

Gutachten zum Wohnkonzept Hannover 2025

Kurzbericht März 2013

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Die Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover ist es, die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung strategisch zu steuern. Dazu zählen zum einen die Anpassung des knapp 290.000 Wohneinheiten umfassenden Wohnungsbestands an die sich verändernden Bedarfe, zum anderen die nachfragegerechte Entwicklung neuer Wohngebiete und Bauflächen, um Zuzug zu ermöglichen und geeignete Flächen für Bauwillige sowie Neubauten für verschiedene Nachfragegruppen bereithalten zu können.

Im Hinblick auf die Anpassung des Wohnungsangebotes an die heutige und zukünftige Wohnungsnachfrage standen unter anderem die folgenden Fragestellungen im Zentrum der Untersuchung:

- Wie wird sich die Wohnungsnachfrage in den nächsten 10 bis 15 Jahren entwickeln?
- Welche Zielgruppen prägen die Nachfrage?
- Welche Wohnungsangebote - baulicher Natur und hinsichtlich des Wohnumfelds - sind bei den verschiedenen Nachfragergruppen gefragt?
- Welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich - in baulicher Hinsicht und in Bezug auf die Entwicklung der Quartiere - für Hannover? Welche Ziele und Maßnahmen sind für eine strategische Steuerung sinnvoll?

Angesichts auch in Zukunft weiter steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen besteht in Hannover der Bedarf an zusätzlichen Wohnungsangeboten, der durch die Ausweisung neuer Bauflächen und eine sukzessive Nachverdichtung innerhalb der Stadt befriedigt werden muss. Um die Stadt-Umland-Wanderung abzdämpfen, muss die Stadt ein attraktives und vor allem bezahlbares Angebot an Bauflächen für Haushalte mit Eigentumswunsch und Angebote im Mietwohnungsbau bereithalten. Zudem besteht weiterer Bedarf an Flächen für Neubauprojekte im Mehrfamilienhausbereich, die das verfügbare Angebot in Hannover qualitativ ergänzen.

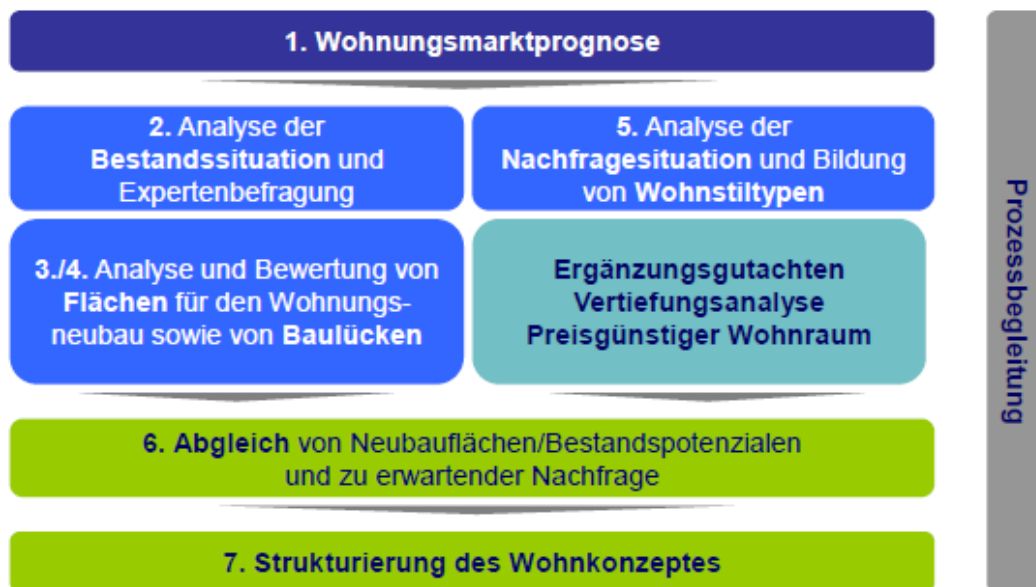
Konkret war es das Ziel des Gutachtens zum Wohnkonzept 2025, die verfügbaren Flächenangebote vor dem Hintergrund der heutigen und zukünftigen Nachfrage zu beurteilen und Entwicklungsprioritäten festzulegen. Dabei standen unter anderem folgende Fragestellungen im Mittelpunkt:

- Welche Auswirkungen haben die Veränderungen der Haushaltsstrukturen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt?
- Welche Standorte, welche Qualitäten und welche Größenordnungen sind für Neubauprojekte in Hannover marktgerecht?
- Wie ist das bestehende Potenzial an Wohnbauflächen sowie Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten quantitativ und qualitativ vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung zu bewerten?
- Welche Prioritäten ergeben sich für die Entwicklung der Flächen?
- Welche Arten von Flächenpotenzialen sollten zusätzlich oder ggf. alternativ zu den vorhandenen Angeboten im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklungsplanung untersucht werden?

Vorgehen

Die Stadt beschäftigt sich bereits seit vielen Jahren umfassend und systematisch mit stadtentwicklungspolitischen Fragestellungen und der Optimierung städtebaulicher Prozesse. Bei der Bearbeitung des Gutachtens zum Wohnkonzept konnte somit bereits auf eine breite Grundlage an Analysen der Wohnungsmarktbeobachtung und an empirischen Befragungsergebnissen zurückgegriffen werden.

Abb. 1 Leistungsbausteine des Gutachtens zum Wohnkonzept 2025



Als Basis für das Gutachten wurden zunächst eine Analyse des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes in Hannover durchgeführt und die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des zur Verfügung stehenden Angebots bis zum Jahr 2025 prognostiziert (s. 2.1). Teil der Analyse war eine quantitative und qualitative Betrachtung des Bestands, die durch Expertengespräche und Begehungen gestützt wurde (s. 2.2). Anschließend wurden die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsneubau sowie die Baulücken hinsichtlich ihrer Eignung für verschiedene Zielgruppen bewertet (s. 2.3). Zur Abbildung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsnachfrage wurden auf der Grundlage der städtischen Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover Zielgruppen („Wohnstiltypen“) und ihre Präferenzen definiert (s. 2.4). In einem weiteren Schritt wurden die Neubauf Flächen und Bestandspotenziale der zu erwartenden Nachfrage gegenübergestellt (s. 2.5). Einkommensschwächere Haushalte wurden auf der Grundlage der Repräsentativerhebung quantifiziert und dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Handlungsbedarfe abzuleiten (s. 2.6). Abschließend wurden Schlussfolgerungen für die strategische Weiterentwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes gezogen (s. 3).

