



**Regionales Wohnraumversorgungskonzept: Rahmenbedingungen,
Bedarfe, Ziele und Handlungsfelder in der Stadt Neustadt a. Rbge.**
Sitzung des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge., 04.04.2019

Isabell Kurz, Wohnraumförderung
Dr. Wolfgang Jung, Regionalplanung



**Ein Konzept für die regionsangehörigen Städte und
Gemeinden und die Region Hannover**

- Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sichern
- **Fokus:** bezahlbaren und preiswerten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen schaffen und erhalten
- Voraussetzungen für die Realisierung geförderter Wohnungsneubaus schaffen
- Ziele und Handlungsfelder der Wohnungsmarktentwicklung für die Umsetzung des Konzepts aufzeigen

- Analyse der Nachfrage- und Angebotsentwicklung in den Wohnungsmarktsegmenten
- Wohnungsbedarfsprognose
- Leitbilder, Ziele, Handlungsfelder und Instrumente für die regionale und kommunale Umsetzung der Bedarfe
- **21 Kommunale Steckbriefe**



- **KOMPAKT: konzentriert, verdichtet, qualitativ**
 - Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung konzentrieren
 - Innenentwicklung priorisieren, Außenentwicklung konzentrieren
 - Verdichteten und qualitativ vollen Wohnungsbau unter Berücksichtigung von Nachfragepräferenzen realisieren

- **SOZIAL: gemischt, bezahlbar, zukunftsfähig**
 - Soziale und städtebauliche Mischung erhalten und stärken
 - Preiswerten und kostengünstigen Wohnraum schaffen
 - Wohnungsbestand qualifizieren und preiswerten Wohnraum erhalten

- **REGIONAL: kooperativ, integriert, akteursübergreifend**
 - Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe wahrnehmen
 - Wohnraumversorgung integriert sichern
 - Wohnraumversorgung akteursübergreifend gestalten



Regionales Wohnraumversorgungskonzept Handlungsfelder

Präambel: Mengenziele erreichen

Handlungsfeld: Wohnungsneubau für alle

**Leitlinie „Kompakt“ –
Räumlich (sektorale) Handlungsfelder**

HF: Räumlich ausgewogene Entwicklung

HF: Wohnflächenverbrauch/ -inanspruchnahme

HF: Baulandaktivierung

**Leitlinie „Sozial“ –
Soziale Handlungsfelder**

HF: WRV von HH mit geringem EK

HF: WRV von HH mit Zugangsschwierigkeiten

HF: Altersgerechte WRV

HF: Familiengerechte WRV

HF: Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes/
Erneuerung des Wohnungsbestandes

HF: Reduzierung von Baukosten

HF: Sozialräumliche und funktionale Mischung

Leitlinie: „Regional“ – Partizipativ-dialogische Handlungsfelder

Handlungsfeld: Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe



Neustadt als attraktiver Wohnstandort mit durchschnittlicher Kaufkraft

- **Durchschnittliche Beschäftigungsentwicklung bei geringer Arbeitslosigkeit** (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Arbeitslosenquote)
- **Negativer Pendlersaldo und geringe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort** (Aus-/Einpendler, Arbeitsplatzzentralität)
- **Durchschnittliches Kaufkraftniveau je Einwohner/in** (Kaufkraftindex)

Beschäftigungsentwicklung

- sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort seit 2006: + 17 % = + 1.400 Beschäftigte
- Arbeitslosenquote 2016: 7,2 % (Region ohne LHH: 8 %, Region Hannover: 10 %)

Negativer Pendlersaldo und Bedeutung als Arbeitsplatzstandort

- 2016 Auspendlerüberschuss von 6.600 Pers.: Auspendler mit 11.000 Pers. mehr als doppelt so hoch wie Einpendler 4.400 Pers.
- Mit 0,59 geringere Arbeitsplatzzentralität als die Region Hannover mit und ohne LHH

Durchschnittliches Kaufkraftniveau

- Rang 12 unter den Regionskommunen
- Im Durchschnitt 23.840 € je Einwohner/in (netto)

Neustadt mit unterdurchschnittlicher Einwohnerentwicklung und Haushaltsentwicklung im Regionstrend

