abgerissen wurden. In Büddenstedt sind die Leerstände über die Jahre leicht zurückgegangen.

Auch in den Bauerschaften Reinsdorf und Hohnsleben sind hohe Quoten zu verzeichnen, wenn sich diese auch nur auf wenige Wohnungen beziehen, da es hier insgesamt wenige Häuser gibt. Insbesondere der starke Anstieg in Hohnsleben sollte beobachtet werden und mit Hilfe des Dorferneuerungsprogramms angegangen werden. In Emmerstedt, Barmke und Brunnental sind Leerstände vorhanden, aber weniger dramatisch als in den südlichen Ortsteilen.

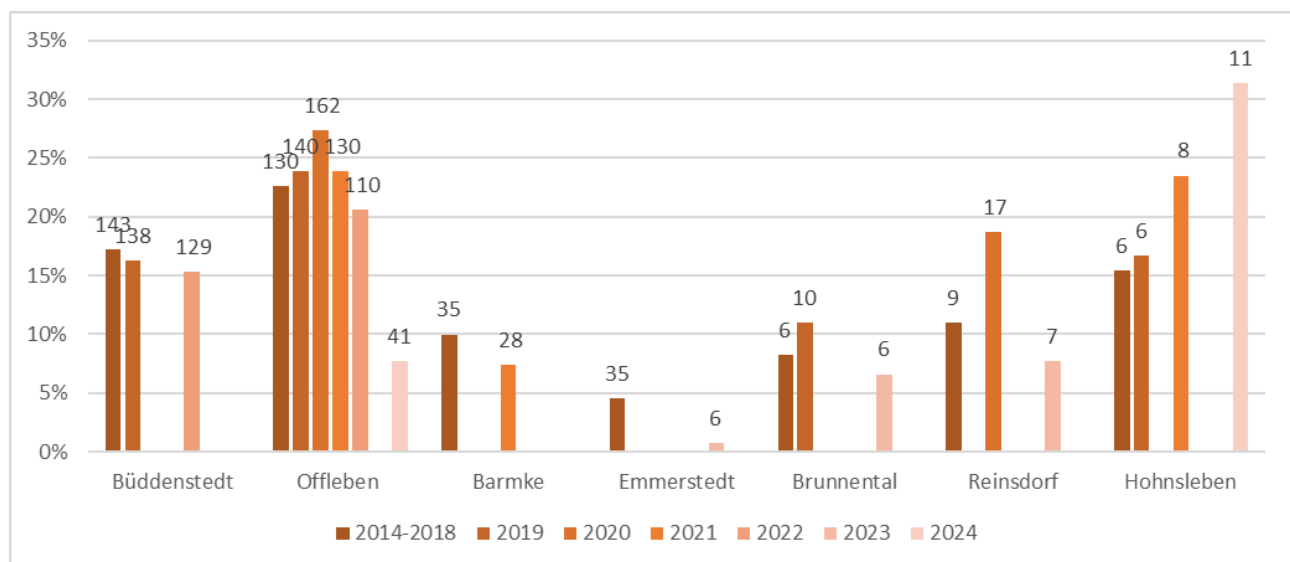


Abbildung 21: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den Ort- und Bauerschaften der Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt)

Der Rückgang in den Gegenden mit den höchsten Leerstandsquoten lässt leicht übersehen, dass es in vielen Quartieren der Kernstadt Anstiege der Leerstände gab: Bruchwegviertel, Glockbergviertel, Elzwegviertel, Gartenstadt, Warneckenbergsiedlung, Maschsiedlung, Tangermühlenviertel, Steinmühlenscamp 2.

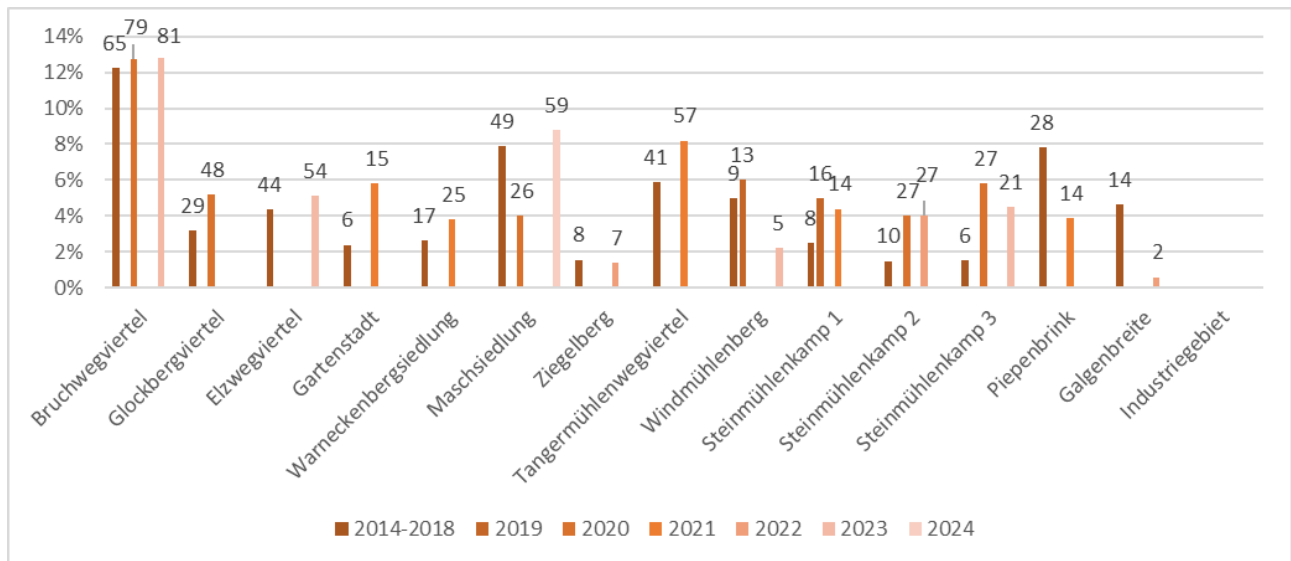


Abbildung 22: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den Quartieren der Kernstadt rund um die Altstadt der Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt)

Hier hilft der Zensus von 2022 weiter, der zeigt, dass zwar die Hälfte der leerstehenden Wohnungen vor 1950 gebaut wurde (Altstadt/Conringviertel), jedoch ein Drittel in den 1950er und 1960er Jahren.

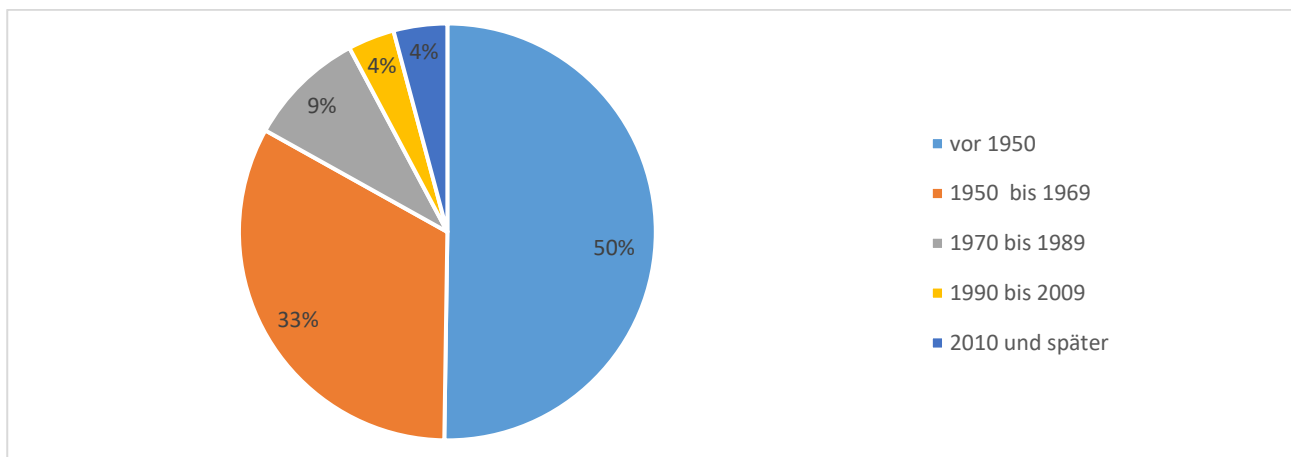


Abbildung 23: Wohnungsleerstand nach Baujahr, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung)

Das lässt vermuten, dass in den Quartieren mit Zunahme der Leerstände viele Zweifamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre von Leerstand betroffen sind. Deren Sanierung ist oft wenig attraktiv, wenn nur einige Wohnungen eines Blocks vom Leerstand betroffen sind, ist ein Abriss auch nicht so leicht möglich. Solche leerer werdenden Quartiere sind jedoch sehr unattraktiv für die verbleibenden Menschen.

Der Zensus Atlas bereitet die bisherige Analyse kartographisch auf. Es zeigt sich der hohe Leerstand in der Altstadt/Conringviertel, aber auch Leerständen in den Ortsteilen wie auch in einem Ring um die Altstadt herum.

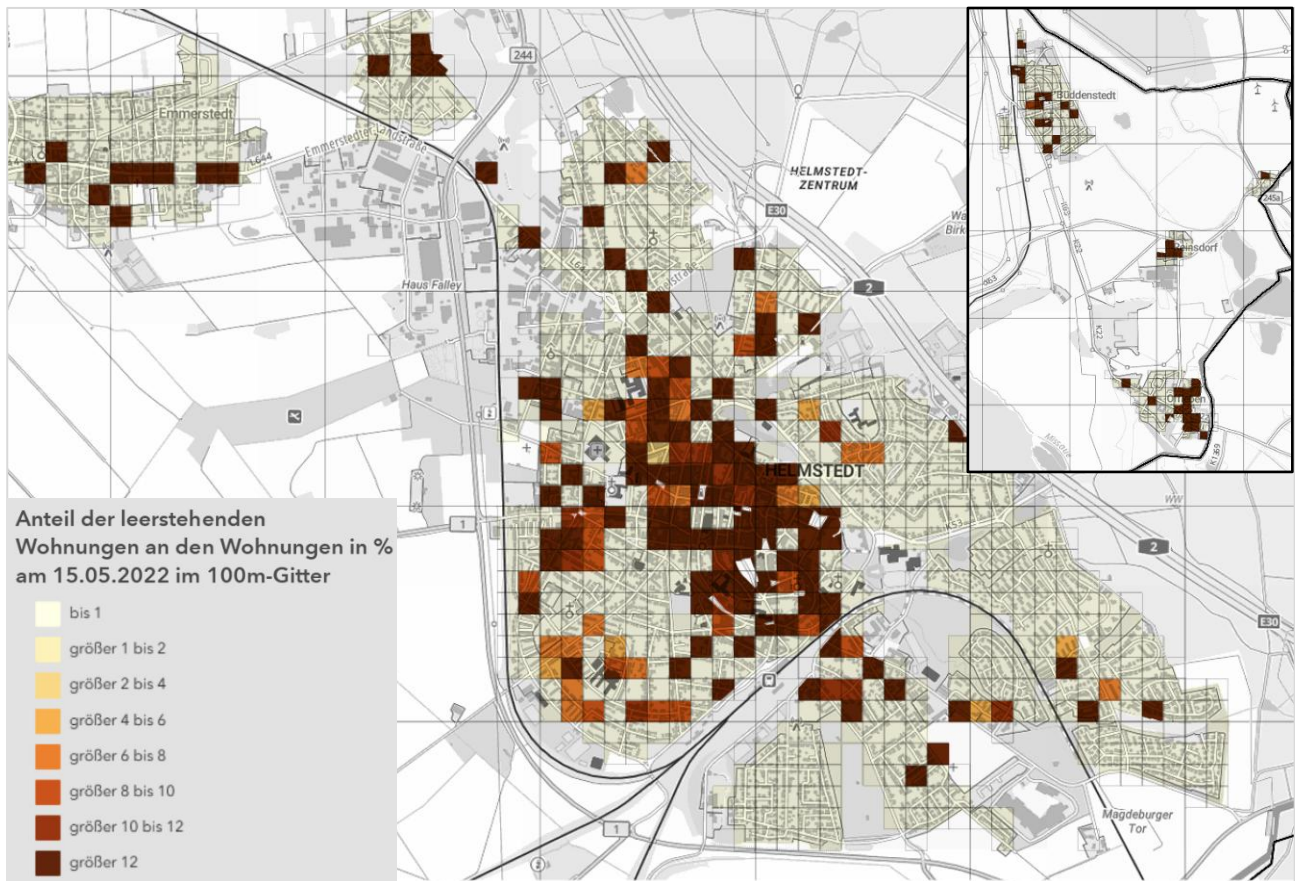


Abbildung 24: Anteil der leerstehenden Wohnungen an den Wohnungen in % am 15.05.2022 im 100m-Gitter, Stadt Helmstedt, Ortsteile Büddenstedt und Offleben im kleinen Ausschnitt (Quelle: Zensus 2022)

Die meisten leerstehenden Wohnungen sind nicht markttaktiv, d.h. werden nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten.