Die Erarbeitung des Gutachtens zum Wohnkonzept wurde durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, bestehend aus Stadtbaurat Uwe Bodemann, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Planen und Stadtentwicklung sowie des Fachbereiches Wirtschaft, begleitet.

Parallel war es ein erklärtes Ziel, die Wohnungsmarktakteure frühzeitig in die Prozesse einzubinden, um Vernetzungen anzuregen, Analyseergebnisse zu diskutieren und konsensfähi-

ge Ansätze und Strategien zu erarbeiten. Hierfür wurde ein Wohnungsmarktforschungsinstitut eingerichtet, an dem neben der Ratspolitik und der städtischen Verwaltung, auch die Region Hannover, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw), Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Deutscher Mieterbund, Seniorenbeirat sowie weitere auf dem Wohnungsmarkt tätige Institutionen beteiligt waren. Mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo) fanden Fachgespräche über die Möglichkeiten zur Bestandspflege und zur Belebung der Wohnungsbautätigkeit statt.

2 Wohnungsmarktanalyse Landeshauptstadt Hannover

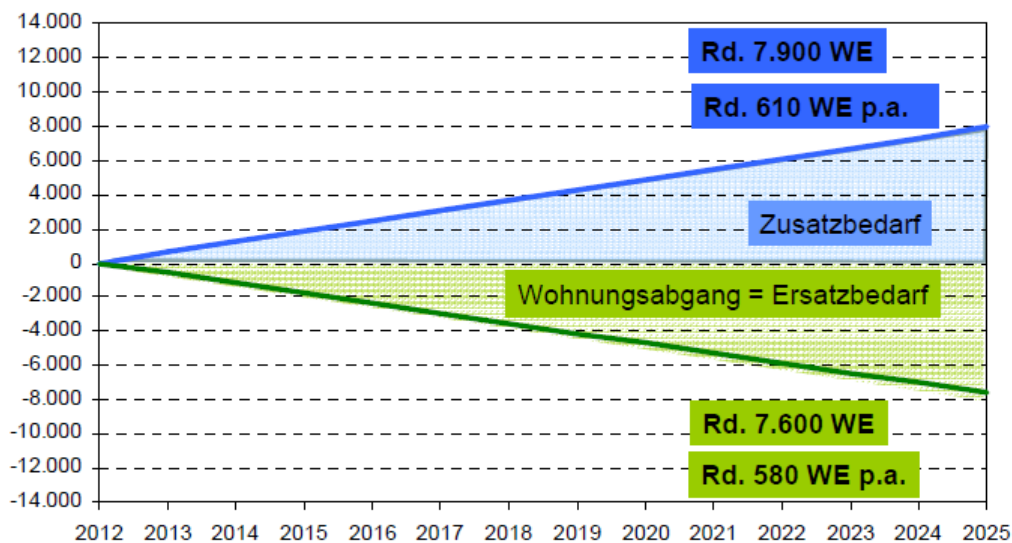
2.1 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnet zuwanderungsbedingt bereits seit mehreren Jahren Bevölkerungsgewinne. Seit dem Jahr 2000 stieg die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung um 1,8 % an.

Bis zum Jahr 2025 ist mit einem weiteren Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 2,3 % zu rechnen. Die Zahl der Haushalte, deren Entwicklung sich unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrage niederschlägt, nimmt von derzeit 267.800 um 9.400 auf 277.200 bis 2025 um 3 % zu (Quellen: Statistisches Bundesamt, Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)).

Mit der prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung setzt sich Hannover vom bundesweiten Trend der abnehmenden Bevölkerungszahl ab. Die Prognose geht von einer Zunahme von derzeit ca. 515.000 um 12.000 auf ca. 527.000 Einwohnerinnen und Einwohner in 2025 aus (Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025, Schriften zur Stadtentwicklung 112).

Abb. 2 Wohnungsmarktprognose 2012 bis 2025



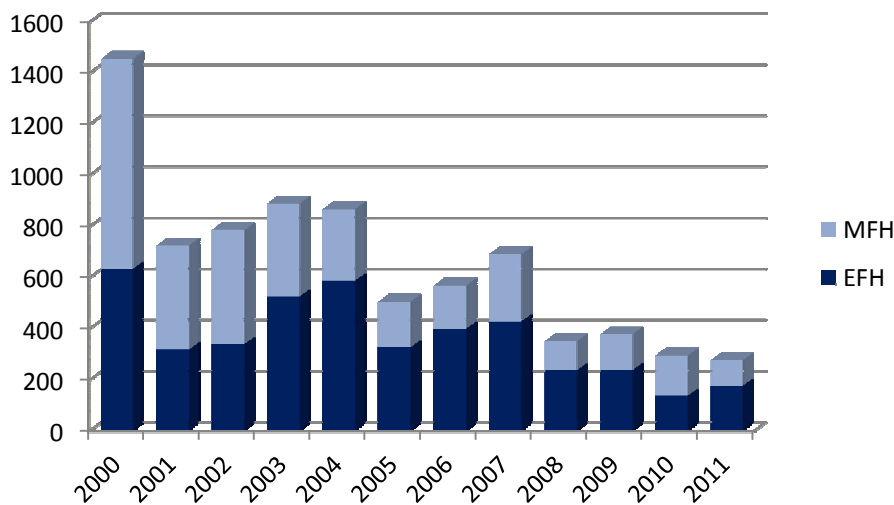
Für das Basisjahr 2012 ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbereich als auch im Mehrfamilienhausbereich eine ausgeglichene Wohnungsmarktbilanz. Bis zum Jahr 2025 entsteht jedoch aufgrund der positiven Haushaltsentwicklung ein Zusatzbedarf an ca. 7.900 Wohneinheiten. Um diesen Bedarf zu decken, ist eine Ausweisung von Bauflächen für durchschnittlich 610 Wohneinheiten pro

Jahr erforderlich. Zudem ist ein Ausgleich des Wohnungsabgangs aufgrund von Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen in einer Höhe von ca. 7.600 Wohneinheiten erforderlich. Dieser Ersatzneubau wird in der Regel auf denselben Flächen realisiert und fällt nicht in den Verantwortungsbereich der Stadt, so dass kein zusätzlicher Flächenbedarf veranschlagt werden muss. Zur Ermittlung der Wohnungsmarktbilanz wurde der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen und der hypothetischen Annahme, dass kein Neubau stattfindet, fortgeschrieben.

