

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Landeshauptstadt Hannover

Auftraggeber:

Region Hannover

Auftragnehmer:

empirica ag

Kurfürstendamm 234, 10179 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de

Bearbeitung:

Ludger Baba, Thomas Abraham, Philipp Schwede, Julia Kemper

Berlin/Bonn, 27. März 2019

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	204,30 km ²
Bevölkerungsdichte:	2.647 Einwohner je km ²
Einwohner:	540.691 (2016)
Postleitzahl:	30159 - 30669
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 001

Abb. 1: Verortung Landeshauptstadt Hannover



Quelle Abb. 1: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Region Hannover, Team Regionalplanung); Quelle Einwohnerzahl (31.12.2016): Landeshauptstadt Hannover

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Die Landeshauptstadt Hannover liegt im Zentrum der gleichnamigen Region und ist mit dem internationalen Flughafen Hannover-Langenhagen, dem Hauptbahnhof und über mehrere Autobahnen überregional angebunden. In der Stadt Hannover gibt es ein dichtes schienen- und straßengebundenes ÖPNV-Netz.

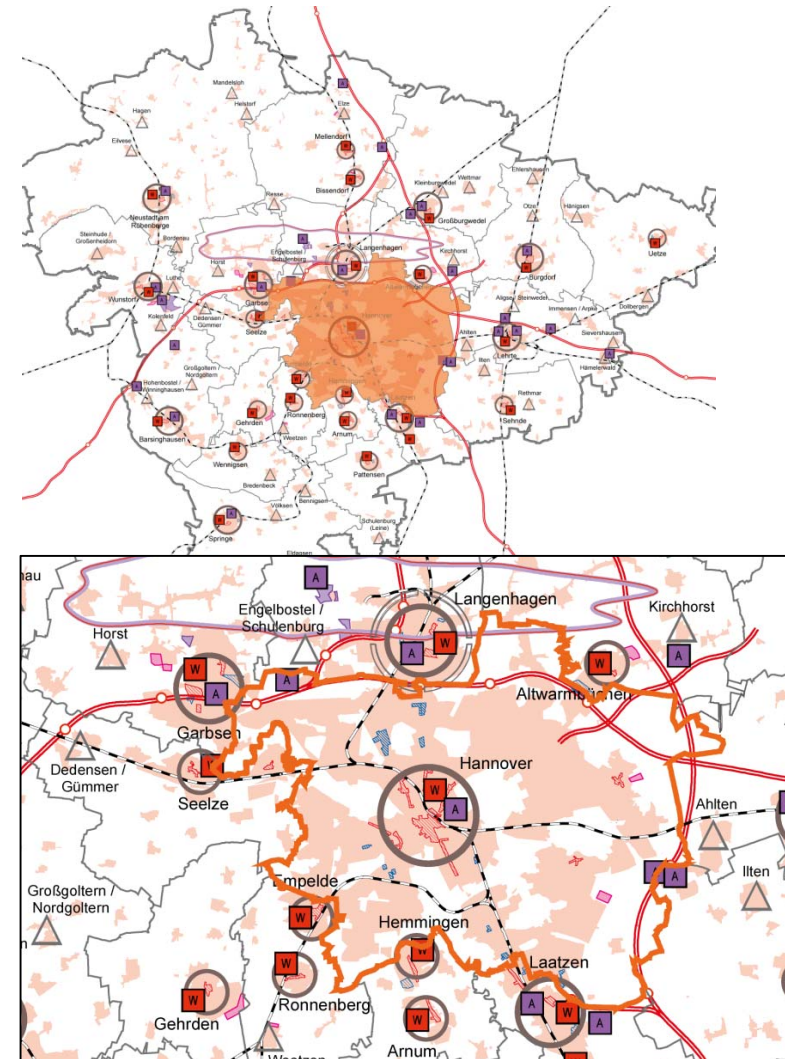
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Die Stadt Hannover ist Oberzentrum und übernimmt für die gesamte Region oberzentrale Funktionen. Hannover hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Auf Basis des „Wohnkonzepts 2025“ aus dem Jahr 2013 wurden eine Wohnbauflächeninitiative, ein kommunales Wohnraumförderprogramm und die Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 beschlossen. Diese strategischen Ansätze leiten sich aus der gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie „Mein Hannover 2030“ ab, die 2015 unter umfangreicher Beteiligung der Bevölkerung entwickelt wurde. Daneben wurden unter anderem 2010 ein Innenstadtkonzept „Hannover City 2020“ erarbeitet und aktuell befindet sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Neuaufstellung.

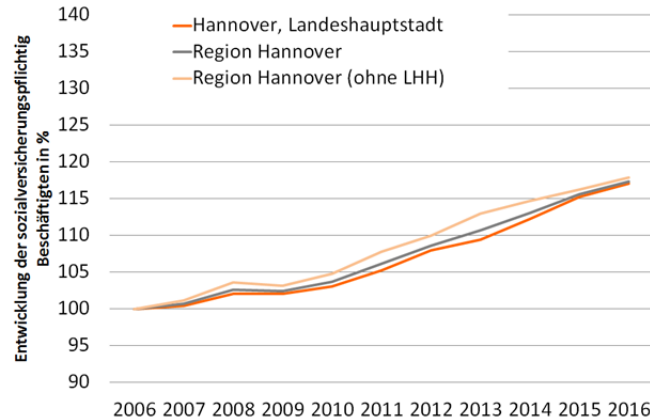
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



Quelle Abb. 2: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 - Erläuterungskarte 1)

Erwerbstätigkeit

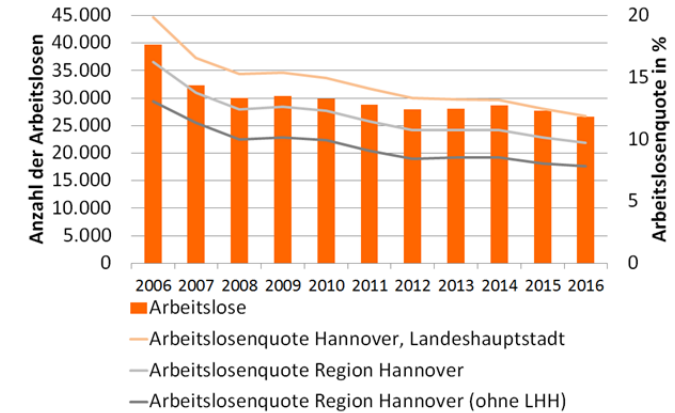
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



In der Stadt Hannover ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 bis 2016 um 15% auf 313.018 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Das Wachstum entspricht der Entwicklung in der Region Hannover.

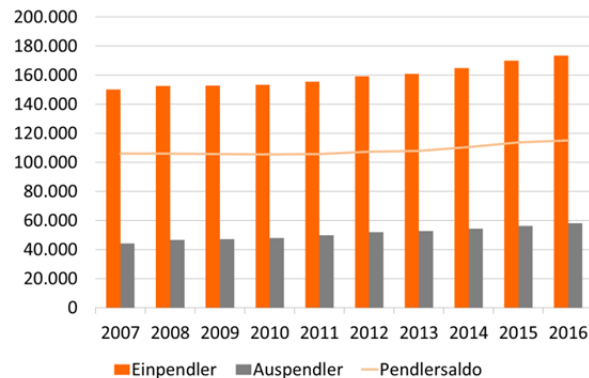
Die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt (12 %) liegt über der der Region Hannover (mit und ohne LHH).

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



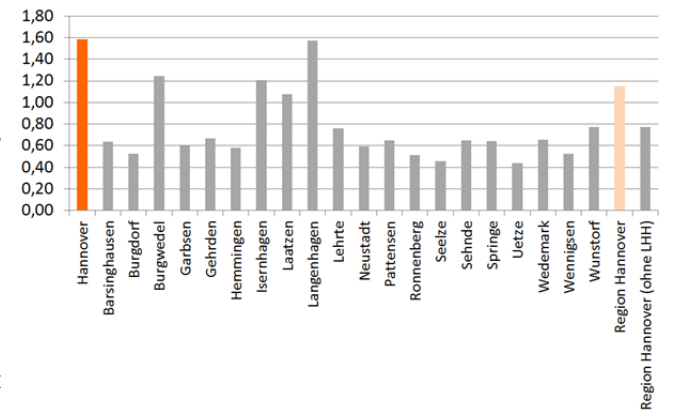
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Als Oberzentrum und Arbeitsstättenzentrum hat die Landeshauptstadt Hannover Einpendlerüberschüsse. 2016 gab es dreimal so viele Einpendler (173.300) wie Auspendler (58.100). Die größere Bedeutung als Arbeitsplatz denn als Wohnstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/ SvB am Wohnort) ersichtlich. In Hannover wohnen weniger Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität von Hannover ist im Vergleich mit der Region Hannover überdurchschnittlich.

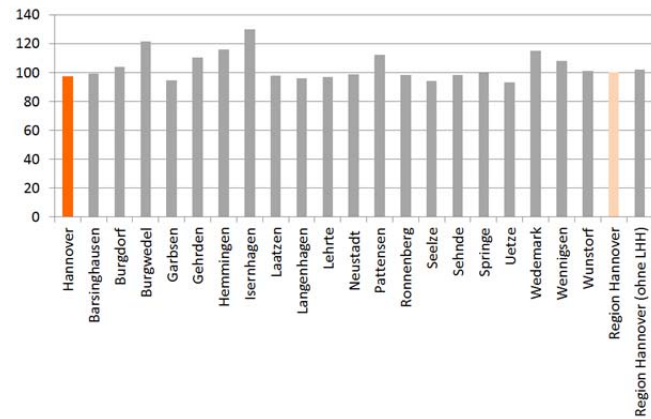
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



Quelle Abb. 3 bis Abb. 6: Bundesagentur für Arbeit (BA)

Kaufkraft

Abb. 7: Kaufkraftindex 2017
(Region Hannover = 100)

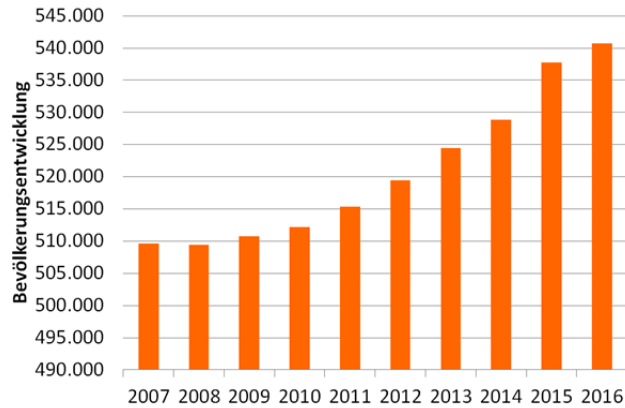


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in der Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2017 mit 98 knapp unterhalb des Durchschnitts der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

Quelle Abb. 7: LOCAL© 2018 Nexiga, eigene Berechnungen und Darstellung

Bevölkerungsentwicklung

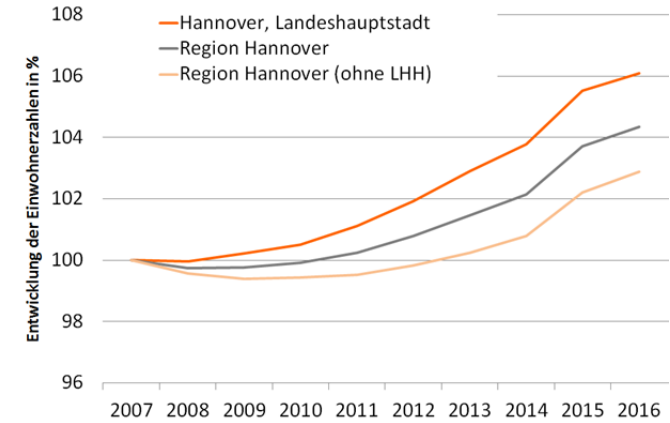
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Seit 2007 hat die Bevölkerungszahl in der Landeshauptstadt Hannover um gut 30.000 Menschen auf 540.691 Einwohner in 2016 zugenommen.