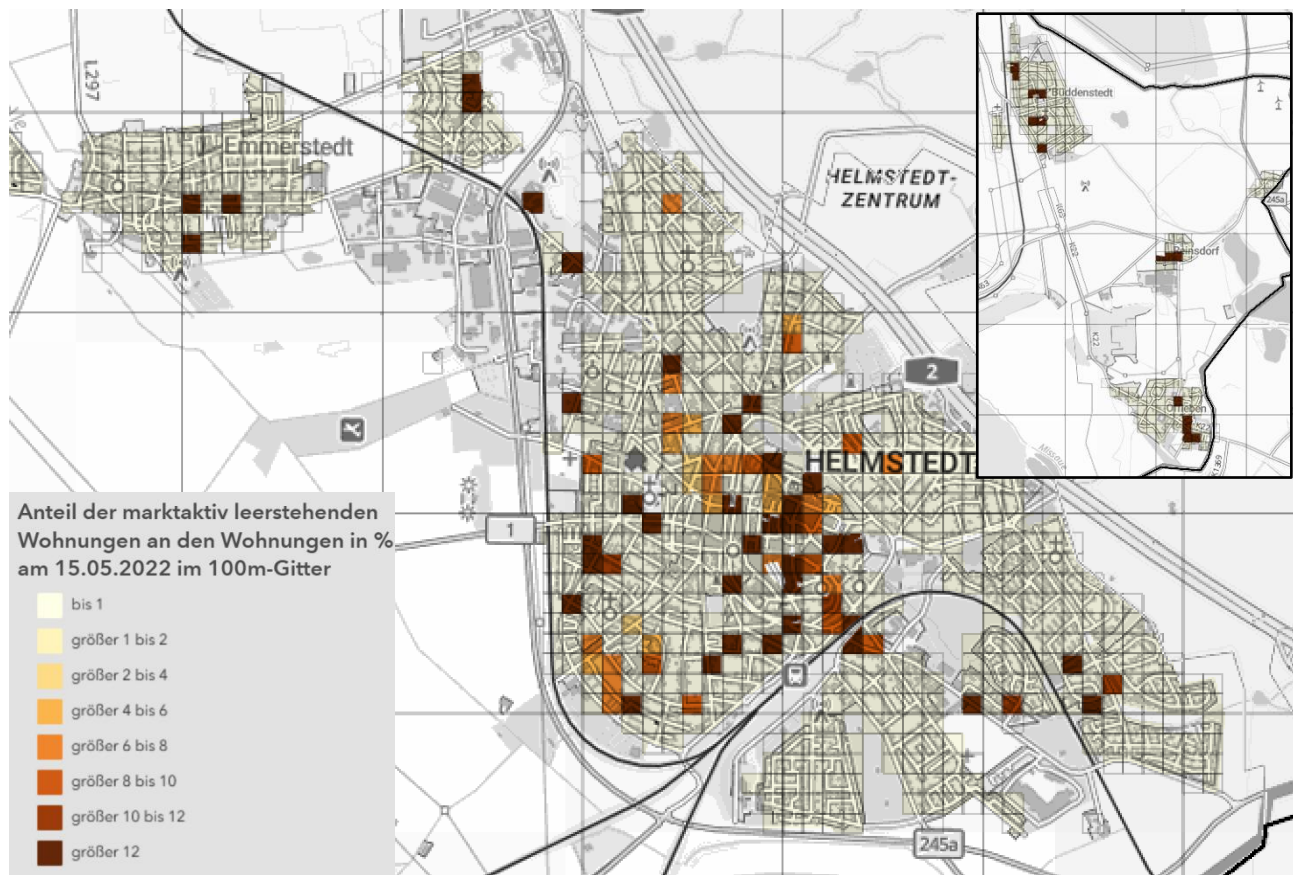


Abbildung 25: Anteil der marktaktiv leerstehenden Wohnungen an den Wohnungen in % am 15.05.2022 im 100m-Gitter, Stadt Helmstedt, Ortsteile Büddenstedt und Offleben im kleinen Ausschnitt (Quelle: Zensus 2022)

Weiter wurde durch den Zensus 2022 ermittelt, dass ein Großteil der Wohnungen schon 12 Monate oder länger leer steht.

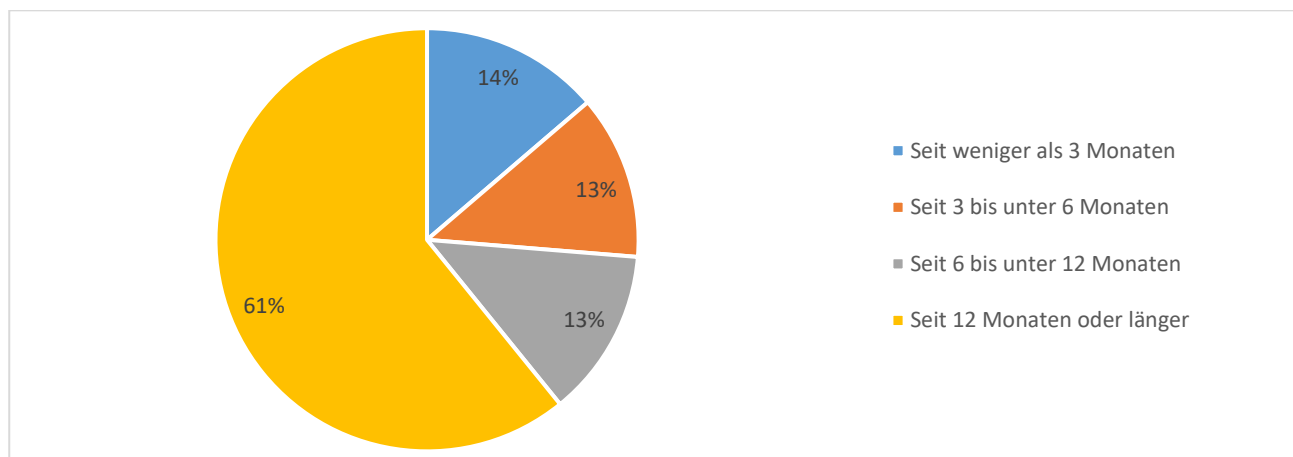


Abbildung 26: Wohnungsleerstand nach Dauer, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung)

Fast die Hälfte der Wohnungen wäre innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar.

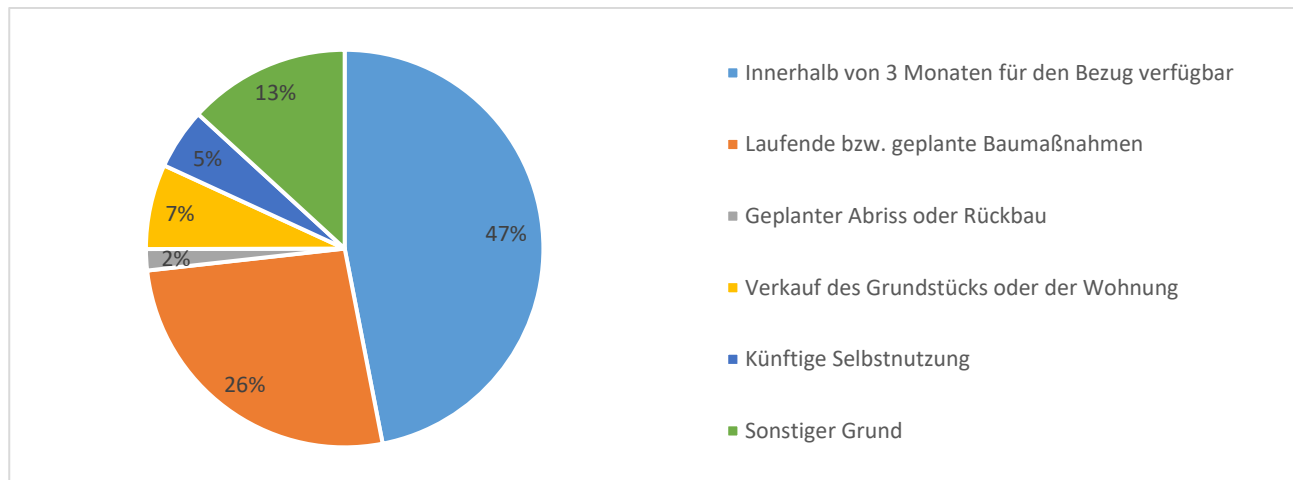


Abbildung 27: Wohnungsleerstand nach Grund, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung)

### 3.6 Flächenpotenziale

Ein Baugebiet der Stadt Helmstedt ist derzeit in der Vermarktung, ein weiteres soll als nächstes in die Bauleitplanung gehen. Das Baugebiet „Höltgeberg“ liegt im Ortsteil Barmke, hier werden bis zu 37 Einfamilienhäuser entstehen. Die Vermarktung der 600 bis 900 qm großen Grundstücke hat begonnen. Sie werden für 159 bis 179 €/qm verkauft und liegen damit leicht über den Preisen laut Gutachterausschuss im Jahr 2022. Das noch zu entwickelnde Baugebiet „Auf der Klappe“ befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt. Hier wäre Platz für 35 EFH/RH, jedoch wird die Möglichkeit, hier Altenwohnen umzusetzen, diskutiert.