2.2 Wohnungsbestand in Hannover

Im Jahr 2010 umfasste der Wohnungsbestand in Hannover rund 65.500 Gebäude mit 287.000 Wohnungen. Über 84 % der Wohnungen befinden sich im Mehrfamilienhaussegment. Über die Hälfte des Wohnungsbestands wurde in der Nachkriegszeit in den 1950er und 1960er Jahren erbaut. Knapp zwei Drittel der Wohnungen haben drei oder vier Räume, kleine Wohnungen mit einem Raum (3 %) oder zwei Räumen (7 %) bilden dagegen die Ausnahme.

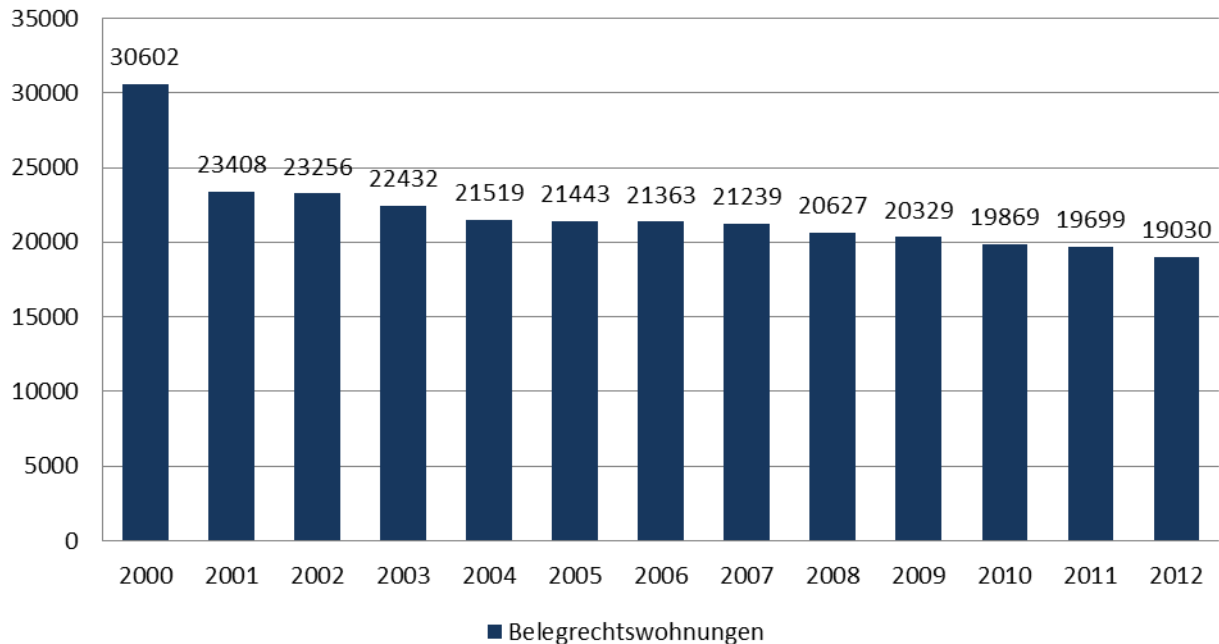
Abb. 3 Neubautwicklung in Hannover



Quellen: LHH, Landesbetrieb f. Statistik u. Kommunikationstechnologie Nds. (LSKN)

Nach einer Phase erhöhter Bautätigkeit im Zuge der Weltausstellung EXPO 2000 ist die Neubautätigkeit in Hannover von 2,45 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2001 auf 0,53 Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2011 zurückgegangen. In den vergangenen Jahren wurden zudem in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet (s. Abb. 3).

Abb. 4 Belegrechtswohnungen in Hannover



Quelle: LHH

Wie in den meisten großen Städten Deutschlands ist auch in Hannover ein sukzessiver Rückgang der belegungsgebundenen Wohnungen zu beobachten. Seit dem Jahr 2000 hat sich die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung von 30602 Wohnungen auf 19.030 Wohnungen im Jahr 2012 reduziert (s. Abb. 4).

Ergänzend zu den vorliegenden Daten der amtlichen Statistik hat GEWOS eine Datenabfrage bei den Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in Hannover (vdw) durchgeführt. Auf dieser Grundlage lassen sich aktuelle Aussagen zum Wohnungsbestand institutioneller Eigentümerinnen und Eigentümer treffen.

Das Mietniveau im Bestand der hannoverschen Wohnungsunternehmen liegt überwiegend bei 5,00 bis 5,50 €/m². Lediglich in Seelhorst und Döhren liegt das Mietniveau über 5,50 €/m². In Stöcken, Hainholz und Vahrenheide sowie im Heideviertel werden nach Auskunft der Wohnungswirtschaft durchschnittlich Mieten unter 4,75 €/m² erzielt.

Die Datenabfrage bei den institutionellen Wohnungsanbietern im vdw ergab einen sehr niedrigen Leerstand von knapp 2 %. Der aktuelle Leerstand in Hannover liegt somit unterhalb der notwendigen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % für Wohnungswechsel und Modernisierungsarbeiten. Die Stadt hat zum Stichtag 15.03.2011 einen Leerstand von 2,9 % ermittelt (Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in der LHH 2011, Schriftenreihe Stadtentwicklung 114).

2.3 Potenziale für den Wohnungsneubau









Das Vorhandensein ausreichender Flächenreserven ist Voraussetzung für die nachfragegerechte Deckung des Neubaubedarfs. Dem Gutachten zu Grunde lagen die Daten der Stadt mit Stand von Mitte des Jahres 2012. Demnach sind bis zum Jahr 2025 in Hannover Wohnbauflächen für rund 11.300 Wohneinheiten auf 354 ha planerisch mobilisierbar. In Form von Baulücken sind weitere Flächenpotenziale für rund 1.500 Wohneinheiten vorhanden. Das derzeitige Potenzial ist somit ausreichend, um den Flächenbedarf für die Entwicklung von 7.900 Wohneinheiten (Zusatzbedarf) zu decken. Die Stadt schreibt den Wohnungsbauflächenbestand laufend fort.

Neben der quantitativen Verfügbarkeit sind die Qualität der zu entwickelnden Flächen und ihre Eignung für die Befriedigung der Nachfrage bestimmter Zielgruppen von besonderer Bedeutung für die strategische Wohnungsmarktentwicklung Hannovers. Im Rahmen des Gutachtens wurden 140 Wohnbauflächenpotenziale sowie 230 Baulückenpotenziale anhand der Kriterien

- Infrastruktur (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, Naherholung)
- Image (Wohn- und Lebensqualität, Sicherheitsgefühl, Wohnwunsch gemäß der Einwohnerbefragung sowie Miet- und Kaufpreisniveau) und
- Lage (Größe der Potenzialflächen, Einbettung in Siedlungszusammenhänge, Art der Flächengewinnung)

wie in Abbildung 5 und 6 dargestellt typisiert.