Mit +6 % ist die Stadt Hannover stärker gewachsen als die Region Hannover insgesamt (+4,3 %) und als die Kommunen ohne die Landeshauptstadt (+2,8 %).

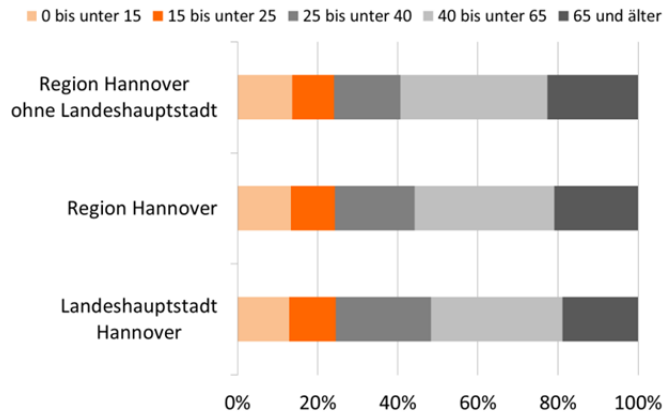
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



Quellen Abb. 8 und Abb. 9: Region Hannover, Team Statistik bzw. Landeshauptstadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Altersstruktur

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Im Vergleich zur Region ohne die Landeshauptstadt leben in Hannover anteilig mehr 25 bis unter 40-Jährige und 15 bis unter 20-Jährige. Hier macht sich u.a. der Hochschul- und Ausbildungsstandort Hannover bemerkbar. Demgegenüber sind die übrigen Altersklassen anteilig geringer besetzt. Seit 2011 sind die jüngeren Altersklassen deutlich stärker gewachsen als die Bewohner ab 40 Jahren.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

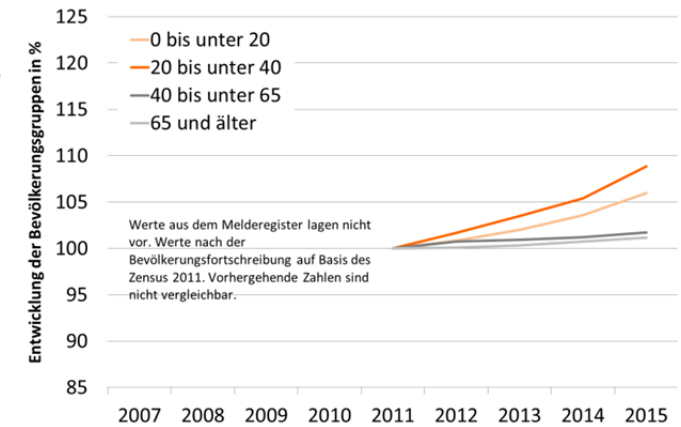
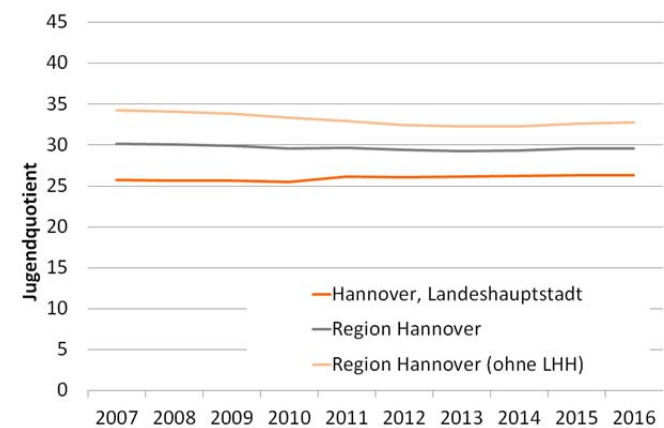


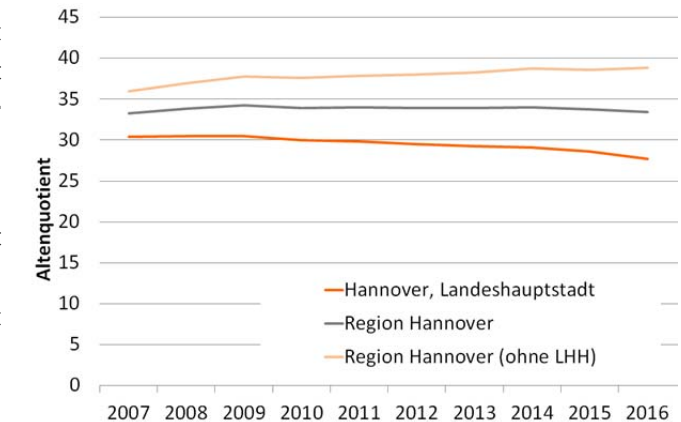
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient der Stadt Hannover liegt deutlich unter dem der Region Hannover mit und ohne LHH. In den letzten Jahren ist der Hannoveraner Jugendquotient leicht angestiegen.

Der Altenquotient in der Stadt Hannover ist geringer als in der Region Hannover mit und ohne LHH. Seit 2012 sinkt der Altenquotient der Landeshauptstadt stärker als in der Region Hannover.

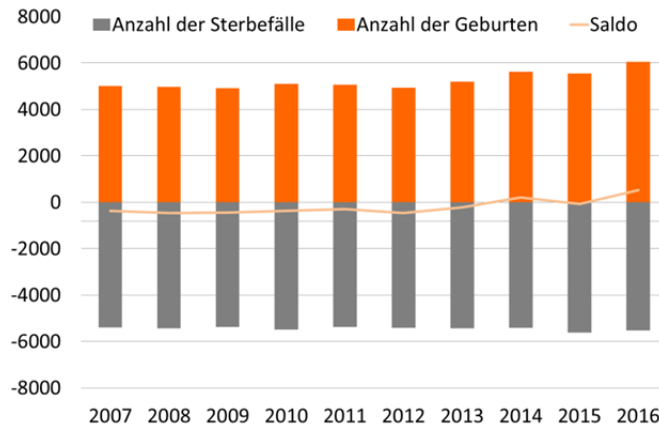
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



Quellen Abb. 10 bis Abb. 13: Region Hannover, Team Statistik bzw. LSN

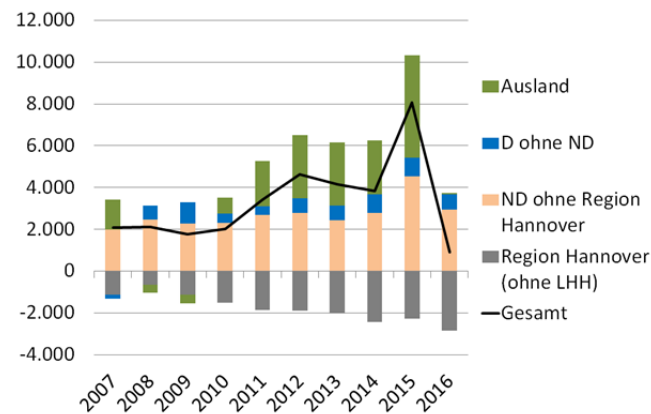
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt Hannover ist seit 2007 gewachsen, da die Wanderungsüberschüsse in jedem Jahr höher waren als die Sterbefallüberschüsse. Seit 2012 beschleunigte sich das Einwohnerwachstum in der Stadt Hannover, da die Wanderungsüberschüsse gestiegen sind und die Sterbefallüberschüsse zurückgingen. In den Jahren 2014 und 2016 verzeichnete die Landeshauptstadt sogar Geburtenüberschüsse.

Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die Landeshauptstadt hatte von 2007 bis 2016 Wanderungsgewinne aus Niedersachsen (ohne Region Hannover), dem Ausland und Deutschland zu verzeichnen. Am stärksten angestiegen sind die Wanderungsgewinne aus dem Ausland.

Die Wanderungsverluste in die Region Hannover (ohne LHH) sind gestiegen. 2016 waren es minus 5 Personen je 1.000 Einwohner. Bis 2013 lag der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Landeshauptstadt über der Region (ohne LHH), seit 2014 darunter.

