

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Neustadt am Rübenberge

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, 15. Januar 2019

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	358,96 km ²
Bevölkerungsdichte:	124 Einwohner je km ²
Einwohner:	44.616 (2016)
Postleitzahl:	31535
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 012

Abb. 1: Verortung Neustadt am Rübenberge



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

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Neustadt am Rübenberge liegt im Nordwesten der Region Hannover. Die Stadt zählt zu den Kommunen im zweiten Ring um die Landeshauptstadt Hannover. Neustadt am Rübenberge ist über die S-Bahn und Regionalexpresslinien an die Landeshauptstadt Hannover angeschlossen. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Hannover beträgt zwischen 20 und 30 Minuten (ohne Umstieg). Die Bundesstraße 6 verbindet Neustadt a. Rbge. mit Hannover.

Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

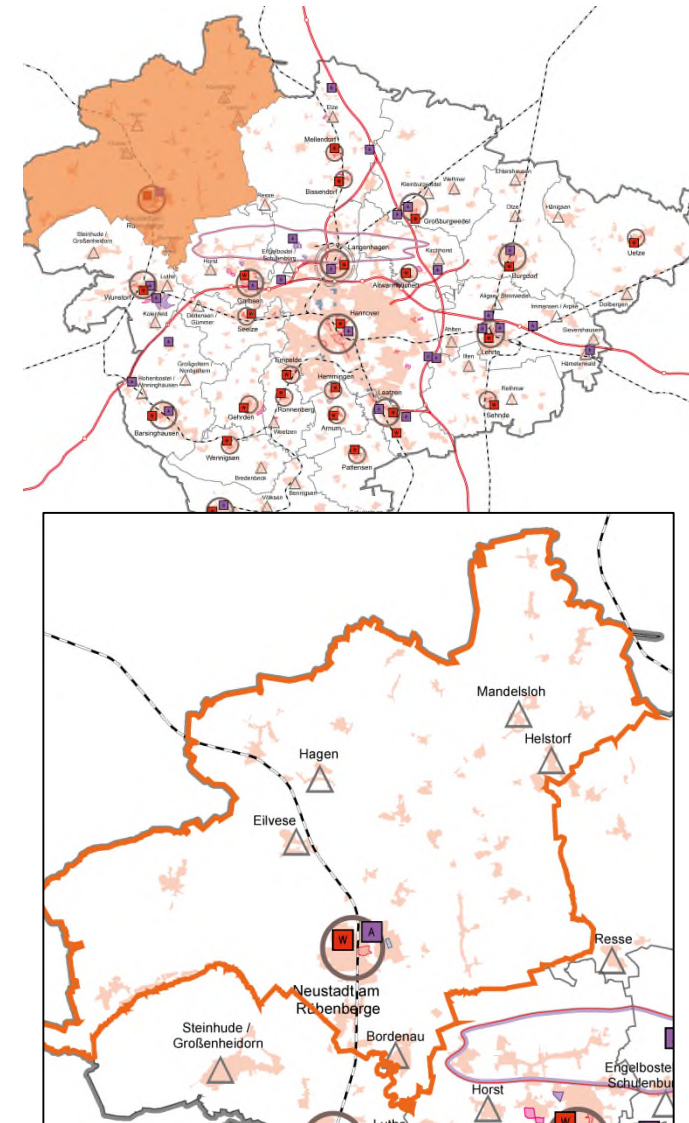
Nach zentralörtlicher Gliederung hat die Kernstadt von Neustadt die Aufgabe eines Mittelzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet der Kernstadt Neustadt am Rübenberge hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung gibt es nicht. Bordenau, Eilvese, Hagen, Helstorf und Mandelsloh sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Die Stadt hat Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland festgelegt. Die Entwicklung erfolgt nach einem dreistufigen Verfahren: Der vorrangige Siedlungsschwerpunkt für Wohnentwicklung liegt in der Kernstadt. Die ländlichen bzw. kooperierenden ländlichen Kleinzentren Hagen/Eilvese, Mandelsloh/Helstorf und Bordenau sind bedarfsgerecht über die Eigenentwicklung hinausgehend zu entwickeln. Mardorf hat als Sonderstandort touristischer Entwicklung eine Sonderstellung. In den übrigen Dörfern wird neues Wohnbauland nur in einem Umfang von 5-7 % der Siedlungsfläche vorgehalten, um den Bedarf Bauwilliger zu decken. Hier ist es im Regelfall nicht sinnvoll den geförderten Wohnungsneubaubedarf zu decken.