Abb. 5 Flächenkategorien

Flächenkategorie	Anzahl Flächen	Fläche (in ha)	WE	Anteil MFH
 Gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage	43	42,1	2.405	76%
 Gute Infrastruktur, gutes Image, normale Lage	2	10,4	200	0%
 Gute Infrastruktur, normales Image, gute Lage	46	111,4	3.213	48%
 Gute Infrastruktur, normales Image, normale Lage	1	3,6	70	0%
 Normale Infrastruktur, gutes Image, gute Lage	20	38,5	1.130	38%
 Normale Infrastruktur, gutes Image, normale Lage	11	12,4	302	29%
 Normale Infrastruktur, normales Image, gute Lage	6	27,1	668	11%
 Normale Infrastruktur, normales Image, normale Lage	11	108,6	3.381	54%
Flächenpotenziale insgesamt	140	354,1	11.369	51%

Von den 140 Flächen entfallen 43 Flächen mit einer Gesamtgröße von 42,1 ha auf die Bewertungskategorie ‚Gut‘ (gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage). Weitere 46 Flächen mit einer Gesamtgröße von 111,4 ha verfügen über eine gute Infrastruktur, ein normales Image und eine gute Lage.

Unter der Devise einer prioritären Innenentwicklung gilt der Nutzung der verfügbaren Baulücken ein besonderes Augenmerk. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass Baulücken infolge schwieriger Eigentumsverhältnisse häufig schwerer zu mobilisieren sind als

neue Wohnbauflächen. Über die Hälfte der in Baulücken realisierbaren Wohneinheiten befanden sich in einer Lage mit guter Infrastruktur und einem guten Image.

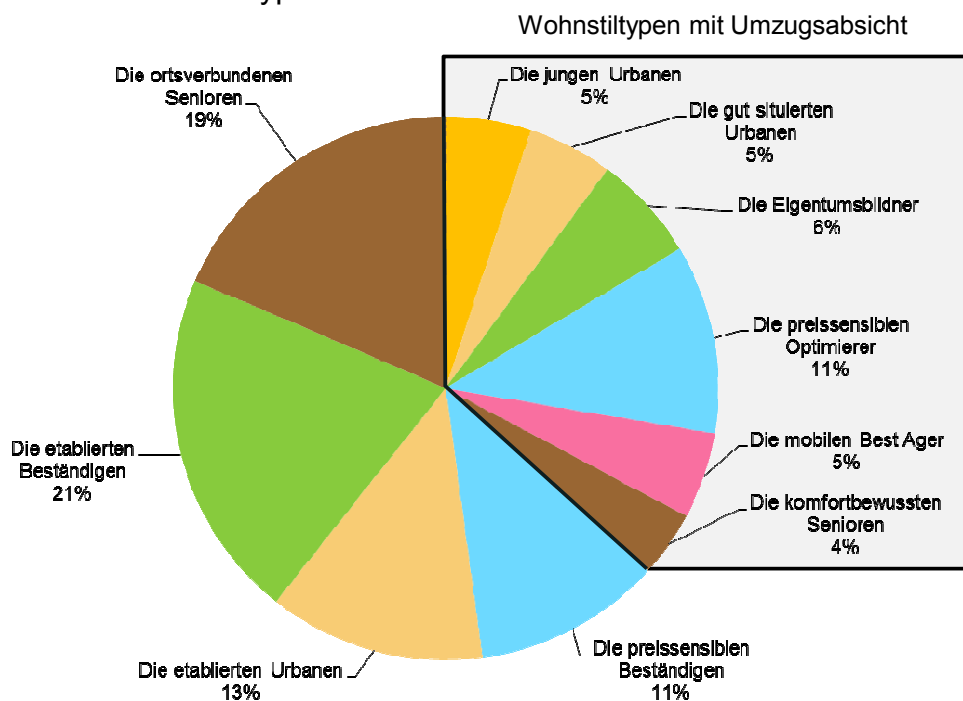
Abb. 6 Baulückenkategorien

Baulückenkategorie	Anzahl	Fläche (in ha)	WE	Anteil MFH
Gute Infrastruktur, gutes Image	84	14,4	805	75%
Gute Infrastruktur, normales Image	67	8,9	390	65%
Normale Infrastruktur, gutes Image	51	11,9	204	7%
Normale Infrastruktur, normales Image	28	6,0	140	26%
Baulückenpotenziale insgesamt	230	41,2	1.539	59%

2.4 Wohnungsnachfrage und Wohnstiltypen

Die Wohnwünsche und finanziellen Möglichkeiten der hannoverschen Bevölkerung waren bereits im Vorfeld des Gutachtens durch die Stadt Hannover im Rahmen einer schriftlichen Befragung von insgesamt 10.900 Haushalten ermittelt worden (Quelle: Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover 2011, Schriftenreihe Stadtentwicklung 110).

Abb. 7 Wohnstiltypen in Hannover



Da die hannoverschen Haushalte sehr unterschiedliche Anforderungen im Hinblick auf die Wohnung, das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße und die Wohnungsausstattung sowie die Infrastrukturausstattung im Wohnquartier aufweisen, wurde die Auswertung der Befragungsergebnisse auf der Basis einer Wohnstiltypologie vorgenommen (s. Abb. 7). Der Großteil der

hannoverschen Haushalte ist zufrieden mit der derzeitigen Wohnsituation und beabsichtigt nicht, diese in den kommenden Jahren zu verändern (,Die ortsverbundenen Senioren', Die etablierten Beständigen', Die etablierten Urbanen' und ,Die preissensiblen Beständigen').

Rund ein Drittel der hannoverschen Haushalte erwägen jedoch, kurz-, mittel- oder langfristig aus ihrer Wohnung auszuziehen und kommen damit als potenzielle Nachfrager für eine neu gebaute Wohnung auf einer der Potenzialflächen (Flächenpotenziale und Baulücken) in Betracht. Aus ihren Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld kann abgeleitet werden, welche Wohnungen und Wohnlagen in Hannover besonders nachgefragt werden und welche weniger von Interesse sind.

Die Zielgruppen ,Die jungen Urbanen' und ,Die gut situierten Urbanen' zeigen beispielsweise eine klare Präferenz für Angebote in zentralen und zentrumsnahen Lagen und ziehen dabei auch Objekte in Mehrfamilienhäusern (Miete oder Eigentum) in Betracht. Für ,Die Eigentumsbildner' kommen dagegen eher Einfamilienhäuser im äußeren Stadtgebiet in Betracht.