Abb. 15: Wanderungen

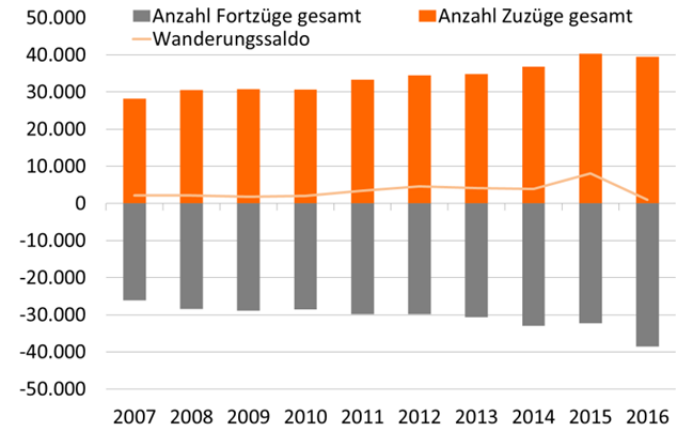


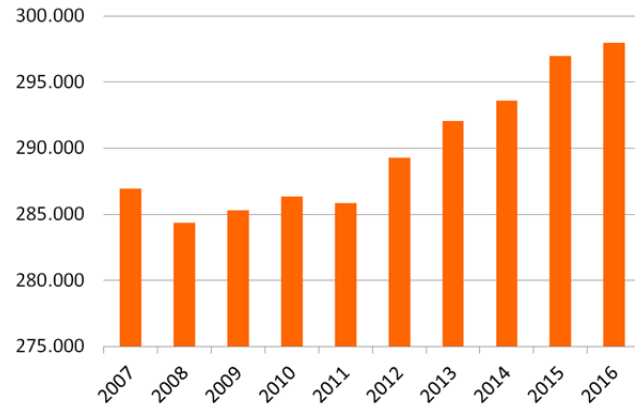
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



Quellen Abb. 14 bis Abb. 17: Region Hannover, Team Statistik bzw. LSN; Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik ab Berichtsjahr 2016 sind lt. LSN aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Haushaltszahl und -struktur

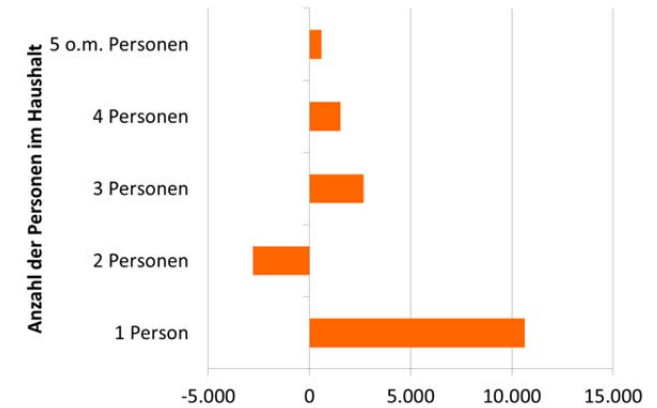
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Zwischen 2007 und 2016 ist die Zahl der Haushalte in der Landeshauptstadt um 3,8 % auf rd. 298.000 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße stieg von 1,78 auf 1,81 auf Personen.

Im diesem Zeitraum hat nicht nur die Zahl der Einpersonenhaushalte zugenommen, sondern auch die der Haushalte mit drei und mehr Personen. 2016 lebten in 80 % der Haushalte in der LHH nur eine oder zwei Personen.

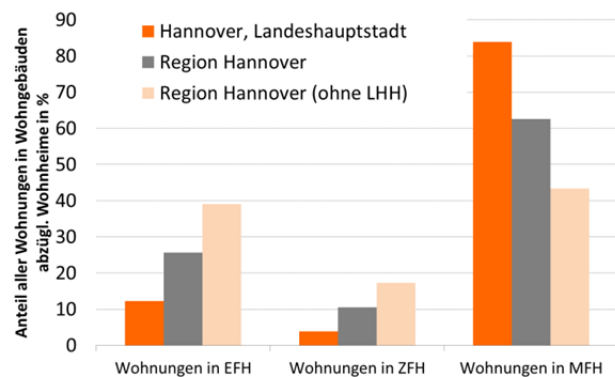
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2009



Quellen Abb. 18 und Abb. 19: Region Hannover, Team Statistik bzw. Landeshauptstadt Hannover (jeweilige Grundlage: Haushaltsgenerierung)

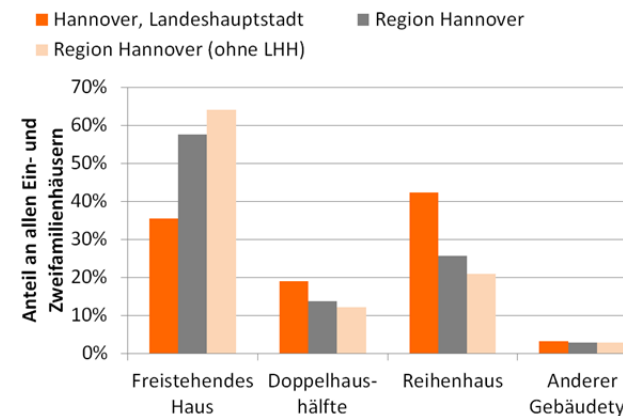
Wohnungsbestand

Abb. 20: Anteil der Wohneinheiten (WE) nach Gebäudetyp



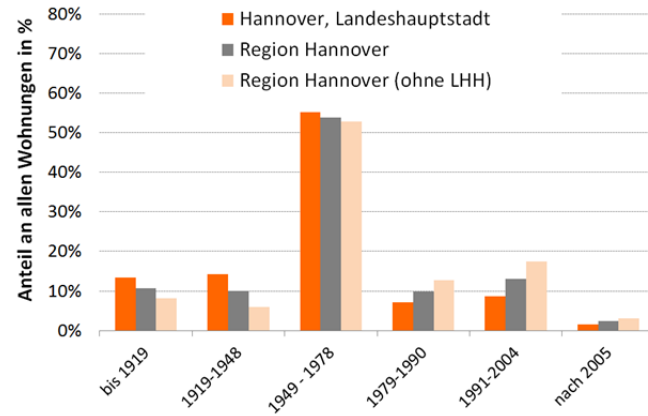
In der Landeshauptstadt Hannover gab es Ende 2016 rd. 280.900 Wohnungen in rd. 67.200 Wohngebäuden.* Davon befinden sich rd. 84 % in Mehrfamilienhäusern und 16 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) deutlich stärker durch den Geschosswohnungsbau geprägt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das Reihenhaus, das auch anteilig deutlich stärker vertreten ist als in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand, 2011



Quelle Abb. 20: Wohnungsfortschreibung des LSN. * Nicht enthalten sind Wohnungen in Wohnheimen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Abb. 21: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

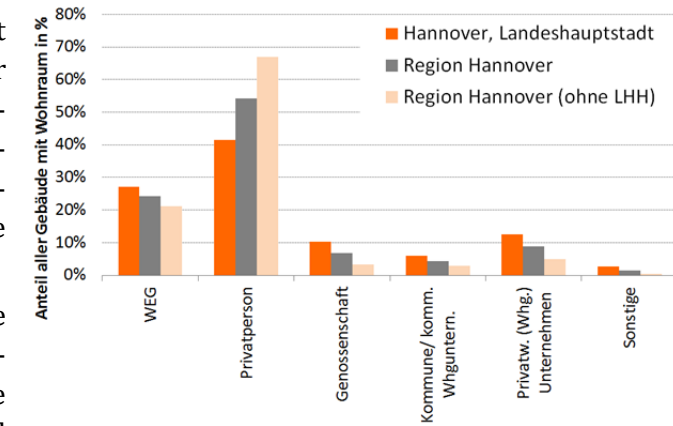
Abb. 22: Baualtersstruktur



Die Baustruktur in der Landeshauptstadt Hannover unterscheidet sich von der in der Region ohne LHH. Es gibt anteilig mehr ältere Wohnungen bis 1978. Dafür sind Wohnungen der Jahre 1979 bis 2005 in geringerem Maß vertreten als in der Region ohne LHH.

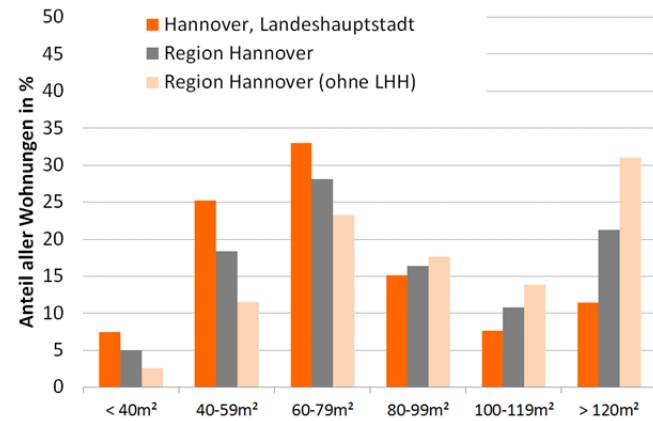
Privates Wohneigentum spielt mit 41 % eine deutlich geringere Bedeutung als in der Region (ohne LHH). Dagegen liegen die Anteile von Genossenschaften und kommunaler und privater Wohnungsunternehmen höher als in der Region (ohne LHH).

Abb. 23: Eigentümerstruktur



Quelle Abb. 22 bis 23: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

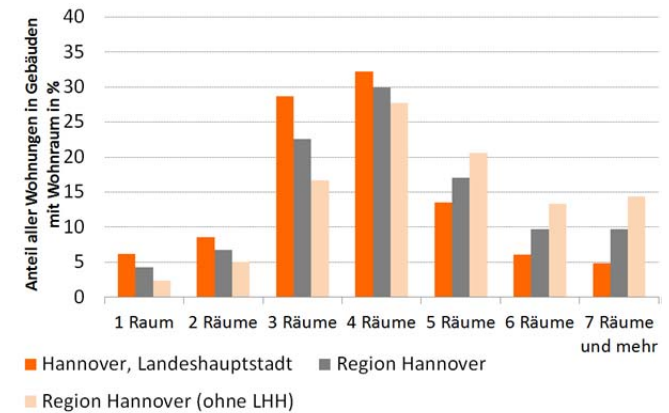
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Der Wohnungsbestand der Landeshauptstadt Hannover ist im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) aufgrund des höheren Anteils an Mehrfamilienhäusern geprägt durch kleinere Wohnungen. 65 % der Wohnungen sind bis 79 m² groß. Analog zu den Wohnflächengrößen dominieren in Hannover kleinere Wohnungen mit bis zu vier Räumen. Demgegenüber sind Wohnungen mit fünf und mehr Räumen in der Landeshauptstadt in deutlich geringem Maße vertreten als in der Region Hannover (ohne LHH).

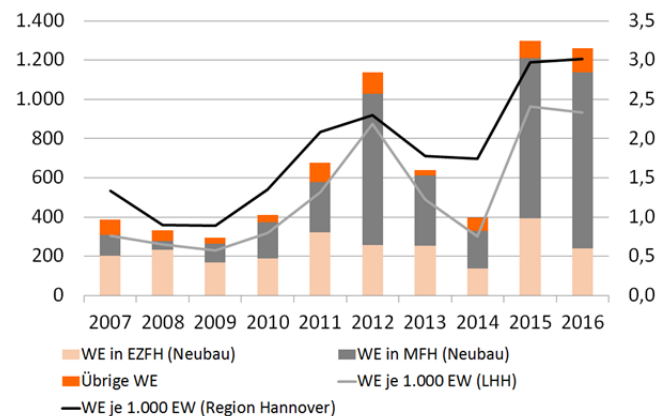
Quelle Abb. 24: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011); Abb. 25: Wohnungsfortschreibung des LSN

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume, 2016



Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

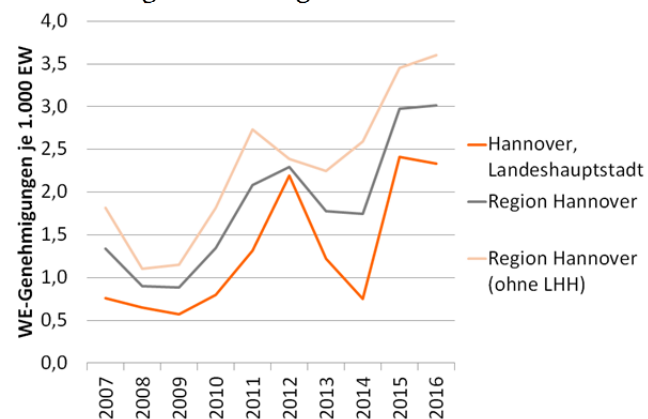
Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Hannover lag 2015 und 2016 deutlich höher als in den Vorjahren. 2015 und 2016 wurden jeweils knapp 1.300 Wohnungen genehmigt. Im Ergebnis der Dekade lag die Genehmigungsintensität (WE je 1.000 EW) unter der der Region.