Tabelle 5: Neue Baugebiete der kommenden Jahre (Quelle: Stadt Helmstedt)

Ortsteil	Baugebiet	Stand Bauleitplanung	Potenzielle WE	EFH/ZFH/RH/MFH
Barmke	Höltgeberg	BPlan beschlossen, Vermarktung hat begonnen	37	EFH
Helmstedt (Kernstadt)	Auf der Klappe	Vermarktung ab 2027 geplant	35	EFH/RH, Alternative Seniorenresidenz



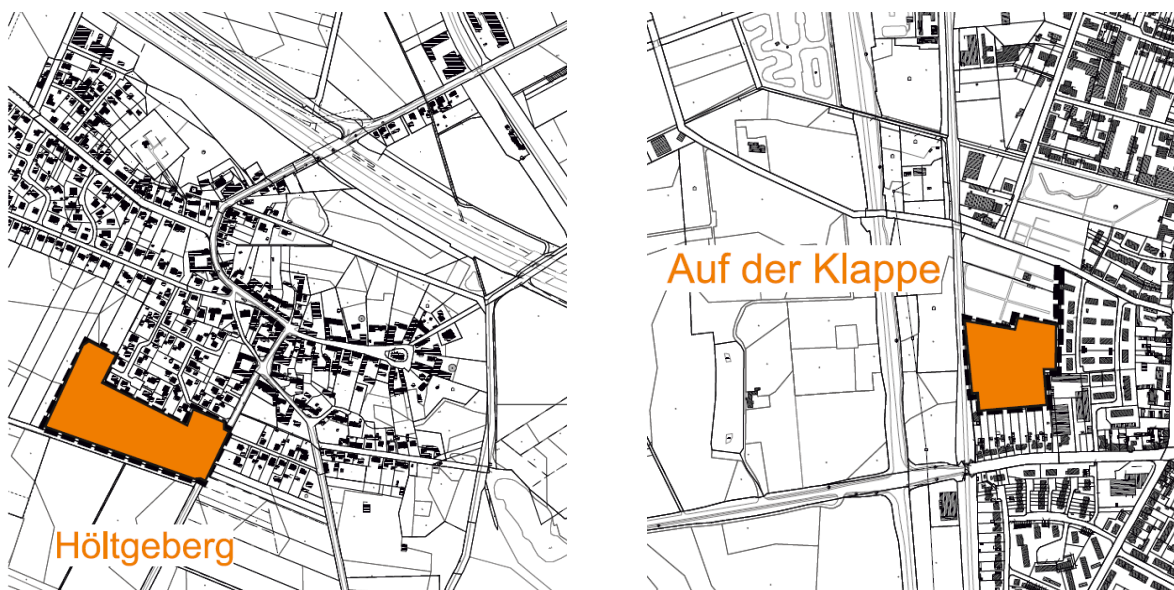


Abbildung 28: Neue Baugebiete (Quelle: Stadt Helmstedt)

## 4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

### 4.1 Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein

Im § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes sind die Einkommensgrenzen für den Zugang zu einem Wohnberechtigungsschein geregelt. Die Einkommensgrenze beträgt seit dem 1.3.2025 21.250 € für Einpersonenhaushalte und 28.750 € für Zweipersonenhaushalte und weitere 3.750 € pro Kind. Werbungskosten, Steuern und Sozialabgaben werden nach pauschalen Sätzen abgezogen und besondere Personengruppen erhalten zusätzliche Freibeträge.

### 4.2 Empfänger\*innen von Leistungen nach SGB II und SGB XII

Im Jahr 2023 gab es in der Stadt Helmstedt laut NBank insgesamt 1.709 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende, „Hartz IV“), dies entspricht etwa 11,5 % aller Haushalte. Zur Zeit des 1. WRVK im Jahr 2016 lag die Zahl mit 1.819 rund 115 Haushalte höher. Insgesamt ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt rückläufig.

Tabelle 6: Empfänger\*innen von Sozialleistungen nach SGB II, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

		Stadt Helmstedt 2023
Bedarfsgemeinschaften SGB II	Anzahl	1.709
	Anteil	11,5 %

### 4.3 Wohngeldempfänger\*innen

Wohngeld ist eine finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte, die in der Regel keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bekommen, damit sie sich besser auf dem privaten Wohnungsmarkt behaupten können (Mietzuschuss bzw. Lastenzuschuss). 485 Haushalte beziehen 2023 in der Stadt Helmstedt Wohngeld. Das entspricht 3,3 % der Helmstedter Haushalte. Damit ist die Zahl der Wohngeldempfänger\*innen im Vergleich zu 2016 um 285 Haushalte gestiegen.

Die Stadt Helmstedt, genauso wie der Landkreis Helmstedt, werden der Mietstufe I zugeordnet. Der Höchstbetrag der bezuschussten Miete sowie das Höchsteinkommen, bis zu dem Wohngeld bewilligt wird, steigen je höher die Mietstufe der Kommune ist.

Tabelle 7: Haushalte mit Wohngeldbezug, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

		Stadt Helmstedt 2023
Haushalte mit Wohngeldbezug	Anzahl	485
	Anteil	3,3 %

### 4.4 Empfänger\*innen von Leistungen nach dem AsylbLG und Geflüchtete

117 Haushalte erhalten Ende 2023 Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Bezugsberechtigt sind Personen, die sich in bzw. vor dem Asylverfahren befinden. Insgesamt ist die Zahl verglichen mit 2016 um rund 200 Bedarfsgemeinschaften zurückgegangen. Allerdings gab es zu Beginn des Jahres 2022 einen aufgrund von Geflüchteten aus der Ukraine einen kurzzeitigen, starken Anstieg auf bis zu 381 Haushalte.

Tabelle 8: Empfänger\*innen von Leistungen nach AsylbLG und Geflüchtete, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

		Stadt Helmstedt 2023
Bedarfsgemeinschaften AsylbLG	Anzahl	117
	Anteil	0,8 %

### 4.5 Armutsquote

Die Anzahl und der Anteil der Haushalte mit Leistungsbezug sind seit 2015 gestiegen. Die Armutsquote liegt Ende 2023 bei 19,5 % (als Vergleich: die Armutsquote laut Paritätischem Gesamtverband lag 2022 bei 17,9 % für die Raumordnungsregion).

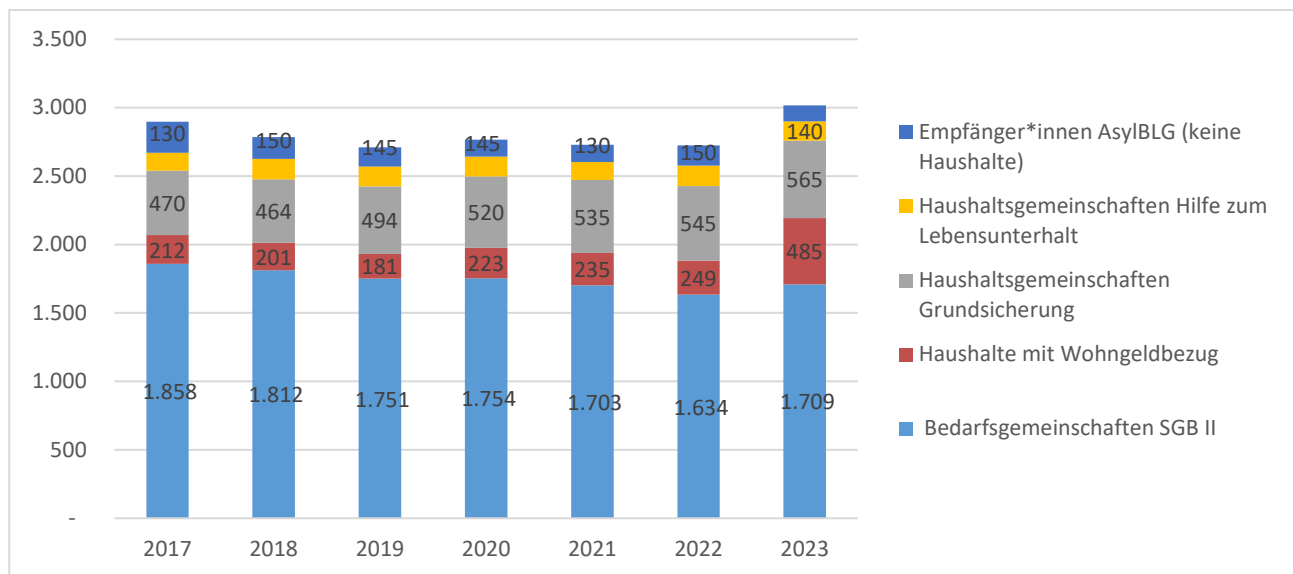


Abbildung 29: Haushalte mit Leistungsbezug, Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, Landkreis Helmstedt, Agentur für Arbeit, eigene Darstellung)

Tabelle 9: Armutsquote Stadt Helmstedt 2023 (Quelle: NBank, Landkreis Helmstedt, Agentur für Arbeit, eigene Darstellung)

	Gesamt 2023	Quote
Bedarfsgemeinschaften SGB II	1.709	11,5%
Empfänger*innen Grundsicherung	565	3,8%
Empfänger*innen Hilfe zum Lebensunterhalt	140	0,9%
Haushalte Wohngeld	485	3,3%
<b>Gesamt = Armutsquote</b>	<b>2.899</b>	<b>19,5%</b>

#### 4.6 Bestand an gebundenem Wohnraum

Ende 2023 gab es in der Stadt Helmstedt laut Auskunft der Stadt noch 425 Wohnungen mit Sozialbindung und weitere 86 Wohnungen mit unklarem Bindungsende, deren Bindung noch bis Ende 2025 garantiert werden kann. Ende 2024 gab es einen starken Rückgang der gebundenen Wohnungen auf 128 sowie 86 Wohnungen mit garantierter Bindung bis Ende 2025.



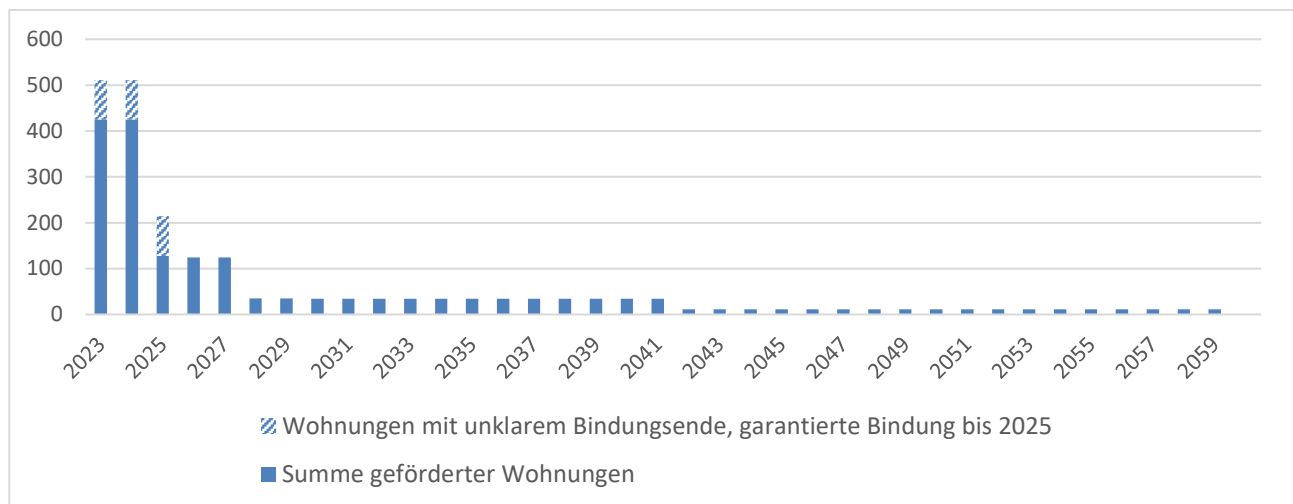


Abbildung 30: Geförderte Wohnungen, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

Der starke Rückgang ist in diesem Fall vor allem auf den Rückgang der geförderten Wohnungen des Typ 1 (Bergarbeiterwohnung nach §22) zurückzuführen. Hiervon waren Ende 2024 rund 100 Wohnungen betroffen. Auch Ende 2027 wird es einen starken Rückgang der geförderten Wohnungen geben, sodass es im Jahr 2028 noch rund 35 sein werden, wenn keine neuen geschaffen werden.