Abb. 8 Wohnvorstellungen der Wohnstiltypen mit Umzugsabsicht

	Die jungen Urbanen	Die gut situierten Urbanen	Die Eigentumsbildner	Die preissensiblen Optimierer	Die mobilen Best Ager	Die komfortbewussten Senioren
	Umzugsabsicht					
Anteil an der Stichprobe	5%	5%	6%	11%	5%	4%
Durchschnittsalter	24	37	38	42	58	75
Haushaltstypen	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte	Paar ohne Kinder	Paar mit Kindern, Paar ohne Kinder	Heterogene Haushaltsstruktur	Paar ohne Kinder	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte
Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern	0%	29%	48%	39%	0%	0%
Haushaltseinkommen	Niedrig	Sehr hoch	Hoch	Niedrig	Sehr hoch	Durchschnittlich
Aktuelle Wohnform ■ Miete ■ Eigentum						
Gewünschte Wohnform ■ Miete ■ Eigentum ■ Unentschieden						
Aktuelle Wohnlage	Eher urban	Urban	Stadtrand	Stadtrand/Urban	Eher Stadtrand	Eher Stadtrand
Gewünschte Lage						
Gewünschter Gebäudetyp	Gründerzeit MFH	Gründerzeit MFH	Zeitgenössisches EFH, Gründerzeit EFH	Gründerzeit MFH, Zeitgenössisches MFH	Zeitgenössisches MFH	Zeitgenössisches MFH

2.5 Abgleich von Flächenpotenzialen und Nachfrage




























Wie bereits dargestellt können Ersatzneubauprojekte in der Regel durch Um- und Neubau im Bestand realisiert werden. Unter Umständen ist durch Neuordnung, Aufstockung oder Änderung der Typologie sogar eine Überkompensation der Wohnungsabgänge möglich. Die Gegenüberstellung der sich quantitativ entwickelnden Wohnungsnachfrage bis 2025 mit den verfügbaren Flächenpotenzialen bezieht sich daher nur auf den Zusatzbedarf. Wie Abb. 9 zeigt, reichen die größeren Flächenpotenziale der Stadt (ohne Baulücken) quantitativ aus, um den entstehenden Zusatzbedarf zu decken. Ein großes Potenzial besteht an Flächen für die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Potenzial für die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist dagegen knapper bemessen.

Abb. 9 Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Flächenpotenzialen

	Nachfrage bis 2025	Größere Flächenpotenziale	Baulücken
	Anzahl Wohneinheiten (WE)	Anzahl potenzielle Wohneinheiten (WE)	
Insgesamt	7.900	11.369	1.539
davon EFH	2.850	5.571	631
davon MFH	5.050	5.798	908

Neben der quantitativen Gegenüberstellung von Nachfrage und Flächenpotenzialen wurde in einem zweiten Schritt auch eine qualitative Gegenüberstellung dahingehend vorgenommen, ob ausreichende Flächenpotenziale für die Nachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen (Wohnstiltypen mit Umzugsabsicht) zur Verfügung stehen. Bei der Beurteilung der Eignung der Flächenkategorien für verschiedene Wohnstiltypen (s. Abb. 10) wurden die Wohnvorstellungen der Wohnstiltypen hinsichtlich der Lage, des Infrastrukturangebots und des Preissegments einbezogen, die diese im Zuge der Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover geäußert hatten.

Abb. 10 Eignung der Flächenkategorien für verschiedene Wohnstiltypen

Flächenkategorie	Die jungen Urbanen	Die gut situierten Urbanen	Die Eigentumsbildner	Die preis-sensiblen Optimierer	Die mobilen Best Ager	Die komfortbew. Senioren
 Gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage						
 Gute Infrastruktur, gutes Image, normale Lage						
 Gute Infrastruktur, normales Image, gute Lage						
 Gute Infrastruktur, normales Image, normale Lage						
 Normale Infrastruktur, gutes Image, gute Lage						
 Normale Infrastruktur, gutes Image, normale Lage						
 Normale Infrastruktur, normales Image, gute Lage						
 Normale Infrastruktur, normales Image, normale Lage						

In der abschließenden Gegenüberstellung des Neubaubedarfs nach Wohnstiltypen und der entsprechenden Flächenpotenziale im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie im Mehrfamilienhaussegment werden Ungleichgewichte unmittelbar deutlich (s. Abb. 11 und 12). Im Ein- und Zweifamilienhausbereich übersteigt das verfügbare Flächenangebot zumeist die Nachfrage der jeweiligen Zielgruppen. Eine Ausnahme bilden jedoch die „Gut situierten Urbanen“, die hochwertige Wohnungsangebote im Eigentumssegment in zentralen Lagen suchen (z. B. Stadthäuser).

Abb. 11 Gegenüberstellung der Wohnungsnachfrage verschiedener Wohnstiltypen und entsprechender Flächenpotenziale im EFH-Segment

	EFH-Segment			Bilanz	
	Neubaubedarf in WE	Flächenpotenzial in WE	Baulückepotenzial in WE	Flächen + Baulücken	Ohne Baulücken
Die jungen Urbanen	540	1.010	110	+580	+470
Die gut situierten Urbanen	560	290	90	-180	-270
Die Eigentumsbildner	1.410	3.190	210	+1.990	1.780
Die preissensiblen Optimierer (Sozialer Wohnungsbau)	im EFH-Segment nicht relevant				
Die mobilen Best Ager	280	500	140	+360	+220
Die komfortbewussten Senioren	60	580	50	+570	+520
Gesamt	2.850	5.570	600	+3.320	+2.720

Hinweis: Annahme: Wohnstiltypen werden mit gleichem Gewicht bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

Im Mehrfamilienhausbereich werden Defizite im Flächenangebot für ‚Die jungen Urbanen‘ und ‚Die komfortbewussten Senioren‘ deutlich. ‚Die jungen Urbanen‘ präferieren Angebote im günstigen und mittleren Preissegment in zentralen, verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen. ‚Die komfortbewussten Senioren‘ bevorzugen dagegen ruhigere und sozial stabile Lagen am Stadtrand.

