

# Wohnraumentwicklungskonzept für die Hansestadt Stade

<b>1</b>	<b>Anlass und Vorgehen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Anbindung	6
2.2	Städtische Struktur und Charakteristik	7
2.3	Bevölkerungsnaher Infrastruktur	9
2.4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
2.5	Bestehende Planwerke und Gutachten	12
2.6	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	13
<b>3</b>	<b>Demografie und Wohnungsnachfrage</b>	<b>21</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	22
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	24
3.3	Altersstruktur	39
<b>4</b>	<b>Angebotsstruktur und Preise</b>	<b>43</b>
4.1	Wohnungsbestandsstruktur	44
4.2	Neubautätigkeit und Flächenpotenziale	47
4.3	Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen	50
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarktprognose</b>	<b>54</b>
5.1	Methodik und Annahmen	55
5.2	Bevölkerungsprognose	57
5.3	Haushaltsprognose	60
5.4	Neubaubedarfsprognose	62
5.5	Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	64
<b>6</b>	<b>Fortschreibung von Empfehlungen und Maßnahmen</b>	<b>68</b>



# 1 Anlass und Vorgehen

## 1 Anlass und Vorgehen

- Die Hansestadt Stade liegt im Norden Niedersachsens, am Rande der Kulturregion „Altes Land“. Als Hansestadt blickt Stade auf eine lange Geschichte als Handelszentrum zurück.
- Stade ist Teil der Metropolregion Hamburg und befindet sich im siedlungsstrukturellen Verdichtungsraum der Freien und Hansestadt.
- Aufgrund der räumlichen Nähe und der verkehrlichen Anbindung (Autobahn-, Bahnanbindung) bestehen enge wohnungsmarkt-, arbeitsplatz- und infrastrukturbezogene Verflechtungen.

### » Positive Wirtschafts- und Nachfrageentwicklung

- Stade ist Mittelzentrum sowie wichtiges Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum. Die positiven Rahmenbedingungen haben in den vergangenen Jahren zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung Stades geführt. In der Zusammenschau mit der hohen Attraktivität des Wohnstandortes und der Ausstrahlung des Wohnungsnachfrage aus Hamburg war in den letzten zehn Jahren ein erheblicher Nachfrageanstieg zu verzeichnen.
- Für die Hansestadt Stade besteht die zentrale Herausforderung darin, der wachsenden Nachfrage ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüberzustellen.

### » Fortschreibung anhand aktueller Rahmenbedingungen

- Um den Herausforderungen zu begegnen, hat die Stadt Stade im Jahr 2016 ein Nachhaltiges Wohnraumentwicklungskonzept für das untere Preissegment erarbeiten lassen.
- Das vorliegende Wohnraumentwicklungskonzept stellt diesbezüglich eine Fortschreibung und Aktualisierung dar und ist im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stade 2040 (ISEK) ein sektoraler Fachbeitrag.

#### Teilmodul 1 - Wohnraumbedarfsabschätzung

#### Situationsanalyse

#### Wohnungsmarktprognose

#### Teilmodul 2 – Ziel- und Handlungskonzeption

#### Teilmodul 3 – Prozessbegleitung, -koordination und Ergebnisse

Kontinuierliche Abstimmung mit der Auftraggeberin



Abb. 1: Leistungsbild Wohnraumentwicklungskonzept Stade

Quelle: ALP



## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### 2.1 Lage und Anbindung

- Die Hansestadt Stade befindet sich im Norden Niedersachsens entlang des südlichen Ufers der Unterelbe am Rande der Kulturlandschaft „Altes Land“, innerhalb des Verdichtungsraums Hamburgs, ca. 50 Kilometer westlich der Freien und Hansestadt.
- Als Mittelzentrum und Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises übernimmt Stade eine wichtige Rolle als Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum für die umliegenden Gemeinden des Landkreises und den südlichen niederelbischen Raum.

#### »» Ausbau der Autobahnverbindung

- Die Stadt Stade profitiert – neben der regionalen Bedeutung – durch die enge räumliche Verflechtung mit Hamburg und gute verkehrliche Anbindung an die Hansestadt. Über die Bundesstraße B 73 und die Autobahn A 26 ist das Hamburger Zentrum mit dem Pkw in bislang gut einer Stunde zu erreichen.
- Mit dem weiteren Ausbau der A 26 (und der Anbindung an das bestehende Autobahnnetz) werden sich die Fahrzeiten in Richtung Hamburg künftig verkürzen. Eine Fertigstellung der Anbindung ist derzeit für das Jahr 2026 vorgesehen. Im Rahmen der Fertigstellung ist von einer weiter steigenden Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandortes und enger werdenden Verflechtungen Stades und Hamburgs auszugehen.

#### »» Gute regionale ÖPNV-Anbindung

- Beim schienengebundenen ÖPNV ist Stade – innerhalb des Tarifgebietes des HVV (Hamburger-Verkehrs-Verbund) gelegen – ebenfalls gut angebunden. Über die S-Bahn Linie 3 und die Regionalbahnlinie 5 wird der Hamburger Hauptbahnhof in ca. 50 bis 60 Minuten erreicht.

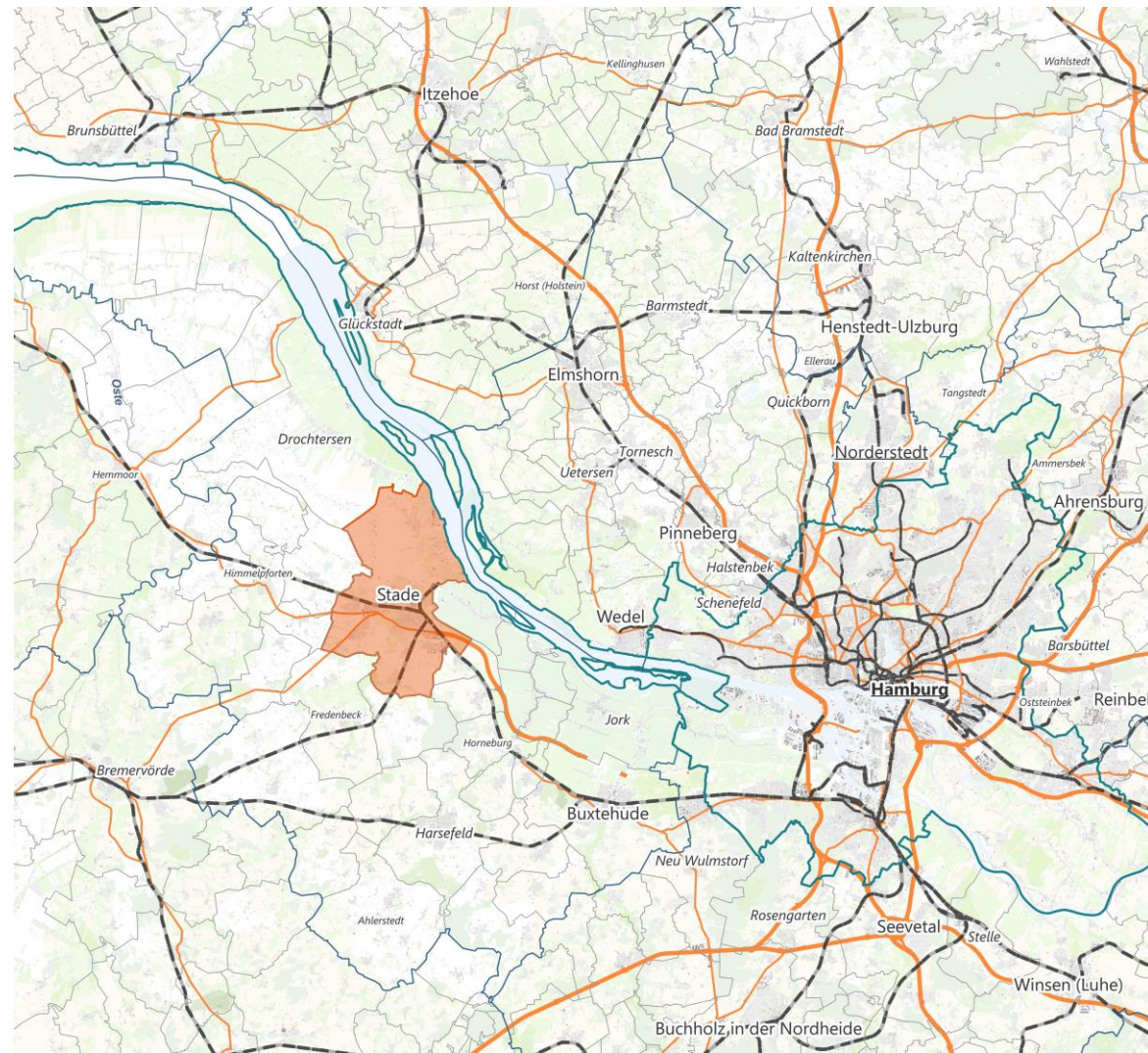


Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung

Quelle: ALP | OpenStreetMap

### 2.2 Städtische Struktur und Charakteristik

- Das Stadtgebiet von Stade umfasst ca. 110 km<sup>2</sup>. Das Gebiet der Stadt wird geprägt durch die urbanen Strukturen der Kern- und Altstadt sowie durch eine Mischung aus Wohnbebauung und ländlichen Strukturen in den äußeren Stadtbereichen. Außerhalb der Kernstadt ist Stade landwirtschaftlich geprägt.
- Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutung Stades gibt es in größerem Umfang Industrie- und Gewerbeflächen. Zu nennen sind insbesondere die Standorte der chemischen Industrie entlang der Elbe im Teilraum Nord sowie die Gewerbe- und Industrieblächen im Teilraum Süd (z. B. Airbus).
- In der Stader Kernstadt konzentrieren sich Arbeitsplätze, Einzelhandel und bevölkerungsnahen Infrastrukturen. Das Herz bildet die Altstadt mit einer Vielzahl an prägenden historischen Gebäuden.
- Räumlich-strukturell wurde das Stadtgebiet im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in fünf ISEK-Teilräume gegliedert. Diese teilen die Stadt in die Bereiche Nord, Süd und West sowie in die Kernbereiche Nordwest und Südost. Als darunter befindliche kleinräumige Einheit gliedern sich die ISEK-Teilräume in insgesamt 31 Stadtbereiche.

#### **Kern Nordwest**

- 10 Bremervörder Straße
- 11 Geestberg
- 12 Hohenwedel
- 13 Nord
- 14 Schölisch

#### **Kern Südost:**

- 15 Altländer Viertel
- 16 Benedixland
- 17 Campe
- 18 Horstsee
- 19 Innenstadt
- 20 Kopenkamp
- 21 Pommernviertel
- 22 Sachsenstraße
- 23 Salztorsvorstadt
- 24 Schwabensee
- 25 Stadtdubben
- 26 Thun

#### **Nord**

- 27 Bützfleth
- 28 Bützfleth Mitte
- 29 Bützflether Sand
- 30 Stadersand

#### **Süd**

- 31 Hagen
- 32 Ottenbeck
- 33 Riensförde

#### **West**

- 34 Haddorf Ost
- 35 Haddorf West
- 36 Hahle Ost
- 37 Hahle West
- 38 Wiepenkathen Ost
- 39 Wiepenkathen Süd
- 40 Wiepenkathen West



Abb. 3: ISEK-Teilräume und Stadtbereiche

Quelle: ALP | Stadt Stade

- Die fünf ISEK-Teilräume weisen folgende wesentliche Charakteristika auf:

### »» Teilraum Nord

- Der Teilraum Nord wird durch die Lage in den Elbmarschen und der Nähe zum Elbestrom geprägt.
- Neben dem Hauptort Bützfleth sind im Teilraum mehrere kleine Marsch- und Moorsiedlungen vorhanden. Auch aufgrund der Distanz zur Kernstadt, haben sich die Ortschaften im Teilraum Nord ein hohes Maß an Eigenständigkeit und dörflicher Struktur bewahrt.
- Wirtschaftlich wird der Teilraum stark durch die ansässige Chemie- und Aluminiumindustrie geprägt. Zu nennen sind vor allem die bedeutenden lokalen Arbeitgeber Dow Chemical und die Aluminiumoxid-Werke Stade.

### »» Teilraum Kern-Nordwest

- Der Teilraum Kern-Nordwest umfasst die nördlichen Vororte der Stader Kernstadt, welche überwiegend nach der Entfestigung der Altstadt entstanden sind. Die Gebiete profitieren heutzutage von der Nähe zur Altstadt und dem Hafen. In den vergangenen Dekaden sind mehrheitlich hochwertige Wohnangebote (wie z. B. das „Schwedenviertel“) entstanden.
- Der Teilraum bietet auch zukünftig Potenziale für die Stadtentwicklung. Herausforderungen sind durch ein hohes Verkehrsaufkommen und bei der Gestaltung der Verkehrsräume vorhanden.

### »» Teilraum Kern-Südost

- Der Teilraum Kern-Südost wird primär durch das Stadtzentrum mit der historischen Altstadt geprägt. Deren stadtbildprägender Gebäudebestand umfasst zahlreiche Einzeldenkmale und Ensembles.

- Östlich des Burggrabens an die Altstadt anschließend befindet sich das Altländer Viertel. Die Großwohnsiedlung weist eine vergleichsweise homogene Sozialstruktur mit einem hohen Anteil von einkommensschwächeren Haushalten auf. Der Stadtbereich ist Gebietskulisse des Programms „Soziale Stadt“, mit dessen Hilfe zahlreiche Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden.
- In den vergangenen zehn Jahren wurden in Campe zahlreiche Wohnbauvorhaben realisiert. Weitere sind als Folgenutzung in Planung bzw. Umsetzung (Bereiche Finanzamt, Benedixland und ehemaliges Mineralölwerk).

### »» Teilraum Süd

- Der Teilraum Süd umfasst die Stadtbereiche Riensförde, Ottenbeck und Hagen. Die Gebiete sind mehrheitlich durch eine offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. In Ottenbeck erfolgte in den 1990er Jahren die Konversion des ehemaligen Bundeswehrstandortes zu Wohnraum. In Riensförde befindet sich mit der „Heidesiedlung“ das größte städtebauliche Entwicklungsprojekt der jüngeren Vergangenheit, die in den kommenden Jahren unter dem Titel „Heidesiedlung 2.0“ weiter fortgesetzt wird.
- Wirtschaftlich wird der Teilraum durch Gewerbeflächen und die Luftfahrtindustrie (Airbus) geprägt.

### »» Teilraum West

- Der Teilraum West ist größtenteils landwirtschaftlich geprägt. Die Wohnbebauung konzentriert sich auf die Stadtbereiche Haddorf, Hahle und Wiepenkathen.
- Die Ortschaften im Teilraum West weisen eine vergleichsweise isolierte Lage auf (Talaue der Schwinge, Bundesstraße, Gleisanlagen).

### 2.3 Bevölkerungsnahe Infrastruktur

- Im regionalplanerischen System wird der Hansestadt Stade eine mittelzentrale Funktion zugeordnet. Die Hansestadt übernimmt eine Reihe von Versorgungsaufgaben mit bevölkerungsnaher Infrastruktur.
- »» **Konzentration von Infrastrukturen auf die zentralen Stadtbereiche**
- Räumlich ist eine Basisinfrastruktur in nahezu allen Stadtbereichen gegeben. Insgesamt ist jedoch eine Konzentration der Infrastrukturen auf die zentrumsnahen Stadtbereiche festzustellen. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus, der Bahnhof (inkl. Park and Ride-Möglichkeiten) sowie verschiedene Haus- und Fachärzte. Darüber hinaus übernimmt das Elbe Klinikum an der Bremervörder Straße eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt und den Umlandraum.
- Grundschulen und Kindertagesstätten sind in allen Stader Teilräumen vorhanden, darüber hinaus verfügt Stade mit dem „Hansecampus“ der Privaten Hochschule Göttingen im Stadtteil Ottenbeck über ein regional bedeutsames Hochschulangebot.
- In den Stadtteilzentren sind im allgemeinen Angebote des täglichen Bedarfs vorhanden.
- Bei der Entwicklung der „Heidesiedlung“ im Stadtteil Riensförde wurden, neben der Schaffung von Wohnraum, auch Angebote für Seniorenwohnen und -pflege. Ferner sind unter anderem ein Supermarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei vorhanden. Der „Bildungscampus“ mit Kita, Grundschule, weiterführender Schule und Sportanlagen wird im August 2023 eröffnet.

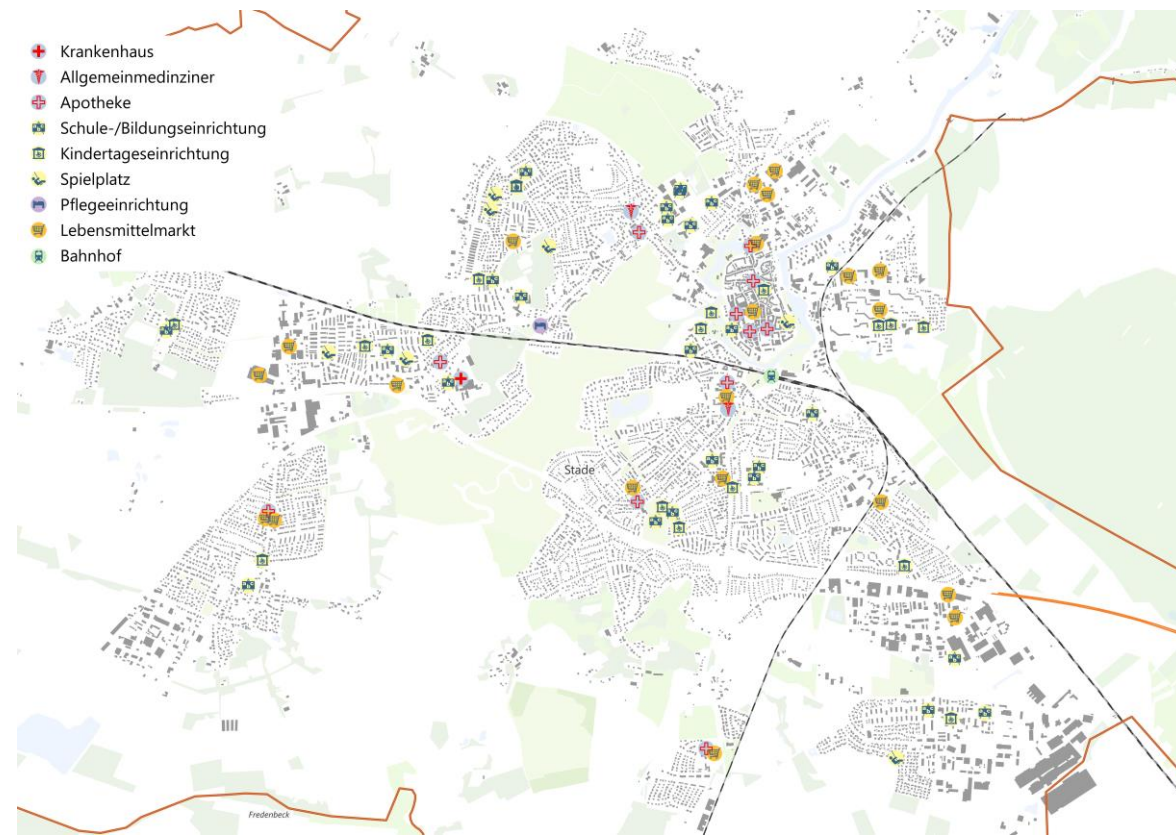


Abb. 4: Basisinfrastruktur in Stade

Quelle: ALP; OpenStreetMap

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### 2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

□ Auf den Wohnungsmarkt in Stade wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene kaum beeinflusst werden können, die sich allerdings auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Beispiele sind die Entwicklung der Finanzmärkte und der Baukosten.

#### »» Wohnungsbaukredite: Zinsniveau steigt wieder

□ Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite befand sich in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditenstärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch das günstige Zinsumfeld die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können und wollen, vergrößert. Die hohe Nachfrage hat eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

□ Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – langlaufende Hypothekenkredite steigen von ca. 1,40 % auf 3 bis 4 % – birgt Risiken. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Anschlusskredite benötigen. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungs-phase bzw. einen Anstieg der Annuität. Viele Haushalte wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verändert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt Ende 2022 zu einer Belastung von min. 1.500 Euro pro Monat (+510 Euro).

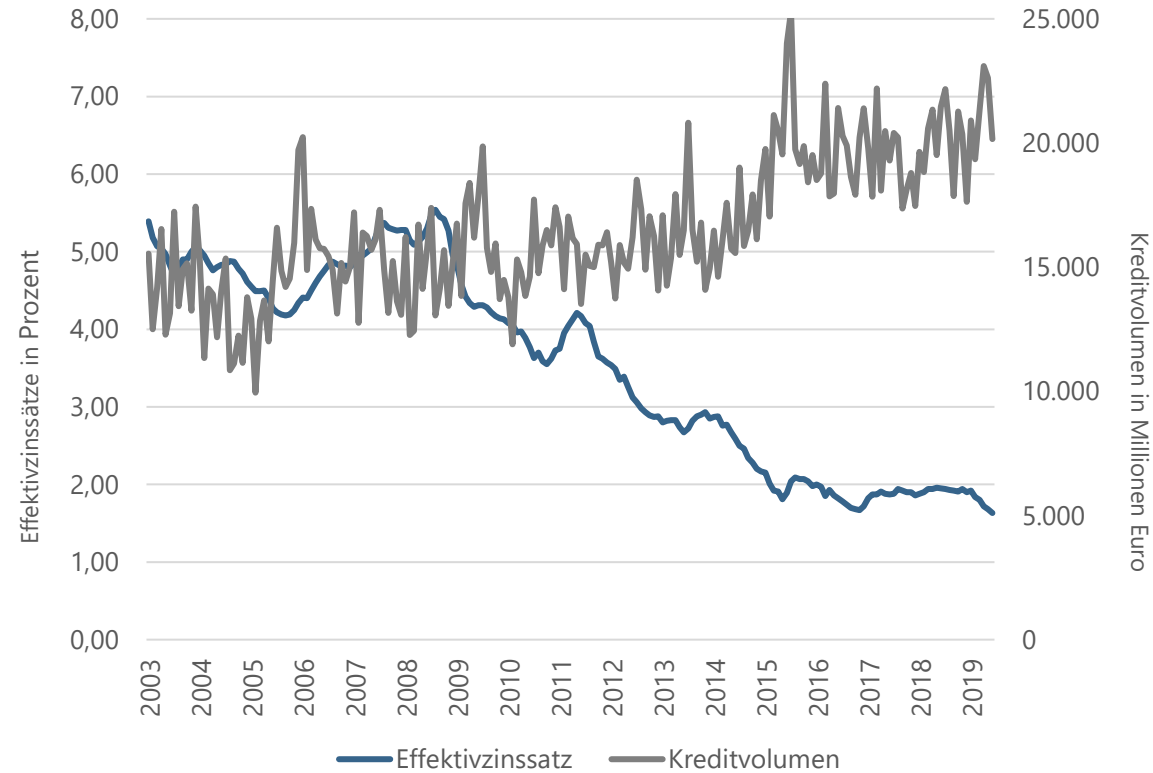


Abb. 5: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite Quelle: Deutsche Bundesbank

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### »» Weiter steigende Baukosten

- ▣ Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.
- ▣ Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die hohe Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 33,4 Punkten und bewegt sich damit oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+25,7 Punkte).
- ▣ Der größere Faktor für die Preisdynamik sind die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – sowie Materialengpässe auf die Preisentwicklung.
- ▣ Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise derzeit nicht darstellbar.

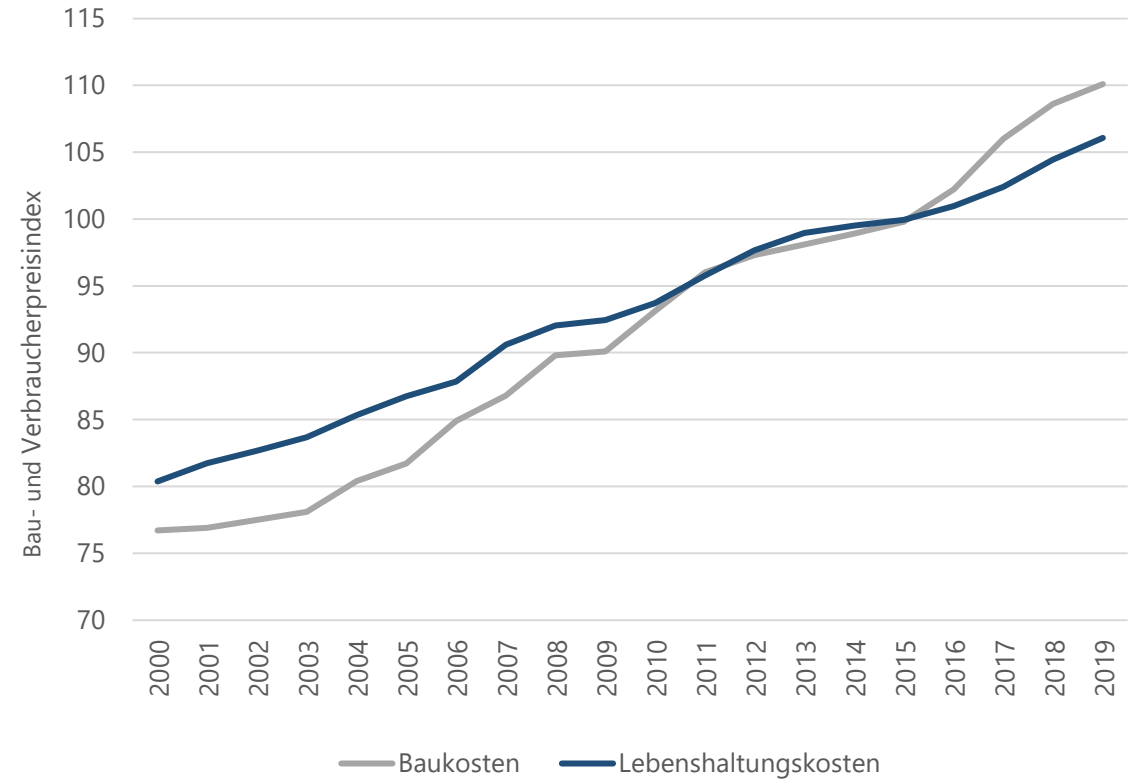


Abb. 6: Baupreisindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten Quelle: Destatis

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### 2.5 Bestehende Planwerke und Gutachten

- Zur Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen, hat die Stadt Stade im Jahr 2016 erstmals ein Wohnraumentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Der inhaltliche Fokus des Konzeptes lag auf dem unteren Preissegment und der Entwicklung des bezahlbaren Mietwohnungssegmentes.
- Im Rahmen des Konzeptes wurden wohnungspolitische Handlungsgrundsätze und -empfehlungen für das bezahlbare Mietwohnungssegment erarbeitet. In Folge der Fortsetzung der Nachfrageentwicklung auf dem Stader Wohnungsmarkt, soll der inhaltliche Fokus im Rahmen der aktuellen Fortschreibung ausgeweitet werden und alle Segmente des Wohnungsmarktes berücksichtigen.

#### » Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

- Im Frühjahr 2020 wurde in Stade ein mehrjähriger Prozess zur Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gestartet, mit dem Ziel, den aktuellen und zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben und Herausforderungen zu begegnen. Während dieses Prozesses werden die unterschiedlichen Sektoren der Stadtentwicklung fachlich beleuchtet und anschließend in einem Gesamtkonzept zusammengefasst.
- Die Erarbeitung des ISEK erfolgt auf Grundlage von vier thematischen Schwerpunkten, die jeweils von fachspezifischen Arbeitsgruppen begleitet werden. Darüber hinaus ist als themenübergreifendes Ziel des ISEK der Klimaschutz- und Klimaanpassung für die Hansestadt Stade vorgesehen. Die Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für das untere Preissegment stellt einen fachspezifischen Beitrag im Bereich Bauen und Wohnen dar.
- Die Schwerpunkte und Maßnahmen der Fortschreibung fließen in die themenübergreifende Ergebnisdarstellung des ISEK 2040 ein.

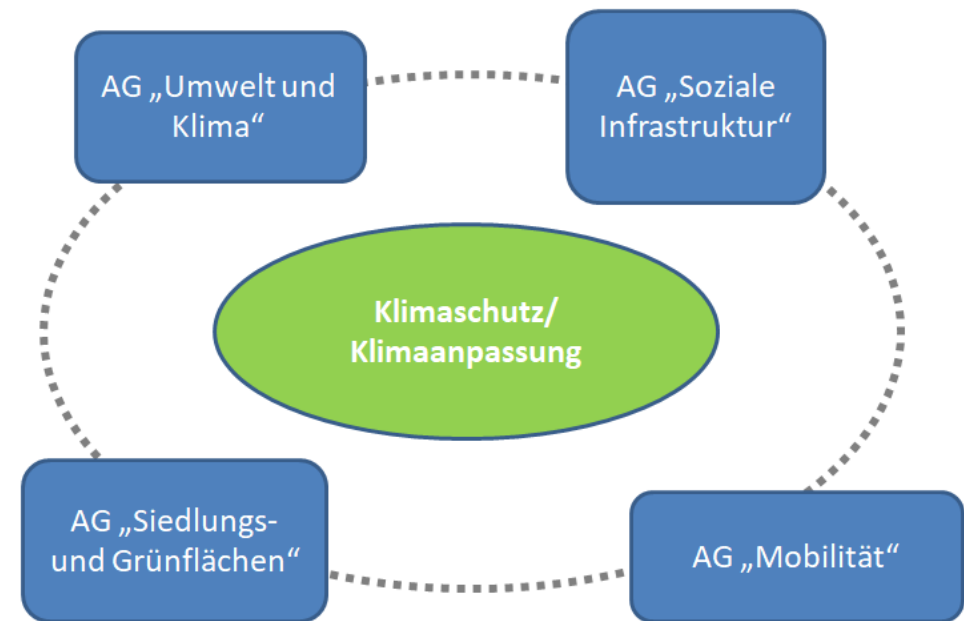


Abb. 7: Themenfelder des ISEK 2040

Quelle: Hansestadt Stade

## 2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

### 2.6 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wichtig Daten sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelströme sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in Stade

#### » Positive Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze

Stade ist ein wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum mit bedeutenden Arbeitsgeber\*innen. Die Stadt verzeichnet analog zu Bundesrepublik bereits seit Mitte der 2000er Jahre eine positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 21.770 im Jahr 2009 um 5.650 bzw. 26 % auf 27.420 im Jahr 2019. Seit 2015, dem Betrachtungsjahr des letzten Wohnraumentwicklungskonzeptes, hat sich die positive Entwicklung fortgesetzt (+7,2 % bzw. +1.850 Arbeitsplätze).

Im regionalen Vergleich weist Stade gegenüber dem Landkreis (+21 %) und dem Land Niedersachsen (+24 %) eine überdurchschnittlich dynamische Beschäftigungsentwicklung auf.

#### » Steigende Bedeutung als Wohnstandort

Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Stade als Wohnstandort an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2009 und 2019 von 14.740 auf 18.320 Personen (+24 %). Das entspricht einem Zuwachs von 3.580 in der Stadt wohnenden Beschäftigten. Seit 2015 lag der Zuwachs der Zahl der Beschäftigten am Wohnort bei 1.390 Personen bzw. 8,2 %.

Im Vergleich mit dem Landkreis Stade (+24 %) und dem Land Niedersachsen (+24 %) zeigt sich für Stade seit 2009 eine weitgehend vergleichbare Entwicklung.