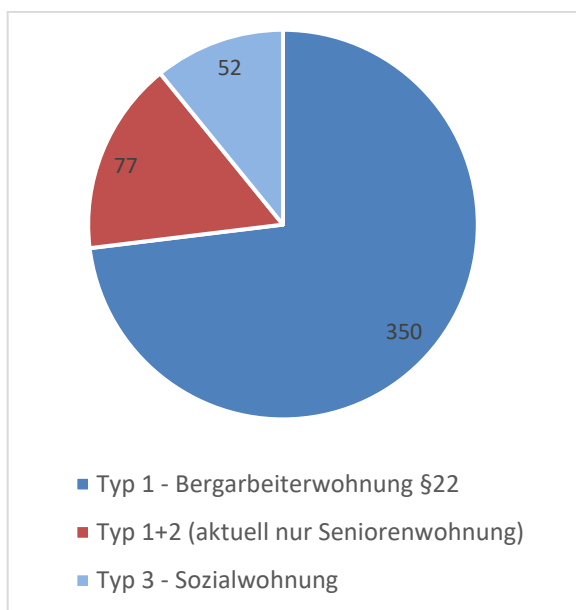


Abbildung 31: Art der geförderten Wohnung (2024), Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

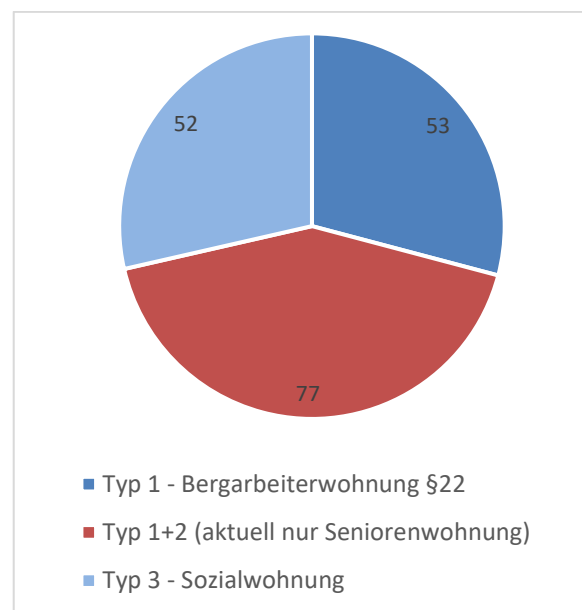


Abbildung 32: Art der geförderten Wohnung (2025), Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

Wie der Abbildung 33 zu entnehmen, sind Ende 2024 fast alle gebundenen Wohnungen rund um die Altstadt aus der Bindung gefallen. So konzentrieren sich im Jahr 2025 alle gebundenen Wohnungen auf den Stadtkern. Alle aus der Bindung gefallenen Wohnungen befinden sich im Besitz von Peach Property, die 2017 mit Ende des Bergbaus die dazugehörigen Wohnungen aufgekauft hatte.

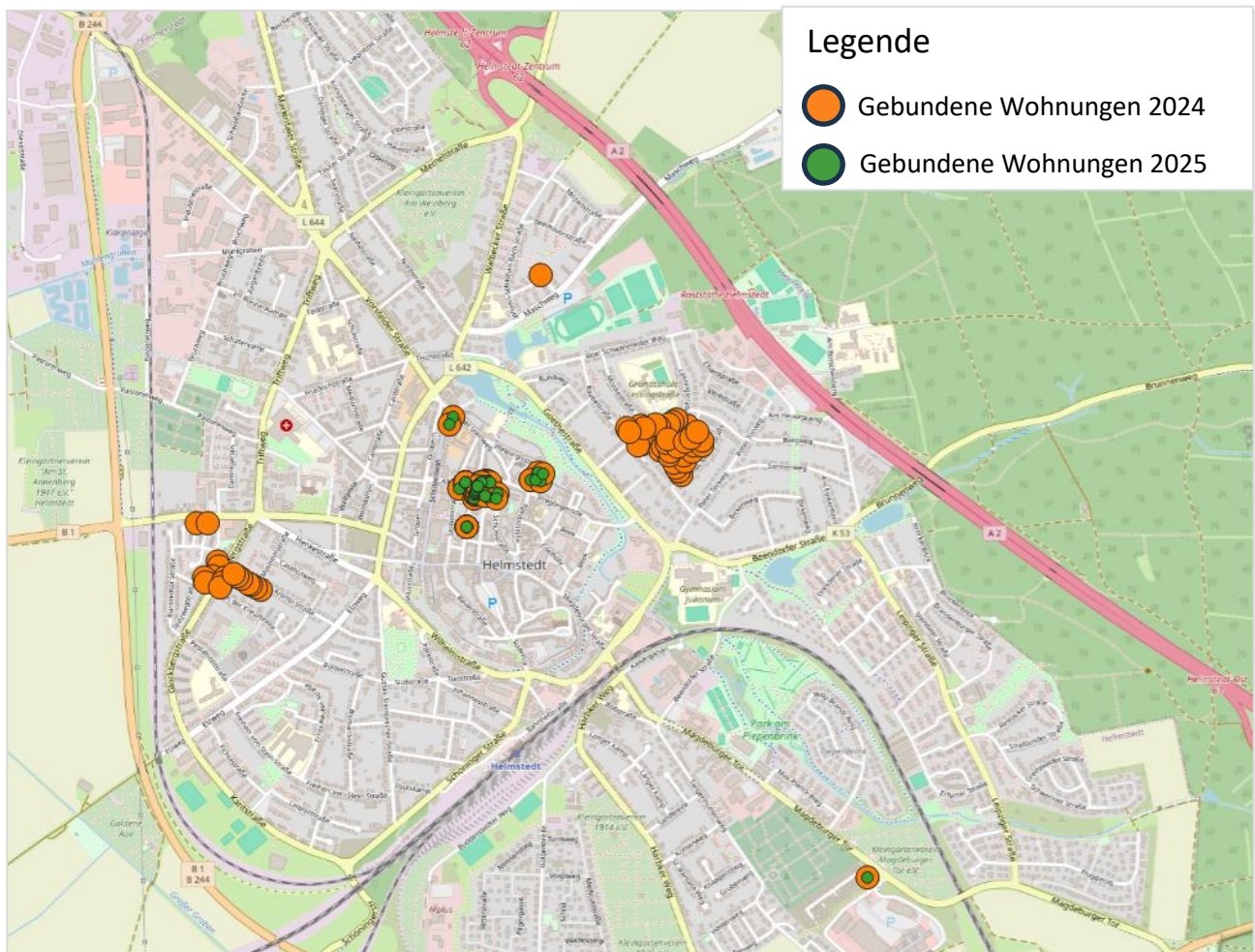


Abbildung 33: Verortung gebundene Wohnungen, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung)

#### 4.7 Wohnraum zu angemessenen Kosten für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII

Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalts- und Einsatzgemeinschaften nach SGB II und SGB XII haben Anspruch auf die staatliche Übernahme der Kosten einer angemessenen Wohnung. Der untenstehenden Tabelle ist der Höchstbetrag der Kosten der Unterkunft ab dem 01.01.2025 zu entnehmen.

Bei der aktuellen Stichprobe der Wohnungsanzeigen von Oktober 2024 bis Februar 2025 waren im Vergleichsraum der Stadt Helmstedt die Angebote überwiegend im Größensegment zwischen 50 und 85 m<sup>2</sup> verteilt. Besonders viele Anzeigen gab es in dem Segment zwischen 60 und 75 m<sup>2</sup>. Besonders wenige hingegen im Segment zwischen 105 und 115 m<sup>2</sup>. Zwischen 20 % und 95 % der angebotenen Wohnungen waren dabei im Vergleichsraum angemessen. Insgesamt weisen 81 % aller Wohnungsangebote einen angemessenen Mietpreis auf.

Haushalte mit Transferleistungsbezug, die keinen angemessenen Wohnung finden, müssen ihre Wohnkosten reduzieren, indem sie in eine kleinere Wohnung ziehen, oder beispielsweise Räume untervermieten.

Tabelle 10: Anteil der angemessenen Wohnungen an den Mietangeboten (eigene Erhebung von 21.10.2024 bis 17.02.2025)

<b>Max. WE-Größe</b>	<b>Nettokaltmiete einschl. kalter Betriebskosten</b>	<b>Anzahl angebotene Wohnungen</b>	<b>Anzahl angemessene Wohnungen</b>	<b>Anteil angemessene Wohnungen</b>
50 m <sup>2</sup>	533,00 €	35	30	86%
60 m <sup>2</sup>	585,00 €	40	31	78%
75 m <sup>2</sup>	702,00 €	91	72	79%
85 m <sup>2</sup>	832,00 €	40	38	95%
95 m <sup>2</sup>	949,00 €	21	20	95%
105 m <sup>2</sup>	835,00 €	20	13	65%
115 m <sup>2</sup>	943,00 €	5	1	20%

## 5 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

### 5.1 Methodik der Bedarfsprognose

Grundannahme der Wohnungsbedarfsprognose ist, dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Die Zahl der prognostizierten Haushaltsveränderung ist die Basis für die Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten und die Aufschlüsselung in den Neubaubedarf im Eigentums- und im Mietwohnungssektor.

Grundlage für die Berechnung der Bedarfe ist die Haushaltsprognose nach der Bertelsmann Stiftung mit dem Basisjahr 2020 (siehe Kapitel 2.8).

In den Berechnungsschritten IIa und IIb wird die Bedarfsprognose nach Neubau im Eigentumssektor und Neubau im Mietwohnungssektor differenziert. Hierzu wird die jeweilige spezifische Eigenumsquote verrechnet, um den gemeindespezifischen Wohnungsmarkt in der Prognose zu berücksichtigen. Kommunen mit einem großen Mietwohnungsmarkt werden auch künftig anteilmäßig mehr Mietwohnungen im Neubau benötigen, so die Annahme für die Berechnung.

Zu dem Bedarf an neuen, zusätzlichen Wohnungen ist der Ersatzbedarf für abgängige Wohneinheiten zu addieren. Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hierbei gemäß dem Ansatz der NBank ein Ersatzbedarf von 0,1 % pro Jahr und für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 0,3 % pro Jahr angesetzt. Für die Berechnung des Ersatzbedarfes werden die Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2022 zu Grunde gelegt. Theoretisch würden seitdem hinzugekommene Wohnungen den Ersatzbedarf gegenüber der hier vorliegenden Berechnung geringfügig erhöhen. Weitergehende Informationen, ob es sich bei den seit 2022 gebauten Wohnungen um Mietwohnungen oder von Eigentümern genutzte Wohnungen handelt, liegen jedoch nicht vor. Zudem gibt es eine Bandbreite der angesetzten Ersatzbedarfe von 0,1 % bis 0,7 % (Kühne-Bühning et al. 2005: 216 f.), da insbesondere die statistische Erfassung der Abbrüche mangelhaft ist.

Im Berechnungsschritt III wird schließlich der Bedarf des preis- und belegungsgebundenen Wohnraums bestimmt. Dieser Berechnungsschritt ist von den Datengrundlagen der vorherigen unabhängig. Lediglich die Quote des Ersatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird anteilig übernommen. Im Übrigen wird mit Hilfe der lokal angepassten Armutsquote und der prognostizierten zusätzlichen Haushalte der Wohnungsbedarf der zu erwartenden neuen Niedrigeinkommenshaushalte bestimmt.

Die Quote der Haushalte, die Transferleistungen beziehen, beträgt in der Stadt Helmstedt 16,2 %. Der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug liegt bei 3,3 %. Somit ergibt sich zusammen eine Armutsquote von 19,5 % aller Haushalte. Eine seriöse Prognose der Fortentwicklung der Armutsquote ist nicht möglich. Daher wird die aktuelle Quote, der Bedarfsberechnung von preisgünstigem Wohnraum zugrunde gelegt.