- **Bevölkerungswachstum seit 2013 durch Wanderungsgewinne in Folge von Flüchtlingsmigration, Zuwanderung aus der Region und Auslandszuwanderung** (Einwohnerzahlen, Wanderungsbeziehungen/ -saldo)
- **Demographische Alterung** (Altersstruktur, Jugend-/ Altenquotient)
- **Haushaltswachstum durch Anstieg kleiner Haushalte** (Haushaltszahlen)

Bevölkerungsentwicklung

- Negative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2007 und 2012, von 2007-2016 marginaler Rückgang (- 0,2 %)
- 2012-2016: + 595 Einwohner (+ 1,4 %); Schwerpunkt 2015 mit + 460 Personen im Zuge der Flüchtlingsmigration
- 2012-2015: Neustadt profitierte weniger von Zuwanderung insgesamt und aus der LHH als andere Umlandkommunen

Demographische Alterung

- Besonders starker Anstieg der älteren Altersgruppen ab 65 Jahre (+ 12 %)/ Zunahme der 20-unter 40-Jährigen um 2 %; Abnahme der 0-20-Jährigen (- 10 %) und 20-39-J. (- 6,5 %).
- Jugendquotient genauso hoch wie in der Region Hannover ohne LHH, aber höher als in der Region Hannover; in den letzten Jahren leichter Rückgang; Altenquotienten höher als in der Region Hannover und ähnlich hoch wie in der Region Hannover ohne LHH; Altenquotient steigt seit 2007

Haushaltswachstum 2007-2016 (+ 5,8 % = + 1.140 Haushalte)

- Haushalte mit 1-2 Personen: + 1.880, davon 1.150 1-Personenhaushalte / Haushalte ab 3 Personen: - 750
- In 66,5 % der Haushalte leben 1-2 Personen

Neustadt als Ein- und Zweifamilienhausstandort mit unterdurchschnittlicher Wohnungsbautätigkeit

- **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser prägen den Wohnungsbestand** (Wohnungsbestandsstruktur)
- **Schwerpunkt auf privatem Wohneigentum und vergleichsweise hoher Anteil genossenschaftlichen Eigentums** (Eigentümerstruktur)
- **Überdurchschnittliche Wohnungsgrößen im Bestand** (Wohnungsgrößenstruktur)
- **Geringere Bautätigkeit im Regionsvergleich** (Wohnungsbaufertigstellungen)

Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) prägen das Stadt-/Ortsbild

- 68 % Wohnungen in EZFH → höher als Region Hannover mit und ohne LHH /
- 32 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) → weit unterhalb der Region Hannover und auch unterhalb der Region Hannover ohne LHH
- 91 % des Wohnungsbestandes befinden sich in Privateigentum; 5,5 % in genossenschaftlichem Eigentum = höher als in Region Hannover ohne LHH; Wohnungen öffentlicher und privater Wohnungsunternehmen nahezu ohne Bedeutung für die Wohnraumversorgung in Neustadt
- Baualterstruktur: 46 % der Wohnungen wurde zwischen 1949 und 1978 erbaut = weniger als im regionalen Vergleich, mehr Wohngebäude aus der Zeit seit ab 1979, v.a. 1991-2004
- 39 % der Wohnungen haben eine Größe von mehr als 120 qm (= mehr als in der Region Hannover mit und ohne LHH); Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen 40-79 qm vergleichsweise geringer als in der Region Hannover mit und ohne LHH
- Mehr als die Hälfte der Wohnungen haben 5 und mehr Räume (55 %) (Region Hannover: 36 %, Region Hannover ohne LHH: 47 %)

Bautätigkeit

- 2012-2016: Wohnungsbaufertigstellungen unterhalb des Regionsdurchschnitts (zuvor durchschnittlich), überwiegend im EZFH, aber deutlicher Anstieg bei Wohnungen in MFH 2012-2016 (von 8 % auf 19 %) – liegt aber damit noch unterhalb des Anteils in der Region Hannover mit (41 %) und ohne LHH (30 %)
- Bauintensität in Neustadt unterliegt im Zeitverlauf seit 2007 Schwankungen analog der Bauintensität in der Region Hannover insgesamt

Neustadt mit unterdurchschnittlichem und stabilem Miet- und Preisniveau

- **Unterdurchschnittliche Angebotskaufpreise und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestand) + geringeres Preisniveau und durchschnittliche Preissteigerung im Neubau**
- **Unterdurchschnittliche/s Niveau und Steigerung von Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen (Bestand)**
- **Preissteigerung bei Angebotsmieten im Mehrfamilienhausbestand unterhalb Regionstrend + unterdurchschnittliches Mietenniveau**
- **Grundstückspreise für Eigenheime auf niedrigem und konstantem Preisniveau**