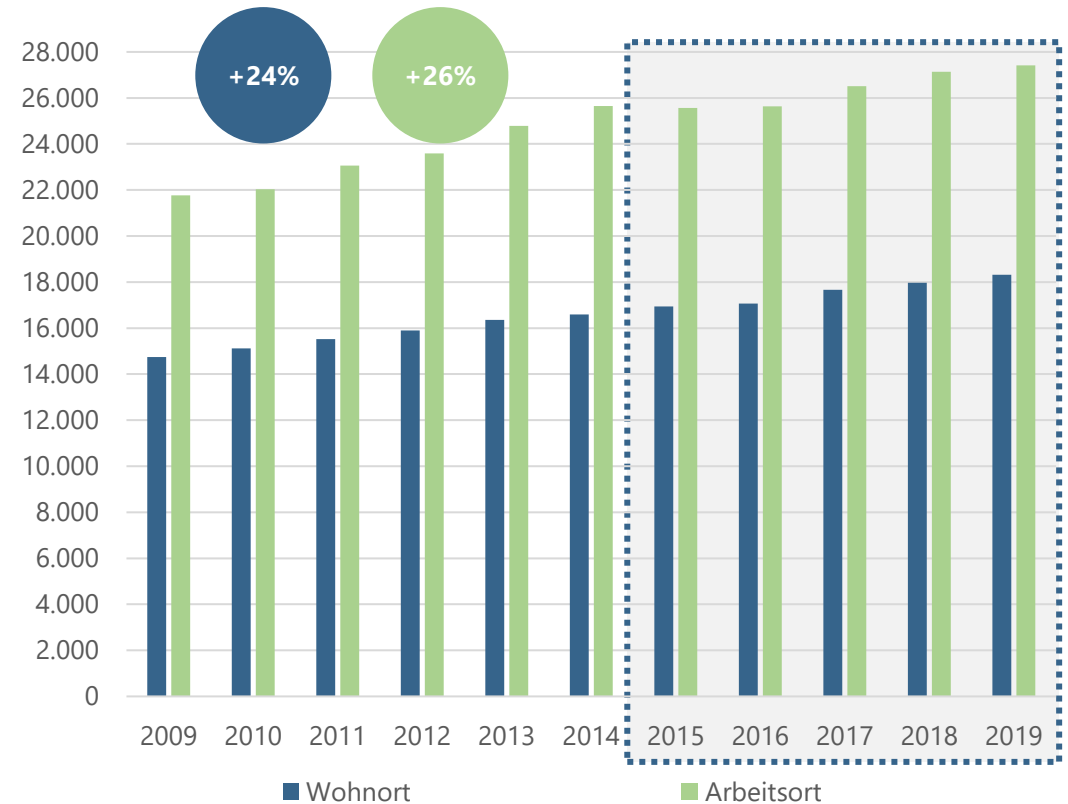


Abb. 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2009 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### »» Sinkende Zahl geringfügig Beschäftigter am Arbeitsort

- ▣ Von Bedeutung ist darüber hinaus der Sektor der geringfügigen Beschäftigung. Am Arbeitsort Stade gibt es insgesamt ca. 5.480 geringfügig entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, davon ca. 3.500 im Haupterwerb (2019). In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sind folglich ca. 11 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig.
- ▣ Seit 2009 ist ein konstanter Rückgang der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse um ca. 4 %-Punkte zu beobachten. In der Tendenz ist eine Abnahme bei der Anzahl der Beschäftigungsverhältnisse (-210 bzw. -3,8 % seit 2009) festzustellen.
- ▣ Betrachtet man dabei die Entwicklungen im Haupt- und im Nebenerwerb, sind unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. So nahm seit 2009 insbesondere die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb ab (-510 Personen bzw. -12,6 %), wohingegen die Zahl der Beschäftigten im Nebenerwerb seit 2009 zunahm (+300 bzw. +20,2 %).

### »» Vergleichbare Tendenzen am Wohnort

- ▣ Bezogen auf die geringfügig Beschäftigten am Wohnort Stade ist seit 2009 eine vergleichbare Entwicklung zu erkennen. So sank die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb seit 2009 um ca. 250 Personen bzw. -8,3 %, während die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Nebenerwerb ebenfalls zunahm (+400 bzw. +33,2 %).

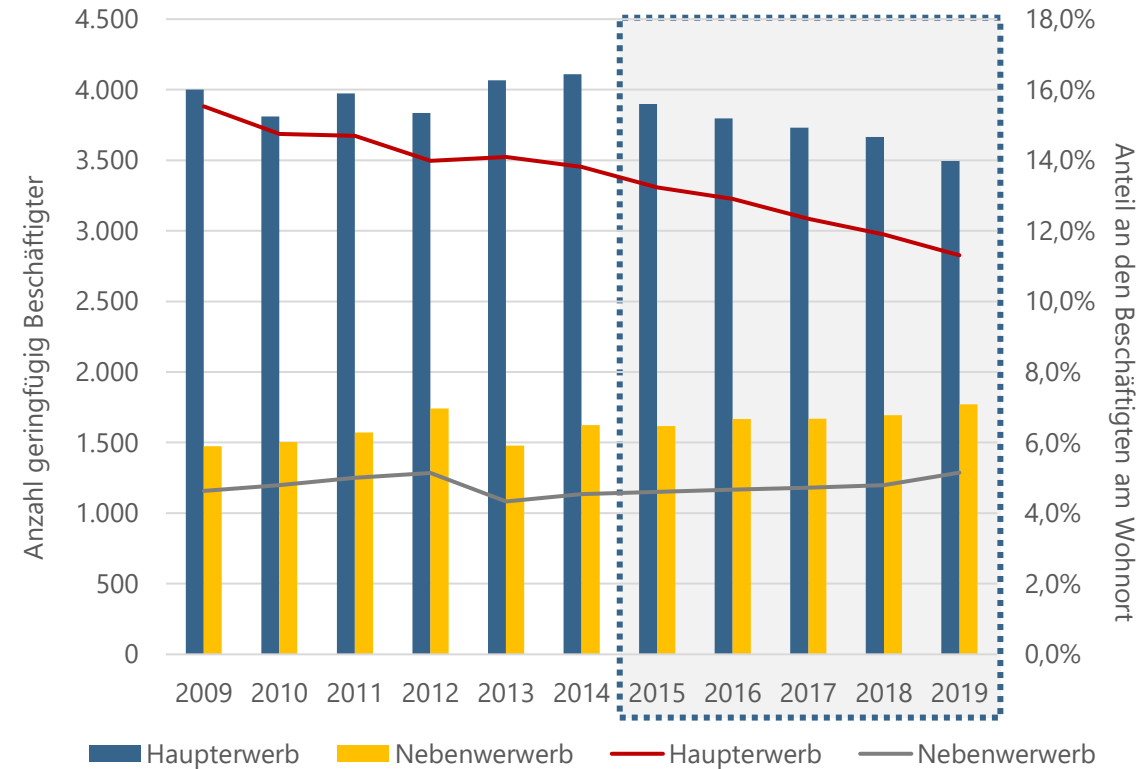


Abb. 9: Geringfügige Beschäftigung am Arbeitsort

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### »» Steigendes Pendleraufkommen

- Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Stade nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung der Hansestadt als Wohnstandort ist eine Zunahme der Pendelndenbewegungen verbunden. Mit ca. 1.400 lokalen Betrieben und rund 27.160 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist Stade ein bedeutender Arbeitsstandort in der Region.
- Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Stade ist dies bei ca. 9.840 Personen der Fall. Dies bedeutet, etwa 36 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze vor Ort sind von in Stade lebenden Personen besetzt.
- Im Jahr 2019 pendelten ca. 17.475 Personen zur Arbeit nach Stade ein. Gegenüber dem Jahr 2009 entspricht dies einem Anstieg um ca. 28 %. Die Zahl der Auspendler\*innen in andere Kommunen ist im gleichen Zeitraum ebenfalls gestiegen (+ ca. 1.740 bzw. ca. 26 %). Insgesamt pendelten im Jahr 2019 ca. 8.390 Personen aus Stade aus. Die Dynamik hat in der jüngeren Vergangenheit eher zugenommen.

### »» Konstant positiver Pendelndensaldo

- Die Entwicklung des Pendelndensaldo im Zeitraum 2009 bis 2019 unterstreicht die Bedeutung der Hansestadt Stade als regionales Arbeitsmarktzentrum. In diesem Zeitraum ist ein konstant positiver Pendelndensaldo erkennbar. Im Durchschnitt betrug der Überschuss Stades ca. 8.260 Personen.

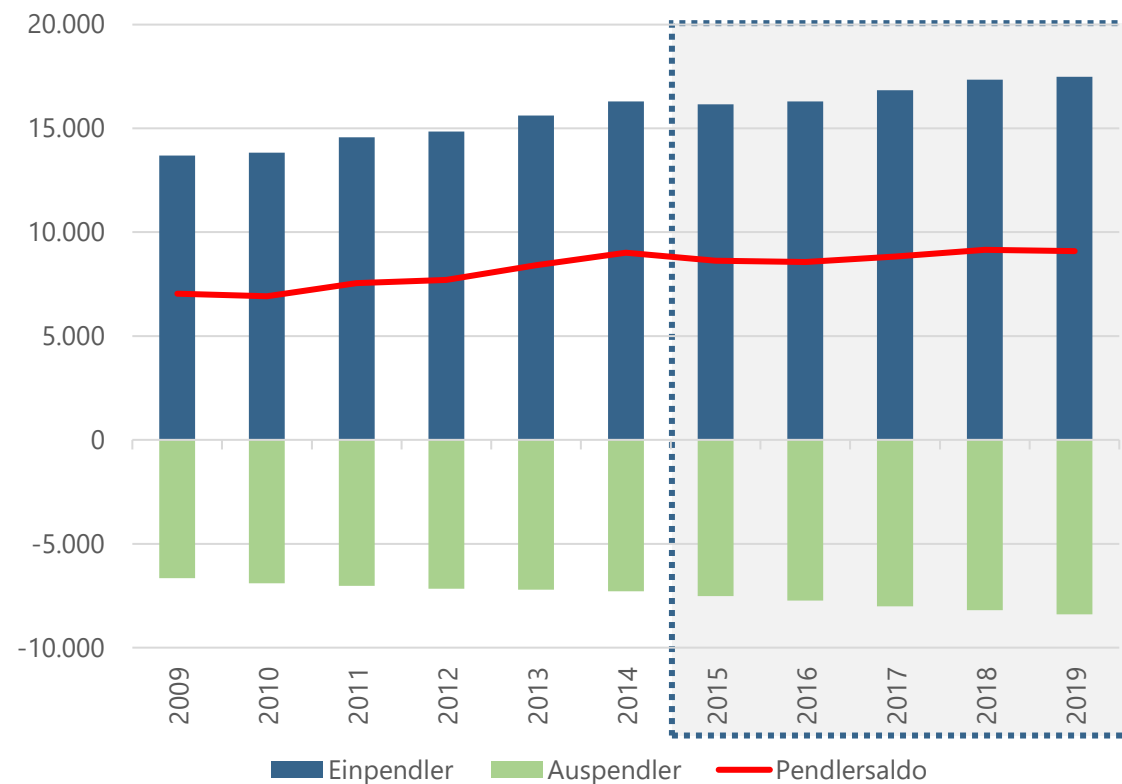


Abb. 10: Ein- und Auspendler\*innen 2009 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### »» Wohnungsmarktregion Hamburg

- Von besonderem Interesse sind aus Wohnungsmarktperspektive die Pendler\*innenverflechtungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, deren Zentrum ca. 50 km von Stade entfernt liegt. Das bedeutende Arbeitsmarktzentrum bietet sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze für fast eine Millionen Menschen und hat eine erhebliche Ausstrahlung in den Stadt-Umland-Raum. Der Hamburger Wohnungsmarkt erfährt seit Jahren einen Nachfrageanstieg, mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten konnte. In den letzten Jahren sind deshalb verstärkt – insbesondere im Einfamilienhaussegment, zunehmend aber auch im Geschosswohnungsbau – Ausstrahlungseffekte und ein Nachfrageanstieg im Umland zu beobachten.
- Die enge Verflechtung der Hansestadt Stade wird anhand des Anteils der Pendler\*innen mit Hamburg-Bezug in Relation zur Gesamtpendler\*innenzahl deutlich. So pendelten im Jahr 2019 insgesamt ca. 17% der in Stade wohnenden Beschäftigten zur Arbeit nach Hamburg aus.

### »» Anhaltend hohes Potenzial für den Wohnungsmarkt Stade

- In den letzten Jahren ist eine Intensivierung der Wanderungen und Pendelndenverflechtungen in einem erweiterten Stadt-Umland-Raum um Hamburg zu beobachten. Diese Entwicklung deutet auf eine stärkere – ggf. segmentspezifische – Ausweichtendenz hin.
- Für die Stadt Stade sind zukünftig im wesentlichen zwei Faktoren zu berücksichtigen. Zum einen kann die Fertigstellung der Autobahnanbindung nach Hamburg einen positiven Einfluss auf den Wohnstandort Stade haben, zum anderen deuten sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt gewisse Entlastungstendenzen an.

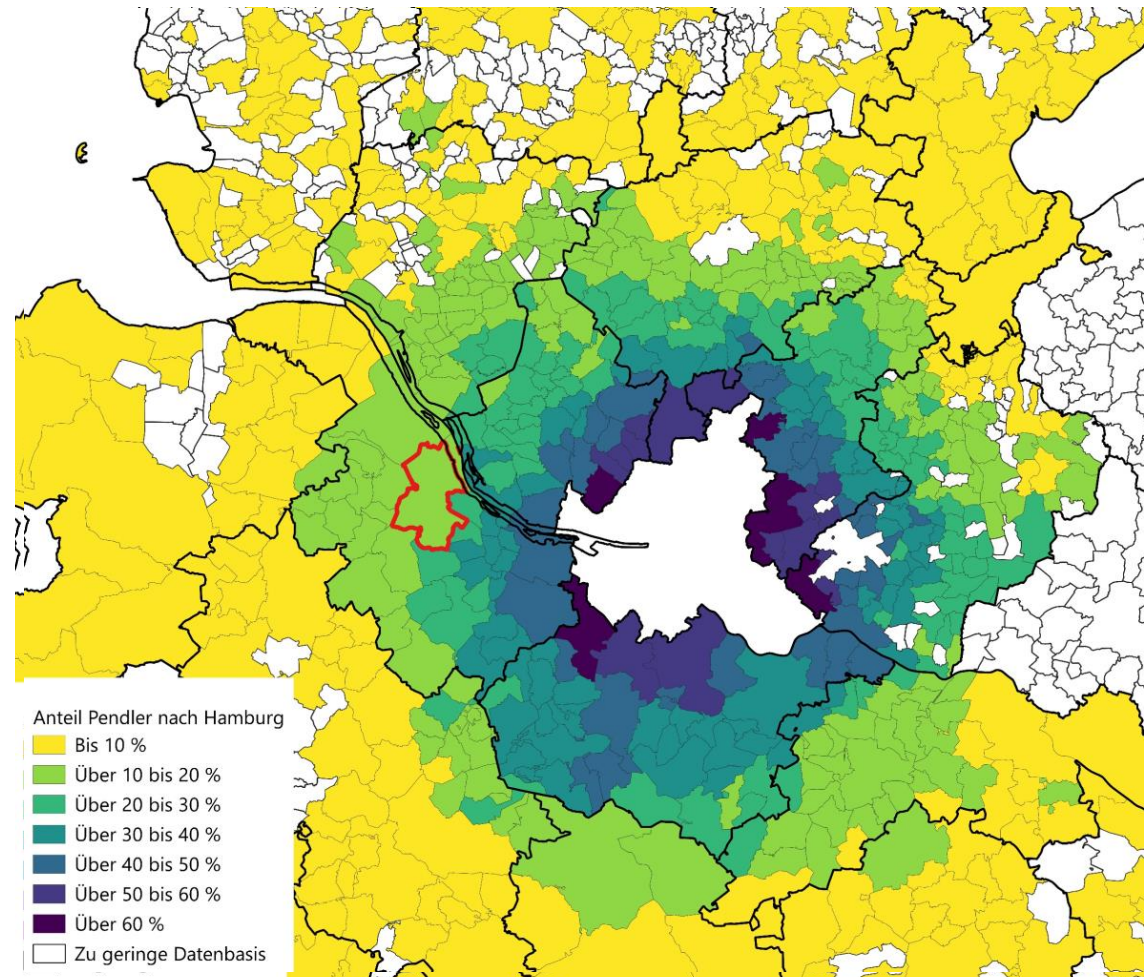


Abb. 11: Auspendelndenanteil nach Hamburg (2019)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Im regionalen Kontext zeigen die Pendler\*innenverflechtungen Stades, dass die Hansestadt als regionales Arbeitsmarktzentrum eine eigene Wohnungsmarktregion ausbildet. Zudem wird die Bedeutung des Wohnstandortes „Umland“ deutlich.
- Die regionalen Pendler\*innenverflechtungen verdeutlichen diesen Funktionalraum. So kommen die Einpendler\*innen nach Stade hauptsächlich aus den umliegenden Kommunen des Landkreises Stade sowie den Kreisen Harburg, Rotenburg (Wümme) und Cuxhaven. Ein negativer Pendler\*innensaldo ist fast ausschließlich gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg gegeben (-2.360 Personen).

### »» Einpendelndenüberschüsse aus den umliegenden Gemeinden

- Die höchsten Einpendler\*innenüberschüsse verzeichnet Stade gegenüber den Gemeinden Drochtersen (+1.360 Personen), Fredenbeck (+736), Harsefeld (+600), Himmelpforten (+580), Kutenholz (+420) und Hammah (+410).
- Pendler\*innenbewegungen wirken sich auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung aus. So stellen Auspendler\*innen aus anderen Wohnstandorten ein Zuzugspotenzial für den Wohnstandort Stade dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen.

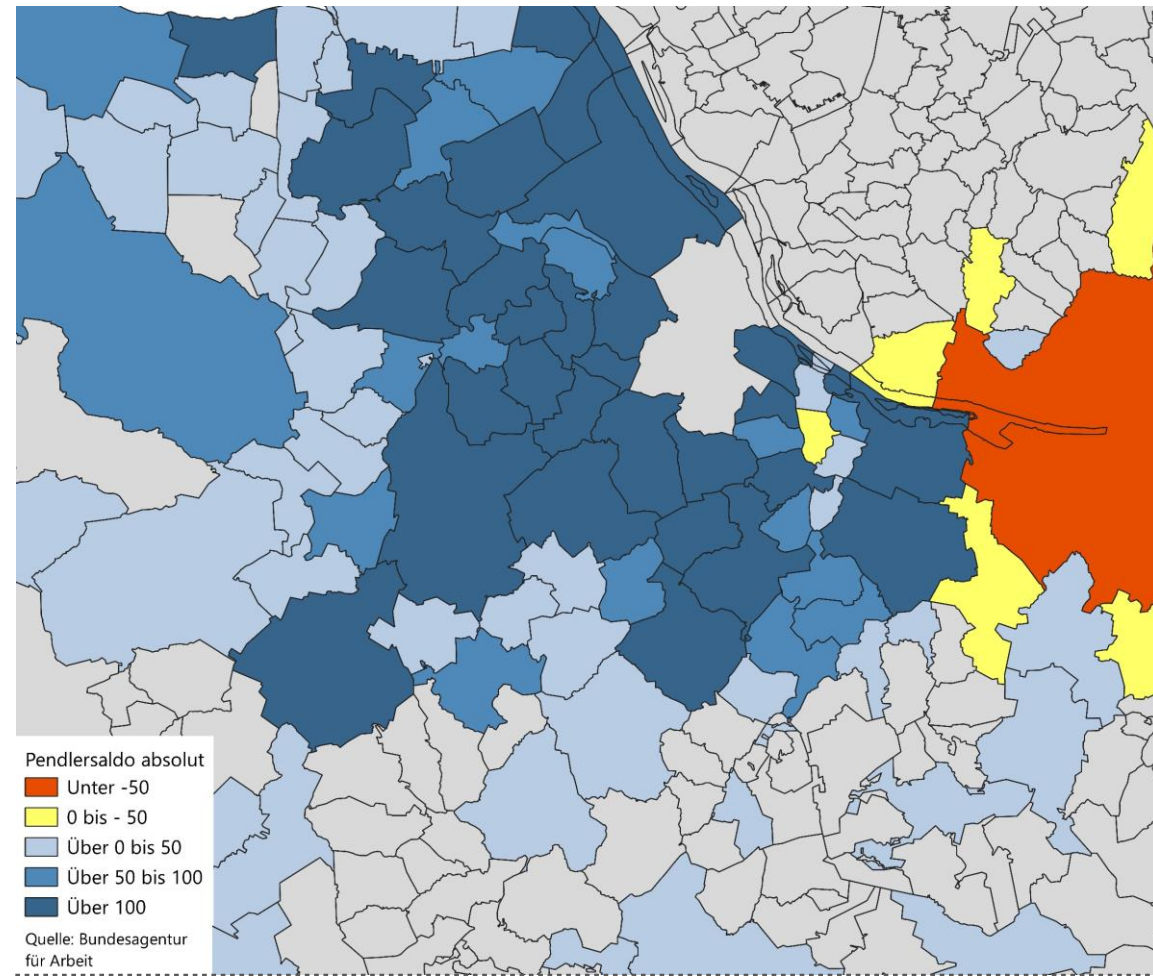


Abb. 12: Pendler\*innenverflechtungen von Stade 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) in Stade geführt.

### » Eher höhere Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich

- Im Jahr 2019 waren in Stade insgesamt ca. 2.250 Personen arbeitslos gemeldet. 1.720 Personen beziehen Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), 540 weitere Personen erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Arbeitslosenquote beträgt 7,9 % in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter.
- Im regionalen Vergleich ist die Arbeitslosenquote vergleichsweise hoch. Im Landkreis Stade (4,6 %) und im Land Niedersachsen (4,5 %) ist der Anteil der Arbeitslosen bezogen auf die Einwohner\*innen im Erwerbsalter deutlich niedriger. Allerdings ist ein größerer Unterschied zwischen eher städtischen und ländlichen Standort keine Besonderheit, sondern die Regel.

### » Arbeitslosenzahlen tendenziell weiter rückläufig

- In den vergangenen Jahren ist eine positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Seit 2009 sank die Zahl der Erwerbslosen um insgesamt 340 Personen, dies entspricht einem Rückgang von ca. 13,2 %. Die Entwicklung ist innerhalb dieses Zeitraums unstedt verlaufen. So stieg die Zahl der Arbeitslosen zwischen den Jahren 2011 und 2016 leicht an (+6,7 %). Seither ist eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen (-8,9 %).
- Die Arbeitslosenquote sank zwischen 2009 und 2019 um 1,3 %-Punkte bezogen auf die Erwerbsbevölkerung.

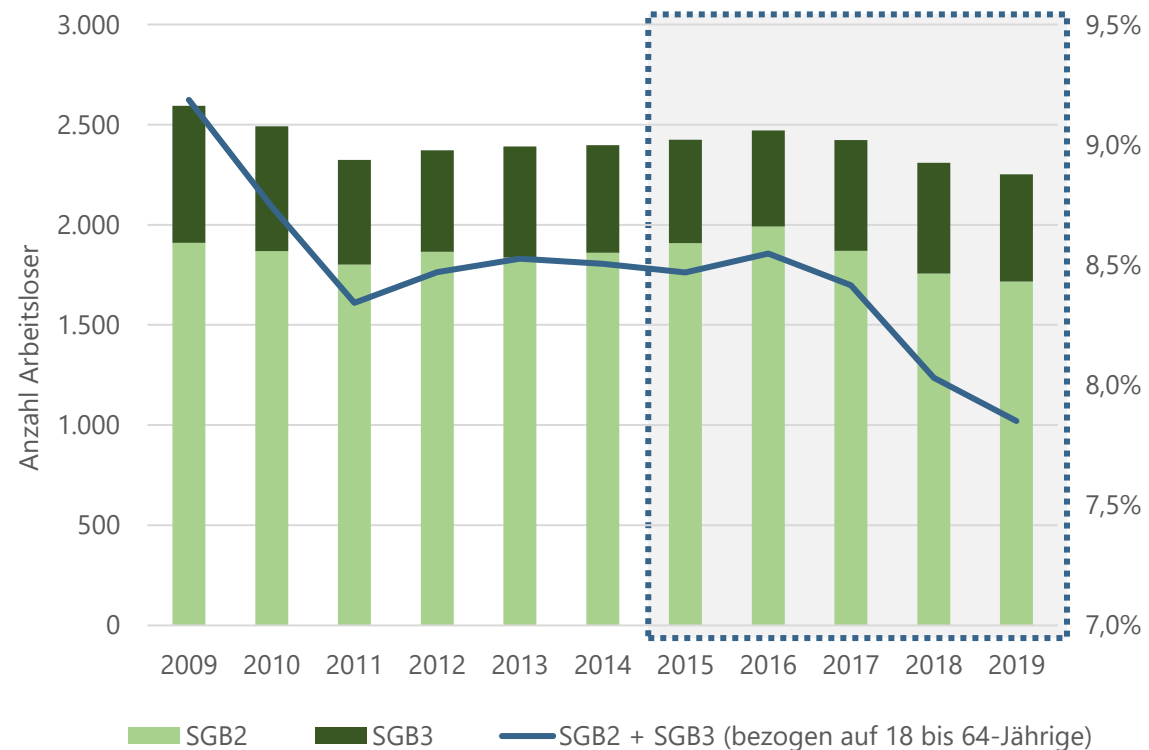


Abb. 13: Arbeitslosigkeit 2009 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Innerhalb des Stadtgebietes – auf kleinräumiger Ebene – gibt es größere soziostrukturelle Unterschiede.
- » Konzentrationseffekte in den eher zentralen Lagen
- Tendenziell ist die Arbeitslosenquote in den zentralen Teilräumen höher. In den äußeren sowie stärker ländlich geprägten Teilräumen ist vielfach eine eher geringere Arbeitslosenquote zu beobachten.
- Der Teilraum Kern-Südost weist mit 9,2 % die höchste Arbeitslosenquote auf. Eine räumliche Konzentration ist insbesondere im Quartier „Altländer Viertel“ zu beobachten. Mit 24,1 % liegt der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts. Auch die Bereiche Innenstadt, Kopenkamp, Sachsenstraße, Salztorvorstadt und Thun bewegen sich innerhalb des Teilraums über dem Städtischen Durchschnitt.
- Alle andere ISEK-Teilräume weisen eine unterhalb des städtischen Durchschnitts liegende Arbeitslosenquote. Auf Ebene der Stadtbereiche gibt es jedoch Ausnahmen. Dazu gehören Hohenwedel, Bützfleth-Mitte sowie Hahle Ost und Hahle West.
- Mit einer Quote von 2,4 % weist der Teilraum Süd die geringste Arbeitslosenquote auf. Zu berücksichtigen ist, dass für den Teilraum Riensförde (Heidesiedlung) keine Daten zu Arbeitslosenzahlen vorliegen. Es ist jedoch in diesem Quartier ebenfalls von einer geringen Arbeitslosenquote auszugehen.

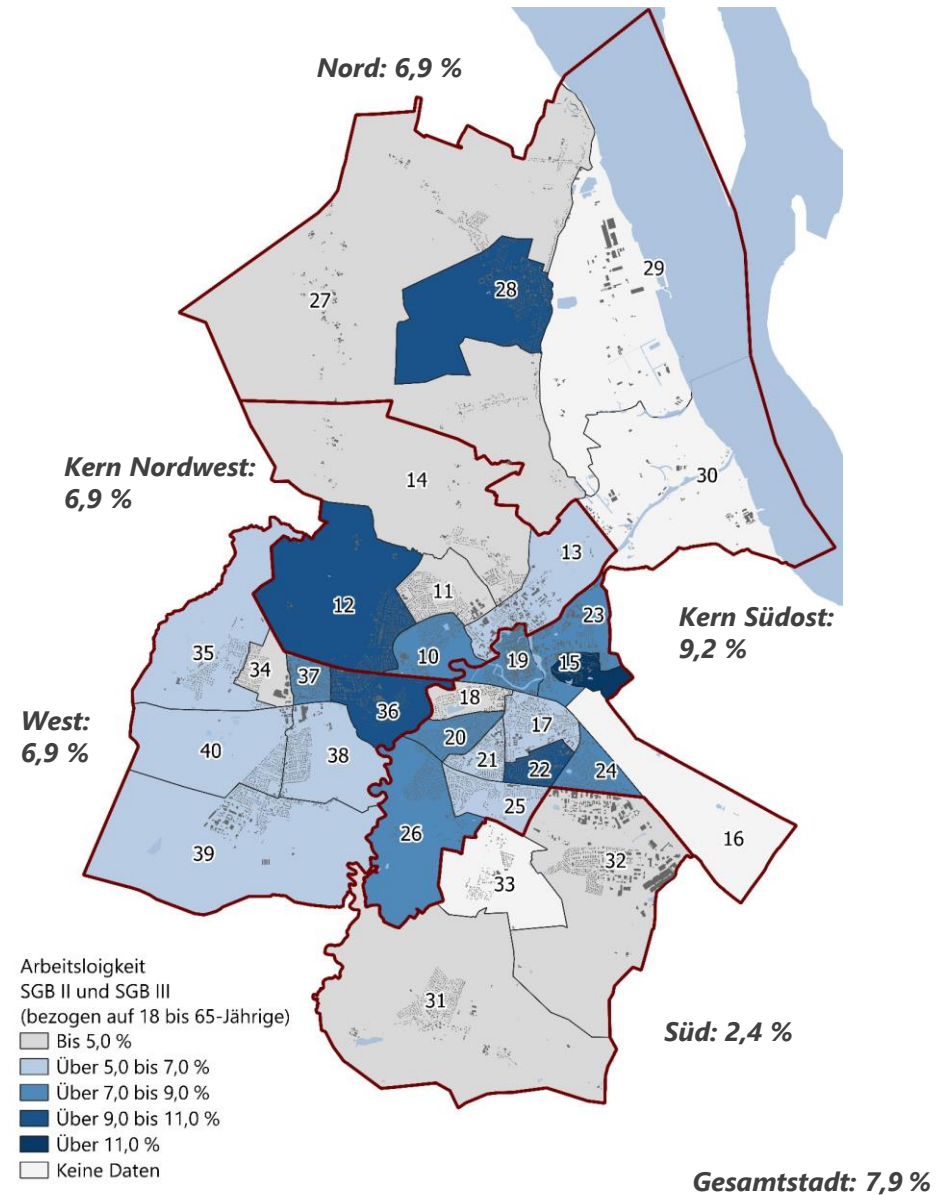


Abb. 14: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2019

Quelle: Stadt Stade

### 3 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Die Kaufkraft stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Ebene der Haushalte von Relevanz.
- Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt bspw. 90, ist die Kaufkraft um 10 % niedriger als im Bundesdurchschnitt.

#### »» Überdurchschnittliche Kaufkraft

- In Stade betrug die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2021 50.700 Euro. Die Haushaltskaufkraft hat sich dabei in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Im Jahr 2017 lag sie bei 47.900 Euro. Gegenüber dem Jahr 2017 entspricht dies einem Anstieg der Haushaltskaufkraft um 5,9%. Der Kaufpreisindex liegt bei 107 und blieb im Zeitraum seit 2015 beinahe unverändert.
- Im Vergleich zum Landkreis Stade (53.000 Euro) und der Hansestadt Buxtehude (52.400 Euro) weist die Hansestadt Stade eine regional unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft auf. Gegenüber dem Kaufkraftniveau des Landes Niedersachsen (44.700 Euro) ist in Stade ein überdurchschnittlicher Wert pro Haushalt vorhanden.
- Abweichend zu den übrigen Betrachtungsräumen ist in der Hansestadt Stade im Zeitraum 2017 bis 2021 eine steigender Kaufkraftindex pro Haushalt zu beobachten.

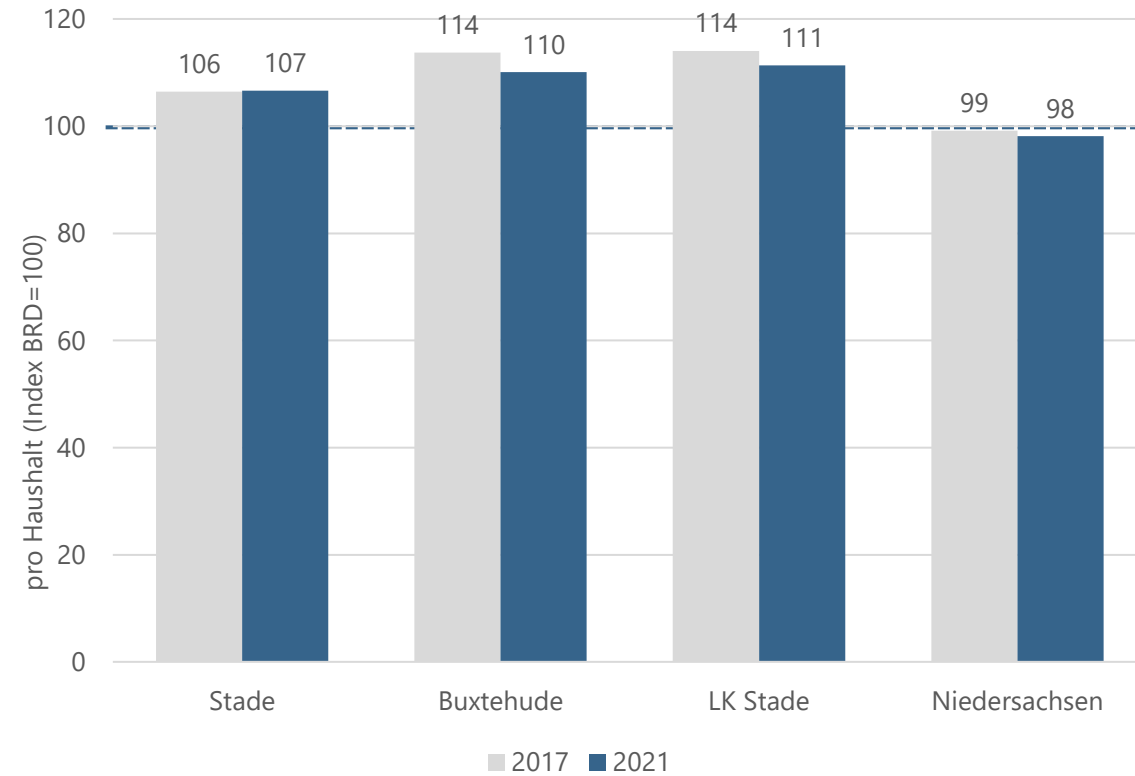


Abb. 15: Kaufkraft pro Haushalt (Index 2017 vs. 2021)

Quelle: GfK



### 3 Demografie und Wohnungsnachfrage

### 3 Demografie und Wohnungsnachfrage

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für Stade erfolgt anhand von Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens, die durch Angaben des Statistischen Landesamtes (LSN) ergänzt werden.