Abb. 12 Gegenüberstellung der Wohnungsnachfrage verschiedener Wohnstiltypen und entsprechender Flächenpotenziale im MFH-Segment

	MFH-Segment			Bilanz	
	Neubau- bedarf in WE	Flächen- potenzial in WE	Baulücken- potenzial in WE	Flächen + Baulücken	Ohne Baulücken
Die jungen Urbanen	920	630	80	-210	-290
Die gut situierten Urbanen	1.050	910	300	+160	-140
Die Eigentumsbildner	920	1.610	100	+790	+690
Die preissensiblen Optimierer (Sozialer Wohnungsbau)	610	1.460	80	+930	+850
Die mobilen Best Ager	960	1.020	300	+360	+60
Die komfortbewussten Senioren	590	170	20	-400	-420
Gesamt	5.050	5.800	880	+1.630	+750

Hinweis: Annahme: Wohnstiltypen werden mit gleichem Gewicht bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

Die quantitative und qualitative Bewertung der Flächenpotenziale vor dem Hintergrund der Nachfrage zeigt, dass das vorhandene Potenzial für Wohnungsneubau überwiegend ausreicht, um die Wohnungsnachfrage zu decken. Dabei ist berücksichtigt, dass die Nachfrage nicht nur auf neu auszuweisenden Flächen, sondern zu einem großen Teil auch innerhalb der Innenentwicklung sowie durch Baumaßnahmen im Bestand realisiert werden kann.

Beim Abgleich der Flächenpotenziale mit der Nachfrage der jeweiligen Wohnstiltypen wird deutlich, dass es zu wenig Angebote für ‚Die jungen Urbanen‘ und ‚Die komfortbewussten Senioren‘ im Mehrfamilienhausbereich und für ‚Die gut situierten Urbanen‘ im Ein- und Zweifamilienhausbereich gibt. Hingegen gibt es für alle anderen Zielgruppen mit Eigentumswunsch ausreichende Flächenangebote und teilweise Angebotsüberhänge.

Damit das Flächenangebot für die sich entwickelnde Nachfrage der ‚Gut situierten Urbanen‘ nach hochwertigen, eher zentral gelegenen Eigentumsangeboten quantitativ ausreicht, ist eine Mobilisierung der Flächenreserven in Baulücken zusätzlich zwingend erforderlich. Alternativ sollte geprüft werden, inwieweit überproportional verfügbare Flächenangebote, die primär für andere Wohnstiltypen geeignet erscheinen (z. B. für ‚Die jungen Urbanen‘), für die Zielgruppe der ‚Gut situierten Urbanen‘ entwickelt werden können.

2.6 Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum

Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarkttakteurinnen und -akteure ist es, für die Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraums auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder bereits in Renten sind, aber dennoch nur über geringe Einkommen verfügen. Um den diesbezüglichen Handlungsbedarf abzuschätzen, wurde in einem komplexen Berechnungsverfahren der preisgünstige Wohnungsbestand dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gegenübergestellt. Als Kriterium für die Definition des preisgünstigen Wohnraums wurden die Miethöchstbeträge gemäß dem Wohngeldgesetz (WoGG) in Verbindung mit der für Hannover geltenden Mietstufe V zugrunde gelegt. Die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen wurde auf der Grundlage einer Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft und einer Inseratsauswertung bestimmt. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, also die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wurde, orientiert an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen, ermittelt. Als Datengrundlage diente dabei die Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bestand an preisgünstigem Wohnraum den errechneten Bedarf zwar übersteigt. Allerdings sind die meisten der preisgünstigen Wohnungen vermietet und kommen nur durch Fluktuation (z.B. bei Mieterwechsel) auf den Markt. Zudem wird bei der Wiedervermietung der Mietpreis z.T. deutlich angehoben. Außerdem ist davon auszugehen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als konkurrierend auftreten und von den Vermieterinnen und Vermietern teilweise als Kundschaft bevorzugt werden. Zudem besteht ein Missverhältnis zwischen dem Angebot und dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. So zeichnet sich im Segment kleiner preisgünstiger Wohnungsangebote ein Defizit und bei großen Wohnungen eine Verknappung ab. Da viele der größeren Wohnungen vom Grundriss und der Zimmerzahl her nicht für Familien mit 5 und mehr Personen geeignet sind, ergeben sich in der Realität Defizite bei der Wohnungsversorgung von Familien mit niedrigen Einkommen. Diese Gruppe macht immerhin ca. 50 % des entsprechenden Haushaltstyps aus. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Zukunft voraussichtlich vermehrt kleine Haushalte, insbesondere ältere Haushalte mit geringen Rentenansprüchen, auf preisgünstige Wohnungsangebote angewiesen sein werden. Werden verfügbares Angebot an preisgünstigen Wohnungen und reelle Nachfrage gegenübergestellt, bestätigt sich das Defizit im Hinblick auf kleine Wohnungen und auch bei größeren Wohnungen.

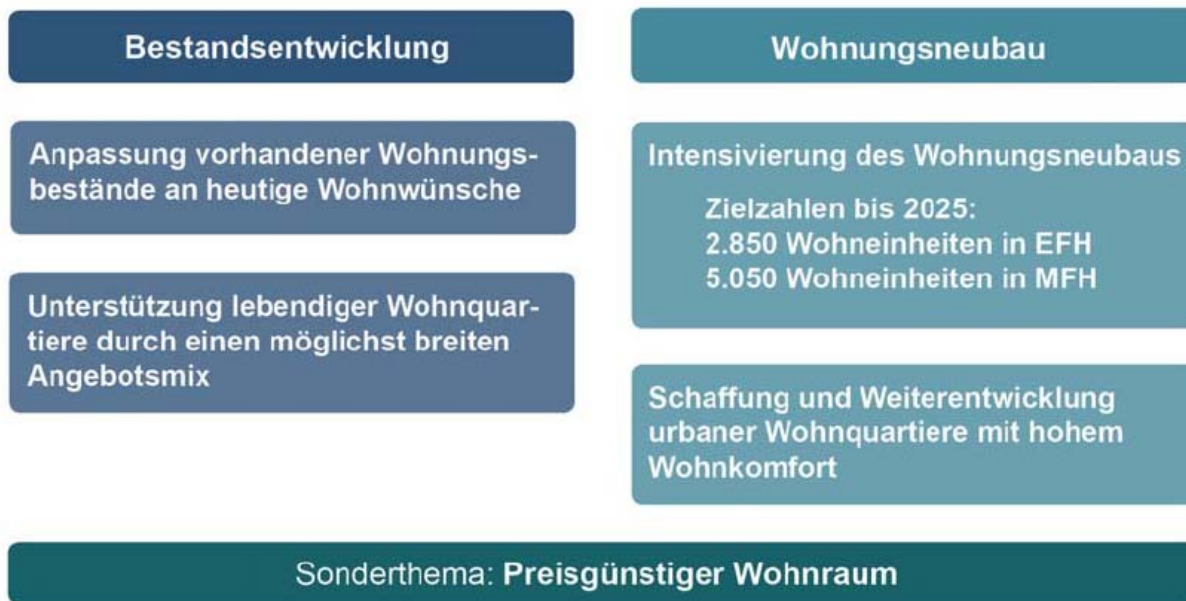
3 Handlungsfelder und Empfehlungen

Die Analysen zum Wohnungsmarkt in Hannover zeigen, dass es für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung zum einen wichtig ist, vorhandene Wohnquartiere und Bestände weiterzuentwickeln. Dies betrifft den Geschosswohnungsbau, insbesondere aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Dieser befindet sich in Hannover häufig in der Nähe der Innenstadt, ist infrastrukturell gut ausgestattet und weist eine gehobene bzw. hohe Attraktivität als Wohnstandort auf. Handlungsbedarf besteht vor allem darin, den Wohnungsbestand nachfragegerecht und energetisch zu modernisieren und diese Stadtbereiche als urbane, lebendige und moderne Wohnquartiere zu erhalten. Für die älteren Eigenheimgebiete gibt es in der Regel keinen akuten Handlungsbedarf.