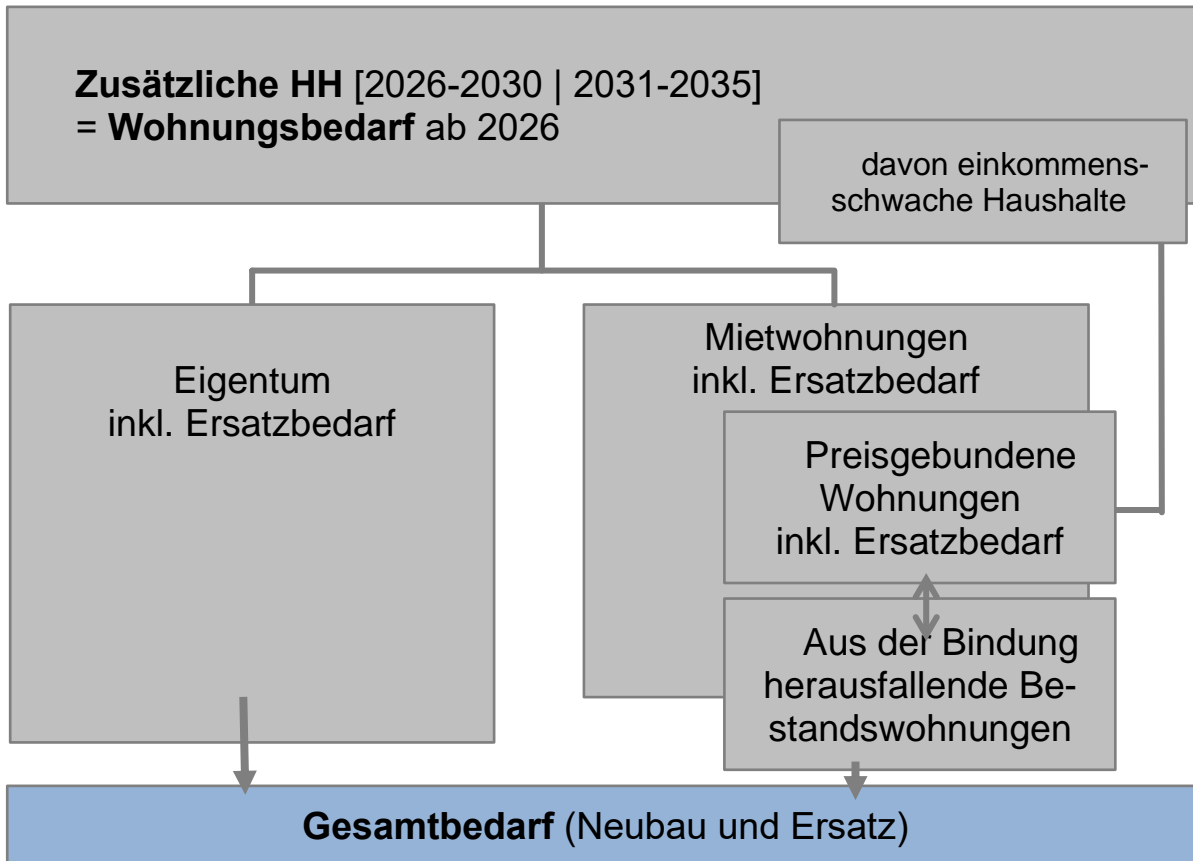


Abbildung 34: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung)

## 5.2 Quantitative Bedarfe: Übersicht

Die Berechnung des Gesamtbedarfes ergibt bis 2030 einen negativen Neubaubedarf von -19 Wohnungen. Der Ersatzbedarf liegt in diesem Zeitraum bei 81 Wohneinheiten. Dementsprechend ist in diesem Zeitraum nur die Herstellung des qualitativen Ersatzbedarfes erforderlich. Zwischen 2031 und 2035 liegt der Neubaubedarf mit -21 Wohneinheiten ebenfalls im negativen Bereich. Auch in diesem Zeitraum ist nur die Herstellung des Ersatzbedarfes notwendig, welcher bei 136 Wohnungen liegt.

Verteilt auf die unterschiedlichen Wohnungssektoren liegt der Ersatzbedarf bis 2030 bei etwa 26 Wohneinheiten im Eigentumssektor und 56 Wohneinheiten im Mietwohnungssektor. Der Ersatzbedarf an preisgünstigem Wohnraum bis 2030 liegt bei 16 Wohnungen und bis 2035 bei 26 Wohnungen. Durch den Wegfall von knapp 300 gebundenen Wohnungen Ende 2024 und knapp 90 Wohnungen Ende 2027 besteht zudem ein hoher Nachholbedarf. Ein Grundstock an preisgünstigen, belegungsgebundenen Wohnungen ist wichtig, um Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf dem freien Wohnungsmarkt wenige Chancen haben. Deshalb sind diese Zahlen als Mindestzahlen zu verstehen.

**Schritt I - neue HH und Wohnungsbedarf neu**

	2026-2030	2031-2035
Haushaltsprognose bzw. Neubedarf WE <sup>1</sup>	-19	-21

**Schritt IIa - Neubaubedarf Eigentumssektor**

	2026-2030	2031-2035	
Quote Eigentum <sup>2</sup>	47,4%	47,4%	
Bedarf Eigentum neu	-9	-10	
Bestand WE von Eigentümer*innen bewohnt <sup>2</sup> (Stand 2022)	6.175	6.175	Summe
Ersatzbedarf WE	26	43	2026-2035
Neubau+Ersatzbedarf Eigentum gesamt	26	43	68

**Schritt IIb - Neubaubedarf Mietwohnungssektor**

	2026-2030	2031-2035	
Quote Mietwohnungen <sup>2</sup>	52,6%	52,6%	
Bedarf Mietwohnungen neu	-10	-11	
Bestand vermietete WE <sup>2</sup> (Stand 2022)	6.845	6.845	Summe
Ersatzbedarf WE	56	93	2026-2035
Neubau+Ersatzbedarf Mietwohnungen gesamt	56	93	149

**Schritt III - Bedarf preisgünstiger Wohnraum (= Teil des Mietwohnungssektors)**

	2026-2030	2031-2035	
Armutsquote <sup>3</sup>	19,5%	19,5%	
Wohnungsbedarf Niedrigeinkommens-HH neu	-4	-4	Summe
Ersatzbedarf WE	16	26	2026-2035
Neubau+ Ersatzbedarf preisgünstiger Wohnungsbau gesamt	16	26	42

**Gesamtergebnis**

	2026-2030	2031-2035	Summe
Neubau + Ersatzbedarf WE gesamt	81	136	2026-2035
			217

Quellen:

<sup>1</sup> NBank, Bertelsmann (2020)<sup>2</sup> Zensus (2022)<sup>3</sup> Quote der Transferleistungsempfänger\*innen + Wohngeldhaushalte

Hinweis: Die hinterlegte Tabelle rechnet mit Nachkommastellen, deren Ergebnis dann gerundet wird. Daher können die Summen der ganzzahligen Werte um +/- 1 abweichen.

### 5.3 Quantitative Bedarfe: Wohnraum für geflüchtete und asylsuchende Menschen

Die Erfahrung der letzten Jahre und Jahrzehnte zeigt, dass eine vermehrte Migration immer wieder stattfindet und meist unerwartet kommt. Die Verteilung der Geflüchteten erfolgt durch die Bundesregierung. Sie schätzt die Anzahl der in einem Jahr voraussichtlich ankommenden Flüchtlinge und errechnet dann mit Hilfe des Königsteiner Schlüssels die Aufnahmequote für die Bundesländer und die Landkreise (Richtwerte: zwei Drittel Steueraufkommen des Bundeslandes, ein Drittel Bevölkerungszahl des Bundeslandes). Nach einer Hochphase der Migration rund um 2015/2016 sind weniger Personen jährlich in die Stadt Helmstedt gekommen, um hier (zunächst) zu wohnen und zu leben. Zwischen 2017 und 2020 sind es nur 36 Personen, die Wohnraum zugewiesen bekommen haben. 2021 und 2022 steigen die Zahlen mit 77 und 40 Zuweisungen wieder an. Dies liegt insbesondere am Krieg in der Ukraine, der wieder mehr Zuzüge und neuen Wohnraumbedarf auslöst. Neben den Zuweisungen gibt es vor allem im Jahr 2022 starke Zuwanderungsströme (siehe Kapitel 2.2). Es zeigt sich also, dass sich diese Situation jederzeit ändern kann und stark von der humanitären Lage in den Herkunftsländern sowie von migrationspolitischen Entscheidungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene abhängt. Prognosen oder Aussichten künftiger Flüchtlingszuweisungen können deshalb nicht gestellt werden.

Eine erfolgte Anerkennung von Asylbewerber\*innen zieht einen Statuswechsel in SGB II oder XII nach sich, wenn kein eigenes Einkommen vorhanden ist. Eine Integration in den regulären Wohnungsmarkt hängt dann maßgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnungen zu angemessenen Kosten der Unterkunft ab. Eine Fehlbelegung liegt vor, wenn auszugsberechtigte Personen mit Aufenthaltstitel in den Sammelunterkünften oder den für die Flüchtlingserstunterbringung angemieteten Wohnungen wohnen bleiben.

Neubau von Wohnungen für Geflüchtete sollte in jedem Fall im Rahmen des regulären sozialen Wohnungsbaus realisiert werden und dabei möglichst an integrierten Standorten geschehen, u.a. weil auf diese Weise mittelfristig das Mietwohnungsangebot der Kommune erweitert und auch die Problematik der Fehlbelegungen bei den Wohnungen für die Flüchtlingserstunterbringung verringert wird.

Auch sollten neben den vorgehaltenen Angeboten für Wohnungsnotfälle Wohnungen geschaffen und bereitgehalten werden, die wohnungslosen Menschen die Reintegration auf den Wohnungsmarkt und damit in die Gesellschaft ermöglichen. Eine Begleitung für die erste Zeit wird als sinnvoll erachtet (housing first – Ansatz).

Idealerweise wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einer Entwicklung oder Vernetzung von öffentlichen/sozio-kulturellen Einrichtungen, Beratungsdiensten und (ehrenamtlichen) Angeboten verknüpft.

### 5.4 Qualitative Bedarfe: Wohnungsgrößen und Preissegmente

Bis 2035 wird eine stagnierende Zahl an Haushalten prognostiziert. Zur Berücksichtigung der unterschiedlich starken Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen ist es notwendig, die Nachfragegruppen differenziert zu betrachten. Zunächst empfiehlt sich ein Überblick über die Veränderung der Wohnungsnachfrage im Lebensverlauf. Auch wenn diese Muster mit der Diversifizierung von Lebensstilen an Dominanz verlieren und immer wieder Veränderungen unterworfen sind, wird die Betrachtung der Lebensphasen nach wie vor als Orientierung für die Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage angesehen (vgl. Forum KomWoB 2012: 25).