##### » Rund 49.710 Personen mit Hauptwohnsitz in Stade

Im Jahr 2019 lebten in der Hansestadt Stade ca. 49.710 Personen mit einzigem Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz. Zudem waren 1.760 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet.

##### » Weitere Dynamisierung der Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2009 bis 2019 ist in Stade eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz stieg um 6,6 % bzw. 3.090 Personen an. Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz ging um 380 Personen bzw. 17,8 % zurück. Hintergrund ist die Einführung der Zweiwohnungsbesteuerung zum 01.10.2020. Insgesamt liegt das Wachstum bei 5,5 %.

Das Wachstum hat sich damit noch beschleunigt. Im Betrachtungszeitraum des Wohnraumentwicklungskonzeptes 2016 wuchs Stade um 74 Einwohner\*innen p.a.. Zwischen 2015 und 2019 lag der jährliche Zuwachs bei 353 Personen. Im Rahmen der Prognose ging man von einer Beschleunigung bis 2030 aus (230 Personen p. a.). Die tatsächliche Entwicklung fiel jedoch noch dynamischer aus.

##### » Stade als Wachstumspol in der Region

Im Vergleich Niedersachsen (+2,8 %) ist der Bevölkerungszuwachs der Hansestadt überdurchschnittlich. Gegenüber Hamburg (+7,9 %) war die Dynamik etwas geringer. Innerhalb des Landkreis Stade, der zwischen 2011 und 2019 um 4,6 % wuchs, ist Stade einer der wichtigsten Wachstumspole. Buxtehude als zweites Mittelzentrum im Kreis wuchs lediglich um 0,8 %.

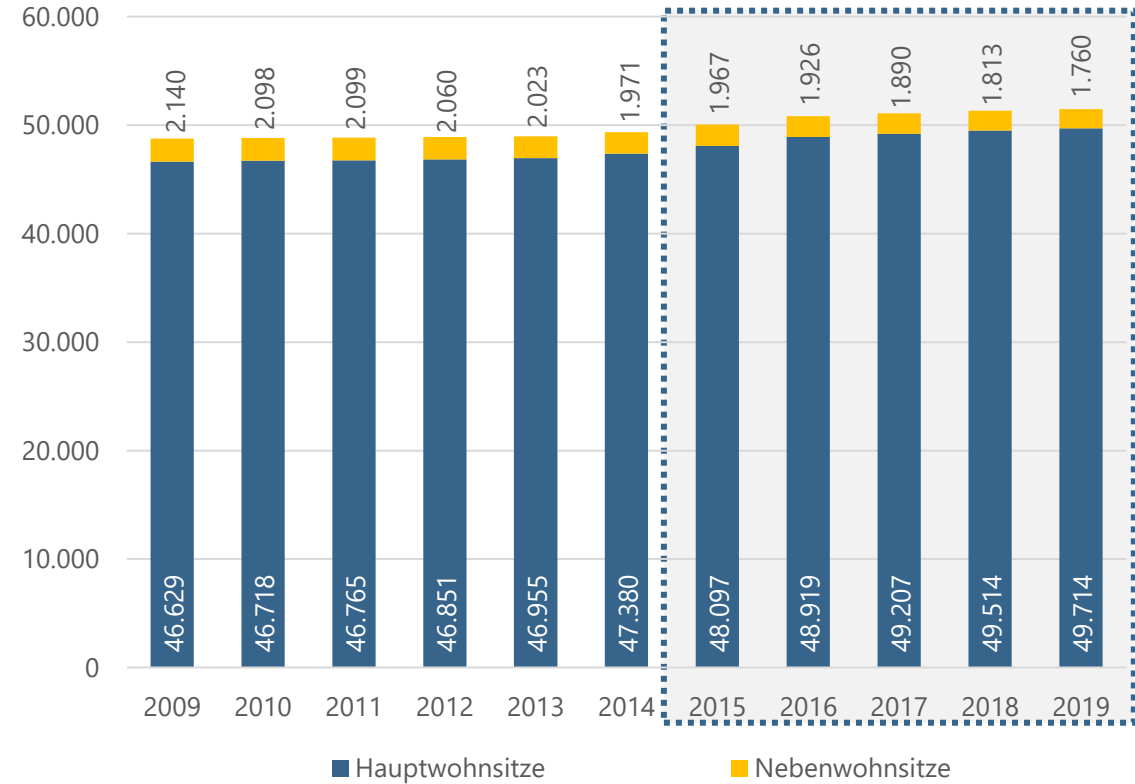


Abb. 16: Bevölkerungsentwicklung Stade 2009 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

☐ Auf kleinräumiger Ebene – in den Teilräumen und Stadtbereichen – ist eine heterogene Einwohner\*innenentwicklung zu beobachten. Im Stadtgebiet ist ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Gebieten zu beobachten.

»» Zentrumsnahe Stadteile profitieren von Wachstum

☐ Auf Ebene der ISEK-Teilräume ist in Stade im gesamten Stadtgebiet eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, jedoch mit sehr unterschiedlicher Dynamik. Der Teilräume Süd (+30 %) und Kern Südost (+7 %) wuchsen überdurchschnittlich stark. Mit bis gut 2 % wuchsen die anderen Teilräume nur sehr moderat.

☐ Auf der kleinräumigen Ebene wirken insbesondere zwei Faktoren, Wachstum kann sich dort niederschlagen, wo Wohnraum neu geschaffen oder reaktiviert wird.

☐ So hat die hohe Neubautätigkeit in Stadtbereichen Riensförde (Entwicklung der „Heidesiedlung“), Altländer Viertel oder Salztorvorstadt zu überdurchschnittlich hohen Einwohnerzuwächsen beigetragen. Insgesamt konnten vor allem zentrale Stadtbereiche vom Bevölkerungszuwachs profitieren.

»» Schrumpfungstendenzen in alternden Quartieren

☐ In Stadtteilen mit einer moderaten bzw. geringen Neubautätigkeit und einer eher älteren Bevölkerung kommt es, einhergehend mit der Verkleinerung der Haushalte, zu einer abnehmenden Bewohner\*innendichte und einem Bevölkerungsrückgang. Eine überwiegend negative Bevölkerungsentwicklung ist vor allem in stärker ein- und zweifamilienhausgeprägten Stadtbereiche der Teilräume West, Kern Nordwest und Nord zu beobachten. Die deutlichsten Schrumpfungstendenzen gibt es in Haddorf Ost, Haddorf West, Schölisch und Wiepenkathen Ost.

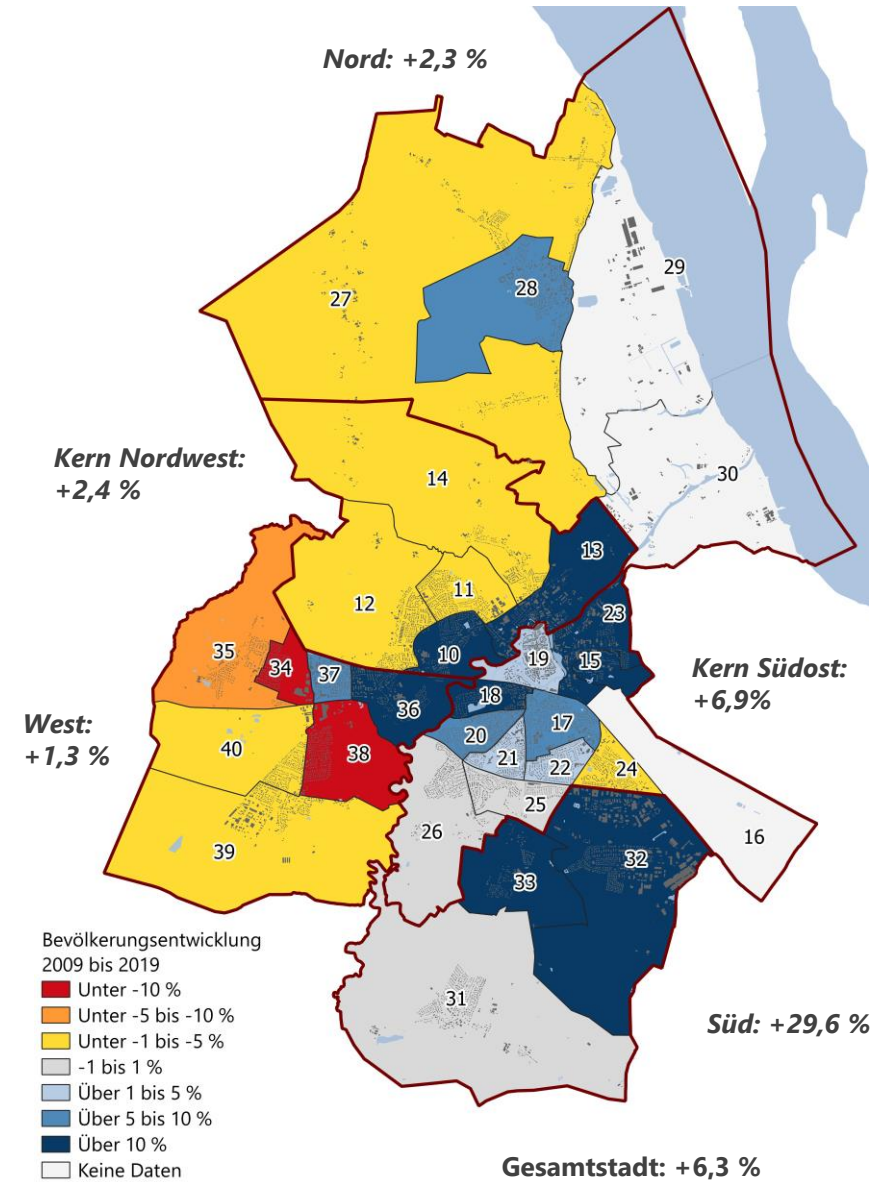


Abb. 17: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (HW 2011 bis 2019) Quelle: Hansestadt Stade

### 3 Demografie und Wohnungsnachfrage

#### 3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

##### Geburten und Sterbefälle

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, wird von einem Geburtendefizit gesprochen.
- Für die meisten Kommunen in Deutschland ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Seit den 1960er Jahren ist die Fertilitätsrate in Deutschland erheblich gesunken und lag in den vergangenen vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten.

##### »» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

- Auch in der Hansestadt Stade zeigt sich im Zeitraum 2009 bis 2019 eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Im Schnitt der Jahre 2009 bis 2019 wurden in Stade 446 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Todesfälle bei durchschnittlich 558 Personen pro Jahr. Im Schnitt hat Stade somit seit 2009 ca. 110 Einwohner\*innen pro Jahr in Folge des Geburtendefizits verloren.
- Das Geburtendefizit hat sich in Stade in den vergangenen Jahren leicht verringert und lag für die Jahre 2015 bis 2019 bei ca. 95 Personen im Jahr. Hintergrund ist ein leichter Zuwachs der Zahl der Geburten bei einer weitgehend stabilen Entwicklung der Zahl der Sterbefälle

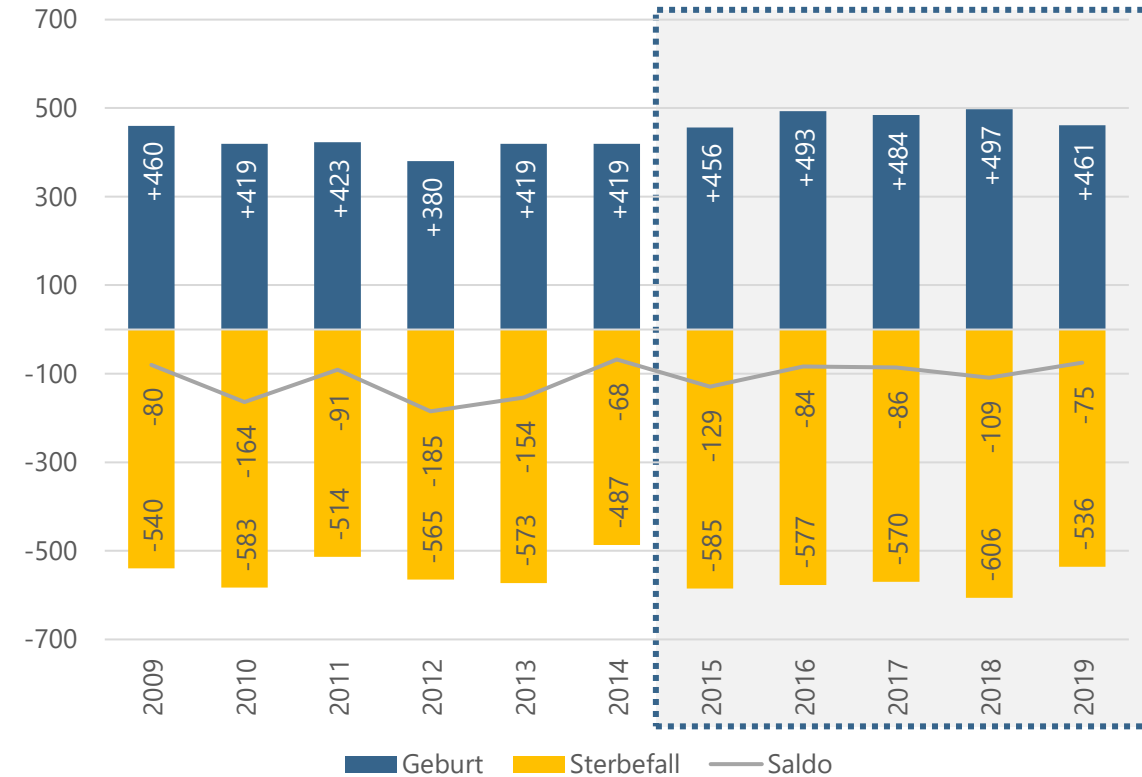


Abb. 18: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

**Geburten und Sterbefälle auf kleinräumiger Ebene**

- Auch bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind kleinräumig z. T. erhebliche Unterschiede erkennbar. Auf Ebene der ISEK-Teilräume ist in Kern Nordwest und Kern Südost ein Geburtendefizit zu erkennen, während in den äußeren Gebieten eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2017 und 2019 festgestellt werden kann.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf Quartiersebene illustriert, dass das Geburtendefizit der Kern-Teilräume vorrangig auf die zentrumsnahen Quartiere zurückzuführen ist. So weisen die Quartiere Bremervörder Straße, Nord und Saltorvorstadt sowie die Quartiere Pommernviertel und Sachsenstraße für den Zeitraum 2017 bis 2019 jeweils ein deutliches Geburtendefizit von unter -10 Personen pro 1.000 Einwohner\*innen auf. Das Bevölkerungswachstum in diesen Gebieten ist dementsprechend auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen (vgl. Seite 31 ff.).

»» **Neubautätigkeit beeinflusst natürliche Bevölkerungsentwicklung**

- Zwei Quartiere fallen aufgrund eines hohen Geburtenüberschusses auf. Dies ist einerseits das Altländer Viertel, in dem es zwei wesentliche Faktoren für diese Entwicklung gibt. Die Bevölkerung ist insgesamt sehr jung und die Zahl von Haushalten in der Familiengründungsphase hoch. Zusätzlich zogen durch die Neubautätigkeit Familienhaushalte und Familiengründer in den Stadtbereich zu.
- Andererseits hat die rege Bautätigkeit in der Heidesiedlung und der daraus resultierende starke Zuzug von Haushalten in der Familiengründungsphase in den vergangenen Jahren zu einem Geburtenüberschuss beigetragen.

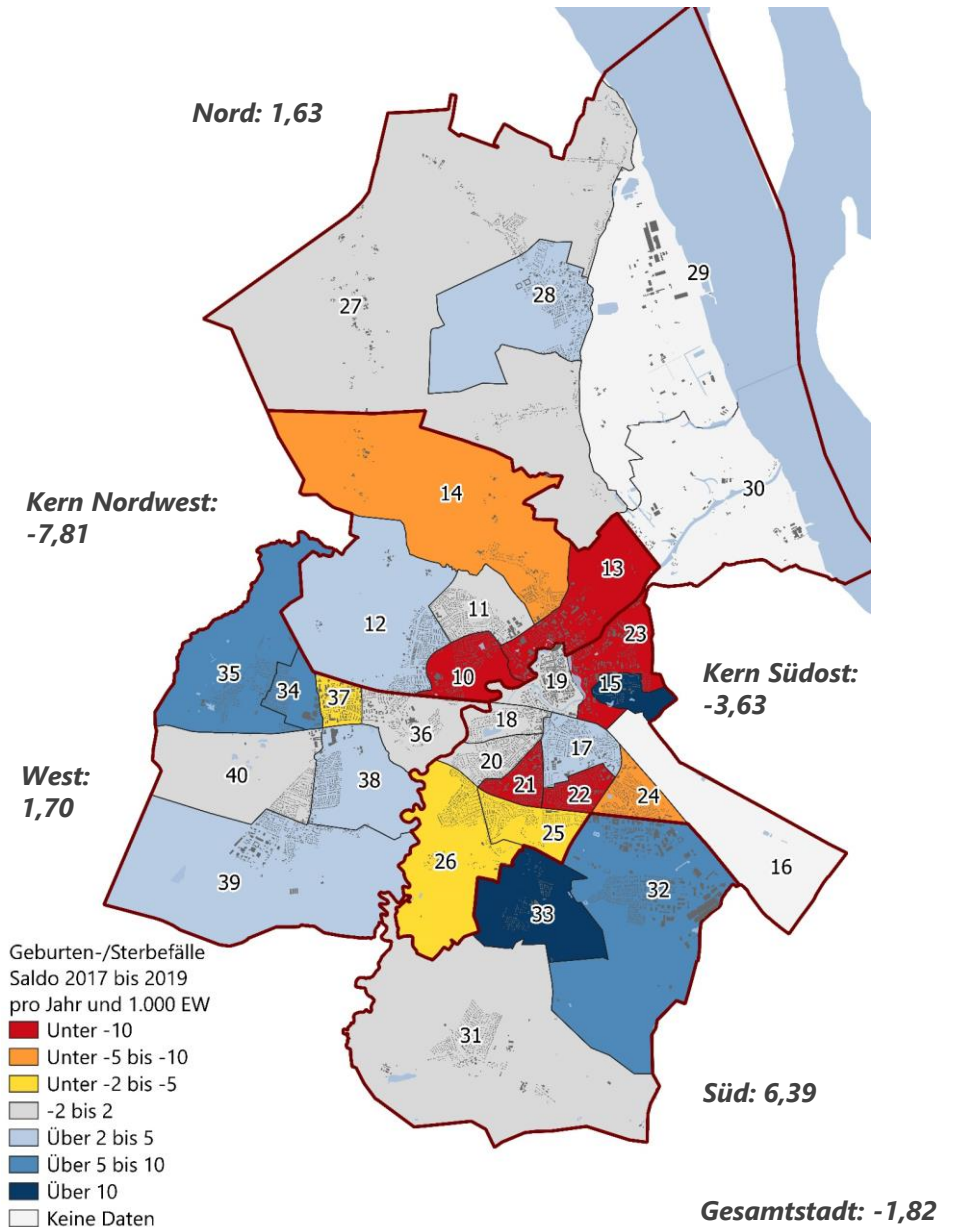


Abb. 19: Kleinräumige natürliche Bevölkerungsentwicklung (2017-2019) Quelle: Hansestadt Stade

### 3 Demografie und Wohnungsnachfrage

#### Wanderungen auf gesamtstädtischer Ebene

- Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
  - In Stade ist in den vergangenen Jahren ein positiver Wanderungssaldo zu beobachten. Im Zeitraum 2009 bis 2019 verzeichnet die Stadt in jedem Jahr Wanderungsgewinne.
- »» Wanderungsgewinn 2009 bis 2019: Ø 410 Personen p. a.
- Im Zeitraum 2009 bis 2019 lag die durchschnittliche Zahl der Zuzüge bei 3.450 Personen pro Jahr. Durchschnittlich 3.050 Personen zogen jährlich fort. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn lag somit bei ca. 410 Personen pro Jahr.
  - In den Jahren 2015 und 2016 ist ein vergleichsmäßig hoher Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Dazu hat in wesentlichen Teilen der Zuzug von Geflüchteten beigetragen. Ab dem Jahr 2017 ist wieder eine „Normalisierung“ auf dem Niveau der Jahre 2009 bis 2014 zu beobachten.

#### »» Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne

- In der quantitativen Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (+410 Personen p.a.) die Einwohner\*innenverluste durch das Geburtendefizit (-110 Personen p.a.) kompensieren können und somit maßgeblich zum Bevölkerungswachstum der Hansestadt Stade geführt haben.

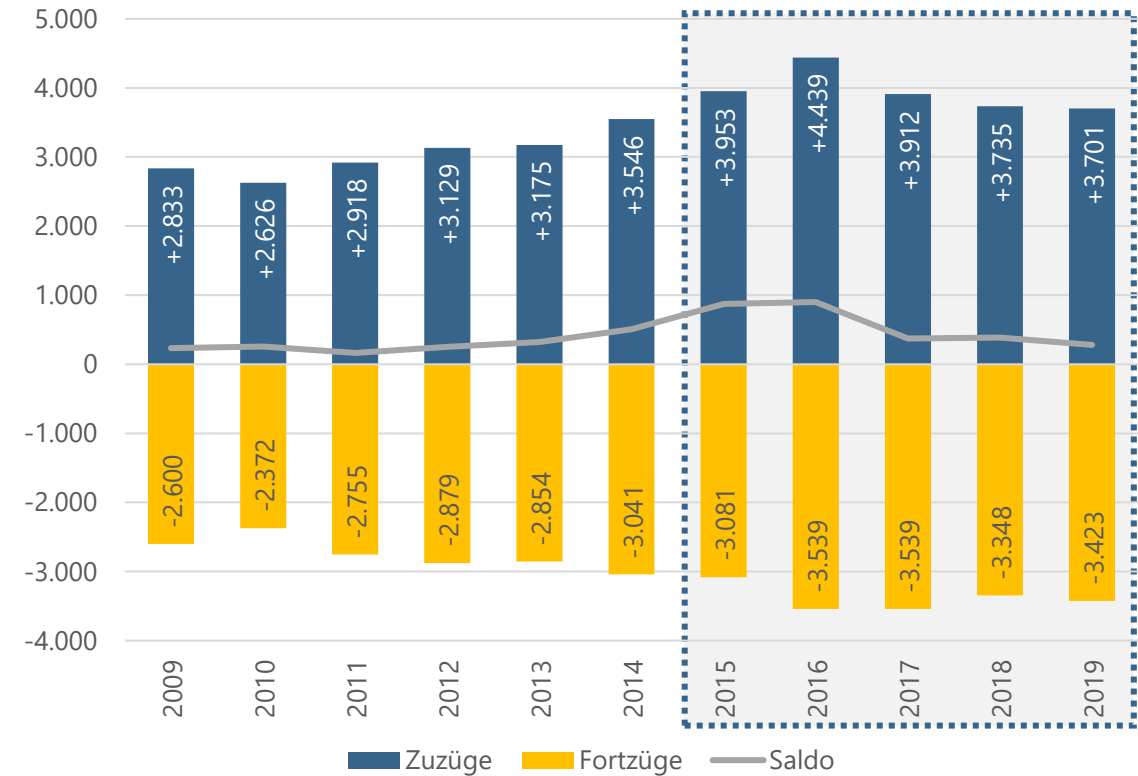


Abb. 20: Zu- und Fortzüge 2009 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

#### Wanderungen nach Altersklassen

□ Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze von Stade für die Jahre 2009 bis 2019 gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen. Deutlich wird, dass die Hansestadt in nahezu allen Alters- und Zielgruppen Einwohner\*innen durch Wanderungen hinzugewinnt.

#### »» Wanderungsgewinne durch Familien

□ Festgestellt werden kann, dass Stade vom Zuzug von Familienhaushalten profitieren konnte. Darauf deuten die deutlichen Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) hin.

#### »» Zuzug von jungen Erwachsenen

□ Auch in den Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen und 25- bis 30-Jährigen, die häufig ausbildungs- und arbeitsplatzbezogen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorten fortziehen, verzeichnet Stade Wanderungsgewinne.

□ Positive, jedoch deutlich geringere Salden sind in den Altersgruppen, zwischen 30 und 50 Jahren sowie zwischen 50 und 65 Jahren zu beobachten.

#### »» Zuzug von Senior\*innen

□ Ein höheres Zuzugsvolumen ist demgegenüber bei Senior\*innen ab 75 Jahren insbesondere aus dem ländlichen Raum zu verzeichnen, die in Stade ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sowie die Nähe zu Angeboten der Daseinsvorsorge (medizinische, pflegerische Angebote) und städtischer Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeiten) suchen.

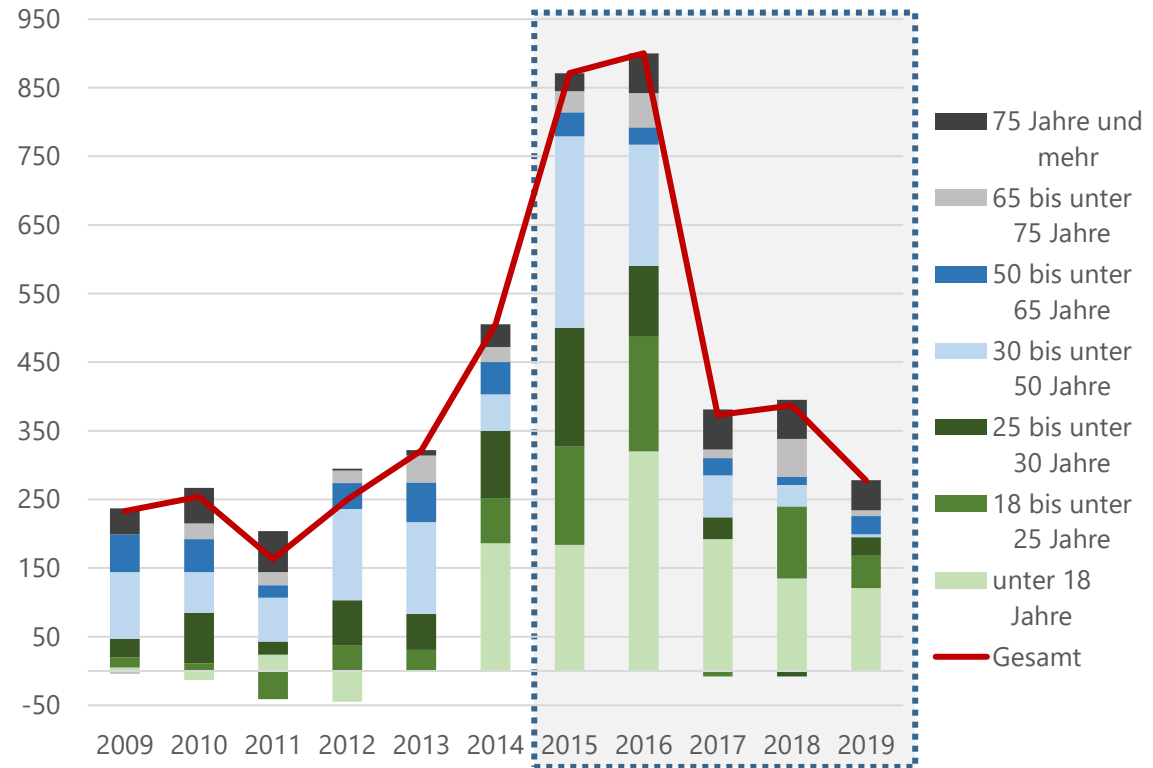


Abb. 21: Wanderungen nach Altersgruppen 2009 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

**Außenwanderungen nach Altersgruppen, Quell- und Zielorten**

- Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und Zielort für die Jahre 2011 bis 2013 sowie 2017 bis 2019. Dabei konnten folgende Muster und Entwicklungen herausgearbeitet werden:

  - Die Hansestadt Stade verliert insbesondere jüngere Paar- und Familienhaushalte (einfamilienhausbezogen) an die Kommunen im Landkreis. Dieser Trend hat sich eher weiter verstärkt.
  - Demgegenüber ziehen ausbildungs- und arbeitsplatzbezogen junge Erwachsene sowie wohnraum- und infrastrukturbezogen ältere insbesondere Senior\*innen aus dem Kreis nach Stade. Auch hier ist ein Anstieg der Volumina zu erkennen.
  - Abgesehen von Zuzügen aus dem Ausland wurden die größten Wanderungsgewinne gegenüber den umliegenden Kreisen (Cuxhaven, Harburg, Rotenburg) registriert. Diese beziehen sich auf nahezu alle Ziel- und Altersgruppen. Den Schwerpunkt bilden jedoch Paar- und Familienhaushalte sowie junge Erwachsene.
  - Gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg verliert Stade Einwohner\*innen durch Umzüge. Jüngere ziehen stärker in Richtung Hamburg, während bei Familien und Ältere eher in umgekehrter Richtung wandern.
  - Aus den sonstigen niedersächsischen Regionen sind vor allem Zuzüge von Paar- und Familienhaushalte charakteristisch.
  - Die größten Wanderungsgewinne verzeichnet die Hansestadt Stade aus dem Ausland. Zwar ist der Saldo in den vergangenen Jahren etwas gesunken, der Zuzug aus anderen Ländern trägt dennoch weiterhin maßgeblich zur positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt bei. Familienhaushalte und junge Erwachsene bilden dabei die bedeutendsten Gruppen.

	Gesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr	75 Jahre und mehr
<b>LK Stade</b>	+43 (+115)	-41 (-94)	+197 (+208)	-99 (-57)	-165 (-107)	+21 (+75)	+20 (+44)	+110 (+46)
<b>Umlandkreise</b>	+278 (-24)	+100 (-29)	+87 (+28)	+70 (-4)	+15 (-8)	+4 (-21)	+8 (+4)	-6 (+6)
<b>Hamburg</b>	-91 (-129)	+97 (+18)	-137 (-145)	-99 (-44)	+18 (+9)	+21 (+2)	-3 (+14)	+12 (+17)
<b>Niedersachsen (sonstige LK)</b>	+135 (+50)	+64 (-14)	-62 (-28)	+76 (+51)	+44 (+51)	-7 (-7)	+7 (0)	+13 (-3)
<b>Schleswig-Holstein</b>	-5 (-5)	+1 (+10)	-28 (-28)	-1 (-13)	+2 (+24)	+9 (-4)	+6 (+9)	+6 (-3)
<b>Bund</b>	+5 (-108)	-19 (-36)	-84 (-191)	+12 (+62)	+31 (+10)	+11 (+29)	+31 (+11)	+23 (+7)
<b>Unbekannt/Ausland</b>	+672 (+830)	+246 (+121)	+171 (+186)	+92 (+141)	+150 (+347)	+5 (+39)	+7 (-5)	+1 (+1)

Abb. 22: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen sowie Ziel- und Quellregionen im Vergleich 2017 bis 2019 und 2011 bis 2013 Quelle: Hansestadt Stade

**Außenwanderungen innerhalb des Landkreis Stade**

- Innerhalb des Landkreises Stade sind enge wanderungsbezogene Verflechtungen zu beobachten.
- Stärkere Fortzugstendenzen sind vorrangig gegenüber den direkt umliegenden Kommunen des Kreises zu beobachten. Zwischen 2017 und 2019 gibt es die zahlenmäßig bedeutendsten Wanderungsverluste gegenüber Hammah, Himmelpforten und Agathenburg sowie gegenüber dem südlichen Kreisgebiet rund um Harsefeld.
- Obwohl die Hansestadt Stade insgesamt vom Zuzug von Familienhaushalten profitiert, zeigen die altersgruppenspezifischen Wanderungsbewegungen im Landkreis einen negativen Wanderungssaldo bei den unter 18-Jährigen in das direkte Stader Umland bzw. in Richtung Harsefeld und Drochtersen.
- Demgegenüber kann die Hansestadt Stade innerhalb des Landkreises von einem Zuzug aus kleineren, periphär gelegenen Gemeinden profitieren. Hierzu zählen vor allem die Gemeinden im Kehdinger Land am Unterlauf der Elbe sowie die Städte Jork und Buxtehude.
- In der Altersgruppe der ab 65-Jährigen verzeichnet die Hansestadt Stade gegenüber fast allen Kommunen des Kreises einen positiven Wanderungssaldo, was ein Indiz dafür ist, dass die Hansestadt Stade beim seniorengerechten Wohnen und anknüpfenden infrastrukturellen Angeboten eine Versorgungsfunktion für das Umland übernimmt.