Zum anderen ist der Wohnungsneubau eine wesentliche Voraussetzung, um den prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltszuwächsen gerecht zu werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. Neben Eigenheimen für Familien sind höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen für Zielgruppen, die Wert auf

Urbanität legen, erforderlich. Ein weiteres Segment für den Neubau stellen preisgünstige Wohnungen, insbesondere für kleine Haushalte und große Haushalte, dar. Dem dargestellten Handlungsbedarf entsprechend gliedert sich das Gutachten zum Wohnkonzept in zwei thematische Säulen, für die die folgenden Entwicklungsziele zu Grunde gelegt werden:

Abb. 13 Themenschwerpunkte des Gutachtens zum Wohnkonzept



Bestandsentwicklung

Im Wesentlichen sind zwei Typen von älteren Bestandsquartieren zu unterscheiden: die älteren Mehrfamilienhausgebiete und die älteren Eigenheimgebiete. Dementsprechend ergeben sich für die Bestandsentwicklung zwei wesentliche Handlungsfelder.

Nachhaltiger Erhalt älterer Mehrfamilienhausgebiete

Die Mehrfamilienhausgebiete mit hohen Anteilen an Wohnungsbeständen älteren Baualters (insbesondere aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren) sind - nicht zuletzt aufgrund der guten Erreichbarkeit der Innenstadt - durch eine gute Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Zur Eigentümerschaft in diesen Quartieren zählen Wohnungsunternehmen und private Vermieterinnen und Vermieter. Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern ist das Interesse an der Entwicklung des Wohnungsbestandes unterschiedlich ausgeprägt. Es reicht von einer langfristigen Sicherung und Entwicklung bis hin zu kurzfristigen Renditeinteressen. Der Wohnungsbestand befindet sich daher in sehr unterschiedlichem Sanierungszustand. Es bestehen zum Teil noch erhebliche Modernisierungsbedarfe. Aufgrund der guten Infrastrukturausstattung und der zentralen Lagen sind die Quartiere grundsätzlich für ein breites Spektrum an Zielgruppen attraktiv. Maßnahmen zum Erhalt und zur zukunftsfähigen Entwicklung, bezogen auf Wohnungsgröße, Grundriss und Ausstattung in diesen Quartieren sind die Voraussetzung, um die Familie als Zielgruppe anzusprechen. Diese Zielgruppe nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten etc.) und sichert damit deren Auslastung. Für die kommunalen Finanzen kann sich das positiv auswirken, da der Neubaubedarf und die damit verbundene Finanzierung vermieden wird.

Ziel muss es vor diesem Hintergrund sein, die älteren Wohnquartiere als attraktive Wohngebiete zu erhalten bzw. aufzuwerten. Folgende Maßnahmen sollen zur Zielerreichung beitragen:

1. Nachfragebezogene Sanierung der Wohnungsbestände, insbesondere für Familien, Seniorinnen und Senioren, Einzelpersonen
2. Sozialverträgliche Modernisierung der Wohnungsbestände mit einer nachfrageorientierten Standarddifferenzierung (Angebote für die unterschiedlichen Einkommensgruppen)
3. Ausbau des wohnbegleitenden Serviceangebotes, wie Pflege- und Betreuungsdienstleistungen, Conciergedienste u.a.m.
4. Behutsame Aufstockung und Nachverdichtung in dafür geeigneten Quartieren, insbesondere in den Quartieren der 1950er, 1960er und 1970er Jahre
5. Imageförderung für Stadtteile und Quartiere, die bisher nicht zu den bevorzugten Wohnstandorten gehören

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt zum einen durch die öffentliche Hand (z.B. durch Bauleitplanung, Städtebauförderung und Sanierung, Infrastrukturprojekte und Investitionen im öffentlichen Raum). Die gebäudebezogenen Maßnahmen obliegen zum anderen den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Unternehmen.

**Weiterentwicklung
älterer Eigenheim-
gebiete zu lebendigen
Wohnquartieren**

Die älteren Eigenheimgebiete aus den 1950er und 1960er Jahren werden heute häufig noch von den Erstbezieherinnen und -beziehern bewohnt. In Teilen der älteren Eigenheimsiedlungen in Hannover hat sich bereits ein Generationenwechsel vollzogen. Im Fall eines solchen Wechsels wird in der Regel in die Immobilien investiert, so dass sich diese Objekte in einem guten baulichen Zustand befinden. Zugleich geht mit dem Generationenwechsel ein Zuzug meist jüngerer Haushalte einher, so dass eine altersstrukturelle Durchmischung in diesen Quartieren erfolgt. Im Rahmen der energetischen Stadtsanierung wird beispielhaft ein Einfamilienhausquartier in Oberricklingen untersucht. Im Fokus der Betrachtung steht die Frage, in welchen Lebenssituationen und unter welchen Bedingungen die Eigentümerschaft energetische Maßnahmen an ihren Wohngebäuden vornimmt.

Für weniger nachgefragte Lagen oder Gebiete wird empfohlen, durch image- und identitätsbildende Maßnahmen, durch Investitionen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und mit infrastrukturellen Einrichtungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Wohnsituation beizutragen. Damit sollen für private Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Unternehmen Anreize geschaffen werden, ihre Wohnungsbestände zu modernisieren.

Der Generationswechsel in älteren Einfamilienhausbeständen wird zukünftig einen ergänzenden Beitrag zum familiengerechten Wohnungsangebot in der Stadt leisten. Die Nutzung des Einfamilienhausbestandes kann dazu beitragen, die Ausweisung von neuen Einfamilienhausgebieten zu verringern. Damit bietet sich auch die Chance, Familien zum Verbleib im Stadtgebiet oder zum Zuzug zu bewegen.