Tabelle 11: Nachfragegruppen Haushaltsgründer\*innen laut mittlerem Prognosepfad (Quelle: Bertelsmann Stiftung, eigene Berechnung)

Altersstrukturprognose (Bertelsmann)	2026-2035		Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Zuwachs Kinder und Jugendliche 0-18 Jahre	190	0	Große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Keine eigenen Haushalte
Zuwachs Haushaltsgründer 19-24 Jahre	20	13	Kleine, preiswerte Wohnungen, 1-3 Zimmer	Miete
Zuwachs Familien 25-44 Jahre	-610	-305	Große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Empty Nest 45-64 Jahre	-1.660	-830	Kleine und große Wohnungen	Teils Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleinerung
Zuwachs Empty Nest 65-79 Jahre	1.040	693	Kleine Wohnungen, 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleinerung, Barrierefreiheit
Zuwachs Senioren 80+ Jahre	220	147	Kleine, barrierefreie Wohnungen 1-3 Zimmer	Angebote zur Verkleinerung, Barrierefreiheit

Bei Betrachtung der Nachfragegruppen der zukünftigen Haushaltsgründer\*innen (siehe Abbildung 14) erschließt sich, dass der Großteil der Nachfrage sich auf kleine, preisgünstige Wohnungen bezieht. Hierzu trägt vor allem die Gruppen der 65- bis 79-Jährigen bei, die ein Angebot zur Verkleinerung oder eine barrierefreie Wohnung sucht. Hier kommen bis 2035 etwa 700 Haushalte dazu. Diese Altersgruppen verfügen in vielen Fällen über Wohnungen oder Eigenheime. Aufgrund der Haushaltsentflechtung nach dem Auszug der Kinder („Empty Nest“) besteht hier das Potenzial in kleinere Wohnungen umzuziehen. Dies findet in der Regel erst statt, wenn es aus gesundheitlichen Gründen notwendig wird (ab etwa 75-80 Jahren). In welchem Umfang zu dieser Persistenz (Beharrung) auch das Fehlen altengerechter Wohnungen beiträgt, könnte lediglich eine Befragung ermitteln. Die Altersgruppe der Senior\*innen trägt mit ca. 150 zusätzlichen Haushalten bis 2035 ebenfalls zu einer verstärkten Nachfrage nach kleinen Haushalten bei. Dies gilt auch für die Haushaltsgründer\*innen der jetzt 19- bis 24-Jährigen. Mit 13 zusätzlichen Haushalten bis 2035 machen diese jedoch einen deutlich kleinen Anteil aus.

Die Altersgruppe der jetzt 25- bis 44-Jährigen tritt potenziell in die aktive und konsolidierte Familienphase ein und fragt große Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmer nach. Diese Nachfragegruppe stellt grundsätzlich die Hauptnachfragegruppe für den Neubaubedarf Eigentum dar. In der Stadt Helmstedt ist diese Altersgruppe rückgängig und nimmt bis 2035 um etwa 300 Haushalte ab. Gleiches gilt für die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen, die um 830 Haushalte zurückgeht. Diese Altersgruppe würde potenziell große Wohnungen aber auch kleine Wohnungen nachfragen. Der Bedarf an großen Wohnungen ist dementsprechend in Helmstedt gering.

Der errechnete Ersatzbedarf an Wohnungen beträgt für die Stadt Helmstedt bis 2035 insgesamt 217 Wohneinheiten, davon 68 im Eigentum und 149 im Mietsektor. Damit der Bedarf an kleinen (Ein- bis Drei-Zimmer-) Wohnungen vor allem für ältere Menschen, aber auch für jüngere Menschen bedient werden kann, sollte der Großteil (195 Wohnungen) der Fertigstellungen in diesem Segment liegen. Davon sollte ein Anteil von mind. 32 Wohnungen als geförderter Wohnraum entstehen. Anreize für den Umzug von Empty-Nest-Haushalten sind für die Stadt Helmstedt zu empfehlen. Damit würden größere Wohnungen oder Häuser der Empty-Nest-Haushalte frei werden, sodass hierfür keine neuen Flächen ausgewiesen werden müssen. Ein kleiner Anteil von etwa



10 % der Ersatzbedarfe sollte als mittlere und große Wohnungen als Grundstock für Familien hergestellt werden (22 Wohneinheiten) davon etwa die Hälfte als geförderter Wohnraum.

In Haustypen übersetzt sollte der Großteil der Wohnungen aufgrund der hohen Nachfrage an kleinen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden (ca. 85 %). Hier sollte auch die geförderten Wohnungen entstehen. Ein kleiner Anteil von 15 % der Wohneinheiten sollte in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern entstehen. Hier sind auch kleine Bungalows oder Reihenhäuser für Senior\*innen eine Option. In diesem Segment sind keine geförderten Wohneinheiten vorgesehen.

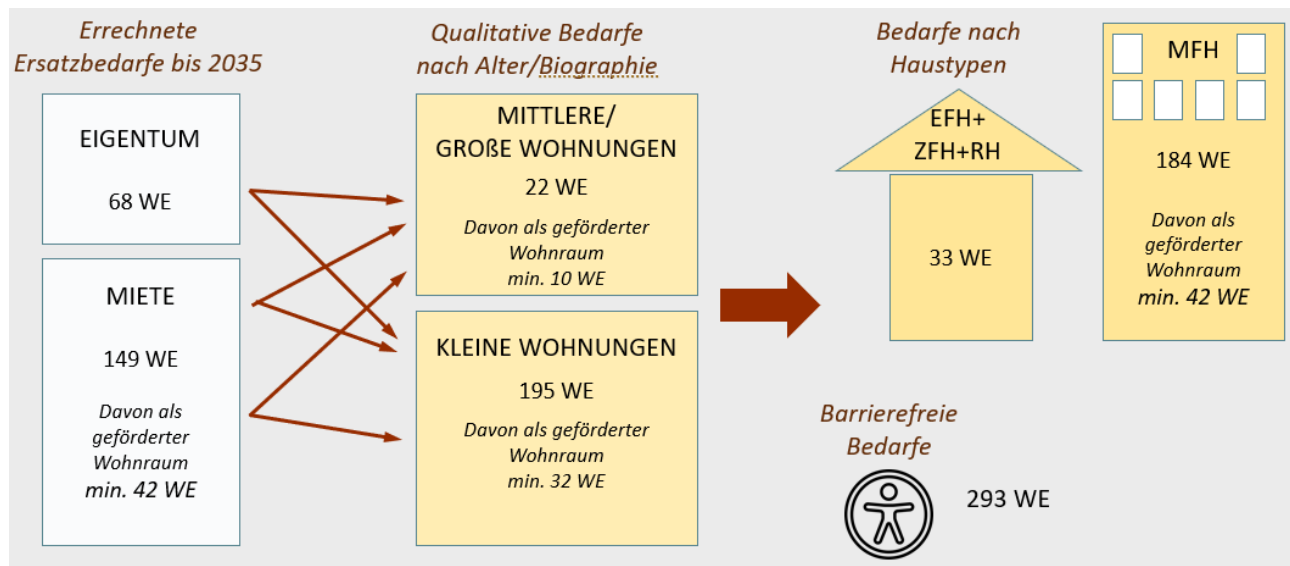


Abbildung 35: Qualitative Bedarfe nach Haustypen (Quelle: eigene Darstellung)

## 5.5 Qualitative Bedarfe: Altenwohnen, barrierefreies Wohnen

Ein wichtiges Marktsegment sind barrierefreie kleine Wohnungen. Während die Altersgruppe zwischen 60 und 74 besonders selten Wohnungswechsel vornimmt, steigt dies zwischen 75-80 Jahren deutlich an, meist aus gesundheitlichen Gründen. Aufgrund des Mangels an kleinen Wohnungen kann bereits jetzt angenommen werden, dass umzugswillige ältere Haushalte keinen geeigneten Wohnraum finden. Als Größenordnung des Zuwachsbedarfs durch Personen über 80 Jahren können etwa 233 barrierefreie Wohnungen bis 2035 gesamt (gemischte Ein- und Zwei-Personenhaushalte) ermittelt werden.

Davon abgesehen ist von einem grundsätzlichen Nachholbedarf für barrierefreie Wohnungen auszugehen. Neu gebaute Wohnungen sollten daher im Hinblick auf einen wachsenden Bedarf barrierefrei ausgeführt werden, ebenso wichtig sind aber auch geeignete Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit oder eingeschränkter Barrierefreiheit im Bestand.

Zu beachten ist weiterhin, dass es bis 2035 einen Anstieg an schwerbehinderten Personen pro Jahr von etwa 1,5 % geben wird. Dies würde für Helmstedt zu einer Steigerung von etwa 353 weiteren anerkannten schwerbehinderten Menschen führen, von denen etwa ein Viertel auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist (etwa 88 Personen). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Zielgruppen der Älteren und die der Schwerbehinderten überschneiden<sup>3</sup>. Somit ist für den

<sup>3</sup> Die schwerbehinderten Personen verteilen sich zu je etwa der Hälfte auf Menschen unter 65 Jahren und auf Menschen ab 65 Jahren. Daten für ältere schwerbehinderte Personen liegen nur pauschal ab 65 Jahre

Zuwachs an Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung, die nicht älter als 65 Jahre sind, von 2021 bis 2030 mit einem weiteren Bedarf von etwa 60 barrierefreien Wohnungen zu rechnen.

Der Gesamtbedarf beläuft sich damit für die Stadt Helmstedt auf mindestens 293 barrierefreie Wohnungen bis 2035. Der Nachholbedarf ist schwer bezifferbar, liegt jedoch hoch. Ein Großteil des Neubaus sollte daher barrierefrei sein, zusätzlich sind Anpassungen im Bestand nötig und sinnvoll.

Zusätzlich sind auch vereinzelt sogenannte „Rollstuhl-Wohnungen“ nach DIN 18040-2 zu errichten, um auch Menschen mit einem Bedarf an größeren Bewegungsflächen in der Wohnung gerecht zu werden.

Hierbei handelt es sich um einen qualitativen Neubaubedarf, oder es müssen Bestandswohnungen umgebaut werden. Grundsätzlich genießen aber nicht nur Senior\*innen oder Menschen mit Behinderungen, sondern alle Menschen barrierefreie Ausstattungen. Insbesondere für das Wohnen älterer Menschen sollte ein Mix aus kleinen Miet- und Eigentumswohnungen, gut ausgestattetem Wohnraum, betreutem Wohnen und vereinzelt Wohngruppen angestrebt werden. Für die Umsetzung von kleineren barrierefreien Wohnungen sind die Siedlungsbereiche besonders gut geeignet, die eine gute Nahversorgung und Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr bieten.

## **5.6 Exkurs: Hinweise zu den Wohnungsmarktmechanismen in Bezug auf das preisgünstige Segment**

Eine seit Jahrzehnten diskutierte Frage, die je nach Perspektive des jeweiligen Interessenverbandes anders beantwortet wird, richtet sich an die Wirksamkeit von Neubauten im frei finanzierten Wohnungsbau für das preisgünstige Segment. Insbesondere Eigentümerverbände wie Haus und Grund sind der Auffassung, dass neue Wohnungen über die so ausgelösten Umzugsketten letztlich auch freie Wohnungen im niedrigpreisigen Segment auslösen. Dieser sog. Sicker Effekt ist allerdings mehrfach in Frage gestellt worden, bis hin zur empirischen Feststellung, dass die schlecht ausgestatteten Wohnungen keineswegs die preisgünstigsten sein müssen (Glasauer und Ipsen 1996), also die Vorstellung von Oben und Unten zu relativieren ist.

Eine Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Juli 2020)<sup>4</sup> weist aufgrund von umfangreichen Befragungen und Modellrechnungen zu Umzugsketten nach, dass aktuell die Fragestellung und die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes entscheidend sind, allerdings an 4 großstädtischen Fallbeispielen (u.a. Bremen) untersucht. Grundsätzlich löst eine neu gebaute Wohnung 1,2 bis 2,2 weitere Umzüge aus. Um bis zum preisgünstigen Segment durchzudringen, reicht dies meist nicht, zumal die freiwerdenden Wohnungen häufig durch Zuzüge belegt werden und sich dann nicht auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken. Hier wirken am stärksten Einfamilienhäuser, da sie in der Regel von Ortsansässigen errichtet werden.

Entscheidend ist die Wohnungsmarktsituation. Besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, also ein Mangel an Wohnungen, werden freiwerdende Wohnungen meist teurer weitervermietet. Die Wirkung auf das preisgünstige Segment ist entsprechend gering. Nur langfristig und bei

---

vor. Da etwa 50 % der über 64-Jährigen in der Stadt Helmstedt bereits 75 Jahre und älter und durch die obige Abschätzung des Bedarfs für Ältere bereits erfasst sind, wird von dem oben genannten Bedarf nur 75 % angerechnet.