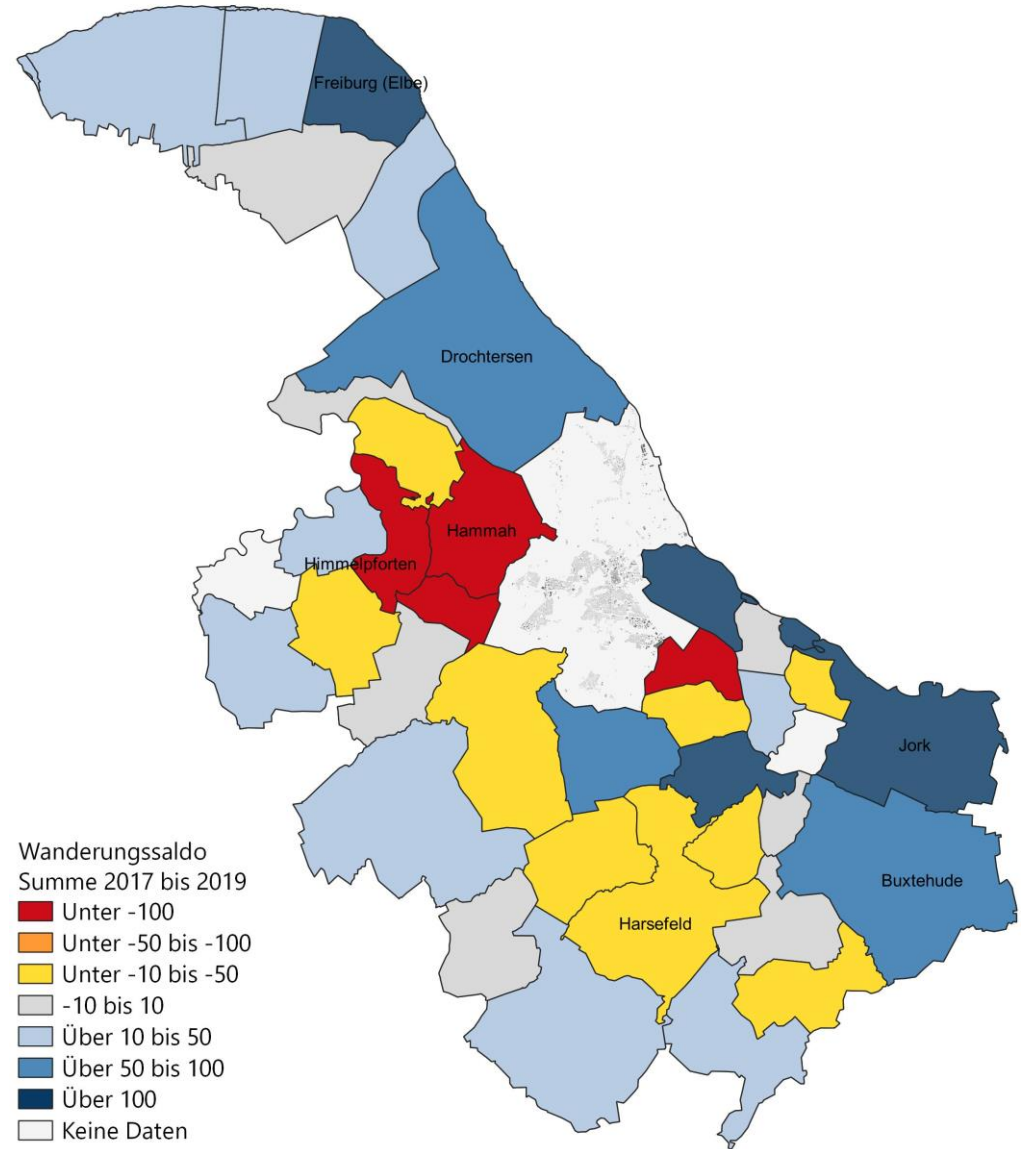


Abb. 23: Außenwanderungssaldo mit Umlandgemeinden 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

#### Außenwanderungen gegenüber Hamburg

Die Lage Stades innerhalb des Stadt-Umland-Raums und der Wohnungsmarktregion Hamburg bedingen enge Pendelnden- und Wanderungsverflechtungen zwischen den beiden Städten. Insgesamt ist zwischen den Städten Stade und Hamburg im Zeitraum 2009 bis 2019 ein zwischen den Jahren stark schwankender Wanderungssaldo erkennbar, wobei dieser in der Mehrzahl der Jahre negativ ist.

#### Zuzug von Familien, Best-Agern und Senior\*innen aus Hamburg

Die Hansestadt Stade kann vom Zuzug von Familienhaushalten profitieren. Im Zeitraum 2009 bis 2019 ist in der Regel ein positiver Saldo in den Altersklassen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen zu beobachten. Blickt man auf die jüngere Vergangenheit, so wird ab dem Jahr 2015 eine Verstärkung dieser Entwicklung sichtbar. Faktoren für einen verstärkten Zuzug sind die Verfügbarkeit von Bauland, die gute verkehrliche Anbindung und ein geringeres Preisniveau gegenüber dem Hamburger Wohnungsmarkt.

Mehr Zu- als Fortzüge sind bei den Best-Agern (50 bis 65 Jahre), den Senior\*innen (65 bis 75 Jahre) sowie den Hochaltem festzustellen. Häufig entscheiden sich diese Altersgruppen in einem höheren Alter für einen Umzug nach Stade, um näher an der Familie zu wohnen oder aufgrund von geringeren Kosten gegenüber altengerechtem Wohnraum in Hamburg.

#### Fortzug von jungen Haushaltgründern

In den Altersklassen der jungen Erwachsenen sind zwischen Stade und Hamburg charakteristische Abwanderungsbewegungen in Richtung des Arbeitsmarktzentrums und Hochschulstandorts Hamburg zu beobachten.

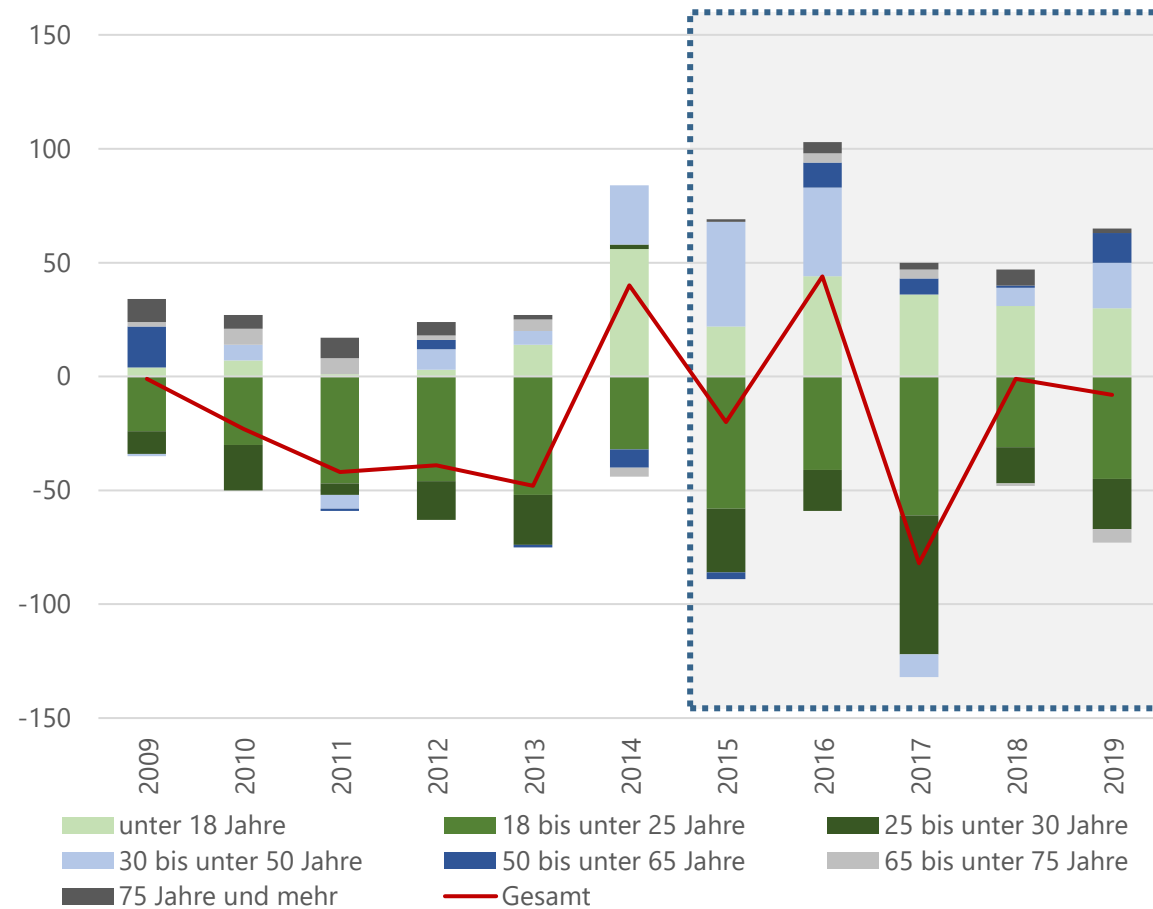


Abb. 24: Wanderungen mit Hamburg-Bezug nach Altersgruppen 2009 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

**Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Außenwanderungen)**

- Innerhalb der Hansestadt Stade – auf Ebene der ISEK-Teilräume und der Stadtbereiche – schlagen sich die Außenwanderungsbewegungen sehr unterschiedlich nieder.
- Die Wanderungen über die Stadtgrenze resultieren zu einem bedeutenden Teil aus Zu- bzw. Fortzügen in bzw. aus den zentrumsnahen Teilräumen Kern Nordwest und Kern Südost (67 % der Zuzüge, 65 % der Fortzüge).
- Kleinräumig weisen alle Teilräume – Teilraum West ausgenommen – einen positiven Wanderungssaldo auf. Auch in Relation zur Einwohner\*innenzahl ist mit über 13 Personen pro 1.000 Einwohner\*innen im Teilraum Kern Südost der höchste positive Wanderungssaldo vorhanden. Zurückzuführen ist der deutliche Einwanderungsüberschuss vor allem auf die Stadtbereiche Innenstadt, Salztorvorstadt und Altländer Viertel, die jeweils einen Saldo von über 20 Personen pro 1.000 Einwohner\*innen aufweisen. Im Teilraum Süd trägt die rege Bautätigkeit in der „Heidesiedlung“ in Riensförde den Wanderungsgewinn in diesem Teilraum.
- Deutliche Wanderungsverluste in den Stadtbereichen Haddorf Ost und Wiepenkathen sind maßgeblich für den negativen Wanderungssaldo im Teilraum West. Wanderungsgewinne gibt es lediglich in den Stadtbereichen Hahle Ost und Hahle West.

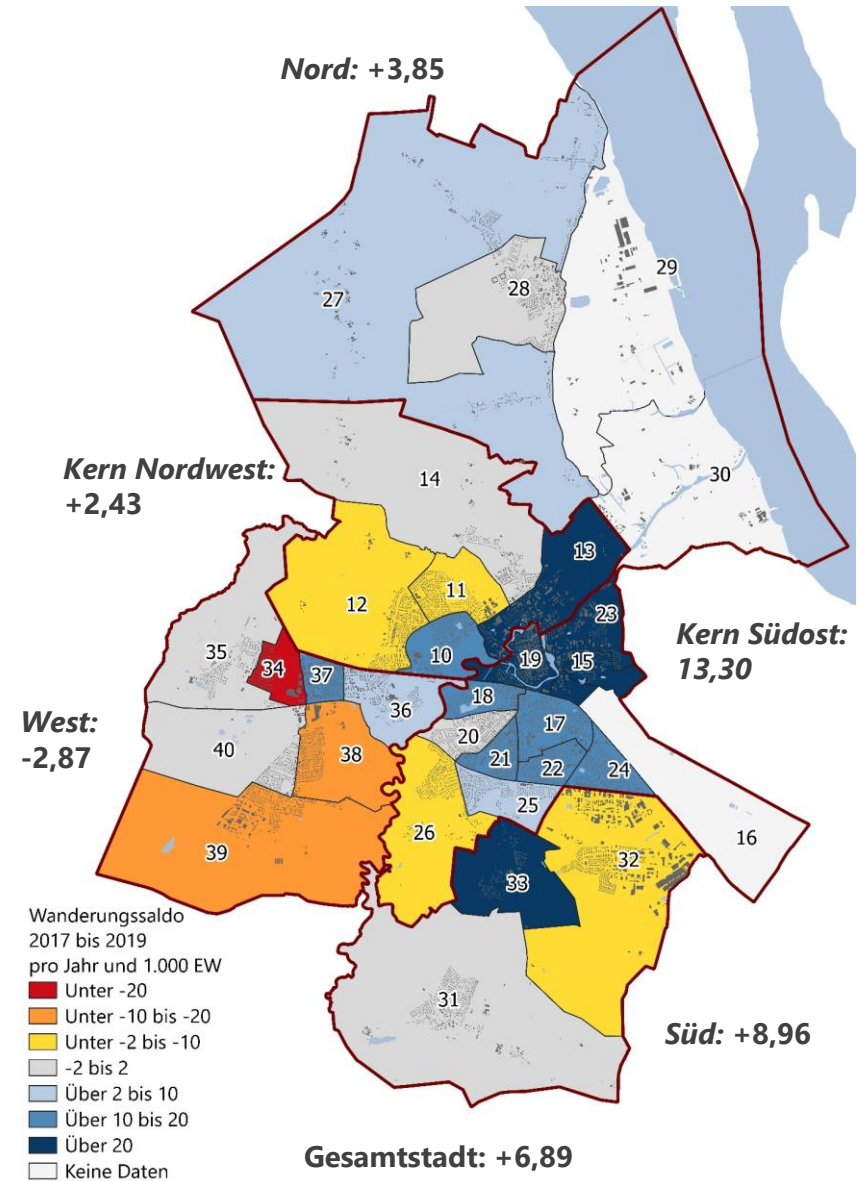


Abb. 25: Kleinräumige Außenwanderungen (je 1.000 EW) 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

- In der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen kann Stade insgesamt von einem Zuzug profitieren. Im Zeitraum 2017 bis 2019 konnte die Hansestadt 447 Einwohner\*innen unter 18 Jahren durch Wanderungen hinzugewinnen.
- Auf Ebene der Teilräume sind mehrheitlich Wanderungsgewinne vorhanden. Insbesondere der Teilraum Kern Südost konnte in den vergangenen Jahren von Zuzug durch Kinder und Jugendliche profitieren (+285 Personen).
- Kleinräumig sind die Wanderungsgewinne (mit einem Zuwachs von jeweils über 40 Kindern und Jugendlichen) primär auf die Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment im Stadtteil Altländer Viertel und dem Mehrfamilienhaussegment in den Stadtteilen Campe und Horstsee zurückzuführen.
- In den äußeren Teilräumen weist der Stadtbereich Bützfleth Mitte mit einem Wanderungssaldo von über 40 Einwohner\*innen einen starken Zuzug in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen auf.
- In den Stadtbereichen Hohenwedel, Geestberg, Kopenkamp und Haddorf Ost ist jeweils ein größerer negativer Außenwanderungssaldo bei unter 18-Jährigen festzustellen.

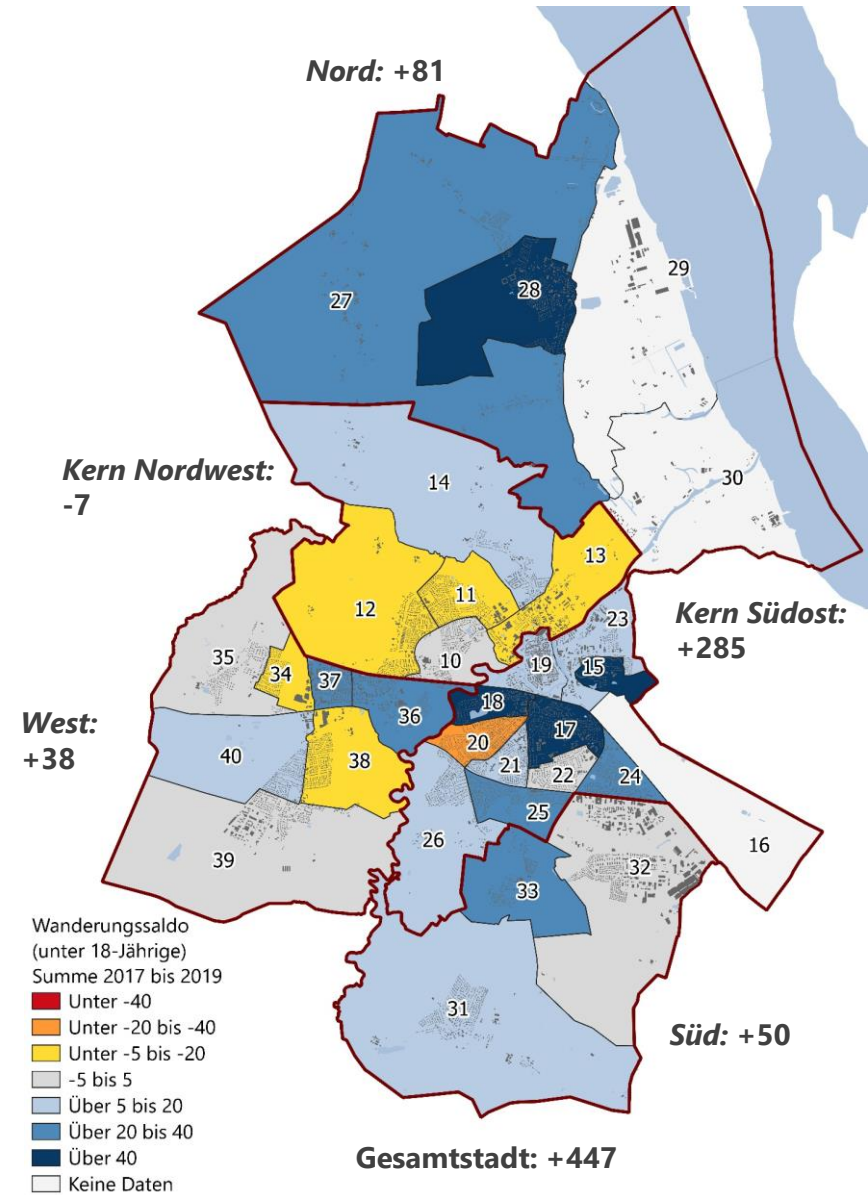


Abb. 26: Kleinräumige Außenwanderungen unter 18-Jährige 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

□ Auf der Ebene der Gesamtstadt kann Stade auch in der Altersgruppe der über 65-Jährigen von Zuzügen aus anderen Kommunen profitieren. Im Zeitraum 2017 bis 2019 betrug der Wanderungsgewinn bei Senior\*innen und hochaltem Menschen 235 Personen.

» Fortzüge aus Einfamilienhausgebieten charakteristisch

□ Charakteristisch sind Abwanderungsbewegungen aus Einfamilienhausgebieten in Randlagen. Auch in Stade sind diese Bewegungen vielfach sichtbar. So weisen die äußeren Teilräume Nord (-19 Einwohner\*innen) und West (-45 Einwohner\*innen) einen negativen Saldo auf.

» Fokus auf zentralen Stadtbereichen

□ Auf der anderen Seite können vor allem die innenstadtnahen Stadtteile in den Kern Teilräumen vom Zuzug aus dem Umland profitieren. In diesen Bereichen gibt es ein breites spezifisches Wohnraumangebot für Senior\*innen. Darüber hinaus ist die Nähe zu Nahversorgung und medizinischen Angeboten deutlich besser.

□ In den äußeren Stadtbereichen Stades weist lediglich Riensförde einen positiven Saldo in der Altersgruppe der ab 65-Jährigen auf. Beim Bau der „Heidesiedlung“ wurde – neben der Umsetzung von Einfamilienhäusern – auch barrierefreier Wohnraum, eine Seniorenwohnanlage und ein Pflegeheim realisiert. In Verbindung mit einem umfangreichen Daseinsvorsorge- und Nahversorgungsangebot, stellt die Siedlung somit auch für Senior\*innen einen attraktiven Wohnstandort dar.

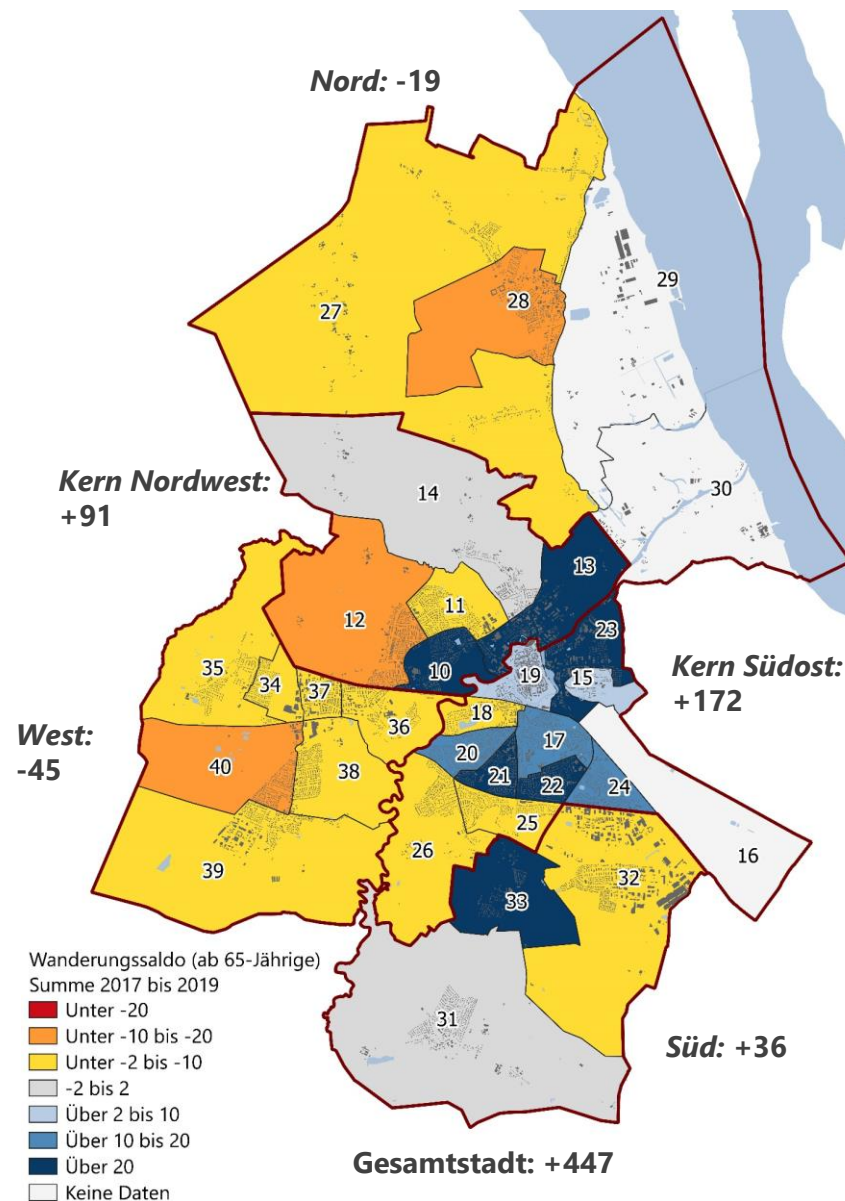


Abb. 27: Kleinräumige Außenwanderungen ab 65-Jährige 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

**Wanderungen auf kleinräumiger Ebene (Binnenwanderungen)**

- Während bei den Außenwanderungen ein Fokus auf der Innenstadt und den zentrumsnahen Stadtteilen erkennbar war, ist bei den Binnenwanderungen, d. h. den Umzügen innerhalb der Stadt, zu beobachten, dass andere Stadtteile und Teilräume profitieren.
- Profitierte der Teilraum Kern Südost noch am stärksten von der Zuwanderung aus anderen Kommunen, ist bei den Binnenwanderungen ein negativer Saldo von über 5 Personen je 1.000 Einwohner\*innen zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die starken Abwanderungsbewegungen aus den Stadtteilen Horstsee, Innenstadt und dem Altländer Viertel zurückzuführen.

»» Wegzug jüngerer Einwohner\*innen aus zentralen Stadtteilen

- Die getrennte Betrachtung der Altersklassen zeigt, dass die Wanderungsverluste der zentrumsnahen Stadtteile verstärkt auf die Abwanderung von Kindern und Jugendlichen in stärker durch ein- und zweifamilienhausgeprägte Stadtteile in den Teilräumen West und Süd zurückzuführen sind.
- In der Altersklasse der über 64-Jährigen ist eine entgegengesetzte Entwicklung zu beobachten. Die äußeren Stadtteile weisen einen negativen Wanderungssaldo auf, die zentrumsnahen Stadtteile profitieren zum Teil stark vom Zuzug von Senioren.
- Die Entwicklung der „Heidesiedlung“ im Stadtteil Riensförde hat in den vergangenen Jahren auch die Binnenwanderungen in Stade beeinflusst. Insgesamt konnte der Teilraum Süd im Zeitraum 2017 bis 2019 am stärksten durch den Zuzug aus anderen Teilräumen profitieren. Auch der Stadtteil Bremervörder Straße konnte in den vergangenen Jahren stark von einem Zuzug aus anderen Stader Stadtteilen profitieren (zahlreiche Vorhaben der Innenentwicklung).

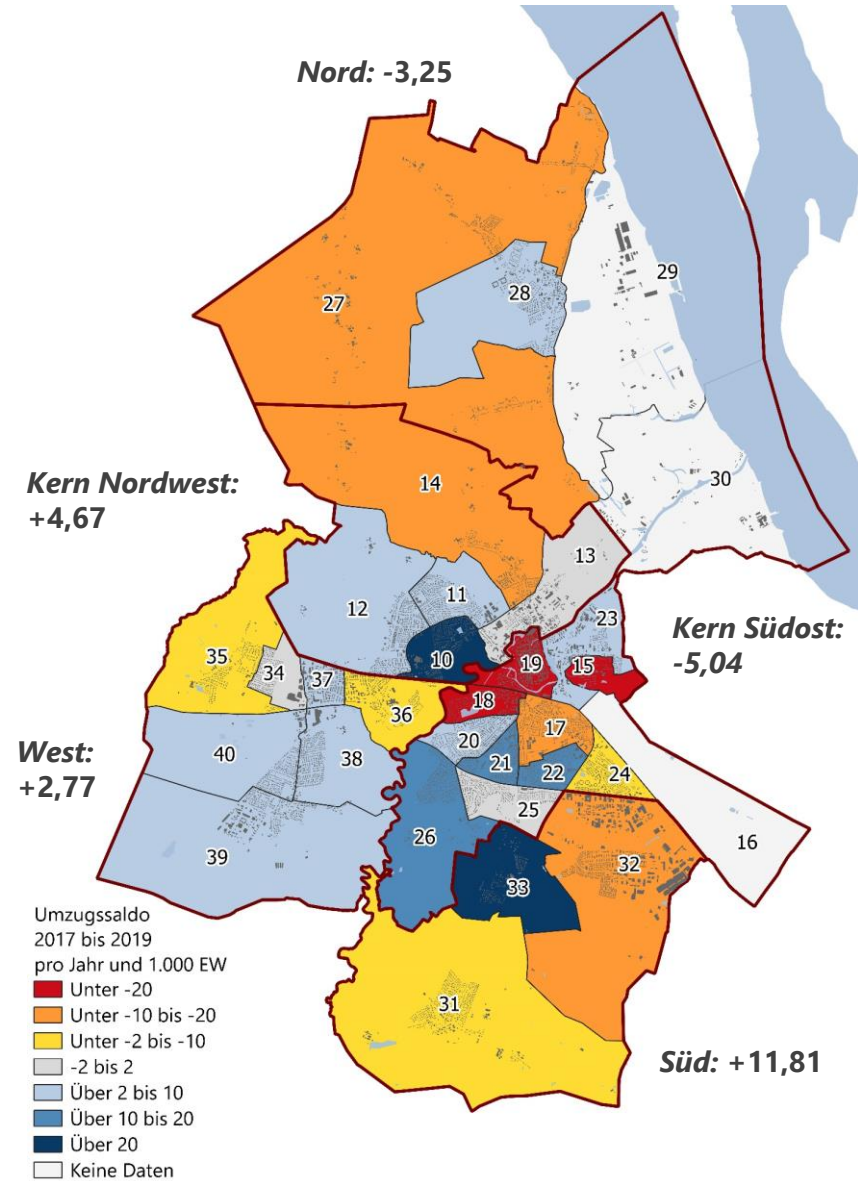


Abb. 28: Kleinräumige Binnenwanderungen (je 1.000 EW) 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

Die Betrachtung der Binnenwanderungen nach Altersklassen zeigt, dass die Wanderungsverluste der zentrumsnahen Stadtbereichen auf den Umzug von Kindern und Jugendlichen in stärker durch ein- und zweifamilienhausgeprägte Stadtbereiche zurückzuführen sind. So ist in den innenstadtnahen Stadtbereichen Horstsee, Innenstadt, Campe und Altländer Viertel jeweils ein Umzugssaldo von -40 Kindern und Jugendlichen zu verzeichnen.

» EFH-geprägte Stadtteile profitieren vom Zuzug durch Familien

Auffällig ist, dass die gleichen Stadtteile im Zeitraum 2017 bis 2019 stark durch die Zuwanderung von Familienhaushalten aus anderen Kommunen profitieren. Die differenzierte Betrachtung zeigt demnach große Differenzen zwischen den Außen- und Binnenwanderungsbewegungen.

Von den Umzugsbewegungen der Stader Familienhaushalte profitieren vorrangig die ein- und zweifamilienhausgeprägten Stadtbereiche der Teilräume Kern Nordwest (+21 Einwohner\*innen) und West (+107 Einwohner\*innen).

Innerhalb des Teilraums Kern Südost zeigt sich im Hinblick auf die Binnenwanderungen ein heterogenes Bild. Während zum Teil starke Abwanderungstendenzen zu beobachten sind, können u. a. die Stadtbereiche Kopenkamp, Pommernviertel, Sachsenstraße und Schwabensee durch innerstädtische Umzüge profitieren.