Im Zeitverlauf ist der Anteil genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gestiegen und liegt rd. 50 % höher als in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



In der Landeshauptstadt ist die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) seit 2007 angestiegen. Dennoch lag sie damit in der Dekade unter dem Niveau der Region Hannover (mit/ohne LHH).

Zwischen 2007 und 2011 wurden in Hannover 0,8 WE je 1.000 Einwohner genehmigt, von 2012 bis 2016 waren es mit 1,8 WE je 1.000 Einwohner mehr als doppelt so viele.

Quelle Abb. 26 bis Abb. 29: Sonderauswertung des LSN

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

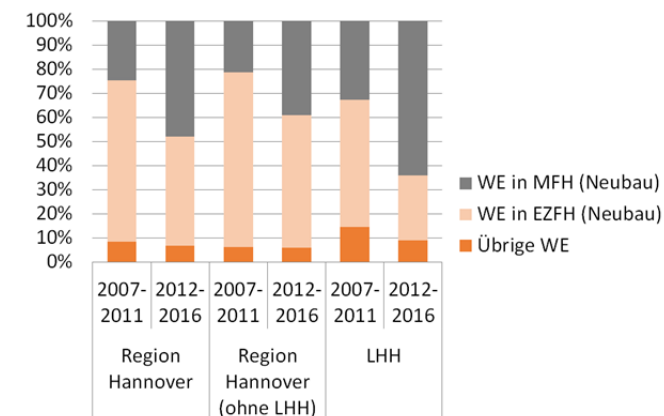


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II

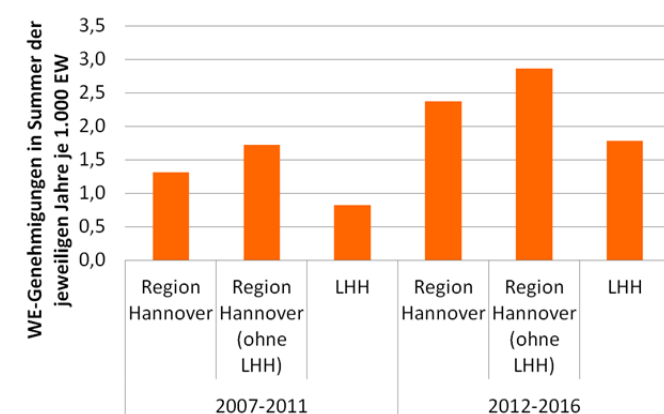
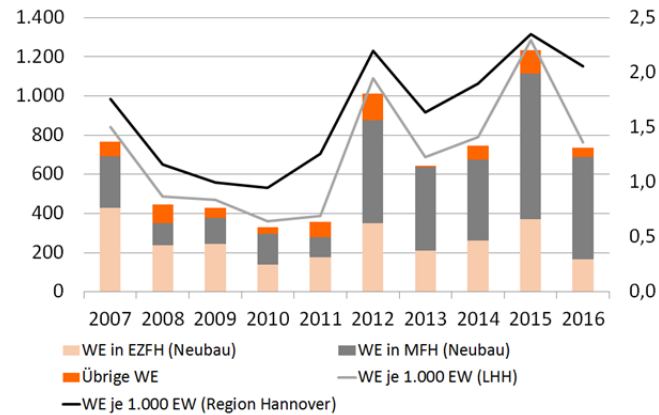
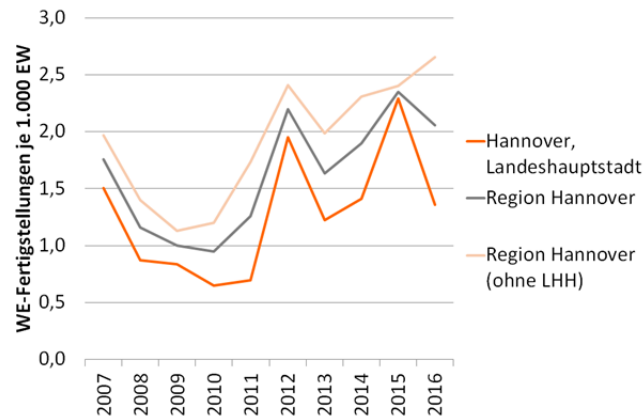


Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Wohnungsbaufertigstellungen in Hannover sanken im Trend von 2007 bis 2011. Seitdem sind sie gestiegen, schwankten aber im Zeitverlauf. 2016 wurden rd. 750 Wohnungen fertiggestellt. Je 1.000 Einwohner wurde in Hannover weniger Wohnraum gebaut als in der Region (mit/ohne LHH). Der Mehrfamilienhausbau in Hannover hat sich im Zeitablauf anteilig fast verdoppelt und liegt damit deutlich über dem Niveau der Region Hannover.

Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich I



Die Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) in der Landeshauptstadt schwankte in den vergangenen zehn Jahren. 2016 lag sie sogar wieder auf dem Niveau von 2007. In jedem Jahr der letzten Dekade war die Wohnungsbauintensität in der Stadt Hannover geringer als in der Region Hannover (mit/ohne LHH).

Trotz der Schwankungen nahm die Wohnungsbauintensität in der Landeshauptstadt zwischen den Zeiträumen 2007 bis 2011 (0,9 WE je 1.000 EW) und 2012 bis 2016 (1,7 WE je 1.000 EW) zu.

Quelle Abb. 30 bis Abb. 33: Sonderauswertung des LSN

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

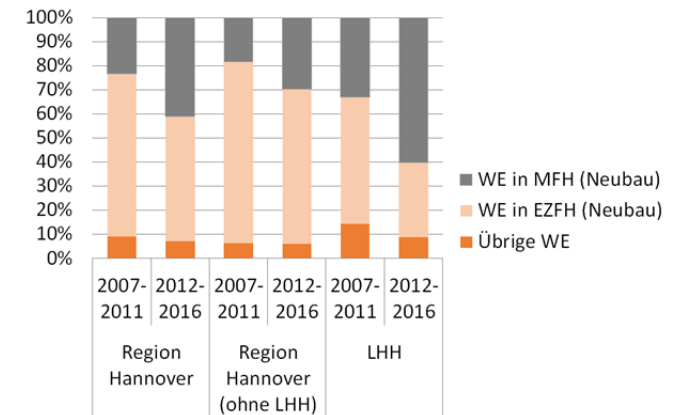
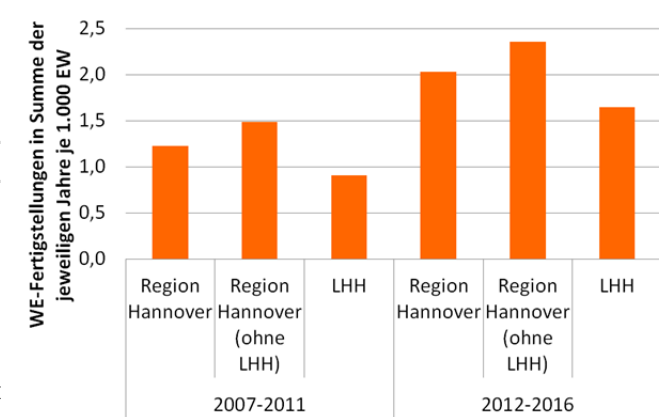
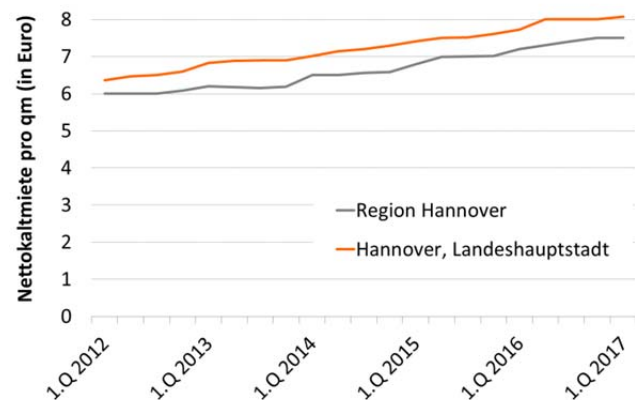


Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich II



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

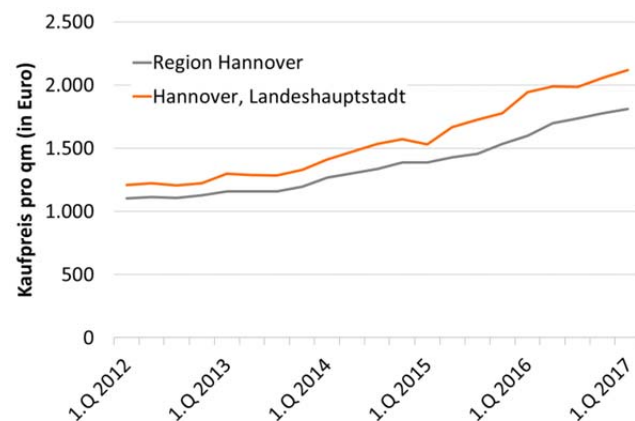
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmiete von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Hannover von 2012 bis 2017 (jeweils 1. Quartal) um 27 % von rd. 6,40 €/m² auf rd. 8,10 €/m² gestiegen (Region 25 %).

Die Angebotsmiete des Jahres 2016 lag in Hannover mit 7,94 €/m² oberhalb des Regionwertes von rd. 6,60 €/m². Die Preisdifferenzierung in Hannover ist ähnlich breit wie in der Region Hannover.

Abb. 36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



2012 bis 2017 ist der Median der Kaufpreise für angebotene Eigentumswohnungen im Bestand in Hannover stärker gestiegen (+75 %) als in der Region (+64 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Hannover bei rd. 2.100 €/m² (Region: rd. 1.800 €/m²).

Im Durchschnitt des Jahres 2016 war der Angebotskaufpreis im Median in Hannover mit rd. 2.000 €/m² höher als in der Region (rd. 1.750 €/m²). Die Preise in der Landeshauptstadt sind in gleichem Maße ausdifferenziert wie in der Region Hannover.