<sup>4</sup> Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, R. Busch et al., Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020

entspannten Wohnungsmärkten können Wirkungen auf das preisgünstige Segment festgestellt werden.

Wohnungspolitisch betrachtet weist das Ergebnis andere Akzente auf: Sobald die Wirksamkeit öffentlicher Mittel in die Betrachtung einbezogen wird, ist die relativ geringe Subvention von Wohnungseigentum (durch Steuererleichterungen und Baukindergeld) letztlich preisgünstiger für die Neuschaffung von Wohnraum, dessen Wirkung im unteren Marktsegment zu spüren sein wird, sobald es eine Marktentspannung gibt. Kurzfristig allerdings sind diese Sickereffekte aus dem oberen Marktsegment zu langsam und zu ungenau, um einem akuten Wohnungsmangel im preisgünstigen Bereich abzuhelpfen. Zudem geht gerade der Einfamilienhausbau als wirksamstes Mittel für längere Umzugsketten mit einem hohen Flächenverbrauch einher und steht hierdurch anderen städtebaulichen Zielen entgegen.

Daher gibt es bei angespannten Wohnungsmärkten keine Alternative zum gezielten, direkt geförderten sozialen Wohnungsbau.

## 6 FAZIT

In der Stadt Helmstedt entsteht das Bevölkerungswachstum und der Bedarf an neuen Wohneinheiten durch Zuwanderung, der ein negatives Bevölkerungssaldo (Geborene minus Sterbende) gegenübersteht. Das Durchschnittsalter ist in den letzten Jahren leicht gesunken, der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist angestiegen. Die Senior\*innen über 75 Jahren sind weniger geworden, gleichzeitig stärken die Babyboomer die Altersgruppe der 60 bis 74-Jährigen. Dementsprechend gibt es einen hohen Bedarf an kleinen (bezahlbaren) Wohnungen, auch um Umzüge aus den Einfamilienhäusern der Empty-Nest-Haushalte zu ermöglichen. Damit könnten dort junge Familien in Bestandsimmobilien ein neues Zuhause finden.

Auf dem Wohnungsmarkt in Helmstedt sind seit dem letzten Wohnraumversorgungskonzept knapp 300 neue Wohnungen entstanden und damit etwa die Hälfte der errechneten Bedarfe, und zwar größtenteils in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die meisten Wohnungen weisen vier oder mehr Zimmer auf, einige Wohnungen wurden auch mit 3 Räumen fertiggestellt, jedoch wenige kleinere Wohnungen.

Dieser Bauentwicklung steht in der Stadt Helmstedt die hohe Leerstandsquote gegenüber. Sie liegt bei 8,4 % (Zensus) bzw. 11,3 % (Stadt Helmstedt) und ist demnach deutlich über dem Bedarf an leerstehenden Wohnungen für qualitativen Wohnungswechsel. In der Altstadt/Conringviertel wurde und wird der Leerstand mit Hilfe von Sanierungsgebieten und weiteren Programmen der Städtebauförderung („Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“) sowie insbesondere persönlichen Ansprachen der Eigentümer\*innen angegangen. In der Altstadt sind erste Erfolge zu beobachten, im Conringviertel konnte die Anzahl leerstehender Wohnungen quantitativ nicht sichtbar reduziert werden. Es lässt sich vermuten, dass das Migrationsgeschehen zahlenmäßig ausschlaggebender ist, da viele zugezogenen Menschen in Gegenden mit einem hohen Anteil an Leerstand wohnen und sehr wahrscheinlich durch ihren Einzug den Leerstand reduziert haben. Diese Entwicklung sollte jedoch nicht zum Anlass genommen werden, um die Bemühungen um Sanierungen der Altbestände zu reduzieren. Vielmehr sollte der Fokus weiter auf kreative Ideen für Sanierungen/Abbrisse - mit dem Wissen um die schwierige Nutzbarkeit der Fachwerkhäuser - und damit eine zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt gelegt werden.

Auch in den Ortsteilen herrscht Leerstand, insbesondere in den alten Bergbausiedlungen: In Offleben und Büddenstedt ist die Anzahl/der Anteil der leerstehenden Wohnungen zwar zurückgegangen, in Offleben wurden aber auch sanierungsbedürftige MFH abgerissen. Ansonsten sind viele Zweifamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre im Ring um die Altstadt und in den Ortsteilen von Leerstand betroffen. Hier braucht es andere Maßnahmen als in der Altstadt. In einigen Ortsteilen bzw. Bauerschaften sind Dorferneuerungsprogramme bzw. energetische Sanierungsgebiete vorhanden, die hier ansetzen können.

2022 lag der mittlere Preis inkl. Erschließungskosten für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bei 150 €/m<sup>2</sup>, was eine Verdopplung seit 2016 bedeutet. Steigende Preise sind auch auf dem Mietwohnungsmarkt zu verzeichnen. Die Durchschnittsmiete nach eigenen Recherchen liegt bei knapp 7,36 €.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen ist zu Ende 2024 drastisch zurückgegangen (Rückgang um 300 WE) und wird Ende 2027 noch einmal zurückgehen, wenn bis dahin keine neuen geförderten/gebundenen Wohnungen entstehen. Seit dem letzten Wohnraumversorgungskonzept sind 34 geförderte Wohnungen dazu gekommen (11,7% aller fertiggestellter Wohnungen). 42 gebundene

neue Wohnungen sind rechnerisch bis 2035 nötig, ein Nachholbedarf für den Wegfall der gebundenen Wohnungen Ende 2024 und Ende 2027 sollte zusätzlich bedacht werden.

In Bezug auf barrierefreie Wohnungen beziffert sich der Bedarf bis 2035 auf etwa 290 Wohnungen in verschiedener Größe. Anteilig sind auch Rollstuhl-Wohnungen nötig.

Laut Prognose der Bertelsmann Stiftung gibt es für die Stadt Helmstedt bis ins Jahr 2035 keine reinen Neubaubedarfe, sondern nur Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen. Diese belaufen sich auf etwa 220 Wohneinheiten, von denen etwa 15 % in Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhäusern anzusiedeln sind. Der weitaus größere Anteil der benötigten Wohnungen ist in Mehrfamilienhäusern zu sehen, da es einen großen Bedarf an kleinen, barrierefreien sowie preisgünstigen Wohnungen insbesondere für ältere Menschen gibt.

Es gibt folgende Angebote in neuen Baugebieten in den kommenden Jahren:

- 37 WE in EFH in „Höltgeberg“ (BPlan bereits beschlossen)
- 35 WE in EFH/RH „Auf der Klappe“, Seniorenresidenz als Alternative

Demnach könnten die Bedarfe von etwa 33 Wohneinheiten in EFH/ZFH/RH im Baugebiet „Höltgeberg“ voll verwirklicht werden. Außerdem erscheint es sinnvoll, im Baugebiet „Auf der Klappe“ das Thema Seniorenwohnen umzusetzen, um barrierefreies Wohnen zu ermöglichen. Dieses Thema könnte auch sehr gut als Bungalows oder kleine Reihenhäuser umgesetzt werden, um einen eigenen kleinen Garten zu ermöglichen. Das wäre auch im Mix mit kleinen MFH oder einzelnen EFH/RH denkbar. Sinnvoll wäre es hier, einige geförderte Wohnungen in MFH zu ermöglichen.

Zum aktuellen Stand sind daher keine weiteren Baugebiete mit ausschließlich EFH/RH sinnvoll, sondern der Fokus sollte auf die gute und möglichst gemischte Entwicklung der zwei Baugebiete und auf den Bestand gelegt werden. Die Bedarfe in MFH sollten im Bestand bzw. im Bereich der Innenentwicklung umgesetzt werden. Neubau auf der grünen Wiese sollte in den kommenden Jahren gegen Null gehen, um Klimaschutzziele zu erreichen und den Leerstand effektiv zu verringern.

## 7 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 7.1 Empfehlungen allgemein

**Bis 2035 aufgrund von prognostiziertem Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang nur qualitativer Ersatzbedarf von 217 Wohnungen erforderlich, davon etwa 150 Mietwohnungen.**

- Vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher, ökologischer und wirtschaftlicher Herausforderungen sind diese Bedarfe möglichst über Maßnahmen der **Innentwicklung** zu decken. Das bedeutet, dass Wohnungsbau vorrangig auf innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen stattfindet. Maßnahmen der Innenentwicklung sind z. B. die Bebauung von Brachflächen, die Ergänzung vorhandener Wohngebiete mit einzelnen Neubauten (Nachverdichtung) sowie die Nachnutzung vorhandener Bausubstanz durch den Umbau von Gebäuden. Bei dieser Strategie wird auf die Ausweisung von Neubaugebieten auf der grünen Wiese weitgehend verzichtet und bestehende Infrastruktur kann weitergenutzt werden, wenn sie zeitgemäß weiterentwickelt wird.
- Förderprogramm „**Jung kauft Alt**“ umsetzen/extra fördern, um einen Anreiz zu setzen, Bestandsgebäude für die Familiengründung zu nutzen und somit den Bedarf an Neubaugebieten zu verringern.
- **Nachverdichtungspotenziale** im Bestand fokussieren, Beratung über vorhandene Fördermöglichkeiten bei Sanierungen bzw. Umbauten in Kooperation mit Handwerksbetrieben durchführen.
- **Empty – Nest Haushalte** zum Umzug bewegen: Beratung, attraktive Wohnangebote (Eigentumswohnungen, kleine Reihenhäuser, bezahlbare Wohnungen, etc.) in allen Ortsteilen schaffen, so dass ein Generationenwechsel im Quartier begünstigt wird.
- Förderung von **alternativen** Wohnformen (Baugemeinschaften, Wohnprojekte, kleine Genossenschaften) durch Konzeptvergaben mit Festpreis und ausreichend langen Bewerbungszeiträumen, um Gruppenprozesse zu ermöglichen.
- Weiterhin aktive **Bodenvorratspolitik** betreiben. An **Konzeptvergaben** für Wohnbauvorhaben knüpfen. Qualitative Bedarfe des Wohnraumversorgungskonzeptes sollten hier handlungsleitend sein. Vergabe von stadteigenen Grundstücken sollte nach Festpreis und/oder im Erbbaurecht erfolgen.
  - Vergabe von Eigenheim-Grundstücken nach Punktesystem für z.B. Wohn-/Arbeitsort in Helmstedt seit mind. 2 Jahren, Anzahl der Kinder (ggf. auch Schwangerschaft), Pflegebedürftige/Behinderung, Ehrenamt. Klausel der Selbstnutzung für z.B. 10 Jahre einführen.
  - Vergabe von MFH-Grundstücken nach Punktesystem für z.B. hohe Quote geförderter Wohnraum, besonders nachhaltige Bauweise, Mobilitätskonzept, Gemeinschaftsorientierung (inklusive Wohnen, Mehrgenerationenwohnen), Finanzierungskonzept (Genossenschaft etc.).
- Errichtung eines **Boden-/Grundstücksfonds** mit ausreichend Mitteln, um Bodenbevorratung zu ermöglichen und somit die Bodenpreise langfristig niedrig zu halten.