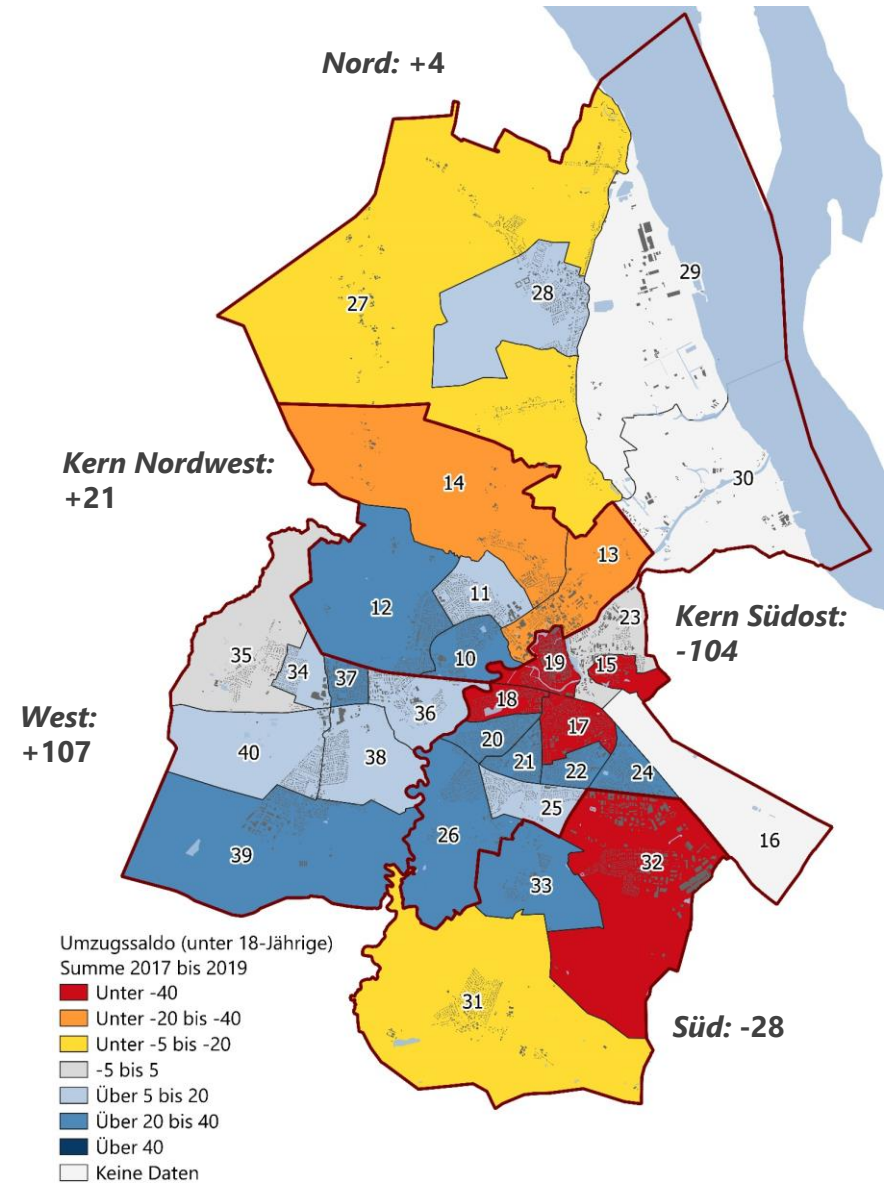


Abb. 29: Kleinräumige Binnenwanderungen unter 18-Jährige 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

- Bei den Binnenwanderungen zeigt sich mit Blick auf die ab 65-Jährigen ein vergleichbares Bild zu den dargestellten Außenwanderungsbewegungen. Auch innerhalb der Stadt Stade ist bei den Senior\*innen eine Wanderungstendenz in Richtung der innenstadtnahen Stadtteile zu beobachten.
- Erneut können vor allem die Stadtteile Bremervörder Straße, Nord und Saltorvorstadt mit einem Umzugssaldo von über 40 Einwohner\*innen am stärksten durch Umzüge profitieren.
- »» **Negativer Saldo in den äußeren Stadtbereichen**
- Demgegenüber ist auch bei den Binnenwanderungsbewegungen ein Wanderungsverlust bezogen auf ältere Menschen in den äußeren Stadtbereichen festzustellen.
- So ist in allen Stadtbereichen (mit Ausnahme von Riensförde) ein negativer bzw. ausgeglichener Umzugssaldo zu beobachten.
- Die größten Verluste gibt es in Campe, Hahle Ost, Hohenwedel, Kopenkamp und Schwabensee.
- Die dargestellten Binnenwanderungen verdeutlichen – die auch in Stade sichtbaren – charakteristischen Wanderungsbewegungen der Altersgruppe 65+, in Richtung gut ausgestatteter innenstadtnaher Stadtbereiche mit altengrechtem Wohnungsangebot.

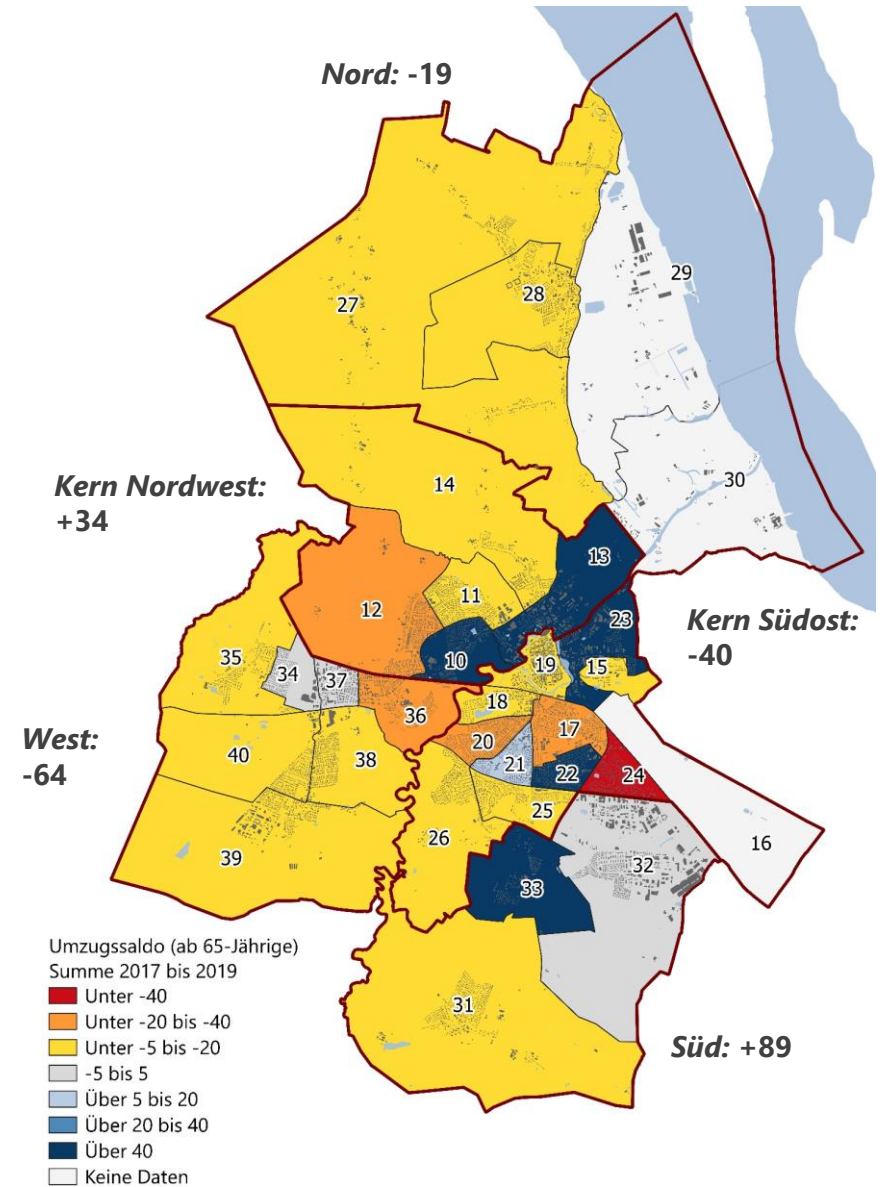


Abb. 30: Kleinräumige Binnenwanderungen ab 65-Jährige 2017 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

#### Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

- Ein zentraler Einflussfaktor für die demografische Entwicklung ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die angesprochenen Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Zusatzauswertung der Wanderungsbewegungen, bezogen auf Neubauprojekte der Jahre 2014 bis 2019 durchgeführt. Folgende Muster konnten festgestellt werden:
- Die Bewohner\*innenstruktur an den betrachteten Adressen unterscheidet sich von der städtischen Altersstruktur. Weiterhin gibt es Unterschiede zwischen den betrachteten Segmenten – Einfamilienhäuser sprechen Familien an, während jüngere Erwachsene und Ältere eher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen.

#### »» Neubaubezieher in Einfamilienhäusern deutlich jünger

- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in neuen Einfamilienhäusern ist gegenüber dem städtischen Durchschnitt beinahe doppelt so hoch. Auch in der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren ist ein höherer Anteil zu beobachten. Ältere Altersgruppen (65 Jahre und älter) ziehen kaum in neue Einfamilienhausquartiere.
- Für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass der Anteil junger Erwachsener (18 bis 30 Jahre) fast dreimal so hoch ist wie der städtische Durchschnitt. Junge Erwachsene stellen damit die größte Zielgruppe für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dar (38%). Im Vergleich ist der Anteil junger Erwachsener im Ein- und Zweifamilienhaussegment deutlich geringer (19%).
- Senior\*innen stellen eine weitere wichtige Zielgruppe im Mehrfamilienhaussegment dar. Ca. 15% der Neubaubezieher\*innen ziehen in eine – i. d. R. mindestens barrierearm, meist barrierefrei gestaltete – neue Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

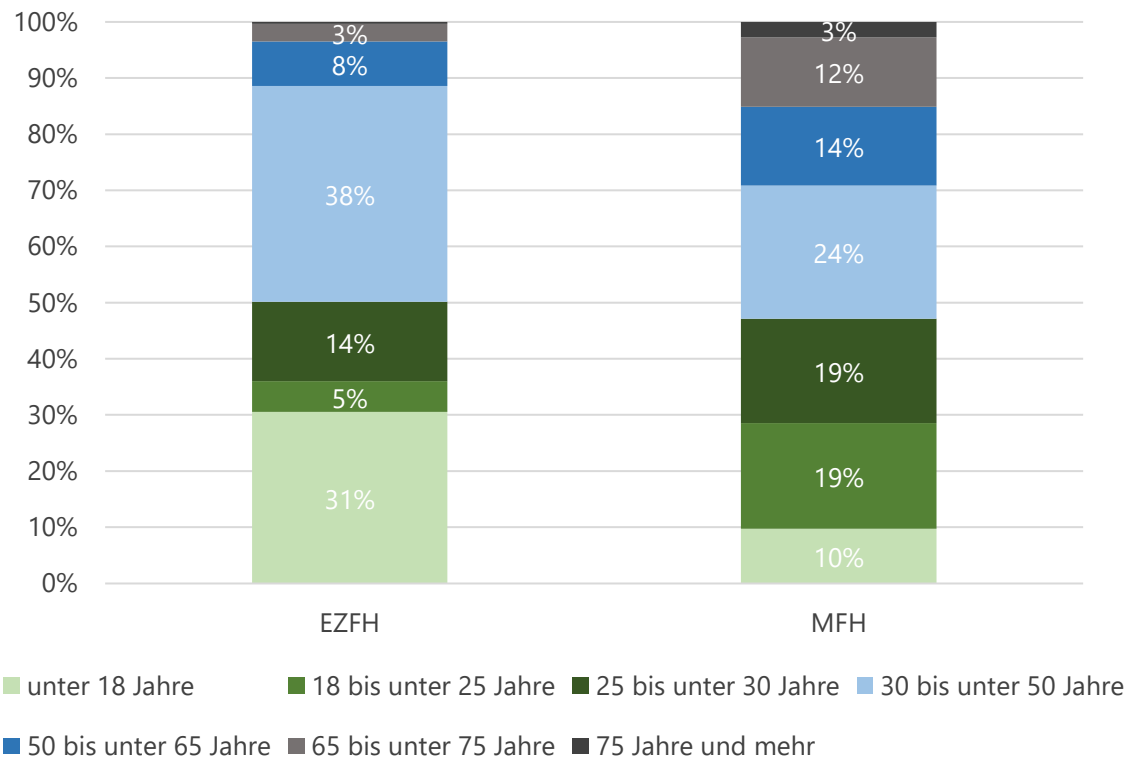


Abb. 31: Struktur der Neubaubezieher nach Segmenten 2014 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

#### »» Überwiegende Versorgung Einheimischer durch Wohnungsneubau

- Überdies wurden die auf „Neubauadressen“ bezogenen Wanderungen auf den vorherigen Wohnort hin beleuchtet. Dabei wurden folgende Charakteristika festgestellt:
- Knapp zwei Drittel (ca. 62 %) der Neubaubezieher\*innen haben bereits vor dem Einzug in die aktuelle Wohnung in Stade gelebt. Der Wohnungsneubau hat damit maßgeblich zur Versorgung Einheimischer beigetragen. Gleichzeitig wurde dadurch – mindestens in Teilen – der Fortzug in das Umland verhindert. Weiterhin wird dadurch Wohnraum frei, der für Zuziehende oder Stader zur Verfügung steht.

#### »» Größter Teil der Zuziehenden aus dem Landkreis Stade

- Etwa 35 % der Bewohner\*innen von neu errichteten Wohnungen haben vorher außerhalb von Stade gewohnt. Etwa 46 % der Auswärtigen haben vorher im Umfeld von Stade (innerhalb des Landkreises Stade) gelebt. Weitere 11 % haben vor dem Umzug in den drei umliegenden Kreisen gelebt und etwa 29 % der Zuziehenden entfallen auf Ursprungsorte in weiter entfernten Regionen innerhalb Deutschlands.
- Insgesamt etwa 14 % der Zuziehenden Neubaubewohner\*innen haben vorher in der Freien und Hansestadt Hamburg gelebt. Damit ist Hamburg neben den Kommunen des Landkreises Stade die wichtigste Herkunftsregion beim Zuzug in einen Neubau in Stade.

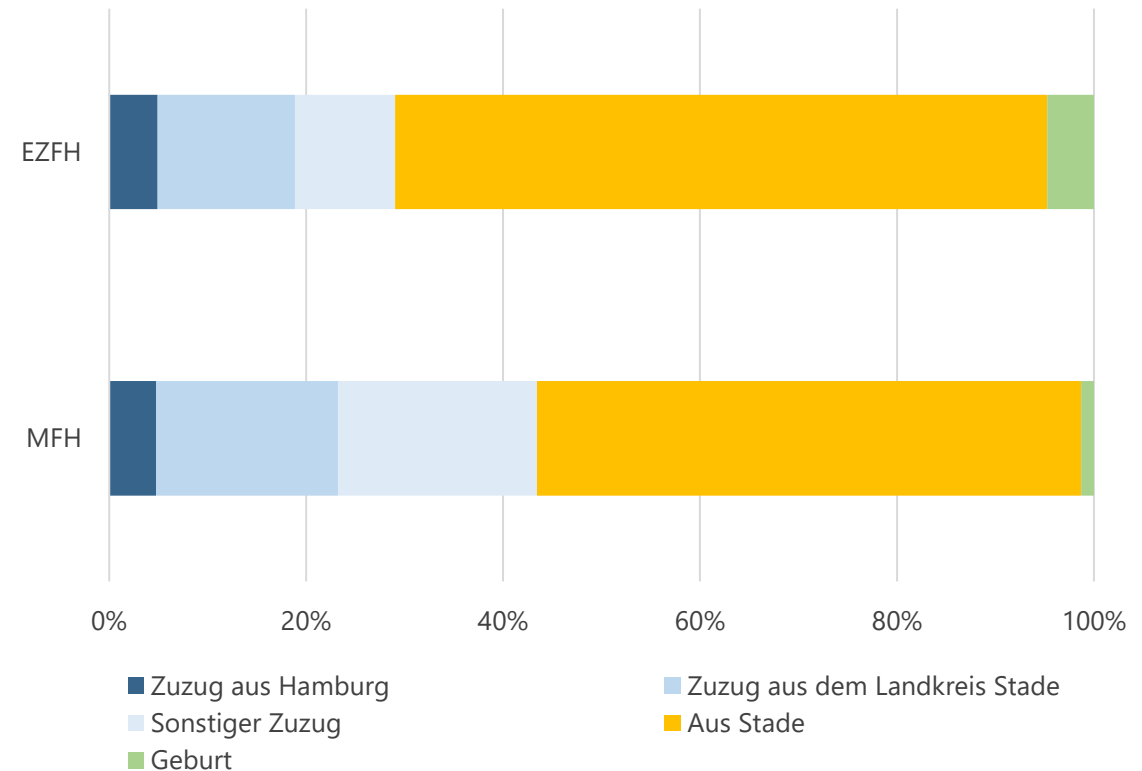


Abb. 32: Neubaubezieher\*innen nach Quellort

Quelle: Hansestadt Stade

### 3.3 Altersstruktur

- ❑ Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen schlagen sich in veränderten Altersstrukturen nieder.
- » Mehr Kinder und Jugendliche – Anteil an der Bevölkerung sinkt
- ❑ Zwischen 2009 bis 2019 ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) leicht gestiegen (+90 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sank jedoch um 1 %-Punkt auf 17,4%.
- » Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter rückläufig
- ❑ Der Anteil der Personen im Erwerbsalter ist leicht rückläufig, die Einwohner\*innenzahl ist jedoch weiter gestiegen. Eine Zunahme gibt es vor allem bei den 50- bis 65-Jährigen mit den geburtenstarken Jahrgängen der 1950er und 1960er Jahre („Babyboomer“).
- » Mehr Senior\*innen und Hochbetagte
- ❑ Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 64-Jährigen zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt aktuell bei 21,5%. Gegenüber 2009 ist deren Anzahl um 1.370 Personen bzw. 14,7% gestiegen. Mit einem Zuwachs um 37,6% ist insbesondere in der Altersklasse der hochalten Menschen (ab 75 Jahre) ein merkliches Wachstum zu beobachten. (+1.515 Personen).
- » Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen
- ❑ Mit der wachsenden Zahl von Senioren\*innen werden die Herausforderungen beim Wohnen, dem Wohnumfeld und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst etwa einen höheren Bedarf an kleinen (preisgünstigen) barrierearmen Wohnungen, den Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig machen.

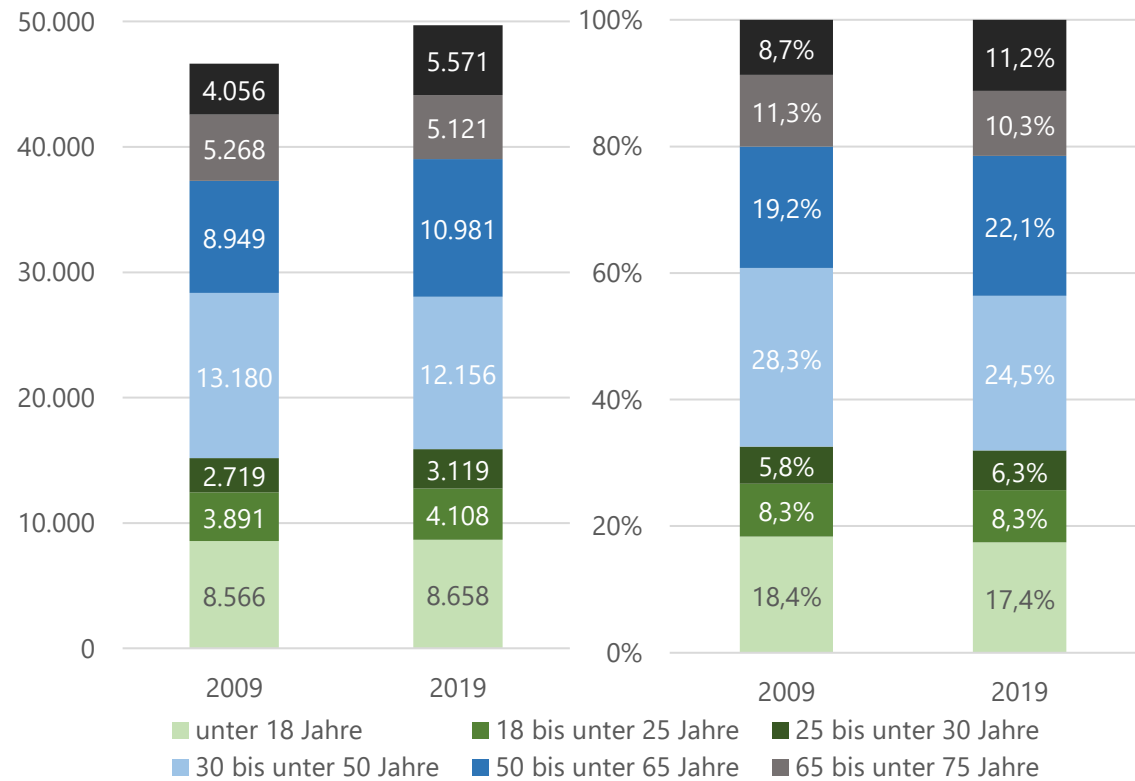


Abb. 33: Veränderung der Altersstruktur 2009 bis 2019

Quelle: Hansestadt Stade

**Kleinräumige Altersstruktur**

- In der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sind kleinräumig große Unterschiede zu erkennen. Prägnante Indikatoren sind der Anteil von unter 18-Jährigen sowie von Senior\*innen (65 Jahre und älter).
- » Stadtbereiche mit höherer Neubautätigkeit deutlich jünger
- Mit fast 23 % weist der Teilraum Süd einen überdurchschnittlich hohen Anteil von unter 18-Jährigen auf. Besonders hoch sind diese in Ottenbeck und Riensförde. Darüber hinaus gibt es in Bützfleth Mitte und dem Quartier „Altländer Viertel“ einen verhältnismäßig hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen.
- Oftmals weisen insbesondere Gebiete mit einer höheren Neubautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit einen hohen Anteil unter 18-Jährigen auf, da vorrangig Paarhaushalte in der Familiengründungsphase sowie Familienhaushalte in diese (einfamilienhausgeprägten) Gebiete ziehen.
- Darüber hinaus ist in Gebieten mit einem höheren Anteil einkommensschwächerer Haushalte vielfach ein höherer Anteil von unter 18-jährigen charakteristisch.
- » Geringe Quote von unter 18-Jährigen in zentrumsnahen Quartieren
- Ein geringer Anteil von Kindern und Jugendlichen ist vor allem in alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten zu beobachten. In Stade weisen vor allem die zentrumsnahen Quartiere sowie die Altstadt einen geringen Anteil unter 18-Jähriger von jeweils unter 12,5 % auf.

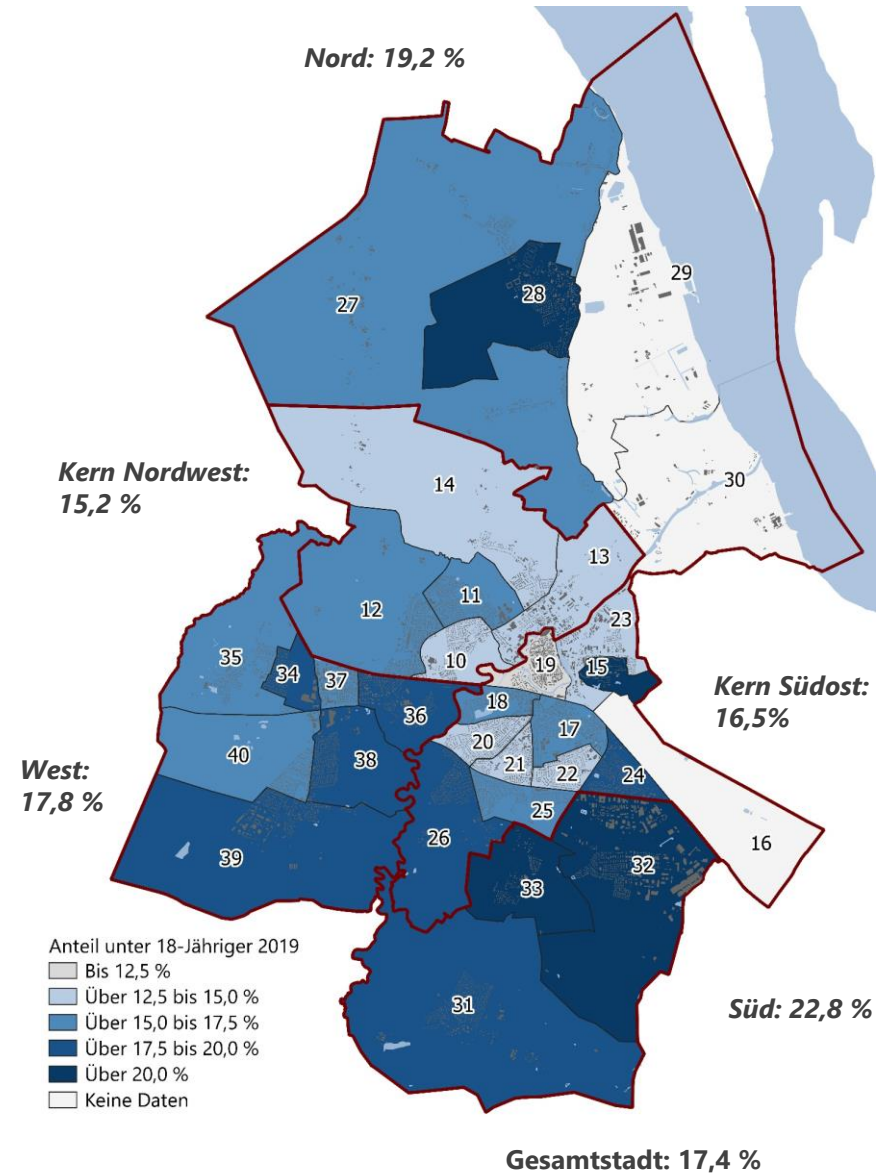


Abb. 34: Kleinräumiger Anteil unter 18-Jähriger 2019

Quelle: Hansestadt Stade

»» Ältere Bevölkerungsstruktur Indiz für Generationenwechsel

- Ein hoher Anteil älterer Menschen kann ein Indiz für einen bevorstehenden Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. für die Konzentration von Wohnungsangeboten für Senior\*innen sein.
- Auf der Ebene der städtischen Teilräume weisen die zentrumsnahen Gebiete der Teilräume Kern Nordwest und Kern Südost einen verhältnismäßig hohen Anteil an Senior\*innen auf.

»» Zentrumsnahe Quartiere mit älterer Bevölkerungsstruktur

- Kleinräumig sind mit einem Anteil von über 30 % vor allem in den Quartieren „Salztorvorstadt“ und „Nord“ ein hoher Anteil an Einwohner\*innen über 64 Jahren vorhanden. Mit einem Anteil von 25 % bis 30 % ist auch in den übrigen zentrumsnahen Quartieren vielfach ein überdurchschnittlicher Senior\*innenanteil zu verzeichnen.
- Betrachtet man die Altersgruppe der hochaltrigen Menschen (über 74 Jahre) zeigt sich kleinräumig ein vergleichbares Bild. Erneut weisen die zentrumsnahen Teilräume Kern Nordwest und Kern-Südost einen überdurchschnittlichen Anteil auf. Mit über 20 % ist vor allem im Quartier „Salztorvorstadt“ ein hoher Anteil hochaltriger Einwohner\*innen vorhanden.
- Die hohe Neubautätigkeit und ein hoher Anteil an Familienhaushalten tragen im Teilraum Süd zu einem sehr geringen Anteil hochaltriger Menschen bei (13,4 %).

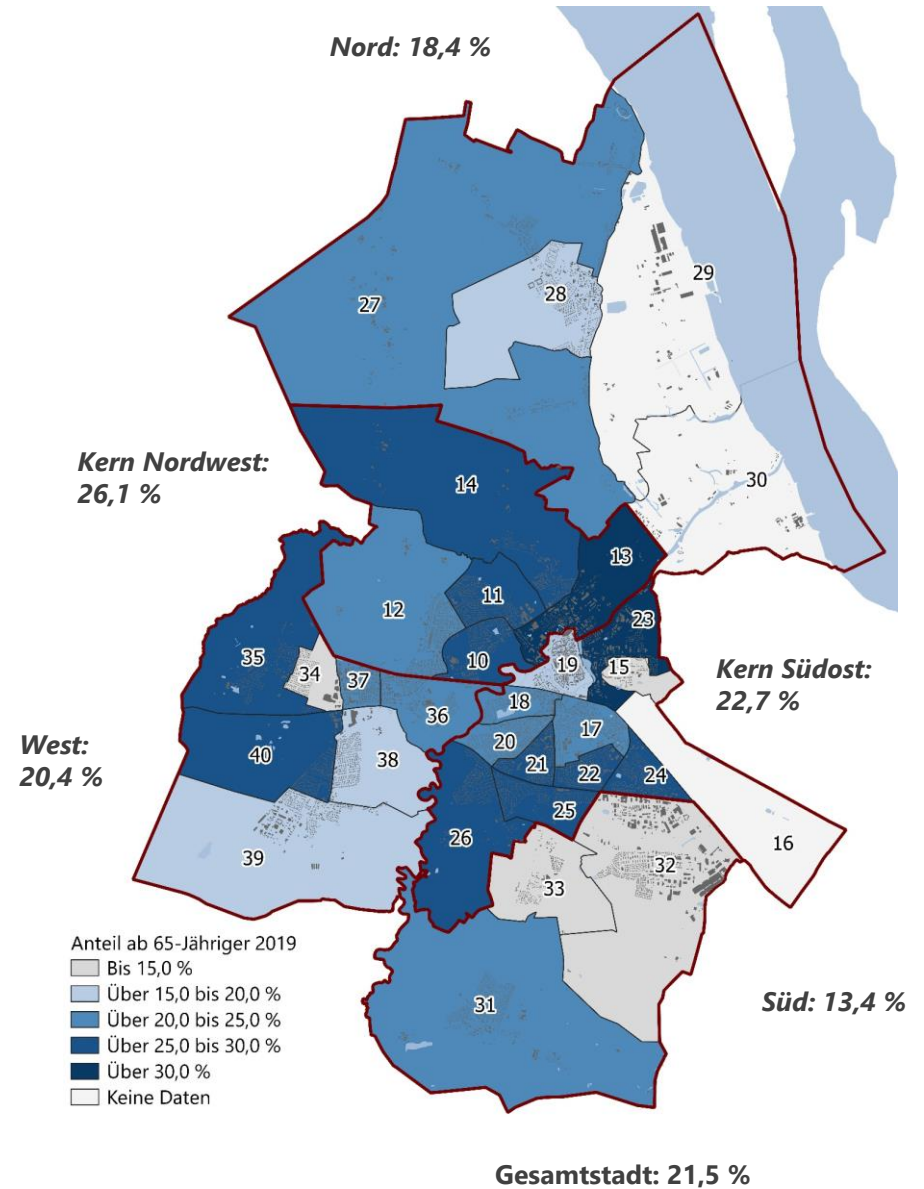


Abb. 35: Kleinräumiger Anteil ab 65-Jähriger 2019

Quelle: Hansestadt Stade

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

■ Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior\*innen kündigt sich in einigen Teilräumen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Wohnungsbestandes freisetzen wird. Die Bevölkerungsstruktur einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in Quartieren der 1960er/1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind. Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters.

»» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 1.360 WE – Langfristig bis zu 2.590 WE

■ Danach gibt es knapp 1.360 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren knapp 1.230 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte ein Generationenwechsel erst längerfristig anstehen.

■ Kleinräumig sind in nahezu allen Teilräumen Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohner\*innenstruktur zu erkennen. Das größte kurz- bzw. mittelfristige Potenzial ist in Bützfleth Mitte, Geestberg, Hahle West, Hohenwedel, Kopenkamp, Sachsenstraße, Schölisch, Stadtdubben und Thun verortet.

■ Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior\*innen notwendig.