Quelle Abb. 34 bis Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

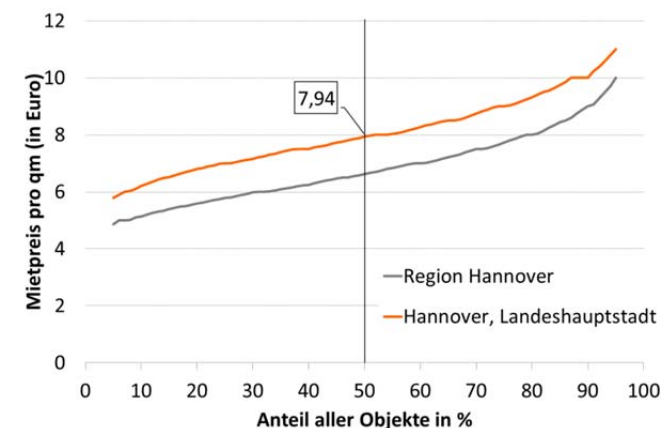


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016

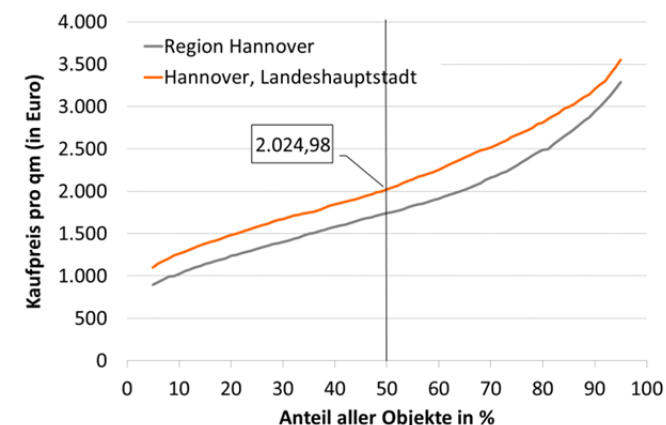
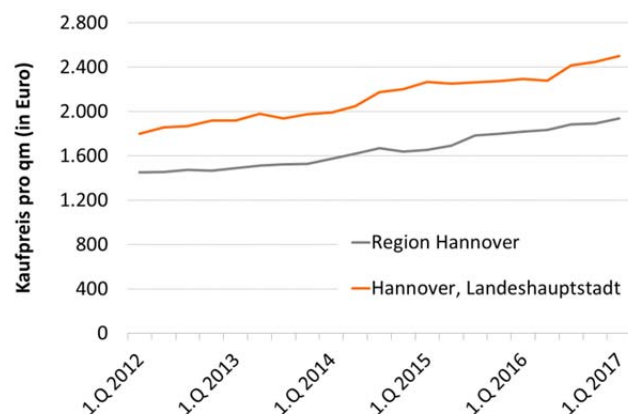


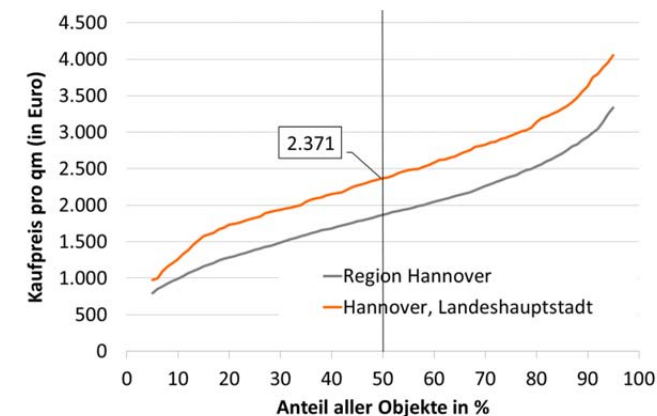
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



2012 bis 2017 ist der Median der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser (1. Quartal) im Bestand in der Landeshauptstadt Hannover stärker gestiegen (+39 %) als in der Region (+31 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in der Landeshauptstadt Hannover bei rd. 2.500 €/m² (Region: rd. 1.950 €/m²).

2016 war der Kaufpreis im Median in Hannover mit rd. 2.350 €/m² höher als in der Region (rd. 1.850 €/m²). Im unteren Segment sind die Preise in der Region Hannover weniger ausdifferenziert als in Hannover.

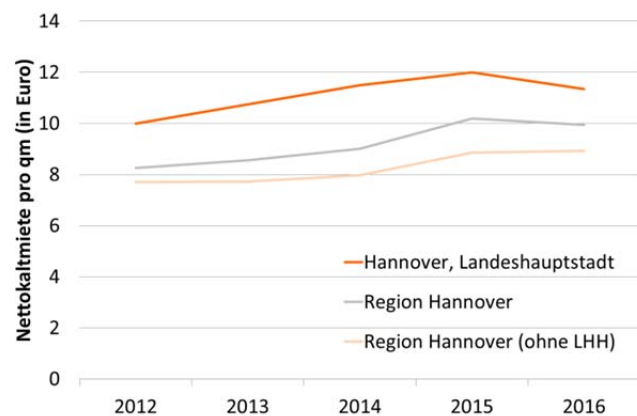
Abb. 39: Verteilung der Angebotskaufpreise im Ein- und Zweifamilienhausbestand, 2016



Quelle Abb. 38 bis Abb. 39: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau¹

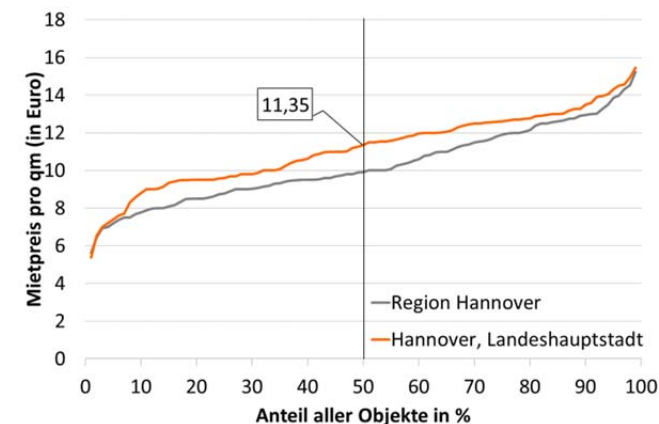
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in
Neubau-Mehrfamilienhäusern



Zwischen 2012 und 2015 stiegen die Medianmieten für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hannover sowie regionsweit. Von 2015 auf 2016 ist die Miete um 5,4 % gesunken.

In der Landeshauptstadt Hannover lag die Angebotsmiete 2016 im Neubau im Median bei 11,35 €/m² und in der Spitze bei 15,50 €/m². In der Region Hannover war die Medianmiete 13 % niedriger als in der Landeshauptstadt Hannover.

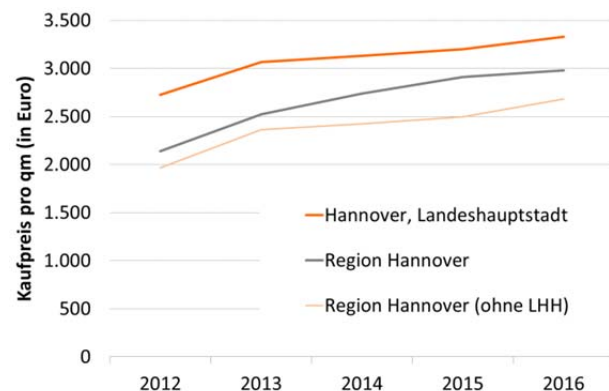
Abb. 41: Angebotsmietenspanne in Neubau-
Mehrfamilienhäusern, 2016



Quelle Abb. 40 bis Abb. 41: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

¹ In der Region Hannover (ohne LHH) reichen die Fallzahlen der Angebotsmieten in neu gebauten Mehrfamilienhäusern für einzelne Kommunen für eine valide Auswertung nicht aus. Gleiches trifft für die Kaufpreise neu gebauter Eigentumswohnungen zu.

Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



Der Medianpreis aller zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Hannover ist von 2012 bis 2016 um 22 % auf rd. 3.350 €/m² gestiegen. In der LHH ist das Preisniveau im Median 25 % höher als in der Region (ohne LHH). Die Preisdifferenzierung in der LHH ist im gehobenen Segment geringer als in der Region Hannover.

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

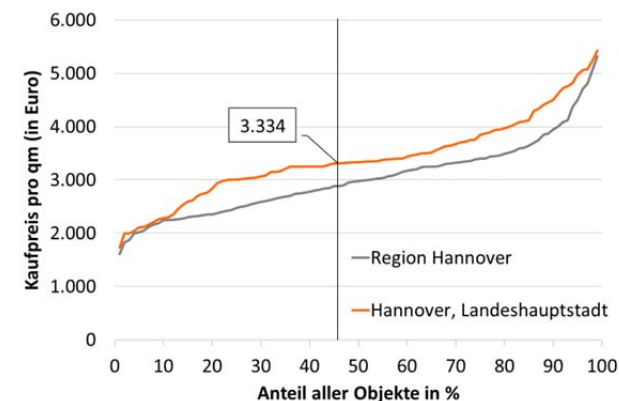
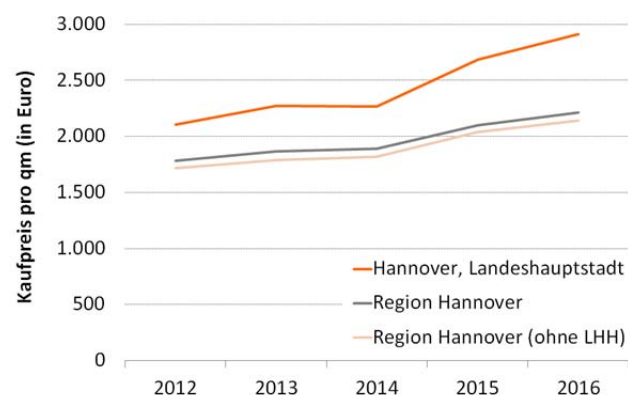


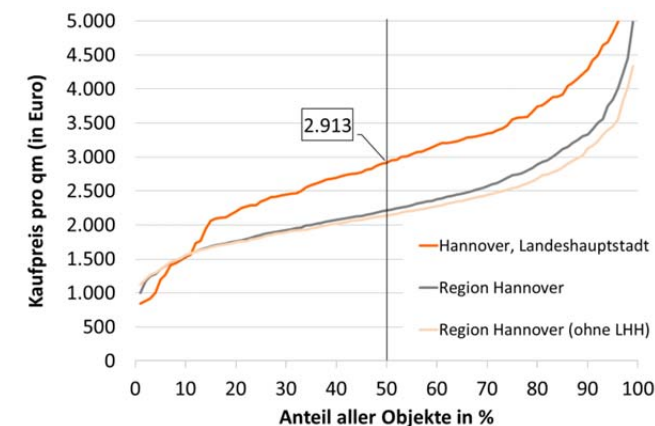
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für neu angebotene Ein-/Zweifamilienhäuser in der Stadt Hannover stärker gestiegen (+38 %) als in der Region Hannover mit und ohne LHH (jeweils um +24 %).