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

Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

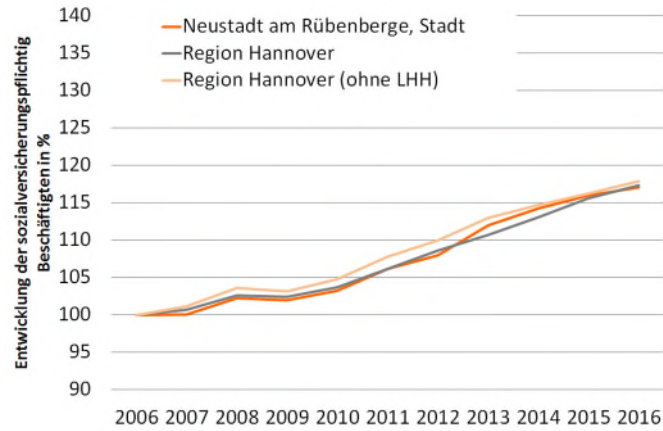


Neustadt am Rübenberge verfügt über kein eigenes kommunales Wohnraumversorgungskonzept, sondern wird mit dem regionalen Konzept arbeiten. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept liegt nicht vor. Ein Integriertes Städtebauliches Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK) für die Innenstadt Neustadts wird derzeit erstellt.

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

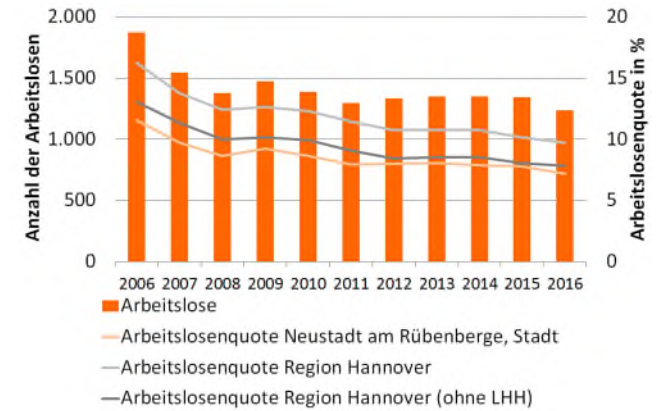
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



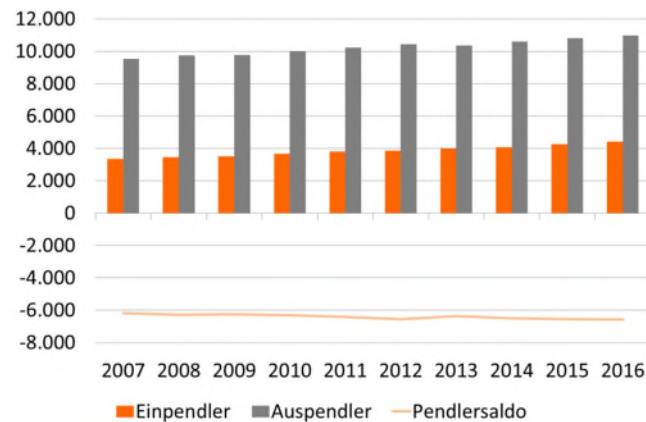
Im Gleichklang mit der Region Hannover ist die Beschäftigtenzahl in Neustadt in den letzten Jahren gestiegen. 2016 gab es am Arbeitsort Neustadt rd. 9.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote in Neustadt in der vergangenen Dekade zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote lag 2016 mit 7,2 % in etwa auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH) und unter dem Niveau der Region Hannover insgesamt.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



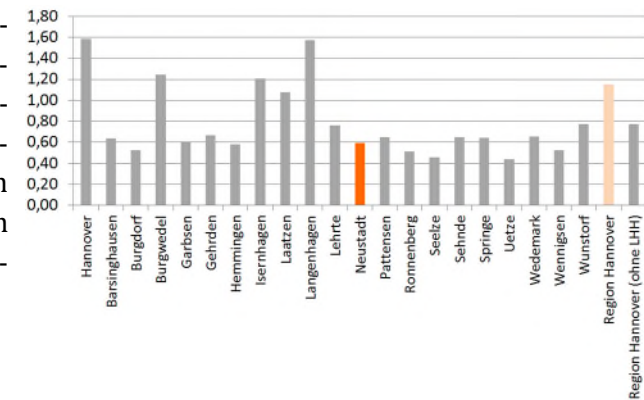
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Neustadt wies im Jahr 2016 mehr als doppelt so viele Auspendler (11.000) wie Einpendler (4.400) auf. Der Auspendlerüberschuss liegt seit Jahren bei rd. 6.000 Personen. Neustadt hat damit eine wesentlich höhere Bedeutung als Wohnstandort denn als Arbeitsplatzstandort. Die Arbeitsplatzzentralität ist damit entsprechend gering.