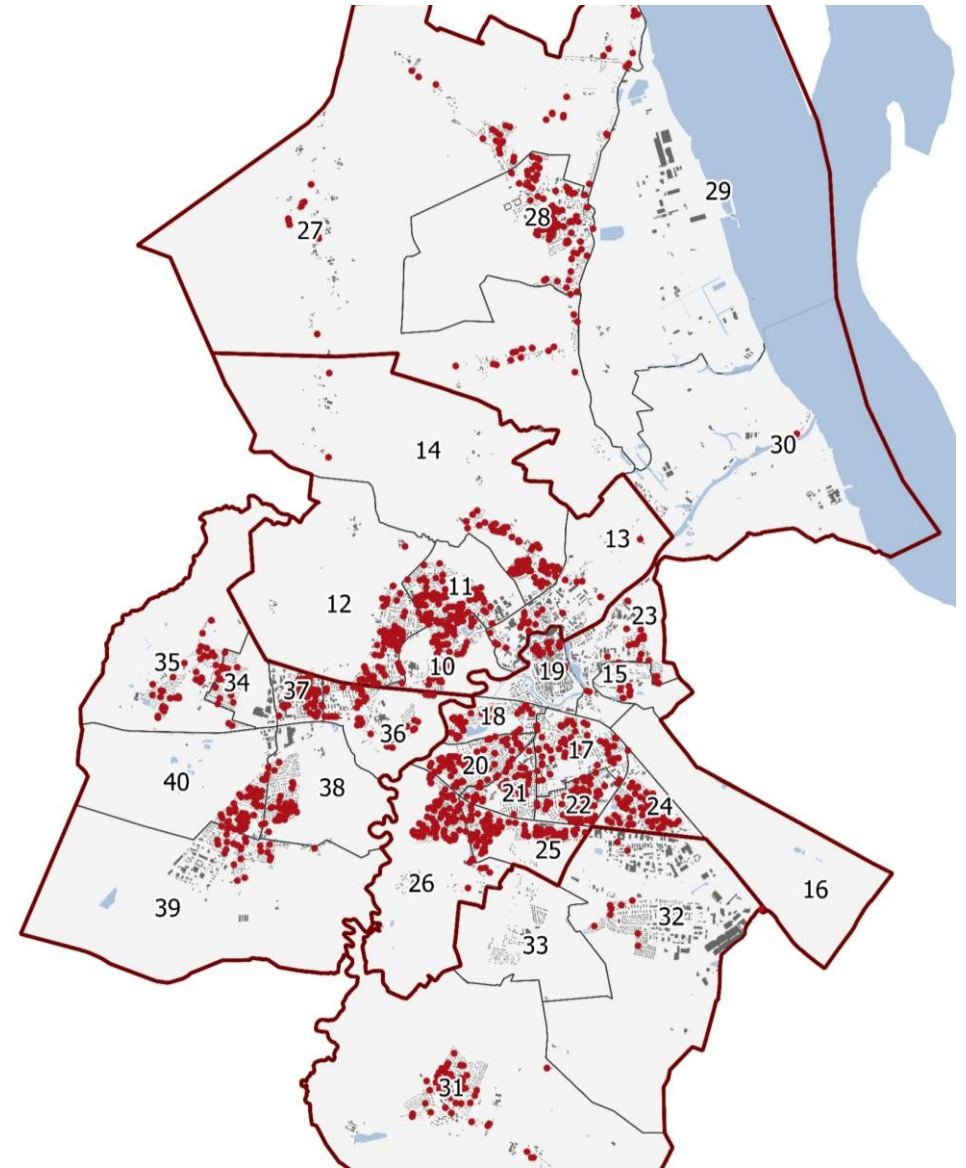


Abb. 36: Kleinräumiges Potenzial des Generationenwechsels 2019 Quelle: Hansestadt Stade



**»»» 4 Angebotsstruktur und Preise**

## 4 Angebotsstruktur und Preise

### 4.1 Wohnungsbestandsstruktur

- In Stade gab es Ende 2019 insgesamt ca. 13.250 Wohngebäude. Der Bestand in Stade ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (86 %). Lediglich 14 % des Gebäudebestandes sind Mehrfamilienhäuser, mehrheitlich in den zentralen Stadtbereichen konzentriert.
- Der Wohnungsbestand in Stade umfasst im Jahr 2019 ca. 25.250 Wohnungen. Davon entfallen 50 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Die übrigen 50 % entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment. Wird als Bezugsgröße die Anzahl der Wohnungen gewählt, wird die starke Prägung durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment relativiert.

#### »» Eigentumsquote bei 47 %

- Rund 47% des Wohnungsbestandes in Stade ist selbstgenutztes Wohneigentum. Der größte Teil davon entfällt auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (40 %). Eigentumswohnungen machen ca. 8 % des Gesamtmarktes aus. Im Vergleich zum Landkreis Stade (57 %) und Niedersachsen (53 %) weist die Hansestadt Stade eine eher niedrige Wohneigentumsquote auf.
- Der Mietwohnungsmarkt wird mehrheitlich durch Mietwohnungen geprägt (38 %). Das Segment vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 14 % vergleichsweise klein, gewinnt aber an Bedeutung.
- Der Mietwohnungsmarkt ist relativ kleinteilig strukturiert und wird durch private Kleinvermieter geprägt. Aus wohnungspolitischer Perspektive ist die Wohnstätte Stade eG von besonderer Bedeutung. Diese Bestandshalterin ist ein wichtiger Partner der Hansestadt bei der Verfolgung wohnungspolitischer Ziele.

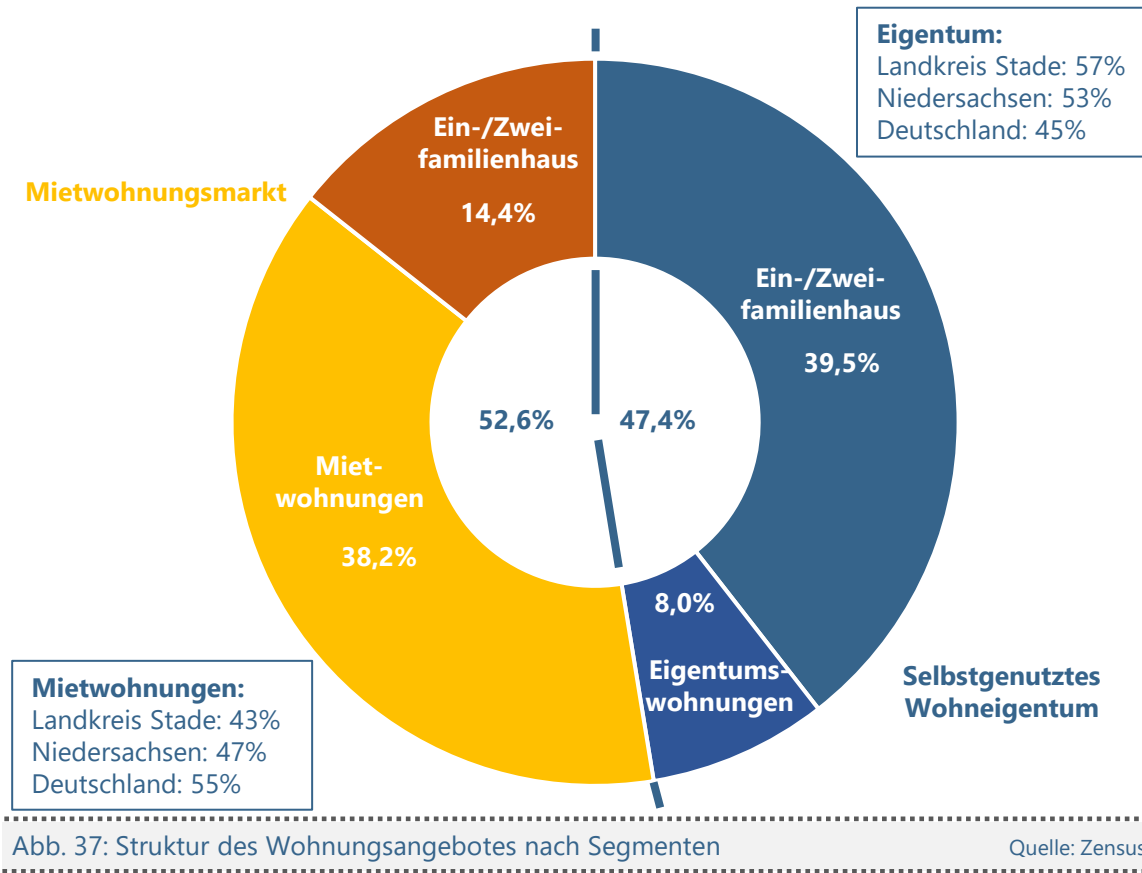


Abb. 37: Struktur des Wohnungsangebotes nach Segmenten

Quelle: Zensus

### Baualtersstruktur

- Hinsichtlich des Baualters des Gebäudebestandes ist Stade relativ heterogen strukturiert.
- Rund 24 % der Gebäude stammen aus der Vorkriegszeit (bis 1949). Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf die zentrumsnahen Quartiere. Zu nennen ist insbesondere die Altstadt mit einem überwiegend historischen Gebäudebestand.
- Ca. 22 % des Gebäudebestandes in Stade stammt aus den Jahren 1950 bis 1969, in denen deutschlandweit in großem Maßstab Wohnraum geschaffen wurde. Aufgrund geringer Kriegsschäden fällt die Bautätigkeit dieser Jahre in Stade vergleichsweise gering aus.

#### »» Erhöhter Sanierungsbedarf in älteren Wohngebäuden

- Wenngleich bereits viele Gebäude saniert wurden, weisen viele Wohnungen älterer Baualtersklassen einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Es bestehen vielfach Bedarfe bei energetischen Sanierungen, Nachrüstungen mit Aufzügen sowie der Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstandards.
- Insbesondere in historischen Wohngebäuden ist eine Anpassung an moderne Wohnstandards oftmals nur eingeschränkt möglich. So ist die Schaffung von Barrierefreiheit (schwollenlose Wohnungen, breite Türen etc.) aufgrund der bestehenden Grundrisse vielfach nicht möglich.

#### »» Sehr geringe Bautätigkeit zwischen 1980 und 2000

- Ab dem Jahr 1980 ist ein merklicher Rückgang der Bautätigkeit in Stade zu beobachten. Lediglich 9 % des Gebäudebestandes wurde in den Jahren 1980er und 1990er Jahren fertiggestellt.
- Ab dem Jahr 2000 nimmt die Bautätigkeit in Stade zu. Insgesamt stammen 35 % des Gebäudebestandes aus diesen Jahren.

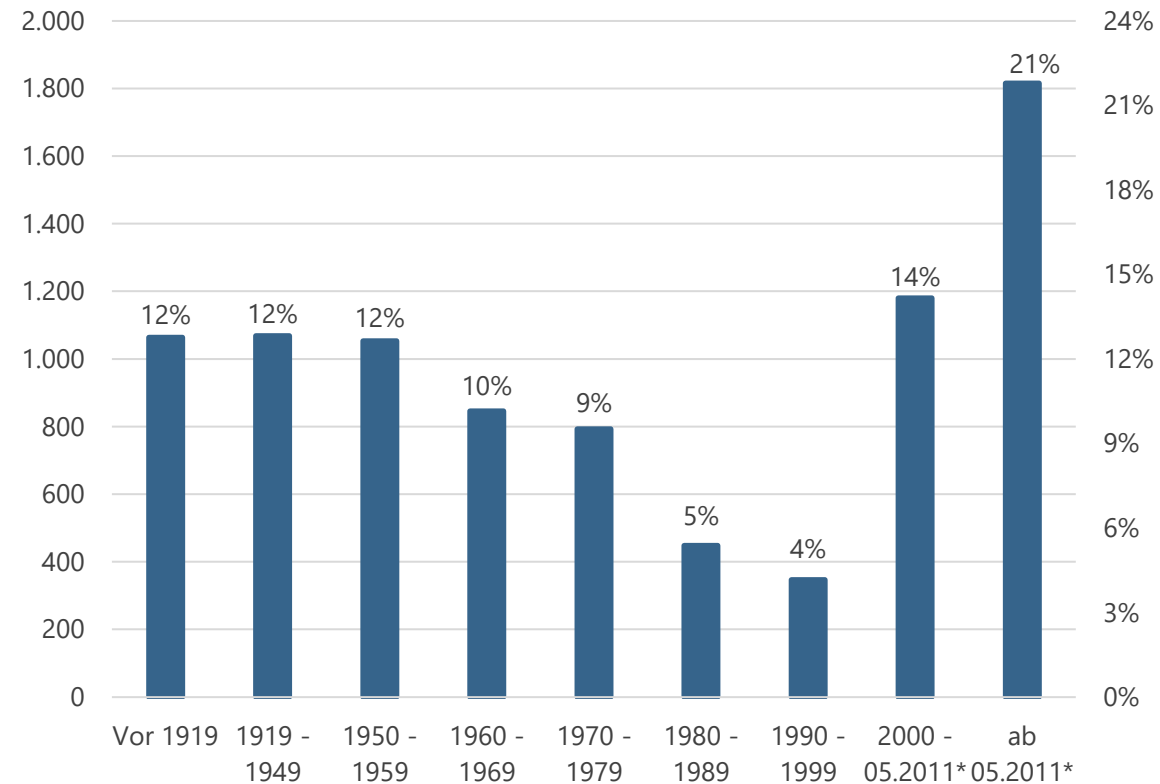


Abb. 38: Baualtersstruktur Wohngebäude

Quelle: Zensus | LSN

\*bis 05.2011: Zensus, ab 05.2011: Baufertigstellungen

### Wohnungsgrößenstruktur

- Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes (50 %) wird der Wohnungsbestand in Stade vor allem durch mittelgroße Wohnungen geprägt.
- Mit 28 % bilden Wohnungen zwischen 60 und 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche den Schwerpunkt des Stader Wohnungsbestandes.
- Rund 13 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 59 m<sup>2</sup> groß, weitere 2 % der Wohnungen in Stade sind kleiner als 40 m<sup>2</sup>.
- Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung kleinerer Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Senior\*innenhaushalten steigt insbesondere der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.

### »» Größere Wohnungen in der Regel Wohneigentum

- Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu. Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 99 m<sup>2</sup> repräsentieren ca. 20 % des Wohnungsbestandes. Insgesamt ca. 25 % der Wohnungen weisen eine Wohnfläche von über 100 m<sup>2</sup> auf.

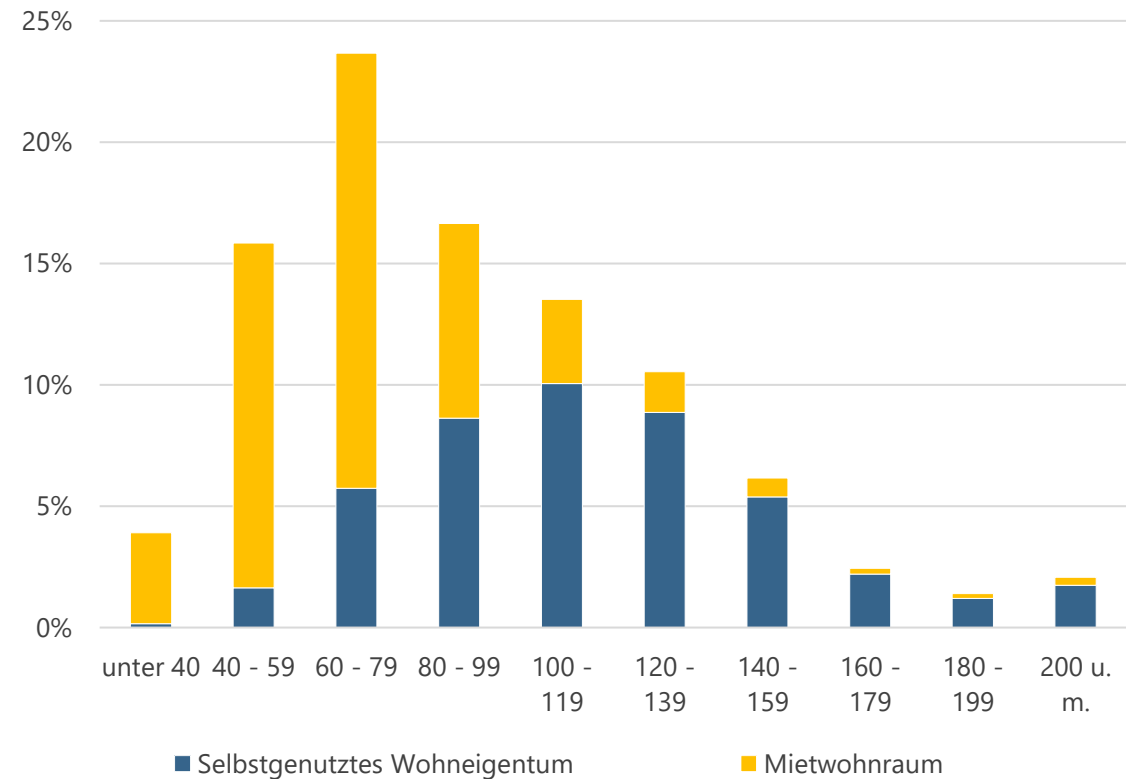


Abb. 39: Wohnungsgrößenstruktur nach Segmenten

Quelle: Zensus

## 4 Angebotsstruktur und Preise

### 4.2 Neubautätigkeit und Flächenpotenziale

- Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.
- Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) sowie von Baukosten und dem Zinsniveau beeinflusst.

#### »» 2.110 Wohnungen fertiggestellt – Fokus auf das MFH-Segment

- Die Bautätigkeit in Stade hat in den vergangenen zehn Jahren insgesamt zugenommen. Eine erhöhte Bautätigkeit ist dabei vor allem ab dem Jahr 2015 erkennbar. Insgesamt wurden im Zeitraum 2009 bis 2019 2.110 Wohnungen fertiggestellt, das entspricht durchschnittlich 192 Wohnungen pro Jahr. Auf eine neu geschaffene Wohnung kommen rund 1,40 zusätzliche Einwohner\*innen in den letzten zehn Jahren. Der Neubau dürfte damit tendenziell zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beigetragen haben.
- Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag in diesem Zeitraum auf dem Mehrfamilienhaussegment. Insgesamt entfielen 1.380 der 2.110 Wohnungen auf dieses Segment. Das Ein- und Zweifamilienhaussegment weist aufgrund einer konstanten Bereitstellung von Bauplätzen vergleichsweise geringe Schwankungen auf.

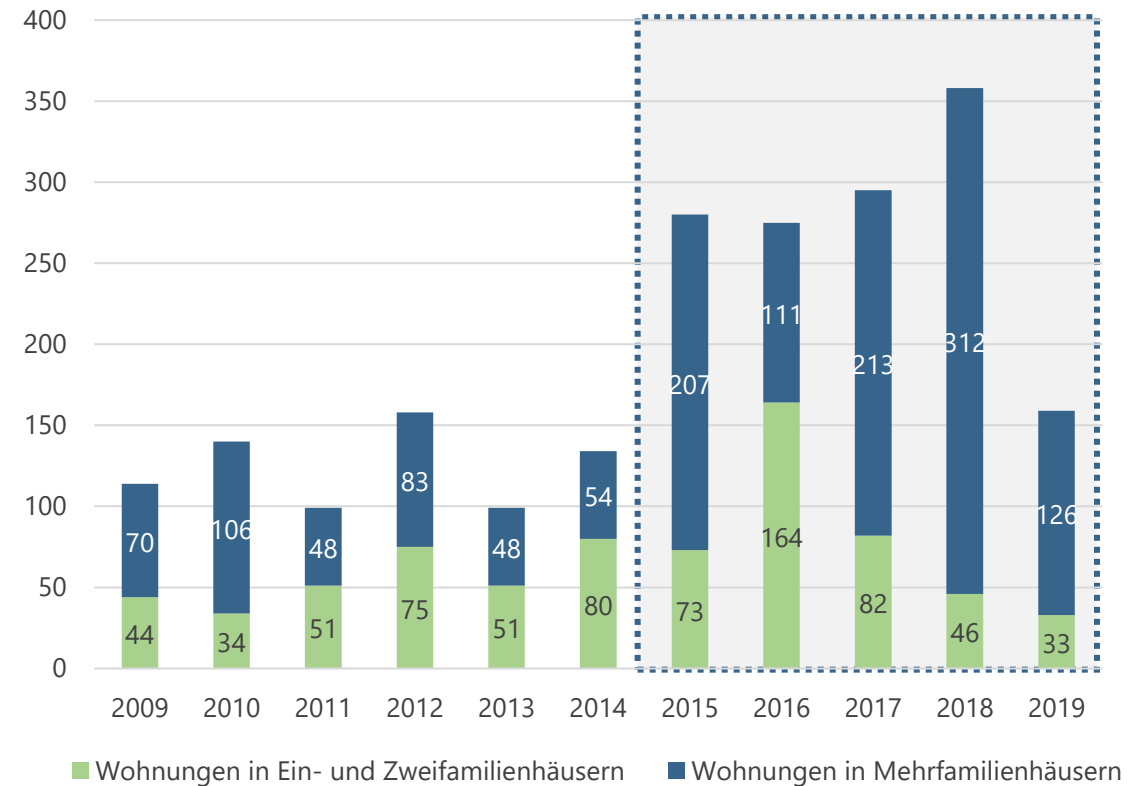


Abb. 40: Baufertigstellungen nach Segmenten 2009 bis 2019

Quelle: LSN

## 4 Angebotsstruktur und Preise

### »» Schwerpunkt des Neubaus im Teilraum Süd

- Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt auf dem Teilraum Süd bzw. der Entwicklung der „Heidesiedlung“ im Stadtbereich Riensförde. Insgesamt machen Neubauten im Teilraum Süd ca. 41 % der gesamtstädtischen Neubautätigkeit der Jahre 2014 bis 2019 aus. Die Neubautätigkeit im Teilraum Süd konzentriert sich dabei stärker auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (228 Wohnungen). Weiterhin wurden 105 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.

### »» Konzentration des Geschosswohnungsbaus auf zentrale Bereiche

- Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ist ein räumlicher Fokus auf die Kern-Teilräume Stades erkennbar. Insgesamt wurden knapp 74 % der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in den zentrumsnahen Stadtbereichen errichtet. Gleichzeitig machen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern knapp 70 % des gesamten Neubaus in den Kern-Teilräumen aus.
- In den äußeren Teilräumen Stades ist ein umgekehrtes Bild erkennbar. Hier liegt der Schwerpunkt der Neubautätigkeit jeweils auf dem Ein- und Zweifamilienhaussegment.
- Neben dem Teilraum Süd ist dabei in den vergangenen Jahren auch im Stadtbereich Haddorf West (Teilraum West) eine rege Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu beobachten, wobei im übrigen Teilraum West ansonsten eine geringe Neubautätigkeit zu beobachten ist.

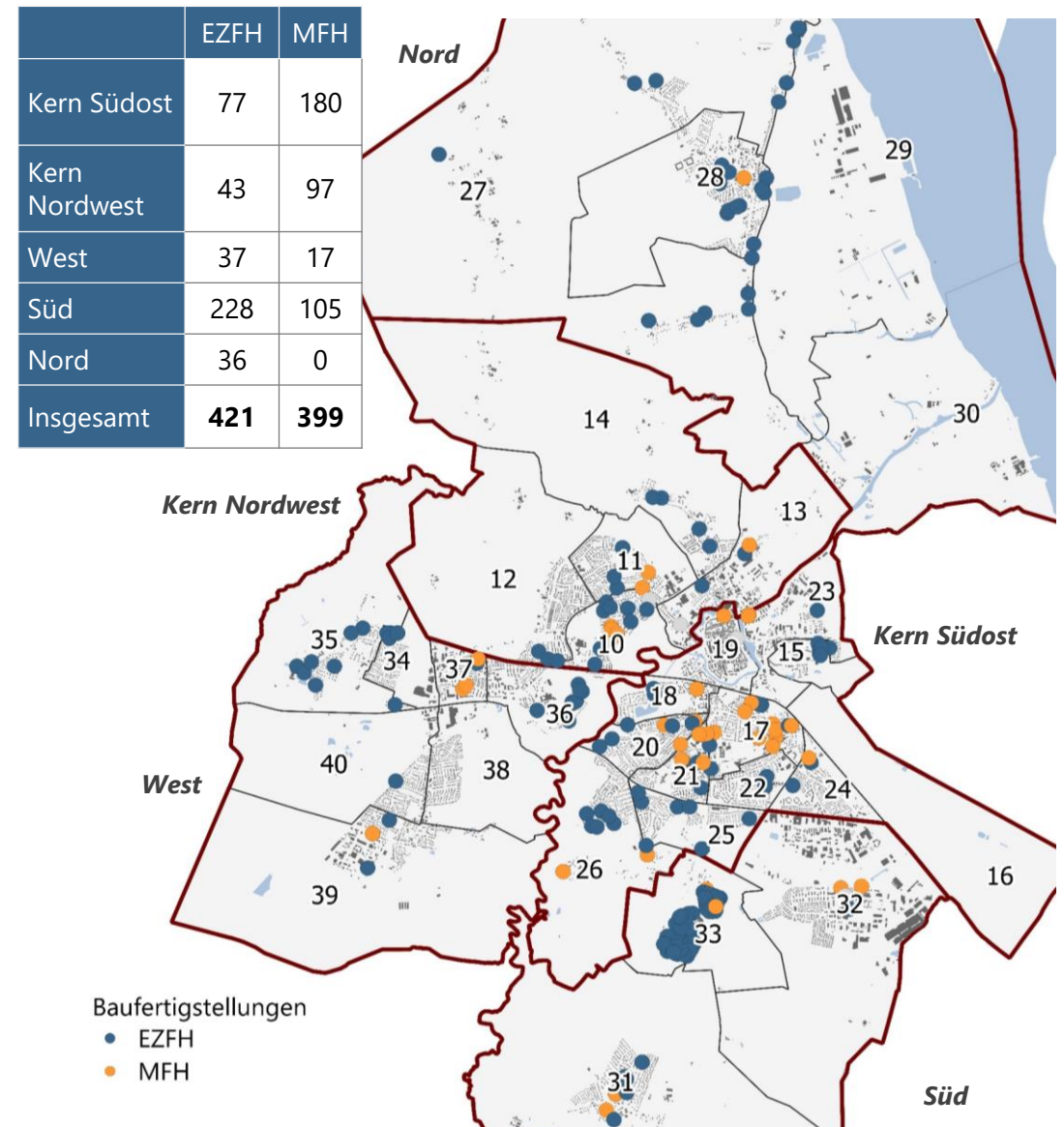


Abb. 41: Baufertigstellungen nach Segmenten und Teilräumen 2014 bis 2019 Quelle: Hansestadt Stade

## 4 Angebotsstruktur und Preise

### » Hohes Potenzial in Kernbereich und Mehrfamilienhaussegment

- Für die städtische Steuerungs- und Handlungsfähigkeit ist die Kenntnis und der potenzielle Zugriff auf künftige Flächenpotenziale von Bedeutung. Diesbezüglich ist Stade gut aufgestellt. Die Stadt verfügt über eine Übersicht über Baupotenziale sowie konkrete Planungen und zeichnet recht konkret die Entwicklung bis 2030 vor.
- In den kommenden Jahren liegt der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in Stade noch stärker auf dem Mehrfamilienhaussegment. Rund 72 % der Neubaupotenziale könnten bis 2030 im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist im gleichen Zeitraum die Umsetzung von 880 Wohneinheiten denkbar.
- Kleinräumig liegt ein Schwerpunkt der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung auf den Stadtbereichen des Teilraums Zentrum/Ost (1.580 WE). Mit der Entwicklung des „Benedixland“ östlich der Altstadt sowie der Mineralölwerke und des ehemaligen Finanzamtes gibt es mehrere große Projekte.

### » Fortsetzung der hohen Neubautätigkeit in Riensförde erwartet

- Im Teilraum Süd wird die wohnbauliche Entwicklung auch in den kommenden Jahren durch die „Heidesiedlung 2.0“ in Riensförde geprägt. Bis 2030 ist der Bau von bis zu 600 weiteren Wohnungen geplant. Abweichend von der bisherigen Entwicklung, liegt der Schwerpunkt der Entwicklung künftig auf dem Mehrfamilienhaussegment. So sollen bis zu 450 der 600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.
- Nördlich der Stader Altstadt ist im Rahmen der Umwandlung des Gewerbegebietes „HaVo“ die Schaffung von bis zu 400 zusätzlichen zentrumsnahen Wohnungen im Geschosswohnungsbau angedacht.

Teilraum	Stadtteil	WE Gesamt 2021-2030	EFH Gesamt 2021- 2030	WE in MFH Gesamt 2021-2030	Projekte mit hoher Realisierungschance
Nord	Bützfleth	150	110	40	100
	Stade Nord	485	235	250	205
	Hohenwedel/Schwingewiesen	130	20	110	60
West	Stade West	70	0	70	0
	Haddorf	90	70	20	75
	Wiepenkathen	50	40	10	40
Zentrum/Ost	Altstadt	30	0	30	0
	Stade Ost	560	80	480	330
	Campe	500	0	500	370
	Kopenkamp	200	0	200	60
	Stade Süd	290	105	185	210
Süd	Ottenbeck	20	0	20	0
	Riensförde	600	150	450	600
	Hagen	70	70	0	70
	<b>Gesamt</b>	<b>3.245</b>	<b>880</b>	<b>2.365</b>	<b>2.120</b>

Abb. 42: Neubaupotenziale 2021 bis 2030

Quelle: Stadt Stade

## 4 Angebotsstruktur und Preise

### 4.3 Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen

- Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und – nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren.
- Die positiven Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreisentwicklung in Stade. Das günstige Zinsniveau hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert. In der Folge war der Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv, was sich wiederum auf die Immobilienpreise ausgewirkt hat, die deutlich gestiegen sind. Dies ist in gedämpfter Form auch auf dem Mietwohnungsmarkt zu erkennen. In beiden Fällen ist eine Entkoppelung der Wohnkosten von den Verbraucherpreisen und Reallöhnen zu verzeichnen.

#### » Fortsetzung dynamischer Preisentwicklung

- Die Angebotsmieten liegen in Stade 2019 bei durchschnittlich 7,44 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt. Seit 2009 sind die durchschnittlichen Mieten für Wohnungen um insgesamt 2,00 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 36 % innerhalb von zehn Jahren.
- In der jüngeren Vergangenheit hat sich die dynamische Entwicklung der Mietpreise in Stade fortgesetzt. So stiegen die durchschnittlichen Mieten im Zeitraum 2015 bis 2019 um 1,03 Euro/m<sup>2</sup> bzw. ca. 16 %.

#### » Stärkerer Anstieg im Eigentumssegment

- Deutlich stärker als die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohneigentum gestiegen. Im Jahr 2019 lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus bei 1.989 Euro/m<sup>2</sup>. 2016 lag dieser noch bei 1.555 Euro/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Steigerung von 28 %.

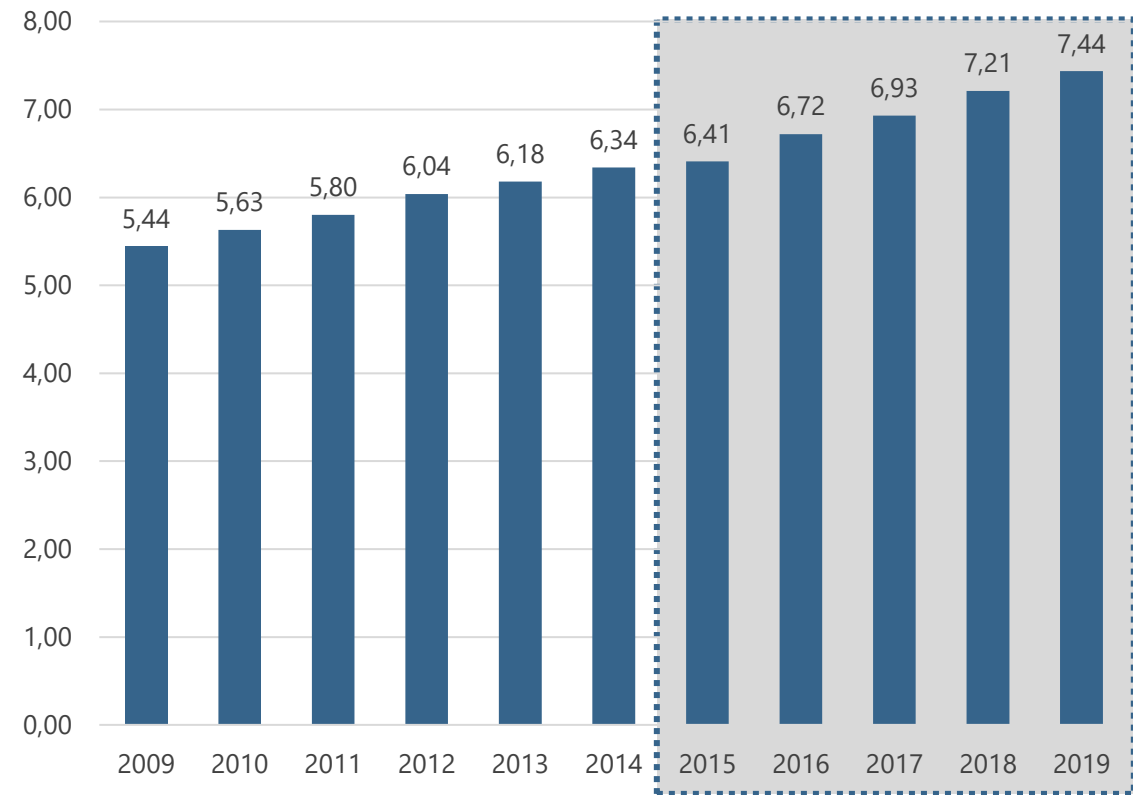


Abb. 43: Angebotsmieten 2009 bis 2019

Quelle: ImmobilienScout24

## 4 Angebotsstruktur und Preise

### »» Bezahlbares Wohnen in Stade - Definition

- Wohnungspolitisch ist die Versorgung von Haushalten mit einer niedrigen Wohnkaufkraft und mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Vertiefung für das bezahlbare Mietwohnungssegment. Die Definition der Nachfrage und des Angebotes erfolgt auf Grundlage der Einkommens- und Mietobergrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung, die aktuell im Wesentlichen zwei Förderwegs vorsieht.
- Die Förderung von Haushalten mit niedrigem Einkommen erfolgt über den 1. Förderweg (nach §3 Abs. 2 NWoFG). Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 30 Jahre (inklusive Tilgungsnachlass nach 20 Jahren). Die anfängliche Nettokaltmiete liegt in Stade bei 6,10 Euro/m<sup>2</sup>.