2016 lag der Mediankaufpreis in der Stadt Hannover bei rd. 2.900 €/m² und damit 36 % höher als in der Region ohne LHH (rd. 2.150 €/m²). Die Preise in Hannover (Spanne von rd. 1.500 bis über 5.000 €/m² ohne die teuersten und preiswertesten 10 % des Angebots) differenzieren stärker als in der Region Hannover (mit und ohne LHH) (rd. 1.500 €/m² bis unter 4.500 €/m²).

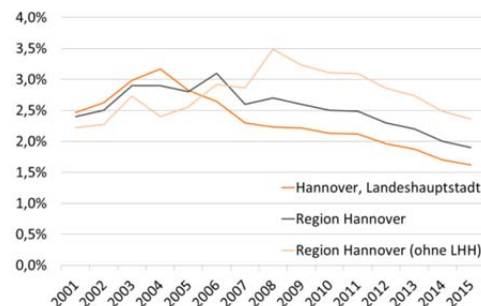
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



Quelle Abb. 42 bis Abb. 45: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

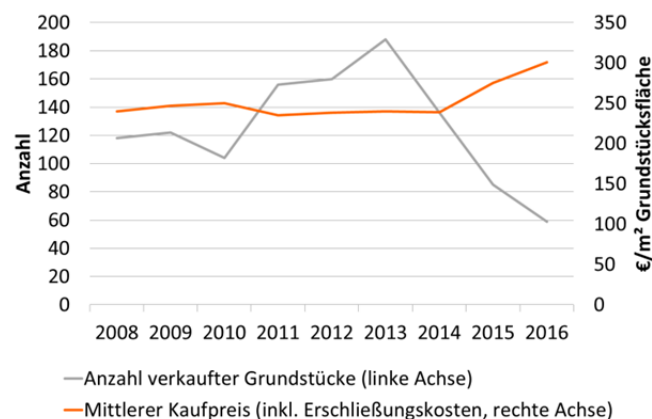
Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand



Der marktaktive Leerstand im Mehrfamilienhaussegment lag 2015 in der Landeshauptstadt Hannover bei mit 1,6 % und damit unter der Leerstandsquote in der Region ohne LHH (2,4 %).

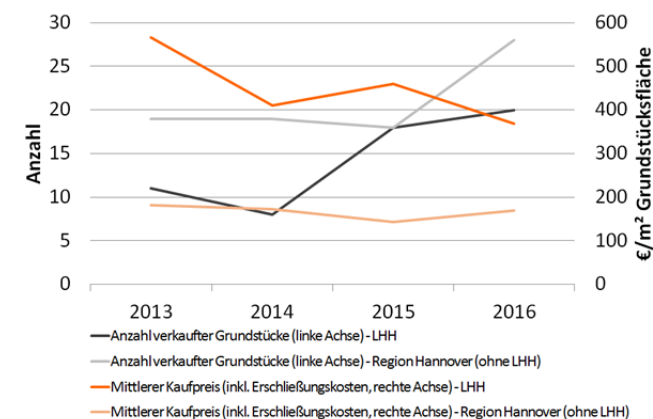
Nach Angabe der Landeshauptstadt Hannover betrug der Leerstand nach der eigenen Erhebung mit Stromzählerdatenauswertung 2,0 % (Stichtag 15.03.2018).

Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Hannover



Die Zahl verkaufter unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nicht nur Ausdruck einer veränderten Nachfrage, sondern auch angebotsbedingt. Stehen wenige (viele) Flächen zur Verfügung, werden auch wenige (viele) verkauft. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 wurden durchschnittlich 125 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau verkauft. Die Grundstückspreise für Eigenheime in der LHH waren 2016 mit 301 €/m² an der Spitze in der Region. Seit 2013 ist die Zahl der Verkäufe gesunken.

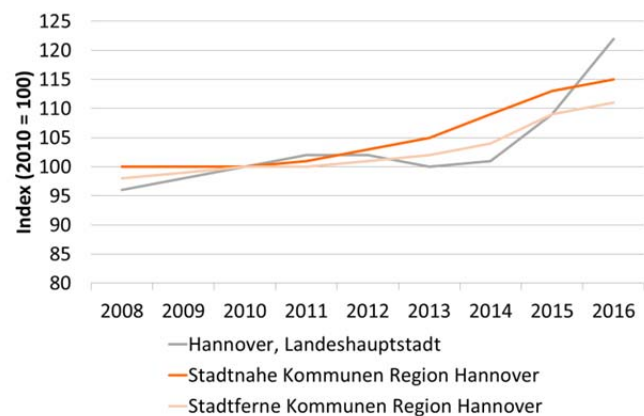
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



Im Mehrfamilienhaussegment ist die Zahl verkaufter Grundstücke sowohl in der LHH als auch in der Region (ohne LHH) zuletzt stark gestiegen, während die mittleren Kaufpreise in der Region (ohne LHH) stabil geblieben und in der LHH sogar noch leicht gesunken sind.

Quelle Abb. 46 CBRE-empirica-Leerstandsindex, marktaktiver Leerstand sind Wohnungen, die weniger als 6 Monate leer stehen. Der marktaktive Leerstand ist nicht mit dem Leerstand zu vergleichen, der mit der Stromzählerdatenmethode erfasst wird. Abb. 47 und Abb. 48: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht, diverse Jahrgänge.

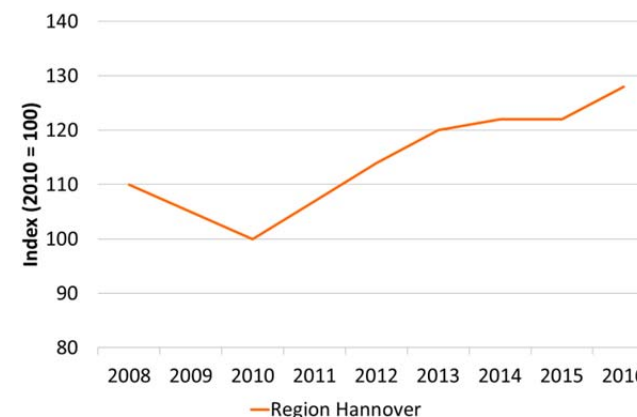
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH Baugrundstücken



Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

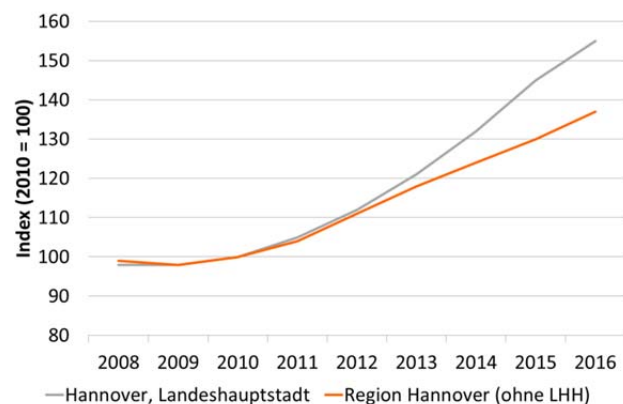
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



Gemarkungen in Pattensen und Gehrden) und schließlich den stadtfernen (Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums sowie Ergänzungsstandorte) regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

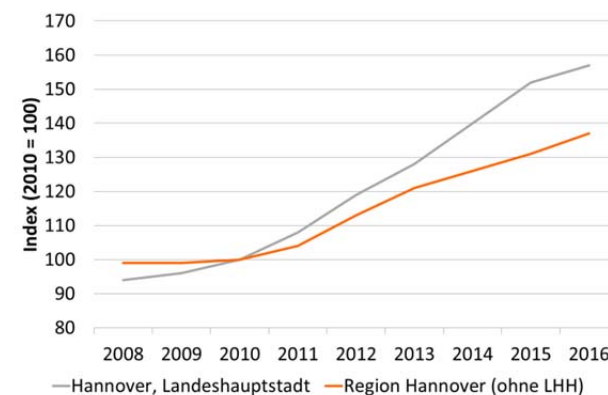
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand haben sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 in der LHH um 58 %, in der Region Hannover (ohne LHH) um 40 % erhöht.

Seit 2008 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in der LHH um 67 %, in der Region Hannover (ohne LHH) um fast 40 %.

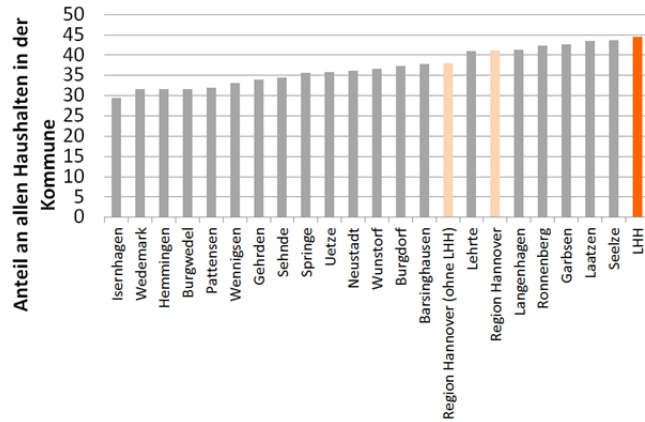
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



Quelle Abb. 49 bis Abb. 52: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht, diverse Jahrgänge

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

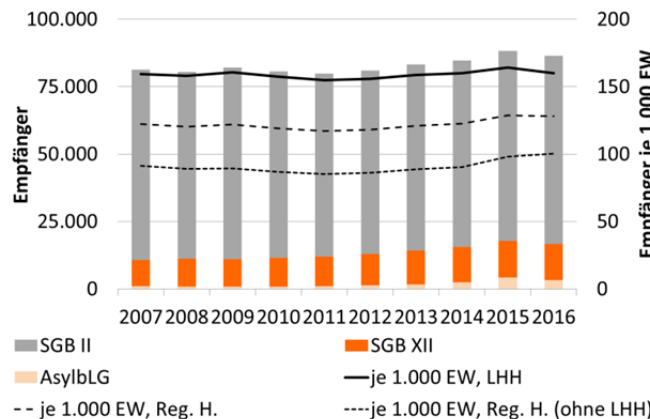
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise bei Einpersonenhaushalten zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.000 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis), für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €.