## 7.2 Empfehlungen zum Thema Leerstand

**Es sind etwa 600 leerstehende Wohnungen innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig (Zensus) und viele Wohnungsanzeigen in kurzer Zeit vorhanden (eigene Auswertung).**

- **Sanierungsgebiete** in der Altstadt/Conringviertel fortführen und ggf. auf andere Ortsteile mit hohem Leerstand ausweiten (z.B. Bahnhofsviertel, Glockbergstraße). Aktive Ansprache der Eigentümer\*innen fortführen, ggf. zusätzlich ehrenamtliche Personen dafür werben (Leerstandslots\*innen).
- Nutzung des **Leerstandes** für StartUps und soziale Angebote (Bibliothek, Treffpunkte, Beratung etc.), Aufenthaltsqualität in der Altstadt verbessern (mehr grüne Plätze, Lösung für PKW finden).
- Vereinfachung von Baumaßnahmen an **denkmalgeschützten Gebäuden**, Gespräche mit Denkmalschutzbehörde führen.
- Durch Zusammenlegung und Abriss von alten Schuppen **Hinterhöfe** der Fachwerkhäuser für Spielplätze, Gärten oder Parkplätze nutzen und so das Wohnen in der Altstadt attraktiver machen.
- Der **Abriss von baufälligen Fachwerkhäusern** kann eine Option sein, um attraktive barrierefreie Wohnungen und/oder eine Quartiersgarage auch in der Altstadt zu ermöglichen.
- Prüfen, ob eine **Immobilien-Plattform** möglich wäre (Bsp. Samtgemeinde Lüchow: <https://www.kip.net/niedersachsen/samtgemeinde-luechow>). Alternativ ein stadtweites Leerstandskataster der städteigenen Immobilien/Grundstücke für interessierte Käufer\*innen erstellen.
- Stadteigene **Zählung der leerstehenden Wohnungen** fortführen, um Überblick zu behalten und ggf. eingreifen zu können.

## 7.3 Empfehlungen barrierefreie Wohnungen

**Bis 2035 gibt es einen rechnerischen Bedarf von etwa 190 kleinen Wohnungen und etwa 290 barrierefreien Wohnungen.**

- Aufgrund des hohen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen, soll die **Steigerung des Anteils barrierefreier Wohnungen** gemäß NBauO (auch Rollstuhl-Wohnungen) als Ziel bei allen Neubauvorhaben im Blick sein. Bei umfangreichen Modernisierungen im Bestand sollen möglichst zahlreiche barrierefreie Wohnungen hergestellt werden (z.B. durchgängig barrierefreie Erdgeschosswohnungen). Mögliche Instrumente über die Anforderungen der NBauO hinaus wären städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben oder vertragliche Regelungen im Zusammenhang mit Erbbaurechten.
- Baugebiet „Auf der Klappe“ als Wohnen für Senioren entwickeln, wenn möglich gemischt mit anderen Wohnformen.
- Anteil an **kleinen (barrierefreien) Wohnungen** (bis max. 70 m<sup>2</sup>) steigern
  - Auch Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen, insbesondere für die Empty-Nest-Haushalte.

- Umwandlung von großen zu kleineren Wohnungen als geeignetes Mittel, um kleine Wohnungen im Bestand bzw. in Bestandsgebieten zu schaffen.
- Großer Bedarf an bezahlbaren kleinen Wohnungen.
- Umbau von **Bestandswohnungen hin zu Barrierefreiheit**
  - Barrierefreie Wohnungen sind auch im Bestand durch Umbauten zu erreichen, ggf. durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen.
  - Innerhalb der Sanierungsgebiete für barrierefreien Umbau/Neubau sensibilisieren.
  - Energetische Sanierung und Barrierefreiheit miteinander verknüpfen.

#### 7.4 Empfehlungen für preisgebundenen / preisgünstigen Wohnungsbau

**Hoher Nachholbedarf an preisgebundenen Wohnungen. Wegfall von knapp 300 gebundenen WE Ende 2024 und knapp 90 WE Ende 2027.**

- Gespräche mit **Peach Property** über eine mögliche Streckung der Förderung führen, Förderungsoption der NBank „Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen“ ins Gespräch bringen.
- **Der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen** im Bestand kann als kurz- bis mittelfristige Lösung den Anteil preisgebundener Wohnungen erhöhen. Es ist jedoch zu bedenken, dass ältere Gebäude meist hohe Heizkosten mit sich bringen und damit eine hohe Warmmiete aufweisen.
- Bei Neubau:
  - Der Anteil an **kleinen Wohnungen** (1-2 Räume), aber auch an **großen Wohnungen** (mehr als 4 Räume) ist zu steigern.
  - Es sollten **beide Förderwege** der NBank – d.h. für Haushalte mit geringem Einkommen mit einer Anfangsmiete von 5,90 €/m<sup>2</sup> und für Haushalte mit mittlerem Einkommen mit einer Anfangsmiete von 7,30 €/m<sup>2</sup> realisiert werden. Der Anteil an Wohnungen mit einer Anfangsmiete von 5,90 €/m<sup>2</sup> sollte dabei mindestens 50 % betragen.
- **Quote** für preisgebundenen Wohnungsbau auf 25 % für alle Neubauvorhaben ab 8 Wohneinheiten als Ratsbeschluss.
- Vergabe städtischer Grundstücke zu **vergünstigten Kaufpreisen** bei Schaffung von preisgebundenem Wohnraum. Alternativ kann bei Realisierung auf privaten Grundstücken ein Baukostenzuschuss (z.B. 5.000 €) pro errichtete preisgebundene Wohnung erfolgen.
- **NBank-Förderung** (Allg. Mietwohnraumförderung, Modernisierung von Mietwohnraum, Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen, Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindung) bewerben und nutzen und z.B. im Rahmen eines Runden Tisches mit den Wohnungsmarktakteuren thematisieren.



## 8 ABKÜRZUNGS-, ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

### 8.1 Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus
DH	Doppelhaus
GMB	Grundstücksmarktbericht
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HH	Haushalt
KDA	Kuratorium Deutsche Altershilfe
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus
NBank	Investitions- und Förderbank Niedersachsen
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
SGB	Sozialgesetzbuch
WE	Wohneinheit
ZFH	Zweifamilienhaus

### 8.2 Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung - Vergleich Landesstatistik und Melderegister Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, Stadt Helmstedt, eigene Darstellung).....	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen (2017=100%) (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung).....	4
Abbildung 3: Bevölkerungssalden Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung) .....	5
Abbildung 4: Altersstruktur Stadt Helmstedt, Vergleich (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	6
Abbildung 5: Durchschnittsalter am 15.5.2022 (Quelle: Zensus Atlas 2022) .....	6
Abbildung 6: Anteil europäische und nicht-europäische Ausländer*innen, Landkreis Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	7
Abbildung 7: Anteil der Ausländer*innen an der Gesamtbevölkerung in % (Quelle: Zensus Atlas 2022) .....	7
Abbildung 8: Menschen mit Beeinträchtigung, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	8
Abbildung 9: Zusammenstellung der Bevölkerungsprognosen Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, LSN, Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung) .....	9
Abbildung 10: Prognose der Altersstruktur, Stadt Helmstedt (Quelle: Bertelsmann Stiftung, eigene Darstellung) .....	11
Abbildung 11: Prognosen der Privathaushalte, Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, eigene Berechnung nach Bertelsmannstiftung, eigene Darstellung) .....	12

Abbildung 12: Wohnungsbestand, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	13
Abbildung 13: Baualter der Wohnungen, Stand 2022, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung).....	14
Abbildung 14: Neue Gebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	15
Abbildung 15: Genehmigte Anträge auf Erweiterung /Umbau / Umnutzung, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung) .....	15
Abbildung 16: Baufertigstellungen nach Größe der Wohnung, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	16
Abbildung 17: Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau, mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten, €/qm (Quelle: Grundstücksmarktberichte, eigene Darstellung).....	16
Abbildung 18: Mietpreisentwicklung (Median), Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung) .....	17
Abbildung 19: Entwicklung der Mietpreisklassen, Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, eigene Darstellung) .....	18
Abbildung 20: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den zentralen Quartieren der Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt).....	19
Abbildung 21: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den Ort- und Bauerschaften der Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt).....	19
Abbildung 22: Anteil leerstehender Wohneinheiten in den Quartieren der Kernstadt rund um die Altstadt der Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt) .....	20
Abbildung 23: Wohnungsleerstand nach Baujahr, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung) .....	20
Abbildung 24: Anteil der leerstehenden Wohnungen an den Wohnungen in % am 15.05.2022 im 100m-Gitter, Stadt Helmstedt, Ortsteile Büddenstedt und Offleben im kleinen Ausschnitt (Quelle: Zensus 2022).....	21
Abbildung 25: Anteil der marktaktiv leerstehenden Wohnungen an den Wohnungen in % am 15.05.2022 im 100m-Gitter, Stadt Helmstedt, Ortsteile Büddenstedt und Offleben im kleinen Ausschnitt (Quelle: Zensus 2022) .....	22
Abbildung 26: Wohnungsleerstand nach Dauer, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung) .....	22
Abbildung 27: Wohnungsleerstand nach Grund, Stadt Helmstedt (Quelle: Zensus 2022, eigene Darstellung) .....	23
Abbildung 28: Neue Baugebiete (Quelle: Stadt Helmstedt) .....	24
Abbildung 29: Haushalte mit Leistungsbezug, Stadt Helmstedt (Quelle: NBank, Landkreis Helmstedt, Agentur für Arbeit, eigene Darstellung) .....	26
Abbildung 30: Geförderte Wohnungen, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung) .....	27
Abbildung 31: Art der geförderten Wohnung (2024), Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung).....	27
Abbildung 32: Art der geförderten Wohnung (2025), Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung).....	27
Abbildung 33: Verortung gebundene Wohnungen, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung).....	28
Abbildung 34: Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten in quantitativen Wohnraumbedarf, für die Buchstaben siehe Kapitel 5.2 (Quelle: Eigene Darstellung) .....	31
Abbildung 35: Qualitative Bedarfe nach Haustypen (Quelle: eigene Darstellung) .....	35

### 8.3 Tabellen

Tabelle 1: vorhandene Infrastruktur in den Ortsteile (eigene Erhebung 2025) .....	2
Tabelle 2: Pendlerstatistik 30.6.2023 (Quelle: LSN, eigene Darstellung).....	2
Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume, Stadt Helmstedt (Quelle: LSN) .....	13
Tabelle 4: Analyse des Wohnungsangebotes in der Stadt Helmstedt, Preise nach Wohnungsgröße (eigene Erhebung vom 21.10.2024 bis 17.02.2025) .....	17
Tabelle 5: Neue Baugebiete der kommenden Jahre (Quelle: Stadt Helmstedt) .....	23
Tabelle 6: Empfänger*innen von Sozialleistungen nach SGB II, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung) .....	24
Tabelle 7: Haushalte mit Wohngeldbezug, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung) .....	25
Tabelle 8: Empfänger*innen von Leistungen nach AsylbLG und Geflüchtete, Stadt Helmstedt (Quelle: Stadt Helmstedt, eigene Darstellung) .....	25
Tabelle 9: Armutsquote Stadt Helmstedt 2023 (Quelle: NBank, Landkreis Helmstedt, Agentur für Arbeit, eigene Darstellung).....	26
Tabelle 10: Anteil der angemessenen Wohnungen an den Mietangeboten (eigene Erhebung von 21.10.2024 bis 17.02.2025) .....	29
Tabelle 11: Nachfragegruppen Haushaltsgründer*innen laut mittlerem Prognosepfad (Quelle: Bertelsmann Stiftung, eigene Berechnung) .....	34

## 9 LITERATUR UND QUELLEN

Busch R. et al., Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, Hrsg. BBSR, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Bonn

Forum KomWoB (2012): Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Glasauer, Herbert / Ipsen, Detlev: Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Kassel 1996

Kuratorium Deutsche Altershilfe / Wüstenrot Stiftung (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer beim Wohnen im Alter. Teil 1: Bestandsanalyse und Praxisbeispiele

LSN – Landesamt für Statistik Niedersachsen (2023): LSN Online-Datenbank. Online verfügbar unter: <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/default.asp>