### »» Auch Haushalte mit mittleren Einkommen auf Förderung angewiesen

- Aufgrund einer steigenden Wohnkostenbelastung haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten sich auf dem freien Markt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Der 2. Förderweg (nach §5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG) ermöglicht die Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen. Hierbei können die Einkommensgrenzen des 1. Förderweges um bis zu 60% überschritten werden. Die vereinbarte Miete beträgt anfänglich 7,50 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt.

### »» Angespante Situation im unteren Preissegment setzt sich fort

- Im Wohnraumentwicklungskonzept 2016 wurde ein Fokus auf das Segment bezahlbares Wohnen. Aufgrund des Abschmelzprozesses bei gebundenen Wohnungen und steigender Mieten wurde eine angespannte Situation auf dem Stader Wohnungsmarkt festgestellt.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	untere Einkommen (1.Förderweg)		mittlere Einkommen (2.Förderweg)	
		Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	Mietobergrenze (pro m <sup>2</sup> /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	Mietobergrenze (pro m <sup>2</sup> /Wfl.)
1-Personenhaushalt	50 m <sup>2</sup>	17.000 Euro	6,10 Euro	27.200 Euro	7,50 Euro
2-Personenhaushalt	60 m <sup>2</sup>	23.000 Euro	6,10 Euro	36.800 Euro	7,50 Euro
3-Personenhaushalt	75 m <sup>2</sup>	29.000 Euro	6,10 Euro	46.400 Euro	7,50 Euro
4-Personenhaushalt	85 m <sup>2</sup>	35.000 Euro	6,10 Euro	56.000 Euro	7,50 Euro
5-Personenhaushalt	95 m <sup>2</sup>	41.000 Euro	6,10 Euro	65.600 Euro	7,50 Euro

Abb. 44: Definition des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes

Quelle: NBank

## 4 Angebotsstruktur und Preise

- Zur Abschätzung der Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum wird den nachfragenden Haushalten das preisgünstige Angebot gegenübergestellt. Zur Identifikation struktureller Defizite wurde die Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt.
- Insgesamt besteht in Stade ein strukturelles Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den ca. 485 Haushalten, die pro Jahr preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen jährlich etwa 182 Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung.

### »» Bedarfsüberhang bei kleinen Wohnungen

- Differenziert nach Haushaltsgrößen sind deutliche Unterschiede bei der Bilanzierung erkennbar. Bedarfsüberhänge bestehen insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen. So stehen pro Jahr ca. 370 Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen lediglich ca. 80 bezahlbare Wohnungen mit bis zu 50 m<sup>2</sup> unterhalb der Mietobergrenze gegenüber. Auch in der Gruppe der Zweipersonenhaushalte (Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>) ist in Stade ein strukturelles Defizit vorhanden.
- In den größeren Haushaltsklassen (Wohnungen ab 75 m<sup>2</sup>) ist hingegen eine ausgeglichene Bilanz vorhanden.
- Das „mismatch“ im Segment der kleinen bezahlbaren Wohnungen führt dazu, dass kleine Haushalte mit niedrigen Einkommen auf größere Wohnungen ausweichen, eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen müssen oder Umzüge unterlassen werden.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	2.313	2.162	3.459	1.722	1.010
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	3.940	1.410	540	360	180
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	<i>1 : 2,9</i>	<i>1 : 1,7</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,4</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	34 %	9 %	16 %	11 %	13 %
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	77	18	56	18	13
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	370	133	51	34	17
<b>Bilanz pro Jahr</b>	<b>-293</b>	<b>-114</b>	<b>+5</b>	<b>-15</b>	<b>-4</b>
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	<i>1 : 4,8</i>	<i>1 : 7,2</i>	<i>1 : 0,9</i>	<i>1 : 1,8</i>	<i>1 : 1,3</i>

Abb. 45: Bilanzierung preisgünstiger Wohnraum (untere Einkommen)

Quelle: ALP

## 4 Angebotsstruktur und Preise

- ▣ Unter Berücksichtigung der höheren Einkommensgrenze (2. Förderweg) steigt die Zahl preisgünstiger Wohnungen. Die Bilanzierung des bezahlbaren Segmentes für mittlere Einkommen zeigt ein vergleichbares Bild. So ist auch hier ein strukturelles Defizit bei kleinen Wohnungen (bis 50 m<sup>2</sup>) zu erkennen.
- ▣ Trotz eines hohen Anteils preisgünstiger Wohnungen (69%) unter 50m<sup>2</sup> besteht ein Überhang bei nachfragenden Einpersonenhaushalten. Pro Jahr stehen ca. 540 Nachfrager\*innen lediglich ca. 160 Wohnungen gegenüber. Deutlich wird damit, dass die enge Situation in diesem Segment nicht allein mit hohen Mieten, sondern vielmehr mit einem geringen Anteil kleiner Wohnungen zu begründen ist. Auch im Bereich der Zweipersonenhaushalte ist derzeit ein Bedarfsüberhang von ca. 140 Wohnungen vorhanden.

### »» Ausgeglichener Markt bei größeren Wohnungen

- ▣ Bei größeren Wohnungen, für Haushalte mit mehr als zwei Personen, im mittleren Einkommensegment ist die Situation eher entspannt. Insbesondere im Bereich der Dreipersonenhaushalte ist in Stade ein hinreichend großes Angebot gegeben (ca. +110 Wohnungen).

### »» Situation für untere Einkommen wird enger

- ▣ Verglichen mit der Bilanzierung des Wohnraumentwicklungskonzeptes 2016 ist eine stabile Nachfragesituation festzustellen. Die Zahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, hat sich kaum verändert. Angebotsseitig zeigt sich jedoch, dass – nach den Maßstäben der niedersächsischen Wohnraumförderung – die Situation gerade für Niedrigeinkommensbezieher eng ist. Für leistungsbeziehende Haushalte relativiert sich die Situation, da eine Bruttokaltmiete von bis zu 478 Euro (entspricht bei 50 m<sup>2</sup> Wohnung 9,56 Euro/m<sup>2</sup>) getragen wird. Für Haushalte ohne Leistungsbezug gilt dies jedoch nicht. Gleichzeitig schrumpft die Zahl gebundener Wohnungen.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	2.313	2.162	3.459	1.722	1.010
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	5.720	2.640	970	600	240
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	1 : 2,9	1 : 1,7	1 : 0,4	1 : 0,4	1 : 0,3
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	69 %	51 %	59 %	43 %	56 %
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	156	107	199	73	56
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	537	248	91	56	22
<b>Bilanz pro Jahr</b>	<b>-382</b>	<b>-141</b>	<b>+108</b>	<b>+17</b>	<b>+33</b>
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	1 : 3,5	1 : 2,3	1 : 0,5	1 : 0,8	1 : 0,4

Abb. 46: Bilanzierung preisgünstiger Wohnraum (mittlere Einkommen)

Quelle: ALP

- ▣ Anfang 2023 tritt das „Wohngeld Plus“ in Kraft. Damit verdreifacht sich die Zahl der Anspruchsberechtigten aufgrund höherer Grenzen. Ferner können Haushalte Wohngeld erhalten, die bislang auf Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe angewiesen waren. Insgesamt wird sich der Wohngeldbetrag etwa verdoppeln. Neu ist auch eine Heizkostenpauschale, die bei der Berechnung aufgeschlagen wird.
- ▣ Die Möglichkeit Wohngeld Plus zu beziehen, dürfte auch viele Stader Haushalte betreffen. Insofern sollte Hansestadt die Informationen gezielt vermitteln, um Senior\*innen, Geringverdiener\*innen und Familien zu entlasten.



## 5 Wohnungsmarktprognose

### 5.1 Methodik und Annahmen

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von segmentbezogenen Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt Stade belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2040 und darauf aufbauend den Neubaubedarf berechnet. Als Prognoseebenen wurden die Gesamtstadt Stade sowie die Teilräume genutzt.

#### »» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

- Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbewegungen zwischen Stade und den Kommunen des Landkreises Stade, der überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohner\*innenmeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität und ermöglichen kleinräumige Auswertungen. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2019.

#### »» Prognose in drei Varianten

- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Stade in drei Varianten erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor erstellt, der auf der einen Seite die zu beobachtende positive Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren weitere Verbesserung in den kommenden Jahren berücksichtigt.

- Zu den positiven Entwicklungen zählt unter anderem eine positive Beschäftigungsentwicklung. Darüber hinaus bieten Veränderungen in der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort, z. B. durch Home-Office etc.) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – Potenziale für den Wohnstandort Stade. Weiterhin werden externe Effekte, wie die gute Bahnanbindung, die Fertigstellung der Autobahn A26, die angespannte Marktlage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohneigentum berücksichtigt.
- Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren und potenzielle Handlungsbedarfe bei gleichbleibenden oder sich verschlechternden Rahmenbedingungen abzubilden.

#### »» Annahmen

- **Mittlere-Variante** – Folgende Annahmen wurden zu Grunde gelegt:
  - *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
  - *Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist zukünftig von einer geringeren Steigung auszugehen.
  - *Wanderungen*: Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland konstant bleibt.
- **Untere Variante**: Die untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Wanderungsvolumens im Vergleich der letzten Jahre.
- **Obere Variante**: Die Obere Variante ist kein klassisches Szenario. Vielmehr werden die Herausforderungen bei einem Anstieg der Einwohner\*innenzahl auf bis zu 60.000 Personen skizziert.

### „Rückblick“ - Einordnung der bestehenden Bevölkerungsprognose

- Im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes für das untere Preissegment wurde im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktprognose bis 2030 in drei Varianten erstellt.
  - Die Untere-Variante beruht auf der Annahme, dass sich die Bevölkerungsentwicklung der vorangegangenen Jahre fortsetzen wird und geht bis 2030 von einem Bevölkerungswachstum von 3,1 % aus.
  - Unter der Annahme eines stärkeren Zuzugs geht die Mittlere-Variante von einem Bevölkerungswachstum um 7,0 % aus. Die Obere Variante modelliert die wohnungsmarktrelevanten Bedarfe bei einem Anstieg der Bevölkerungszahlen bis 2030 auf 58.000 Einwohner\*innen.
  - Die Hansestadt Stade hat die Mittlere-Variante als „Zielszenario“ der künftigen Entwicklung definiert.
- » Vergleich tatsächliche Entwicklung
- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre bewegt sich innerhalb des modellierten Prognosekorridors.
  - Für das Jahr 2019 wurde für Stade eine Einwohner\*innenzahl von ca. 50.500 (in der Unteren-Variante) bis ca. 52.000 (in der Oberen-Variante) erwartet.
  - Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung (Einwohner\*innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Stade betrug im Jahr 2019 51.500 Personen. Die Einwohner\*innenzahl bewegt sich damit im Bereich der anvisierten Mittleren-Variante unterhalb der berechneten mittleren Variante für 2019.

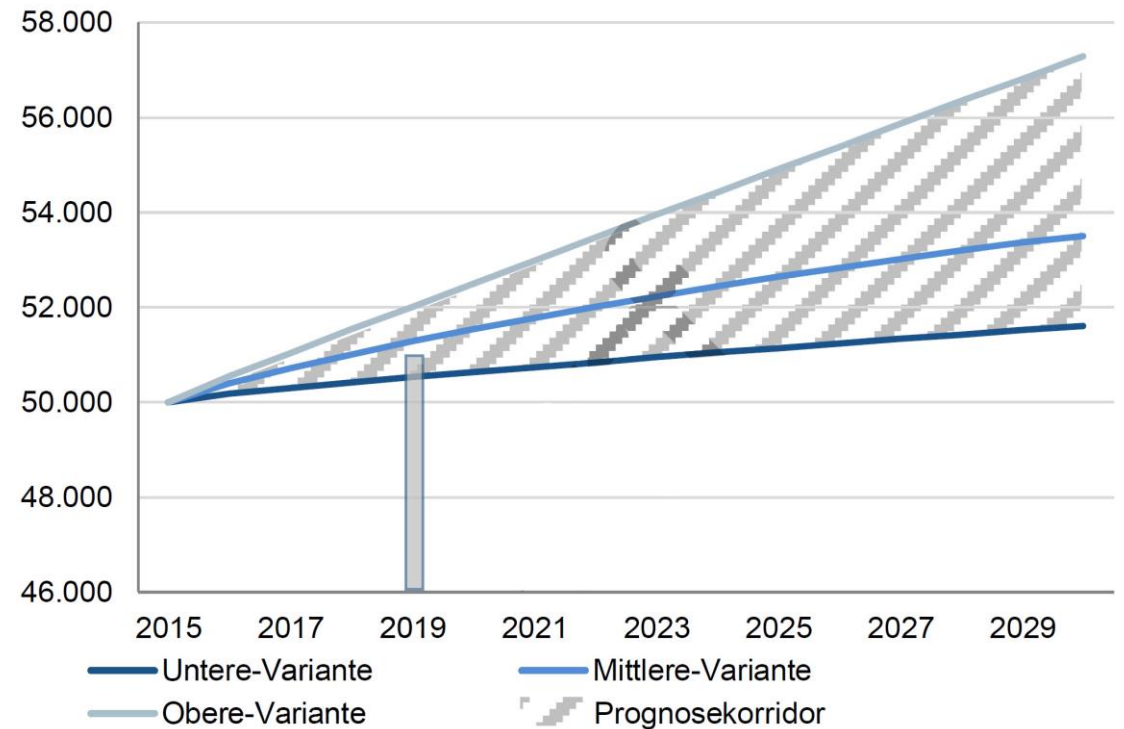


Abb. 47: Bevölkerungsprognose Wohnraumentwicklungskonzept 2016

Quelle: GEWOS

\* Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung: Bevölkerungszahl inklusive Nebenwohnsitzbevölkerung. Nicht berücksichtigt wurden Bewohner\*innen von Wohnheimen und Einrichtungen.

### 5.2 Bevölkerungsprognose

Die von ALP berechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs bis mindestens 2030 aus. Mit Ausnahme der Oberen Variante ist ab 2030 von einer Dämpfung des Wachstums in Folge stärkerer Effekte durch den demografischen Wandel auszugehen. Im Basisjahr 2019 leben 49.715 Personen mit Hauptwohnsitz in der Hansestadt Stade.

#### »» Mittlere Variante: Fortsetzung der positiven Entwicklung

In der Mittleren Variante wird bis 2030 von einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Gegenüber dem Basisjahr würde sich die Einwohner\*innenzahl um 2.600 Personen bzw. 5,2 % erhöhen (+235 Personen p. a.). Zum Vergleich: In den letzten elf Jahren (2009 bis 2019) stieg die Zahl der Einwohner\*innen um 6,6 % bzw. 3.090 Personen (+310 Personen p. a.). Zukünftig ist demnach mit einem leicht verlangsamten Anstieg der Einwohner\*innenzahlen zu rechnen.

In den Folgejahren bis 2040 verlangsamt sich das Wachstum in Folge der demografischen Veränderungen. Der Zuwachs gegenüber 2030 liegt bei rund 1.070 Personen bzw. bei 2,0 %.

In der Obere Variante, die einer „Setzung“ entspricht, würde die Bevölkerung auf rund 55.180 Personen bis 2030 wachsen.

#### »» Untere Variante: Moderates Wachstum

Die Untere Variante beschreibt eine Abschwächung des Zuzugs gegenüber der jüngeren Vergangenheit. Dennoch ist insgesamt mit einer positiven Entwicklung zu rechnen. Danach würde die Einwohner\*innenzahlen bis 2030 auf 51.110 Personen bzw. um 2,8 % steigen. Bis 2040 ist mit einer weitgehenden Stagnation bzw. einem leichten Rückgang zu rechnen (-160 Einwohner\*innen | -0,3 %).

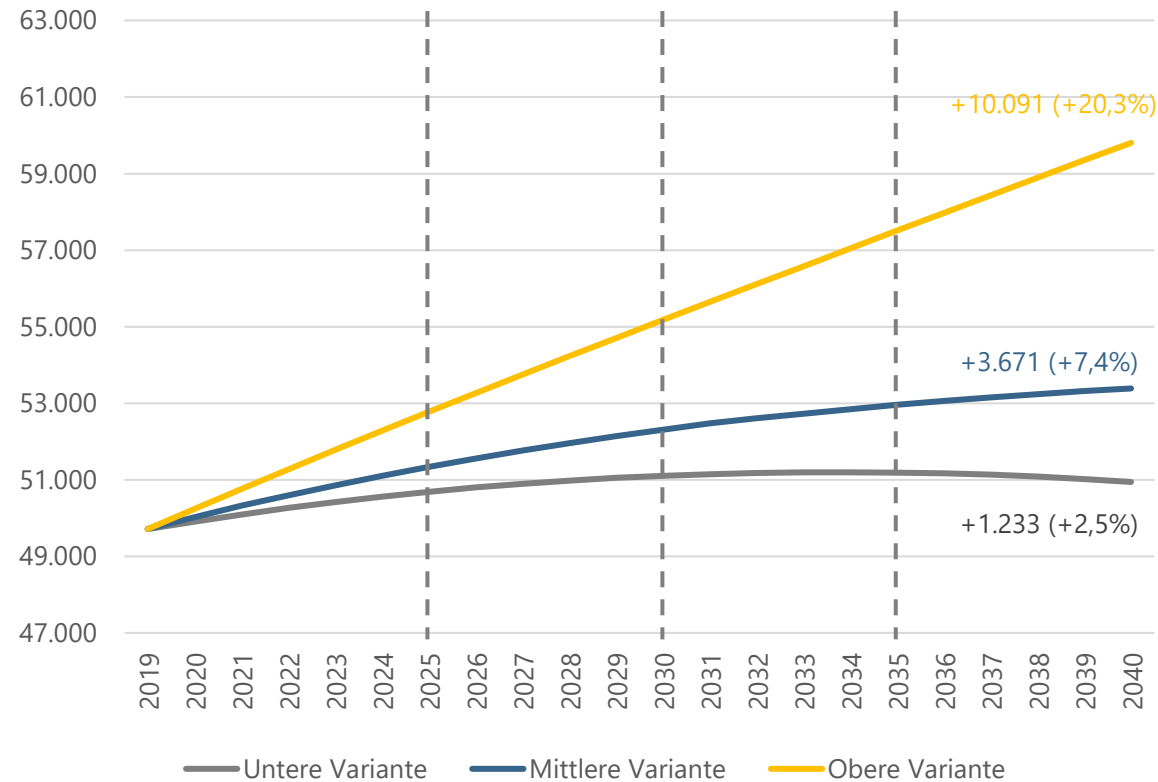


Abb. 48: Bevölkerungsprognose Hansestadt Stade 2019 bis 2040

Quelle: ALP

### Exkurs: Vergleich zur Prognose des Landkreises Stade

- Der Landkreis Stade hat im Jahr 2019 eine Bevölkerungsvorausberechnung (Kreisprognose) für alle Städte und Gemeinden erarbeiten lassen.
- Die Datengrundlage und die Ausgangsgrößen weichen von der von ALP gerechneten Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Stade ab. Folgende Annahmen und Abweichungen bestehen zwischen den Prognosen:
  - Prognosezeitraum 2019 bis 2030. Die Ausgangsdaten zu den Einwohner\*innen sind weitestgehend identisch.
  - Bezogen auf die erwartete natürliche Bevölkerungsentwicklung sind lediglich geringe Unterschiede festzustellen. Die Annahmen sind vergleichbar.
  - Unterschiede ergeben sich im Zusammenhang mit den Wanderungsmustern, insbesondere bezüglich der angenommenen Wanderungssalden (Nettozuwanderung). Im Rahmen der Kreisprognose wurde die Nettozuwanderung durch Einschätzungen der Hansestadt Stade „gesetzt“. Die ALP Prognose ist dynamisch und berücksichtigt demografisch bedingte Veränderungen. Für die Modellierung der unterschiedlichen Szenarien erfolgte eine Anpassung des Stützzeitraums.
- Im Ergebnis fällt die Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Stade für die Hansestadt Stade gegenüber der Mittleren Variante der ALP Bevölkerungsprognose negativer aus. Die erwartete Entwicklung der Bevölkerung bis 2030 orientiert sich grob an der Unteren Variante der ALP-Bevölkerungsprognose.

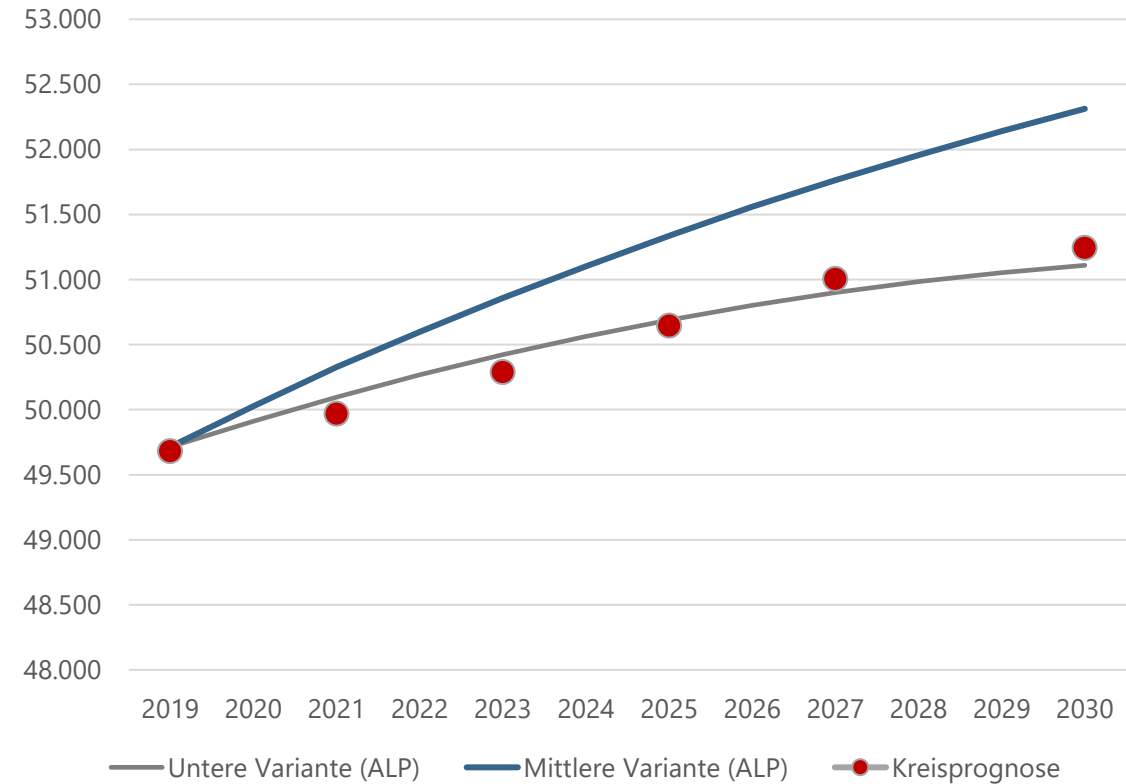


Abb. 49: Vergleich Bevölkerungsprognosen ALP - Landkreis Stade

Quelle: ALP; Landkreis Stade

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

- ▣ Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner\*innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in der Hansestadt Stade weiter verändern.

»» Weniger Kinder und Jugendliche

- ▣ Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2030 von 17,5 % (8.660 Personen) um 0,8 %-Punkte in der Mittleren-Variante steigen. Das entspricht einem absoluten Anstieg um 910 Personen. Bis 2040 wird sowohl der Anteil als auch die Anzahl von Kindern und Jugendlichen zurückgehen, jedoch über dem Niveau von 2030 liegen.

»» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

- ▣ Für den Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird mittelfristig (bis 2030) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2019 bei 60,7 % (30.360 Personen), prognostiziert die Mittlere-Variante einen Rückgang um 4,7 %-Punkte (-1.090 Personen).

»» Deutlicher Zuwachs bei Senior\*innen und Hochaltrigen

- ▣ In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses sowie aufgrund des Zuzugs in diesen Altersgruppen wird die Zahl wie auch der Anteil von Senior\*innen spürbar zunehmen. Aktuell sind 21,5 % (10.690 Einwohner\*innen) der Stader Senioren\*innen (65 Jahre und älter). Bis 2030 steigt ihr Anteil auf mehr als ein Viertel (Mittlere-Variante: 25,7 %). Das sind rund 2.780 Personen mehr als 2019. Besondere Herausforderungen sind im Zuge des Zuwachses der Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) zu erwarten.

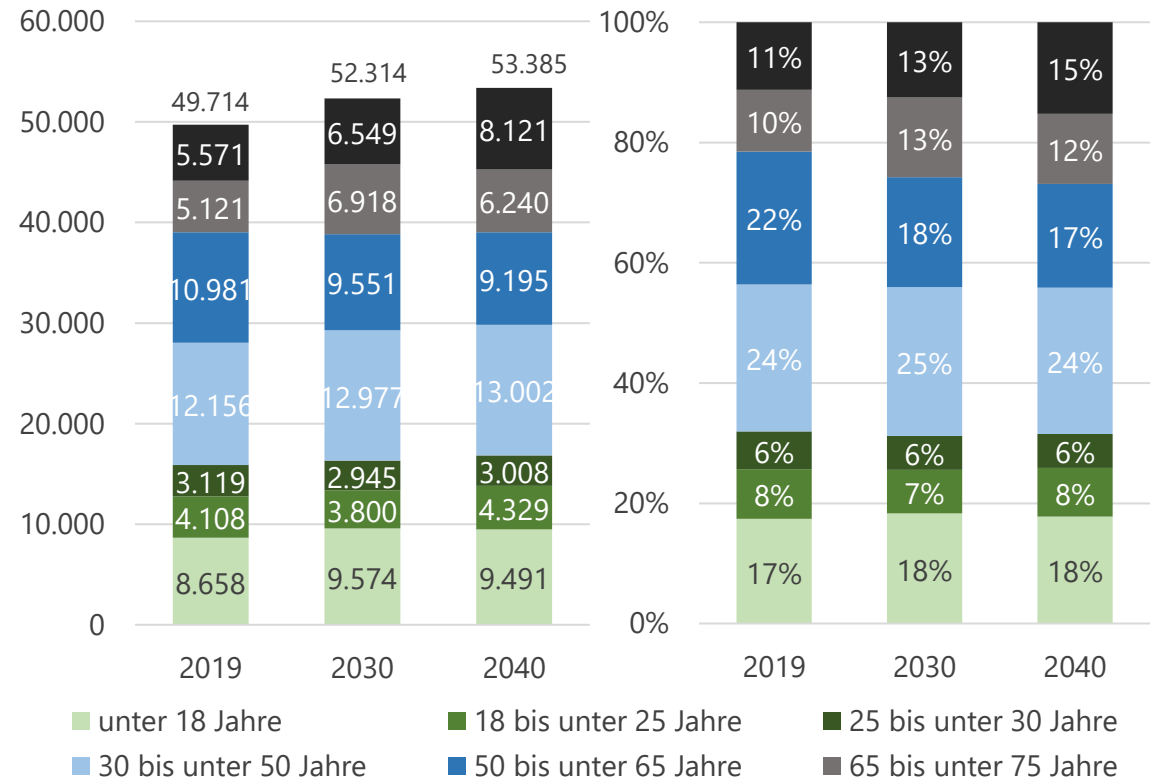


Abb. 50: Prognose der Altersstruktur 2019 bis 2040 (Mittlere Variante)

Quelle: ALP

5.3 Haushaltsprognose

□ Aktuell gibt es in der Hansestadt Stade ca. 24.540 Haushalte. Bezogen auf die 51.460 Einwohner\*innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wohnraum in Stade in Anspruch nehmen, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 2,1 Personen pro Haushalt.

» Mittlere Variante: +1.440 Haushalte bis 2030

- ALP geht in der Mittleren Variante von einem Anstieg der Nachfrage um ca. 1.440 Haushalte (bzw. +5,8%) bis 2030 aus. In der langfristigen Perspektive (2030 und später) schwächt sich der Anstieg der Nachfrage etwas ab (+740 Haushalte bzw. +2,8%), sodass bis zum Jahr 2040 insgesamt von einem Anstieg der Nachfrage um ca. 2.175 Haushalte bzw. 8,9% ausgegangen wird.
- Auch in der Unteren Variante wird ein Anstieg der Nachfrage prognostiziert, die Entwicklung fällt mit ca. +1.200 Haushalten (+4,9%) bis 2040 jedoch moderater aus.
- Demgegenüber ist in der Oberen Variante mit einer deutlich dynamischeren Nachfrageentwicklung im Zeitraum bis 2040 zu rechnen (ca.+4.995 Haushalte bzw. +20,4%).
- In allen Varianten fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver als die Bevölkerungsentwicklung aus. Ursächlich ist der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten, die sogenannte „Singularisierung“. Diese Entwicklung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern vor allem bei Senior\*innen zu beobachten, die vor allem in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

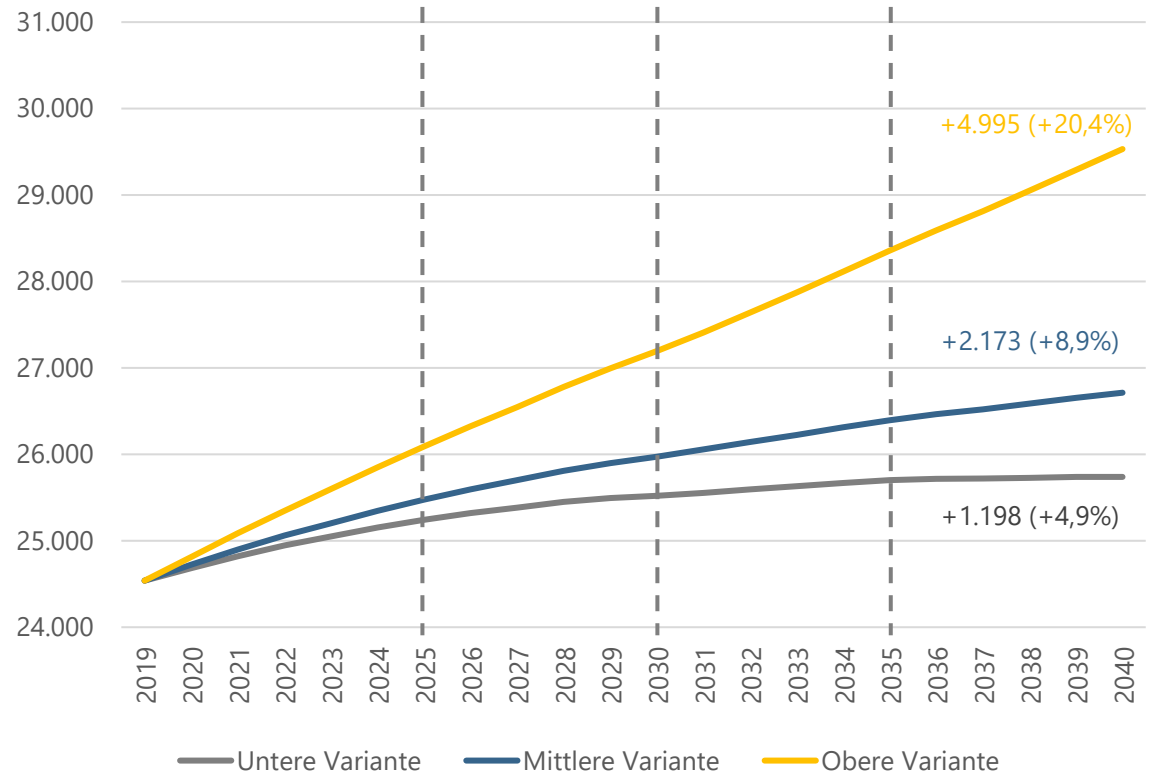


Abb. 51: Haushaltsprognose Hansestadt Stade 2019 bis 2040 Quelle: ALP

**Prognose der Haushaltsstruktur**

■ Neben der absoluten Zahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur verändern. Der Trend geht auch in der Hansestadt Stade in Richtung kleinerer Haushalte. In Stade drückt sich der Singularisierungstrend in der Zunahme von alleinlebenden Personen aus. Deren Anteil wird sich in der Basis Variante bis 2040 auf 42,0 % aller Stader Haushalte erhöhen. Das entspricht absolut einem Zuwachs von ca. 1.250 Haushalten. In der Oberen und Unteren Variante sind die strukturellen Veränderungen in etwa vergleichbar.

»» Wachsender Wohnflächenkonsum

■ Infolge der Reduzierung der Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in einer großen Wohnung auch nach einer Haushaltsverkleinerung verbleiben.

»» Erhebliche Zuwächse bei Senior\*innenhaushalten

■ In der Zielgruppe der Senior\*innenhaushalte ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen. Aktuell sind bereits ca. 24 % der Haushalte in der Hansestadt Haushalte, in denen ausschließlich Senior\*innen leben. Im Jahr 2040 werden diese etwa 30 % aller Haushalte ausmachen.