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb der Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. Die Landeshauptstadt Hannover hat mit 44,5 % den höchsten Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen in der Region Hannover.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



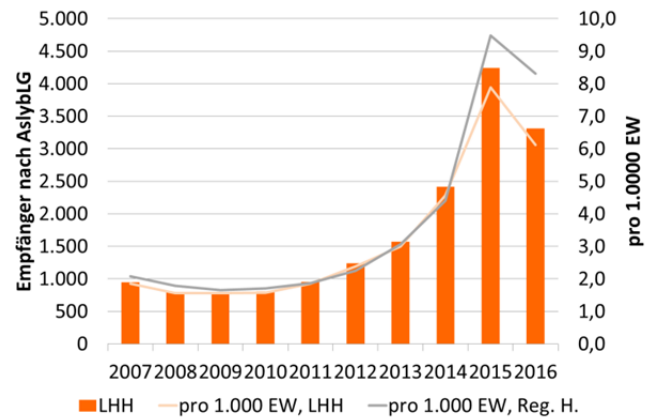
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In der Landeshauptstadt stieg die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 86.500 Personen, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen. Mit einem Anteil von 16 % an allen Einwohnern liegt die Stadt Hannover über dem der Region Hannover mit und ohne LHH.

Während des Asylverfahrens treten Asylbewerber bzw. stellvertretend die Kommunen als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt nur dann auf, wenn sie durch die Kommune dezentral in Wohnungen und nicht in Gemeinschafts- oder vergleichbaren Unterkünften untergebracht werden. Nach Anerkennung wechseln die Flüchtlinge die Rechtskreise vom AsylbLG in das SGB II, soweit die Person (noch) kein eigenes Einkommen hat. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden diese Haushalte zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt.

Quelle Abb. 53: Region Hannover, Abb. 54: LSN, Werte für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen)

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



Aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen ist die Zahl der Bezieher von Leistungen nach dem AsylbLG 2015 in der LHH auf rd. 4.250 Personen gestiegen und 2016 wieder deutlich gesunken. Der Wert, gemessen an 1.000 Einwohnern, liegt unter dem Wert in der Region Hannover.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und in der Landeshauptstadt mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Hannover mehr Haushalte Wohngeld als in der Region mit und ohne LHH.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

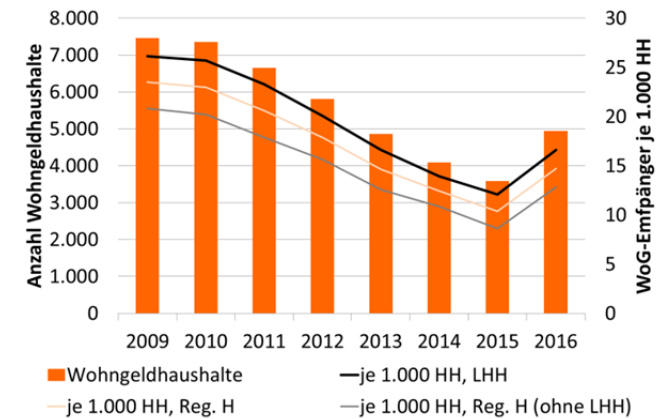
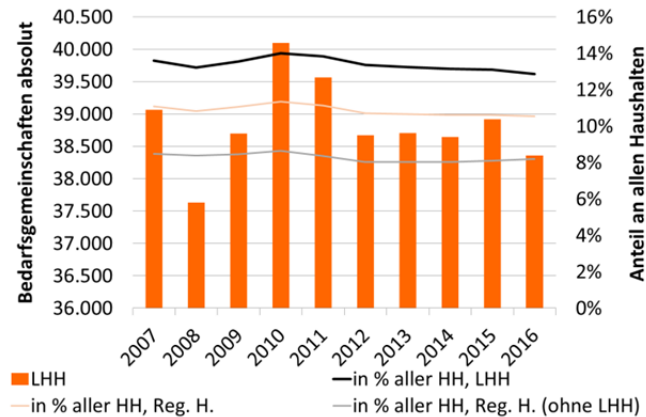


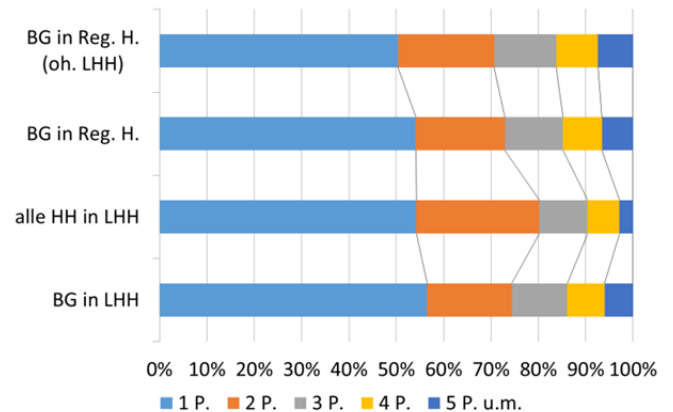
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In der Landeshauptstadt haben 2016 rd. 38.400 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 13 % aller Haushalte liegt Hannover über den entsprechenden Werten der Region mit und ohne LHH.

Bei den Bedarfsgemeinschaften in der LHH handelt es sich vor allem um 1- und 2-Haushalte. Überproportionales Gewicht in Relation zu allen Haushalten in der LHH haben Haushalte mit 3 und mehr Personen.

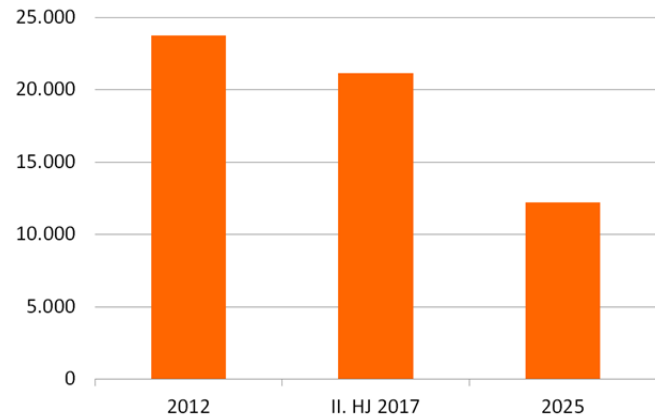
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



Quelle Abb. 55 bis Abb. 56: LSN, Werte AsylbLG für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen); Abb. 57 und Abb. 58: BA

Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

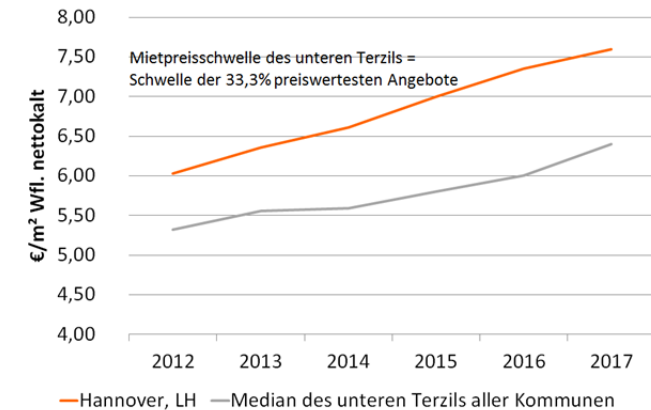


In der Stadt Hannover gibt es 21.155 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit Bestandsquoten von 7,5 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 9,0 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt die Landeshauptstadt über der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) bzw. der Region ohne LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen 42 % – und damit mehr als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – des

heutigen Bestands geförderter Wohnungen in der Stadt aus der Bindung. Absolut ist das ein Minus von rd. 8.900 Wohnungen. Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Hannover ist von 2012 bis 2017 um rd. 26 % und damit stärker gestiegen als in der Region Hannover insgesamt (+20 %). Mit 7,60 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in der Landeshauptstadt deutlich über der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

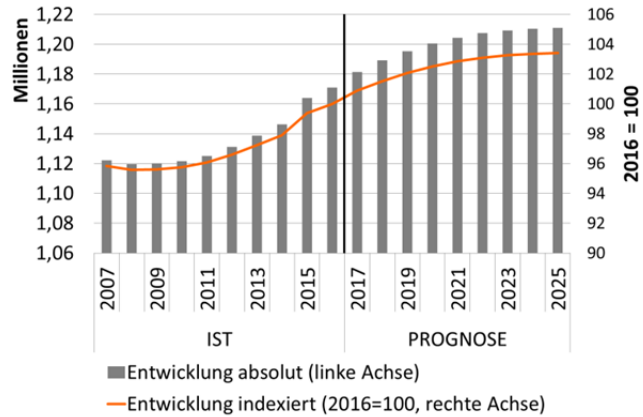
Quelle Abb. 59: Region Hannover sowie Angaben der Kommunen; Abb. 60: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment



Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 61: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover



Gemäß Prognose der Region Hannover steigt die Einwohnerzahl in der Region von 2016 bis 2025 um 38.000 bzw. 3,5 % auf gut 1,21 Mio.

Auch die Altersstruktur wird sich verändern: Die Zahl der unter 16-jährigen, der 29- bis unter 45-jährigen, der 56- bis 70-jährigen und der Hochaltrigen über 80 Jahre nimmt zu. In den Altersklassen 16-28 Jahre, 45-55 Jahre und 71-80 Jahre geht die Einwohnerzahl zurück (insb. die heutigen Babyboomer und geburtenstarken Vorkriegsjahrgänge).

Abb. 62: Veränderung der Altersstruktur in der Region Hannover bis 2025

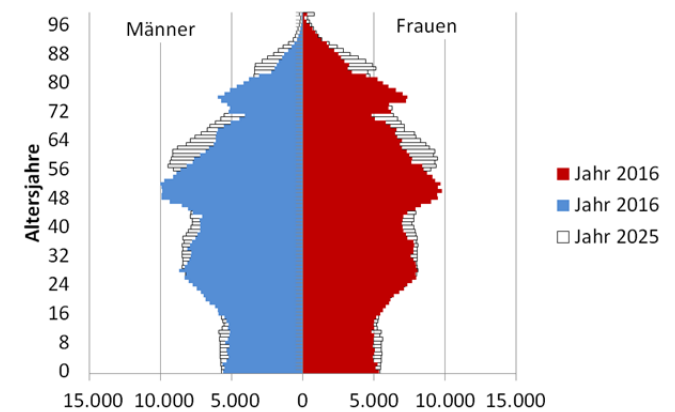
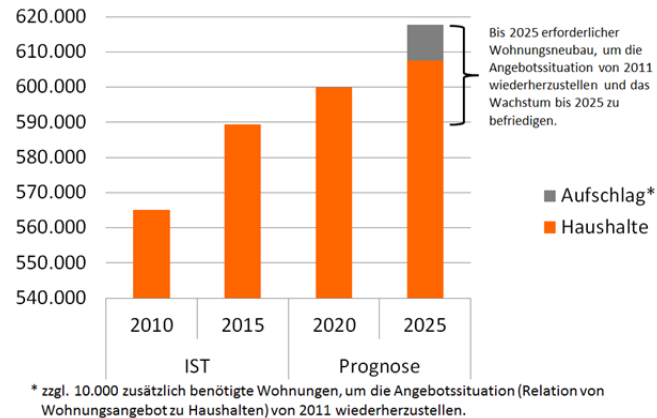
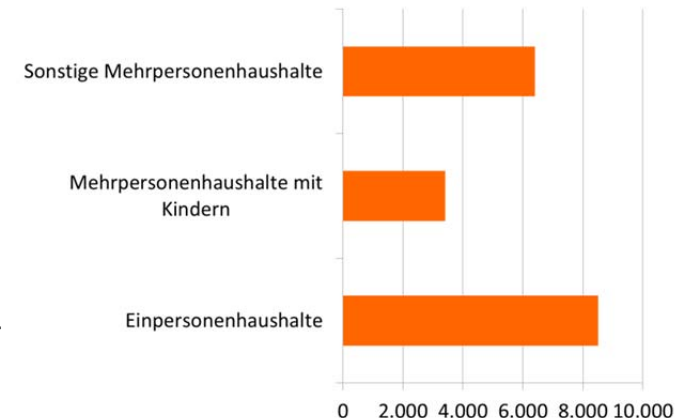