Angebotskaufpreise EZFH Bestand:

- 2012-2017: + 22 % / Region Hannover: + 33 %
- 2016: 1.360 € / Region Hannover: 1.850 €

Angebotskaufpreise Neubau von EZFH:

- 2012-2016: + 23 % / Region Hannover: + 24 %
- 2016: 2.000 € / Region Hannover: 2.200 €

Eigentumswohnungen Bestand:

- 2012-2017: keine Preissteigerungen (- 0,4 %) / Region Hannover: + 64 %
- 2016: Medianpreis 1.120 € / Region Hannover: 1.750€

Bestandsmieten:

- 2012-2017: + 18 % von 5,00 € auf 5,90 € / Region Hannover: + 25 %
- 2016: 5,71 € / Region Hannover: 6,62 €
- geringere Preisdifferenzierung als in der Region Hannover

Grundstückspreise Eigenheime:

- 2008-2016: unterdurchschnittlicher Preis von 113 € (Rang 19 unter den Regionskommunen) mit konstantem Preisniveau (2008: 120 € / 2016: 130 €), zuletzt 2016 wieder leicht gestiegen

Neustadt mit gesicherter sozialer Lage

- Durchschnittlicher Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen (36,2 %)
- Unterdurchschnittlicher Anteil von Empfängerinnen/Empfängern von Mindestsicherungsleistungen (9 %)
- Unterdurchschnittlicher Anteil von Wohngeldhaushalten
- Unterdurchschnittlicher Anteil von Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II im Vergleich zu Umlandkommunen (7,2 %)
- Bedarfsgemeinschaften v.a. kleine und große Haushalte
- Unter-/Überdurchschnittlicher Sozialwohnungsbestand
- Mietpreisschwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen (5,50 €) deutlich unterhalb der gesamtregionalen Schwelle (6,40 €) bei unterdurchschnittlichem Mietenanstieg (+ 16 %)



Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen an allen Haushalten

(Einkommensgrenze Wohnraumförderung 0 %): 36,2 % (Region Hannover: 41 %, Region ohne LHH: 38 %)

Mindestsicherungsleistungsempfänger (Anteil an Einwohnern insgesamt): 9 % (Region Hannover: 12,5 %, Region ohne LHH: 10 %)

Wohngeldhaushalte:

- sukzessiver Rückgang seit 2009 von 390 auf 209 (- 46 %)
- 2016: In Folge der Wohngeldreform Anstieg von 160 auf 209 Haushalte (2009: 2 % aller Haushalte, 2016: 1 % aller Haushalte), dennoch unterhalb des Niveaus von 2009

Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II:

- 7,2 % der Haushalte insgesamt (Region Hannover: 10,5 %, Region ohne LHH: 8 %); v.a. 1-Personen-Haushalte und große Haushalte ab 5 Personen und mehr

Sozialwohnungsstand

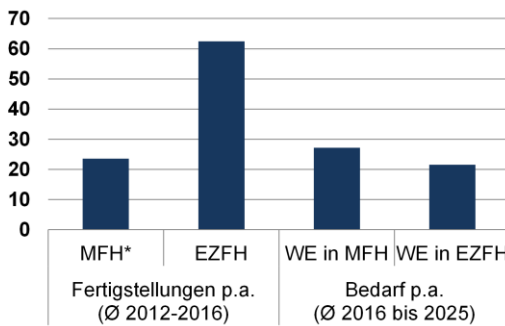
- 2017: 422 Sozialwohnungen, bis 2025 fallen 35 % aus der Sozialbindung (- 146 WE)
- Anteil Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand: 2,1 % (Region Hannover: 4,7 %, Region ohne LHH: 2,0 %) → unterhalb Region Hannover, aber oberhalb der Region ohne LHH
- Anteil Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in MFH: 6,5 % (Region Hannover: 7,5 %, Region ohne LHH: 4,7 %) → unterhalb der Region Hannover, aber oberhalb der Region ohne LHH

Mietpreisschwelle unteres Preisdrittel der Angebotsmieten

- 2017: 5,50 €/ qm, + 16 % von 2012-2017 / Region Hannover 2017: 6,40 €/ qm, + 20 % von 2012-2017