■ Die Zahl der Senior\*innenhaushalte wird bis 2040 um ca. 2.040 Haushalte steigen. Mit dem Zuwachs in dieser Altersgruppe ergeben sich erhebliche Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z. B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), Bestandsanpassung, Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleineren Wohnungen erwartet. Zudem dürfte die Zahl der Senior\*innenhaushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, zunehmen.

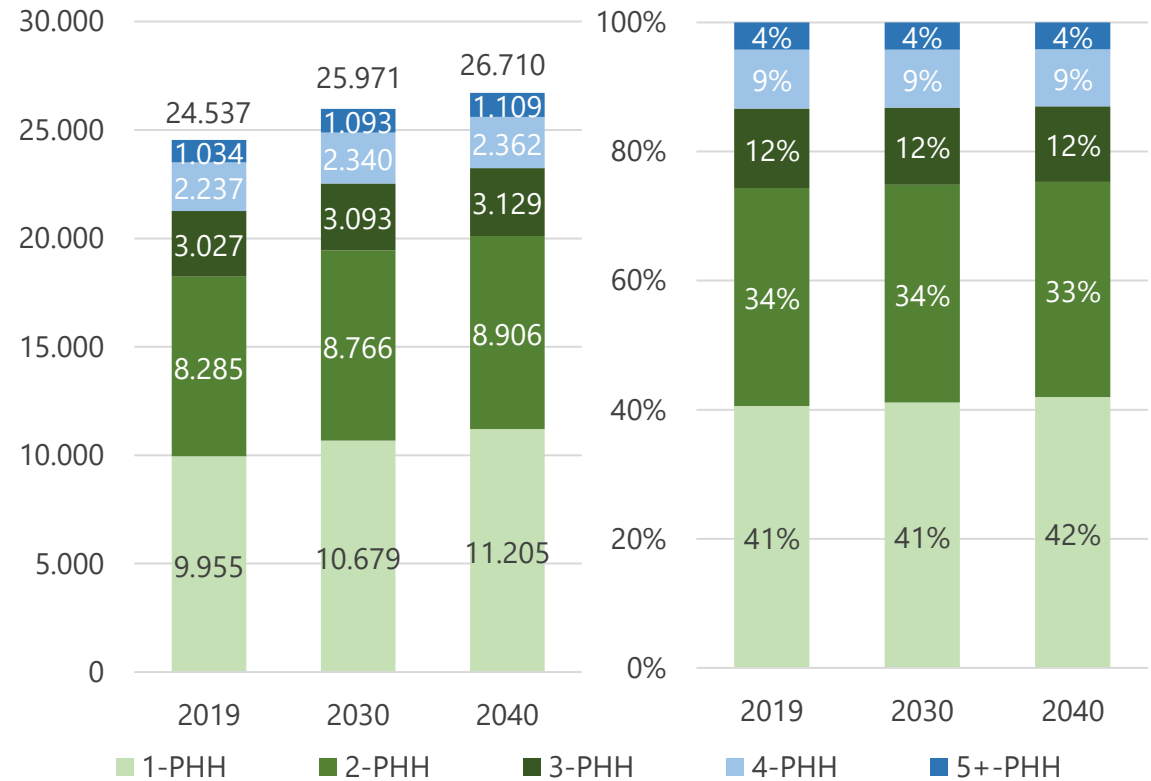


Abb. 52: Prognose der Haushaltsstruktur 2019 bis 2040 (Mittlere Variante) Quelle: ALP

### 5.4 Neubaubedarfsprognose

- Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarkt-bilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und – nachfrage wird, unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfes sind:
  - Erstens die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
  - zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebotes (ohne Neubau) unter Berücksichtigung der Abgangsquote und
  - drittens die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr.

#### »» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

- Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 bis 4 % benötigt (Ermöglichen von Um- und Zuzügen, Nutzungsunterbrechung durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten). Für die Hansestadt Stade wurde eine Fluktuationsreserve von 3,0 % angesetzt.

#### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

- Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2019 über den Prognose- und Perspektivzeitraum hinweg fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen.
- Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:
  - Bestände deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.

- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis, Atelier oder Ferienwohnungen) oder Umgestaltung (Eingliederungen einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

#### »» Basisjahr: Quantitativ ausgeglichene Situation

- Der Wohnungsmarkt in Stade kann nach einer Anspannungsphase im Zuge der hohen Neubautätigkeit aktuell (bezogen auf das Basisjahr 2019) als weitgehend ausgeglichen bewertet werden. Ein quantitativer Nachholbedarf besteht aktuell nicht.

#### »» Ersatzbedarf: 690 WE bis 2030; 1.320 WE bis 2040

- Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Umnutzungen oder Zusammenlegungen sind nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für die Hansestadt Stade von einem Wohnungsabgang von bis zu 690 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 1.320 Wohnungen auszugehen.

## 5 Wohnungsmarktprognose

### » Zusatzbedarf: 1.430 WE bis 2030; 2.170 WE bis 2040

Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Mittleren Variante wurde ein Zusatzbedarf von 1.430 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Bis 2040 summiert sich dieser auf 2.170 Wohnungen.

### » Gesamtbetrachtung und Empfehlung

In der quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Städtischen Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2019 bis 2030 ermittelt sich ein Neubaubedarf von bis zu 2.120 Wohnungen in der Mittleren Variante bis 2030. Das entspricht 193 Einheiten p. a. im Jahr. Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 273 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Der Umfang des geplanten Wohnungsbaus (vgl. Seite 49) ist ausreichend um die Bedarfe bis 2030 in der Mittleren Variante zu decken. Bis 2040 erhöht sich der Gesamtbedarf auf 3.520 Wohnungen bzw. 168 Wohnungen pro Jahr.

In der Oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 3.250 bis ins Jahr 2030 (295 WE p. a.) und 6.280 Wohnungen bis 2040 (299 WE p. a.). Die Untere Variante prognostiziert einen Gesamtbedarf von 1.530 Wohnungen bis 2030 (139 WE p.a.). Langfristig steigt der Bedarf auf 2.390 Wohnungen an (113 WE p.a.).

Langfristig (bis 2040) verteilt sich der Neubaubedarf gleichmäßig auf das Ein- und Zweifamilienhaus- sowie das Mehrfamilienhaussegment. Aus qualitativen Erwägungen (hohes Freisetzungspotenzial im Einfamilienhaussegment, Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen, steigender Bedarf an senior\*innengerechtem Wohnraum) sowie im Sinne der Flächensparsamkeit wird jedoch empfohlen, den in den letzten Jahren eingeschlagenen Weg – mit einem Schwerpunkt der Baufertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment – fortzusetzen.

<b>Wohneinheiten (WE)</b>	<b>2019</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>
<b>Neubaubedarf insgesamt</b>	-20	+1.300	+2.120	+2.880	+3.520
<b>Angebotsüberhang 2019</b>	-780	-	-	-	-
<b>Fluktuationsreserve (3,0 %)</b>	760	±0	+20	+30	+40
<b>Ersatzbedarf</b>		+380	+690	+1.010	+1.320
<b>Zusatzbedarf</b>		+940	+1.430	+1.850	+2.170
<b>Neubaubedarf pro Jahr</b>		<b>193 WE p. a. bis 2030</b>		<b>168 WE p. a. bis 2040</b>	

Abb. 52: Neubaubedarf 2019 bis 2040 (Mittlere Variante)

Quelle: ALP

### 5.5 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- Um Hinweise zu kleinräumigen Veränderungen zu erhalten, wurde die Bevölkerungsprognose zusätzlich auf kleinräumiger Ebene (Gliederung nicht kongruent mit Analyseebenen) erstellt. Wesentlicher Eingangsfaktor ist die städtische Übersicht zu Wohnungsbauprojekten mit einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit (vgl. Seite 49). Neben der Struktur der Wohnbevölkerung, Zu- und Fortzügen ist damit die erwartete Neubautätigkeit maßgeblich.

#### »» Wachstumstendenzen in zentrumsnahen Gebieten

- Ausgehend von einer hohen Neubautätigkeit wird in den Gebieten Stade Nord (+9,7%), Stade Ost (+16,1%) ein deutliches Bevölkerungswachstum bis 2030 erwartet. Östlich der Stader Altstadt trägt die Wohnraumentwicklung im Bereich „Benedixland“ maßgeblich zu einem Bevölkerungsanstieg bei. Auch in Campe (+7,9%) und Stade Süd (+6,1%) wird ein merkliches Bevölkerungswachstum aufgrund der regen wohnbaulichen Entwicklung erwartet.
- Aufgrund der weiteren Entwicklung der „Heidesiedlung 2.0“ nimmt das Gebiet Riensförde eine besondere Rolle für die künftige Bevölkerungsentwicklung ein. Bis 2030 wird ein Anstieg der Einwohner\*innenzahlen um +110% prognostiziert.

#### »» Schrumpfung in alternden Gebieten mit geringer Neubautätigkeit

- Demgegenüber gibt es eine Reihe von Gebieten, in denen Alterungstendenzen zu erwarten sind und in denen eine eher geringe Neubautätigkeit erwartet wird. Dies führt in diesen Fällen zu einer weitgehenden Stagnation oder zu Schrumpfungstendenzen.
- Für das Gebiet Ottenbeck wird bis 2030 ein Rückgang erwartet. Hintergrund ist die Alterung und Haushaltsverkleinerung einer heute sehr jungen Bevölkerung in Verbindung mit einer geringen Neubautätigkeit.

Bevölkerungsentwicklung  
2019 bis 2030

- Unter -6 %
- Unter -3 bis -6 %
- Unter 0 bis -3 %
- Bis +3 %
- Über +3 bis +6 %
- Über +6 bis +9 %
- Über +9 %
- Keine Daten

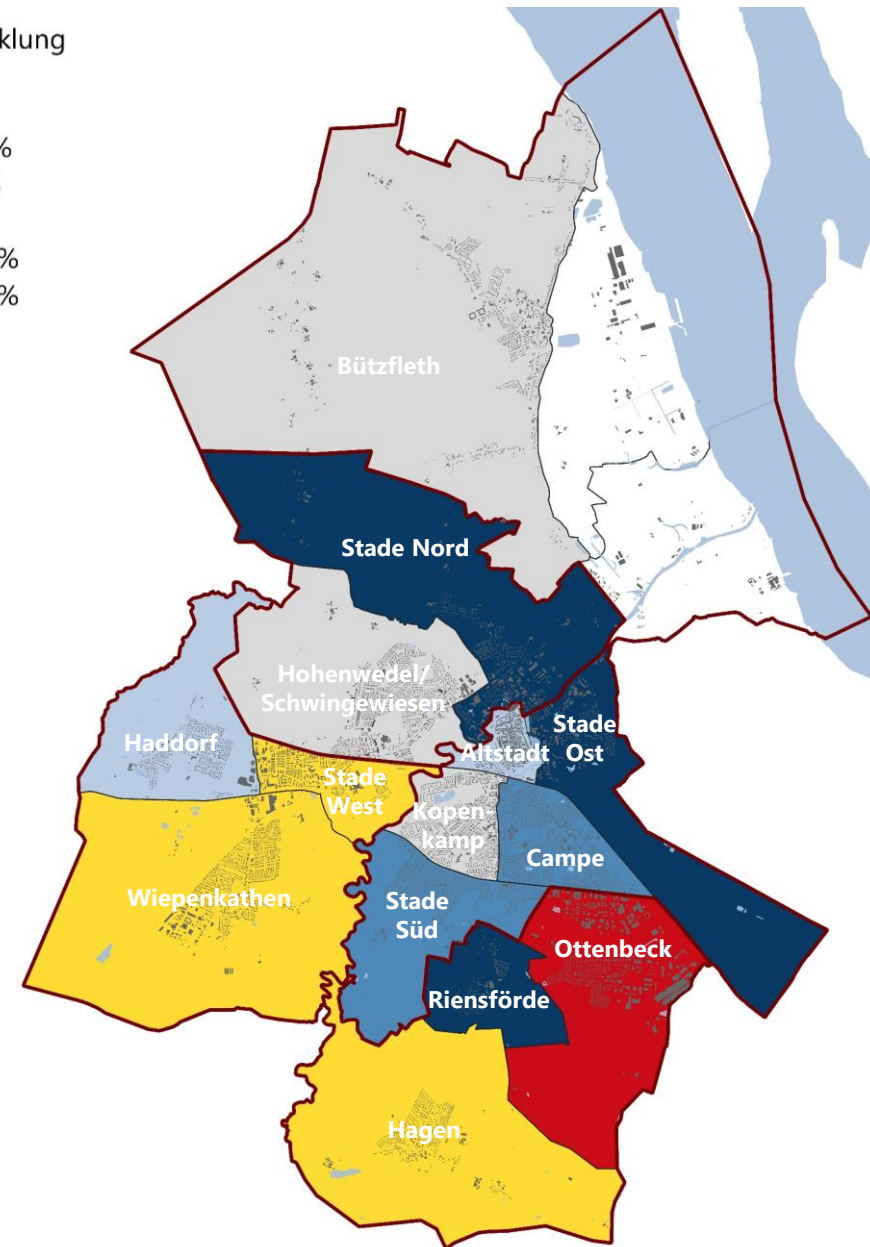


Abb. 53: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2019 bis 2030 (Mittlere Variante)

Quelle: ALP

	2019	2025	2030	2019 bis 2025	2026 bis 2030	2019 bis 2030
Campe	6.628	6.925	7.149	4,5%	3,2%	7,9%
Kopenkamp	6.199	6.260	6.262	1,0%	0,0%	1,0%
Stade Süd	2.987	3.100	3.170	3,8%	2,3%	6,1%
Stade Ost	3.543	3.859	4.112	8,9%	6,6%	16,1%
Altstadt	2.389	2.450	2.464	2,6%	0,6%	3,1%
Ottenbeck	2.136	2.058	1.976	-3,6%	-4,0%	-7,5%
Hohenwedel- Schwingewiesen	6.167	6.248	6.253	1,3%	0,1%	1,4%
Stade West	3.879	3.849	3.789	-0,8%	-1,6%	-2,3%
Stade Nord	2.397	2.523	2.630	5,2%	4,2%	9,7%
Riensförde	1.110	1.781	2.328	60,4%	30,8%	109,8%
Haddorf	2.116	2.170	2.197	2,5%	1,3%	3,8%
Bützfleth	4.521	4.554	4.546	0,7%	-0,2%	0,5%
Hagen	1.636	1.640	1.627	0,2%	-0,8%	-0,6%
Wiepenkathen	4.006	3.961	3.889	-1,1%	-1,8%	-2,9%
<b>Stade</b>	<b>49.714</b>	<b>51.337</b>	<b>52.314</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+1,9%</b>	<b>+5,2%</b>

Abb. 54: Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2019 bis 2030 (Mittlere Variante)

Quelle: ALP

Erläuterung: Die kleinräumige Prognose berücksichtigt lediglich die zum Erstellungszeitpunkt größeren, bekannten bzw. geplanten Neubauvorhaben in Stade, den Stadt- und Ortsteilen. Folglich können daraus keine Schlussfolgerungen zum qualitativen lokalen Wohnraumbedarf gezogen werden. Um gezielt dem örtlichen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und der Nachfrage kleinerer Haushalte zu entsprechen, können solche Vorhaben auch in den Stadt- und Ortsteilen initiiert und gefördert werden, für die hier innerhalb der Schwankungsbreite weitgehend gleichbleibende bis rückläufige Einwohnerzahlen erwartet werden.

## 5 Wohnungsmarktprognose

- Auf kleinräumiger Ebene geben vor allem die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie der Senior\*innen Aufschluss über die künftigen strukturellen Veränderungen.

### » Faktor Neubau und Generationenwechsel

- In den Gebieten Campe, Stade Ost und Riensförde trägt die Neubautätigkeit auch in den kommenden Jahren zu einer wachsenden Zahl an Familienhaushalten mit Kindern und Jugendlichen bei. In Stade Ost und Riensförde wird sich der bereits aktuelle hohe Anteil an unter 18-Jährigen bis 2030 weiter erhöhen.

- Demgegenüber wird für die statistischen Gebieten Ottenbeck, Hagen und Wiepenkathen jeweils ein deutlicher Rückgang der Einwohner\*innenzahlen bei den Kindern und Jugendlichen erwartet. In Folge dessen sinkt der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung bis 2030 in den Gebieten Ottenbeck und Hagen deutlich ab.

### » Alterungstendenzen in fast allen Gebieten

- Gesellschaftliche Alterungstendenzen tragen zukünftig vor allem in den Gebieten Haddorf, Wiepenkathen und Hagen zu einem deutlich wachsenden Anteil von Senior\*innen an der Gesamtbevölkerung bei. In Verbindung mit einer sinkenden Zahl an Kindern und Jugendlichen ist insbesondere in den Gebieten Hagen und Wiepenkathen bis 2030 mit einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur zu rechnen.

- In fast allen statistischen Gebieten wird bis 2030 ein Anstieg des Senior\*innenanteils erwartet. In den Gebieten Wiepenkathen (30,2 %) und Stade Süd (30,5 %) steigt der Anteil voraussichtlich auf über 30 %. Lediglich im Gebiet Stade Ost wird im Zeitraum bis 2030 (bei steigenden absoluten Zahlen von Senior\*innen) ein sinkender Anteil in dieser Altersgruppe prognostiziert. Ursächlich ist ein stärkeres Wachstum anderer Altersgruppen.

	Absolut 2019		Absolut 2030		Anteil 2019		Anteil 2030	
	Unter 18-Jährige	Ab 65-Jährige	Unter 18-Jährige	Ab 65-Jährige	Unter 18-Jährige	Ab 65-Jährige	Unter 18-Jährige	Ab 65-Jährige
Campe	1.029	1.634	1.302	1.921	15,5%	24,7%	18,1%	26,9%
Kopenkamp	875	1.472	1.006	1.727	14,1%	23,7%	16,0%	27,6%
Stade Süd	491	810	510	968	16,4%	27,1%	16,0%	30,6%
Stade Ost	976	559	1.282	602	27,5%	15,8%	30,9%	14,6%
Altstadt	220	454	407	586	9,2%	19,0%	16,5%	23,8%
Ottenbeck	501	161	280	321	23,4%	7,5%	13,9%	16,2%
Hohenwedel-Schwingewiesen	972	1.550	1.183	1.796	15,7%	25,1%	18,8%	28,7%
Stade West	700	855	589	1.017	18,0%	22,0%	15,5%	26,8%
Stade Nord	334	688	411	783	14,0%	28,8%	15,6%	29,9%
Riensförde	290	154	668	359	26,1%	14,0%	28,4%	15,5%
Haddorf	370	414	459	630	17,5%	19,6%	20,7%	28,7%
Bützfleth	870	830	811	1.101	19,2%	18,4%	17,7%	24,2%
Hagen	320	338	204	480	19,6%	20,8%	12,3%	29,5%
Wiepenkathen	710	773	543	1.176	17,7%	19,4%	13,9%	30,2%
<b>Stade</b>	<b>8.658</b>	<b>10.692</b>	<b>9.574</b>	<b>13.467</b>	<b>17,4%</b>	<b>21,5%</b>	<b>18,3%</b>	<b>25,7%</b>

Abb. 55: Kleinräumige Prognose der Altersstruktur 2019 bis 2030 (Mittlere Variante) Quelle: ALP

### Kleinräumige Haushaltsprognose

- Die Entwicklung der Haushaltszahlen auf kleinräumiger Ebene wird maßgeblich durch die geplante Neubautätigkeit in den einzelnen Gebieten beeinflusst. Gebiete, in denen in den kommenden Jahren mit einer umfangreichen Neubautätigkeit zu rechnen ist, weisen eine dementsprechend dynamische „Nachfrageentwicklung“ auf.
  - Insbesondere die fortlaufende Schaffung von Wohnraum in der „Heidesiedlung 2.0“ im Gebiet Riensförde trägt in den kommenden Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Haushaltszahlen bei (+105,8%). Auch im Gebiet Stade Ost tragen größere Neubauprojekte (u. a. „Benedixland“) zu einem überdurchschnittlichen Nachfrageanstieg bei.
- »» Konstante Haushaltsentwicklung in Stade West und der Altstadt
- Vor dem Hintergrund einer geringen Bautätigkeit, altersspezifischen Wanderungsmustern und einer älteren Altersstruktur ist in mehreren statistischen Gebieten eine unterdurchschnittliche Haushaltsentwicklung zu erwarten.
  - Eine konstante Haushaltsentwicklung wird in Kopenkamp, der Stader Altstadt, Stade West und Ottenbeck erwartet.

	2019	2030	2019 bis 2030
	Gesamt	Gesamt	Gesamt
Campe	3.345	3.570	+6,7%
Kopenkamp	3.135	3.155	+0,6%
Stade Süd	1.510	1.620	+7,3%
Stade Ost	1.630	1.845	+13,2%
Altstadt	1.215	1.215	+0,0%
Ottenbeck	965	965	+0,0%
Hohenwedel-Schwingewiesen	3.105	3.135	+1,0%
Stade West	1.910	1.900	-0,5%
Stade Nord	1.235	1.345	+8,9%
Riensförde	515	1.060	+105,8%
Haddorf	1.035	1.085	+4,8%
Bützfleth	2.185	2.245	+2,7%
Hagen	795	840	+5,7%
Wiepenkathen	1.960	1.990	+1,5%
<b>Stade</b>	<b>24.540</b>	<b>25.970</b>	<b>+5,8%</b>

Abb. 56: Kleinräumige Haushaltsprognose nach statistischen Gebieten (2019-2030) Quelle: ALP



## 6 Fortschreibung von Empfehlungen und Maßnahmen

### »» Wohnungsmarktanalysen und -prognose als Grundlage

- Wesentliche Basis für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Hansestadt Stade bilden zunächst die Analysen der Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 mit Perspektive bis 2040.
- Auf dieser Grundlage wurden zunächst zusammenfassend die zentralen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Chancen Herausforderungen für die Hansestadt Stade skizziert.
- Daran anknüpfend wurden in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin die Empfehlungen und Maßnahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes 2016 diskutiert. Im Zentrum standen dabei der Umsetzungsstand sowie Einschätzungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Relevanz für die Hansestadt Stade.
- Aufbauend wurde das Handlungsprogramm aus dem Jahr 2016 aktualisiert. Das bedeutet, Maßnahmen wurden ergänzt, konkretisiert bzw. bei erfolgreicher Umsetzung oder fehlender Relevanz gestrichen

### **Empfehlungen und Maßnahmen**

#### »» **Wohnungspolitische Handlungsgrundsätze fassen / Leitlinien für die wohnbauliche Entwicklung formulieren:**

- Fortsetzen des eingeschlagenen Weges themen-/standort-spezifischer politischer Beschlüsse
- Prüfung von Feldern, für welche die Vermeidung von „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ sinnvoll ist, was zu mehr Transparenz und einheitlichem Handeln beiträgt

### »» **Regelmäßige Evaluierung**

- Die formulierten Ziele und Maßnahmen bedürfen einer regelmäßigen Überprüfung und bedarfsgerechten Nachjustierung

### »» **Datenbasiertes Wohnungsmarktmonitoring prüfen**

- Indikatoren bestimmen, sofern möglich, auf kleinräumiger Ebene
- Datenbeschaffung prüfen, Turnus bestimmen
- Verantwortlichkeiten für Erstellung/Fortschreibung klären – Prüfung Integration in Demografiemonitoring/Langfristprognose

### »» **Übersicht Flächenpotenziale zu „Monitoring Wohnbauflächenpotenziale“ ausbauen**

- Vorhandene Datengrundlagen zusammenführen sowie qualitativ und quantitativ ergänzen
- Räumliche, standortbezogene Prioritäten festlegen – Schwerpunkte formulieren, Aktivierungsfähigkeit/Veräußerungsbereitschaft prüfen (Eigentümersprache)
- Grundlagen für weiterführende Schritte legen (z. B. Vorkaufsrechtssatzungen)

### »» **Fortsetzung starker Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt: Städtisches Flächenmanagement**

- Fortsetzung umfassender Bodenbevorratungspolitik als effiziente Grundlage für eine hohe Handlungs- und Steuerungsfähigkeit
- Gezielter (Zwischen-)Erwerb von kurz-/mittelfristigen Entwicklungspotenzialen; Langfristige Bevorratung potenzieller Wohnbau-/Ausgleichsflächen
- Personelle Ausstattung sicherstellen - Zuständigkeiten abgrenzen/ festlegen

- Nachhaltiges (revolvierendes) Finanzierungsmodell prüfen/etablieren

### »» Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität / Regelmäßige Prüfung der Vergabeverfahren

- Durch städtische Flächen und der aktiven Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt wird eine an den wohnungspolitischen Zielen orientierte Entwicklung sichergestellt.
- Vor diesem Hintergrund sind bei Ein- und auch bei Mehrfamilienhäusern Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll. Bei Bauplätzen für Einfamilienhäuser sollten dabei v. a. soziale Kriterien angelegt werden. Weiterhin kommen Kriterien, welche die Klimafolgenanpassung sowie Energieverbrauch und -versorgung berücksichtigen in Frage.
- Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sollte eine an städtischen Zielen orientierte Vergabe erfolgen („Konzeptvergabe“). Es wird empfohlen, den Preis nicht als das zentrale Vergabekriterium zu berücksichtigen. Es sollte darauf geachtet werden, dass Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwändig sind.

### »» Bedarfsgerechte Ausweitung des Wohnungsangebots - Höhere bauliche Dichte:

- Höheren und ggf. verbindlichen Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau festlegen
- Weniger flächenintensiven individuellen Wohnungsbau: Kleinere Grundstücksflächen und verdichtete einfamilienhausähnliche Typologien (Doppen-, Reihenhäuser, Townhouses, Maisonetten, gestapelte Reihenhäuser) verankern

### »» Fortsetzung der Anstrengungen mehr geförderten/preisgedämpften Wohnraum zu schaffen – Haushalte im unteren Einkommenssegment unterstützen

- Es gibt eine 20 %ige Quote für preisgedämpfte Wohnungen (8 bis 9 Euro/m<sup>2</sup>), die bei der Veräußerung städtischer Grundstücke eingefordert wird (wohnberechtigt sind Haushalte mit bis zu 60 %iger Überschreitung der Einkommensgrenzen der Wohnraum-förderung)
- In der Heidesiedlung wurde zudem ein „Pilotprojekt“ für bezahlbares preisgedämpftes Wohnen umgesetzt, bei dem eine städtische „Zwischenmiete“ aller Wohnungen und eine Belegung i. d. R. zu Drittel unterhalb der Kosten erfolgt. Dieses Verfahren ist akzeptiert und wird von städtischer Seite als praktikabel und zielführend bewertet. Vor diesem Hintergrund sollte es auch künftig bei geeigneten Standorten genutzt werden.
- In den letzten Jahren sind kaum „klassische“ geförderte Wohnungen entstanden. Die Zahl der Bindungen verringert sich. Angesichts des aktuellen Mietniveaus und der hohen Steuerfähigkeit durch städtische Grundstücke wird empfohlen, den „klassischen“ geförderten Wohnungsbau insgesamt zu stärken. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Vielzahl an großen wohnbaulichen Vorhaben in den kommenden Jahren. Bund und Land sind an dieser Stelle gefordert im veränderten Zinsumfeld marktgerechte/marktaktivierende Programme zu initiieren.
- Die Hansestadt Stade sollte diesbezüglich konkrete Ziele formulieren und wohnungsgrößen- und zielgruppenbezogene Schwerpunkte setzen und entsprechend in den Verfahren verankern
- Räumliche Prioritäten formulieren, ggf. in Verbindung mit Flächenmonitoring Grundsatzbeschluss fassen und Zielerreichung regelmäßig evaluieren. Dies erfolgt mit dem Konzept STADE 2040.

## 6 Fortschreibung von Empfehlungen und Maßnahmen

- ❑ Die Wohnstätte Stade eG ist ein wichtiger Partner der Hansestadt Stade bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele. Gerade für die Sicherung und den Ausbau des bezahlbaren Segmentes kommt der Wohnstätte eine besondere Rolle zu.
- ❑ Darüber hinaus gibt es wenige fokussiert sozialorientierte Bestandhaltender in der Hansestadt. Es sollte versucht werden, diesbezüglich zusätzliche Akteure zu gewinnen (z. B. durch explizite Verankerung von Kriterien, die langfristige Bestandhaltende ansprechen, in Vergaben und Anhandgaben von Bauflächen)
- ❑ Prüfung der (mindestens teilräumlichen) Prolongation von Bindungen: Ansprache der Bestandhaltenden mit auslaufenden Bindungen sowie der NBank
- ❑ Realisierung von Mietpreisbindungen bei Wohnungsmodernisierung prüfen
- ❑ Sicherung der Versorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen: Prüfung Bedarf bei der Obdachlosenunterbringung
- ❑ Aktives, zielgerichtetes bewerben des Wohngeld Plus
- »» **Unterstützung alternativer/ gemeinschaftlicher Wohnformen**
- ❑ Standorte für besondere Wohnformen (alternative/ gemeinschaftliche Wohnformen) in Baugebieten vorsehen
- ❑ Ausschreibung auf Konzeptbasis
- »» **Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes / von Bestandsquartieren**
- ❑ Diversifizierung des Angebotes in bestehenden Quartieren
- ❑ Entwicklungsimpulse im öffentlichen Raum und Wohnumfeld setzen

- ❑ Quartiersbezogene Konzepte prüfen
- ❑ Städtebauliche Prüfung von Räumen mit Aufstockungspotenzial, untergenutzten Flächen sowie Dichte-Reserven oder „Ausbaupotenzial“ in B-Plänen
- ❑ Entlastung der Parkraumsituation; innerstädtische Mobilität verbessern
- ❑ Soziostrukturelle Durchmischung monostrukturierter Quartiere (z. B. Altländer Viertel) durch Aufwertungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, Quartiersmanagement
- ❑ Prüfung der Schaffung von Wohnungsangeboten in Quartieren, in denen es kaum Neubaupotenziale gibt; Ergänzung von barrierearmen/-freien Wohnungsangebote für Senior\*innen – Auslösen von Umzugsketten
  - ❑ Ottenbeck: Ehemaliger Standort des Jugendamtes, Nachnutzung als Wohnraum prüfen
  - ❑ Wiepenkathen: Prüfung Verlagerung innerörtlicher Sportfläche an den Siedlungsrand zur Vermeidung von Schallemission; Nachnutzung des integrierten Standorts für Wohnungsbau
- »» **Beratungsangebot für private Kleinvermietende und Selbstnutzende**
- ❑ „Netzwerk“ von beratenden Akteuren bilden (Institutionen, Architekten, Bauingenieure) / Förder- und Beratungsangebote kommunizieren
- ❑ Prüfung Vermittelnde Ansprechpartnerinnen und -partner in der Verwaltung oder bei geeigneten Partnern etablieren

### »» **Stärkung seniorengerechtes Wohnungsmarktsegment: Unterstützung des Generationenwechsels**

- Räumliche Schwerpunkte, in integrierten, gut erreichbaren und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, setzen
- Punktuell dezentrale Integration in Bestandsquartiere
- Hohen Anteil barrierefreier Wohnungen im Geschosswohnungsbau an geeigneten Standorten in den Verfahren vorsehen/einfordern.
- Standort für spezifische Wohnformen (betreutes Wohnen, Service Wohnen) in B-Plangebietern vorsehen und ausschreiben/vergeben.
- Gefragt sind auch gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten innerstädtischen Lagen
- Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen.
- Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Seniorinnen und Senioren.
- Nachholbedarf besteht an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senioren richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und die neben einem Hausnotrufknopf auch optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen anbieten (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.
- Prüfung eines Engagements der Stader Betreuungsdienste, als städtische Tochter, zur Bereitstellung bezahlbarer betreuter Wohnungsangebote; Klärung von Fragestellungen der Konstellation und der Institutionalisierung

### »» **Anpassung des Wohnumfelds**

- Derartige Gestaltung des Wohnumfelds, dass eine generationsübergreifende Nutzung möglich ist (Abbau von Barrieren)

- Stärkung Quartiere in ihrer integrativen Funktion durch Gemeinschaftseinrichtungen, Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Vereine und Institutionen im Quartier unterstützen und in Quartiersplanungen einbeziehen

### »» **Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug**

- Information über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten (Beratung und Öffentlichkeitsarbeit)
- Prüfung Unterstützung durch Umzugsmanagement (Beratung zur Planung und Organisation des Umzugs | Kooperation mit privaten Partnern zu (kostenpflichtigen) Hilfen

### »» **Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen**

- Neben altersgerechten Wohnalternativen bedarf es einer komplementären Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur
- Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerinnen und Kümmerer sein.

## **ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Internet [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)