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



Gegenüber dem Jahr 2015 nimmt die Zahl der Haushalte in der Region bis zum Jahr 2025 um 18.300 zu. Um die Wohnungsmarktsituation des Jahres 2011 mit der damaligen Flexibilitäts- und Fluktuationsreserve wiederherzustellen, bedarf es von 2016 bis 2025 weiterer 10.000 Wohnungen (Nachholbedarf). Fast die Hälfte des prognostizierten Haushaltswachstums entfällt auf Einpersonenhaushalte, knapp 20 % auf Haushalte mit Kindern und die übrigen gut 30 % auf sonstige Mehrpersonenhaushalte.

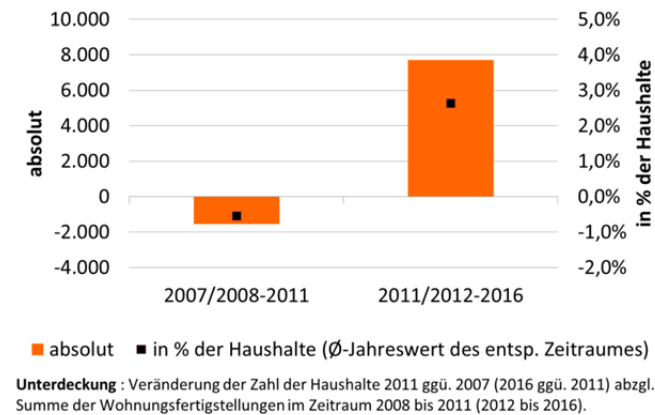
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



Quelle Abb. 61 bis Abb. 64: Region Hannover, Team Statistik

Wohnungsbedarf bis 2025

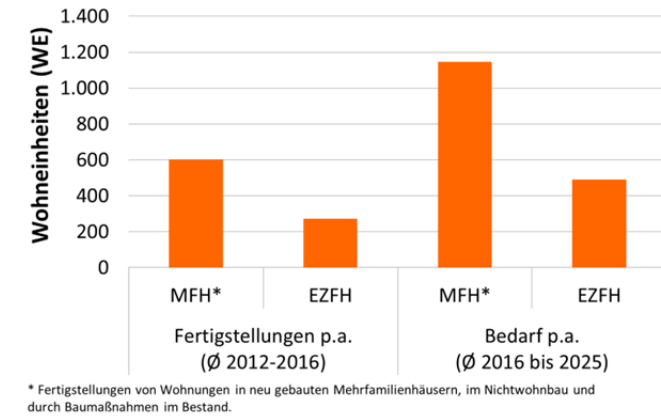
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in der Stadt Hannover seit 2011/2012 rd. 8.000 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 2,6 % der Haushalte und liegt damit oberhalb des regionalen Defizits ohne LHH (2,1 %).

Das Verteilungsmodell der Region kommt zu einem Bedarf von rd. 16.200 WE für den Zeitraum 2016 bis 2025, d.h. 1.620 WE pro Jahr. Auf das Segment MFH entfallen dabei rd. 11.300 WE (1.130 WE p.a.), auf das

Abb. 66: Bedarf nach Segmenten bis 2025 (pro Jahr)



Segment EZFH rd. 4.900 WE (490 WE p.a.). Im Vergleich zu den Fertigstellungen von 2012 bis 2016 liegt der zukünftige Bedarf deutlich höher. Die Segmente verschieben sich nicht: Der Anteil fertig gestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hannover lag in den letzten fünf Jahren bei rd. 70 % und soll nach der Bedarfsfestsetzung der Region auch auf diesem Niveau bleiben.

Die aktuellen Annahmen der Landeshauptstadt Hannover gehen von einem jährlichen Neubaubedarf in Höhe von 1.000 Wohneinheiten aus. Übertragen auf den Prognosezeitraum des Wohnraumversorgungskonzepts der Region Hannover bedeutet dies ein Volumen von rd. 10.000 Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2025. Die unterschiedlichen Bedarfswahlen (Region Hannover: + rd. 6.200 WE) lassen sich v. a. durch den im Verteilungsmodell der Region Hannover enthaltenen Nachholbedarf erklären, der mit etwas mehr als einem Drittel des Gesamtbedarfs (35 %, LHH: 5.700 WE) bemessen ist. In der Berechnung des Wohnkonzepts 2025 der Landeshauptstadt Hannover bleibt der Nachholbedarf unberücksichtigt. Darüber hinaus liegen den kommunalen und regionalen Prognosen zwei grundlegend unterschiedliche methodische Ansätze zugrunde. Die von der Region Hannover ermittelten Bedarfswahlen sind Ergebnisse eines Verteilungsmodells, welches die gesamtregionale Bedarfsprognose bzgl. zusätzlicher Wohnungen bis 2025 nach siedlungs- und entwicklungsstrukturellen Kriterien auf die regionsangehörigen Städte und Gemeinden verteilt. Es handelt sich daher nicht um eine mit der kommunalen Prognose der Landeshauptstadt Hannover vergleichbare Bedarfsabschätzung.

Wohnbaupotenziale

Der Flächenbedarf liegt nach dem Verteilungsmodell der Region bei 336 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region Hannover, das keine Flächen mit weniger als 0,5 ha umfasst, kommt zu einem Flächenpotenzial von 252 ha. Nach den Berechnungen der Landeshauptstadt reichen die verfügbaren Potenziale in Hannover unter Berücksichtigung von Baulücken und einer höheren Dichte allerdings aus. Danach stehen im Zeitraum 2019 bis 2025 Bau-rechte zur Verfügung für insgesamt rd. 15.000 WE.

Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen bis 2025

Ziel ist es, die Quote des Sozialwohnungsbestandes in der Region Hannover bis 2025 mit rd. 4,7 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. rd. 7,5 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) durch einen Instrumentenmix konstant zu halten. Neben Bestandsmaßnahmen (z.B. Verlängerung oder Erwerb von Bindungen im Bestand, Modernisierung), sollen in der Region Hannover 25 % des erforderlichen Wohnungsneubaus in den Siedlungsschwerpunkten in und außerhalb des Kernraums sowie 15 % in den Ergänzungsstandorten im geförderten Wohnungsneubau entstehen. In der Landeshauptstadt Hannover liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 7,5 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 9,0 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 22.400 Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt Hannover. Unter Berücksichtigung möglicher Bindungsausläufe (minus rd. 8.900 WE) bedarf es dementsprechend etwa rd. 10.200 zusätzlicher belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen im Zeitraum bis 2025. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt in einer Größenordnung von 4.050 WE im Zeitraum von 2016 bis 2025 (dies sind im rechnerischen Schnitt rd. 400 WE pro Jahr). Damit werden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen zu weniger als der Hälfte kompensiert.

Dies bedeutet, dass Investoren und Eigentümer mehr als bisher bereit sein müssen, entweder mehr geförderte Wohnungen neu zu bauen und/oder vermehrt kommunale Angebote für entsprechende Maßnahmen im Bestand anzunehmen. In diesem Kontext sollte die Landeshauptstadt Hannover prüfen, ob sie selbst bzw. ihre Unternehmen (hanova und ZVK) in diesem Aufgabenfeld stärker tätig werden können.

Handlungsbedarfe /-felder (basierend auf den Ergebnissen der Kommunalgespräche sowie quantitativer Analysen und Indikatoren)

Handlungsfelder*	Handlungsbedarfe	Relevanz		
		niedrig	mittel	hoch
7	Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau			
	Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1, 10	Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2, 10	Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3, 10	Ältere Haushalte			
4, 10	Familienhaushalte			
3, 4, 10	Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
	Baulandbereitstellung			
7	Planungsrecht			
9	Preiswertes Bauen			
7	Aktivierung FNP-Potenziale			
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
	Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
8	Energetische Sanierung			
3, 8	Altersgerechter Umbau			
8	Eneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
	(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
10	Sozial benachteiligte Quartiere			
3	Altersgerechte Quartiere			
	Kooperationen und Kommunikation			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. AG-Sitzung zum Wohnraumversorgungskonzept siehe nächste Seite.

Nr.	Handlungsfeld (aus 5. AG-Sitzung)	Nr.	Handlungsfeld (aus 5. AG-Sitzung)
1	Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen	2	Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten
3	Altersgerechte Wohnraumversorgung	4	Familiengerechte Wohnraumversorgung
5	Räumlich ausgewogene Entwicklung	6	Wohnflächenverbrauch/-inanspruchnahme
7	Baulandaktivierung	8	Ausdifferenzierung Wohnungsangebot / Erneuerung Wohnungsbestand
9	Reduzierung von Baukosten	10	Sozialräumliche und funktionale Mischung
11	Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe		

In der Landeshauptstadt Hannover hat der Neubaubedarf im Vergleich aller Kommunen in der Region Hannover die höchste Bedeutung. Der Neubaubedarf bis 2025 fällt deutlich höher aus als der in den letzten Jahren realisierte Wohnungsneubau.

Haushalte mit geringem Einkommen, Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten und Familienhaushalte sind die Zielgruppen mit dem größten Gewicht bei der Wohnraumversorgung.

Im regionsweiten Vergleich hat die Baulandbereitstellung in der Landeshauptstadt Hannover angesichts des hohen Neubaubedarfs bei einem begrenzten Flächenpotenzial höchste Priorität. In der Folge sind auch die Baulandschaffung für preiswertes Bauen, die Aktivierung von FNP-Potenzialen und die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen von zentraler Bedeutung.

Die energetische Sanierung und der altersgerechte Umbau haben im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände eine mittlere Relevanz.

Bei den sozialräumlichen Handlungsfeldern sind die sozial benachteiligten Quartiere am relevantesten.

Höchste Priorität haben die Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren und die interne Kommunikation mit Bürgern und der Politik.