Wohnungsneubau

Wie bereits dargestellt, müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote in Hannover geschaffen werden, um der Nachfrage, die durch die positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ausgelöst wird, gerecht zu werden. Bis zum Jahr 2025 sollen in Hannover insgesamt 7.900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte in Hannover in den kommenden Jahren im Mehrfamilienhaussegment liegen. Bis 2025 wird ein Bedarf von rund 5.050 Wohneinheiten zusätzlich in Mehrfamilienhäusern prognostiziert (ca. 390 Wohneinheiten pro Jahr). Für den ergänzenden Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern wurde dagegen ein Bedarf von 2.850 Wohneinheiten (ca. 220 Wohneinheiten pro Jahr) ermittelt.

Um die Wohnbautätigkeit in Hannover gegenüber den letzten Jahren zu erhöhen, werden folgende grundsätzliche Maßnahmen empfohlen:

- Initiierung einer Wohnbauflächeninitiative zur Schaffung zusätzlichen Baurechts
- Grundstückserwerb von und Projektentwicklung für nichtstädtische Flächen
- Fortführung der Abstimmungen mit der Wohnungswirtschaft und Etablierung regelmäßiger Gespräche
- Entwicklung eines kommunalen Förderprogramms

Neubau moderner, urbaner Wohnformen

Die Realisierung von modernen und urbanen Wohnformen ermöglicht die Profilierung der Landeshauptstadt Hannover als attraktiven urbaner Wohnstandort. Durch die Bereitstellung eines derartigen Angebots können Alleinstellungsmerkmale gegenüber dem Umland geschaffen werden, die Reurbanisierungsprozesse und Zuzug begünstigen. Der Neubau von modernen, urbanen Wohnformen sollte vorrangig in zentralen Stadtbereichen mit einer guten ÖPNV-Anbindung und mit einer guten Infrastrukturausstattung erfolgen. Dafür eignen sich Baulücken und Flächen, die bislang noch durch andere Nutzungen (Gewerbe, Bahnflächen, Kasernen etc.) belegt waren. Die Ausgestaltung der konkreten Angebote ist abhängig von der Zielgruppe. Während die „Jungen Urbanen“ auf preislich günstigere Angebote angewiesen sind, legen die „Gut situierten Urbanen“ und auch die „Mobilen Best Ager“ Wert auf einen hohen Wohnkomfort. Hier ist in erster Linie die Wohnungswirtschaft gefragt.

Folgende Maßnahmen sollten durchgeführt werden:

- Realisierung von Mietwohnungen mit mittleren Wohnungsgrößen (40 bis 70 m²) mit normalem Ausstattungsstandard in normalen Lagen
- Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen ab 80 m² mit gehobener Ausstattung und anspruchsvoller Architektur in guten Lagen in barrierearmer- oder barrierefreier Ausführung

Familiengerechter Wohnungsneubau

Für die Zielgruppe der Familien, die eine große Präferenz zum Wohneigentum hat, sollten überwiegend Wohnungsangebote im Miet- und Eigentumssegment geschaffen werden. Neben dem klassischen Einfamilien- oder Reihenhauses im Neubaugebiet sollten aber auch Angebote in vorhandenen Wohnquartieren entwickelt werden.

Aufgrund der höheren Baulandpreise müssen in den Bestandsquartieren jedoch flächensparende Wohnformen realisiert werden.

- Entwicklung neuer Eigenheimbaugelände als Arrondierungen
- Realisierung von flächensparenden Eigentumsformen in vorhandenen Quartieren in Form von Ersatzneubauten oder in Baulücken (z.B. Stadthäuser, gestapelte Reihenhäuser etc.)
- Unterstützung von Baugemeinschaften zur Realisierung gemeinschaftlicher Bauprojekte
- Fortführung des Kinder-Bauland-Bonus

**Ermöglichung des
lebenslangen Wohnens
in angestammten
Quartieren**

Bedingt durch den demografischen Wandel steigt der Anteil älterer Menschen in Zukunft deutlich an. Ein Großteil der Seniorinnen und Senioren möchte möglichst lange selbstbestimmt in der gewohnten Wohnumgebung leben. Sollten dennoch Unterstützungsleistungen erforderlich werden, besteht der Wunsch zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Um dieses zu ermöglichen, sollten bauliche Anpassungen in den bestehenden Wohnungen erfolgen und neue seniorenrechtliche Wohnungsangebote geschaffen werden. Hier ist in erster Linie die Wohnungswirtschaft gefragt.

Dies umfasst folgende Aspekte:

- Realisierung von barrierearmen, -freien und bezahlbaren Wohnmöglichkeiten zur Miete in den Stadtteilzentren (Zielgruppe Seniorinnen und Senioren mit begrenzten Einkommen)
- Schaffung höherwertiger barrierearmer, -freier Miet- und Eigentumswohnungen auch im inneren Stadtgebiet

Preisgünstiger Wohnraum - Handlungsfelder und Empfehlungen

**Erhalt und Schaffung
zusätzlichen
bezahlbaren
Wohnraums**

Wie die Analysen zum preisgünstigen Wohnraum zeigen, gibt es derzeit insgesamt zwar ein ausreichendes Angebot in diesem Segment. Für kleine und große Haushalte bestehen aber Angebotsdefizite. In Zukunft ist aufgrund der zunehmenden Zahl an unterbrochenen Erwerbsbiographien und angesichts der Einkommensentwicklung von einem weiter steigenden Bedarf für dieses Wohnungsmarktsegment auszugehen. Daher sollten der preisgünstige Wohnungsbestand erhalten und zusätzliche Wohnungsangebote im preisgünstigen Segment in Hannover geschaffen werden. Um dies zu erreichen, empfehlen sich folgende Maßnahmen:

- Basismodernisierungen mit lagegerechten Modernisierungsstandards von Wohnungsbeständen mit möglichst geringen Mietpreissteigerungen
- Abschluss von Kooperationsverträgen mit der Wohnungswirtschaft mit folgenden Zielrichtungen:
 - Verlängerung von Mietpreisbindungen im Bestand
 - nicht objektscharfe Mietpreis- und Belegungsbindungen, sondern Kontingente, die nach Bedarf flexibel abgerufen werden können
- Realisierung von gefördertem Mietwohnungsneubau in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, z.B. über Grundstücksverträge bei der Veräußerung städtischer Grundstücke, über städtebauliche Verträge
- Auflage eines kommunalen Förderprogrammes
- Bereitstellung städtischer Flächen zur Realisierung preisgünstigen Wohnraums mit Vereinbarung fester Anteile geförderten Wohnraums
- Imagemaßnahmen für den geförderten Wohnungsbau