Bedarf an 28.300 zusätzlichen Wohnungen bis 2025 in der Region Hannover

- 18.300 Wohnungen (Zusatzbedarf: Zunahme der Haushalte)
- 10.000 Wohnungen (Nachholbedarf 2011-2015)



* Fertigstellungen von Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern, im Nichtwohnbau und durch Baumaßnahmen im Bestand

Folie 11

Neustadt

490 Wohnungen bis 2025

- **davon 220 Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern (45 %)
- **davon 270 Wohnungen** in Mehrfamilienhäusern (55 %)
- **davon 110 geförderte Wohnungen** (22 %)



Region Hannover

Gesamtwohnungsbedarf in Neustadt

- Der von der Region ermittelte Wohnungsbedarf von 2016 - 2025 in Neustadt zeigt eine deutliche Verschiebung weg vom Einfamilienhaus hin zum Wohnungsbau im Mehrfamilienhaus (von 27 % auf 56 %)

Neubaubedarf an 110 geförderten Wohnungen in Neustadt (Sozialquote = 22 % des Gesamtwohnungsbedarfs)

- Mit den 110 geförderten Wohnungen werden die bis 2025 aus der Bindung fallenden 146 Sozialwohnungen nur zum Teil kompensiert
- Zum Erhalt der Bestandsquote von 2,1 %/ 6,5 % sind weitere 50 Wohnungen durch Maßnahmen im Wohnungsbestand erforderlich

Regionales Wohnraumversorgungskonzept Wohnbauflächen in Neustadt



Wohnbauflächenpotenziale
Stadt Neustadt a. Rbg.

Verfügbarkeit

- kurzfristig realisierbar
- mittelfristig realisierbar

Neustadt

- 490 Wohnungen bis 2025
- Flächenbedarf: ~14 ha
- Flächenangebot: ~41 ha

Team Regionalplanung, 61.01
Stand: März 2018

1:100.000

0 1 2 4
Kilometer

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten
der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung, © 2012



Region Hannover

Regionales Wohnraumversorgungskonzept Prioritäten der Wohnungsmarktentwicklung in Neustadt

- **Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung** von Seniorenhaushalten, Familienhaushalten, Haushalten mit geringem Einkommen/Zugangsschwierigkeiten
- **Baulandbereitstellung:** Preiswertes Bauen, Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- **Wohnungsbestand:** energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, nachfragegerechte Anpassung der Bestände, Umgang/Aktivierung von Leerständen
- **Quartier:** Generationswechsel in Einfamilienhausgebieten, altersgerechte Quartiere
- Ausbau der **Kooperation** mit Wohnungsmarktakteuren

- **Regionales Wohnraumversorgungskonzept**
 - Abschluss-Begleitkreis (06. Mai 2019)
 - Konzeptbeschluss 21.05.2019
 - Themenbezogene Fortsetzung der Arbeitsgruppen des Konzepts
- **Flächendialog**
 - Interkommunaler Erfahrungsaustausch,
Region im Dialog (29.05.2019)
- **Weiterentwicklung Wohnraumförderung**
- **Entwicklung Wohnungsmarktmonitoring**
- **Einrichtung Koordinierungsstelle Wohnungsbau**
- **WohnBauPrämie**

Fokus Mehrfamilienhaus

Fokus preiswerter Wohnraum



2019 bis 2021: 20 Millionen € jährlich für ca. 4.000 neue Wohnungen pro Jahr (nicht gedeckelt)

Beispielrechnung für Neustadt gemäß jährlicher Wohnungsbedarfe auf Folie 11:

- 27 WE/p.a. in MFH, davon 11 gefördert → 148.500 € + 33.000 € = **181.500 €/p.a.**
- 22 WE/p.a. in EZFH → **33.000 €/p.a.**

Summe: 214.500 € pro Jahr (2019-2021)



Dr. Wolfgang Jung

FB Planung und Raumordnung
Team Regionalplanung

Telefon + 49 511 616 - 22533
E-Mail wolfgang.jung@region-hannover.de

REGION HANNOVER

Isabell Kurz

FB Soziales
Team Zentrale Fachbereichsangelegenheiten
und Wohnraumförderung

Telefon + 49 511 616 - 22373
E-Mail isabell.kurz@region-hannover.de

Vielen Dank für Ihr Interesse.