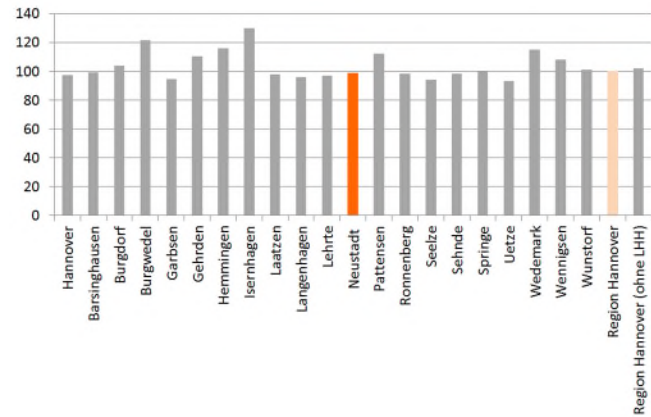
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

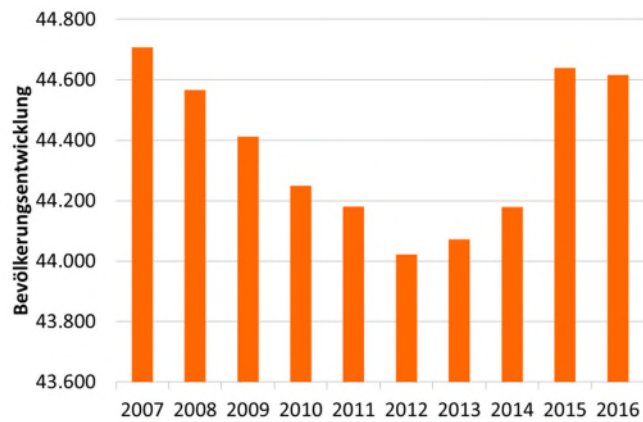


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Neustadt im Jahr 2017 mit 99 fast auf dem Niveau der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

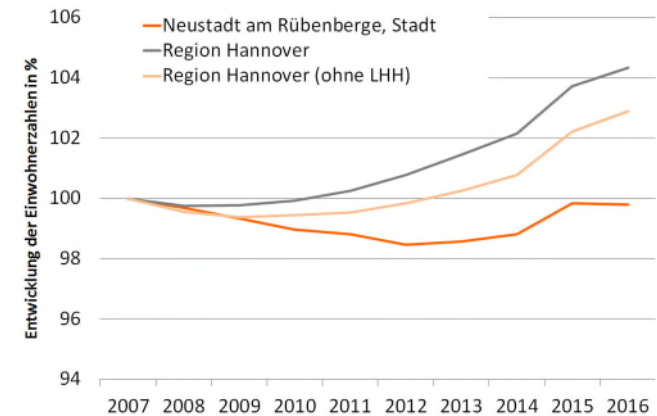
Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Im Jahr 2016 lebten in Neustadt gut 44.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Während die Einwohnerzahl zwischen 2007 und 2012 zurückging, stieg diese 2015 durch Zuwanderung deutlich an. 2016 ging die Einwohnerzahl wieder leicht zurück. Zwischen 2007 und 2016 nahm die Einwohnerzahl damit insgesamt marginal ab (-0,2 %). Mit der positiven Entwicklung in der Region Hannover konnte die Einwohnerentwicklung in Neustadt nicht mithalten.

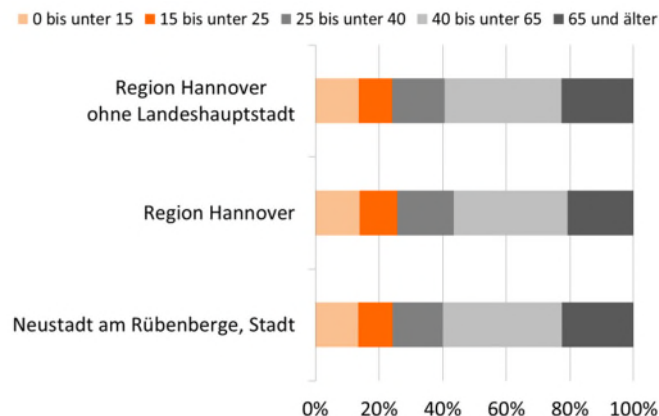
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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

Altersstruktur

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Die Altersstruktur der Einwohner in Neustadt ist vergleichbar mit der Region Hannover (ohne LHH). In den letzten zehn Jahren hat die Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren besonders stark zugenommen und die Altersgruppe der 40- bis unter 65-Jährigen nahm ebenfalls zu. Die Zahl der Einwohner der anderen Altersgruppen nahm dagegen insgesamt ab.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

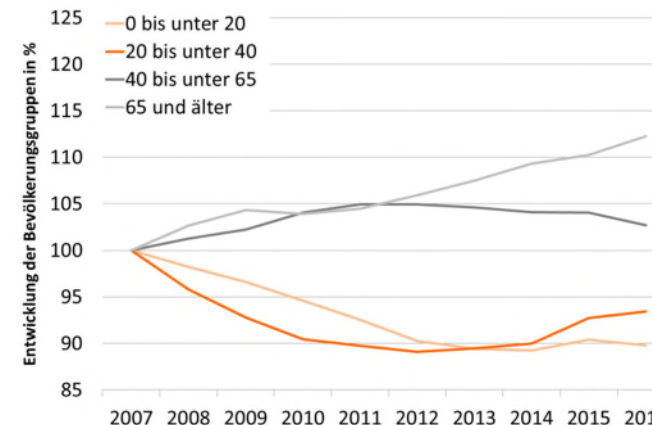
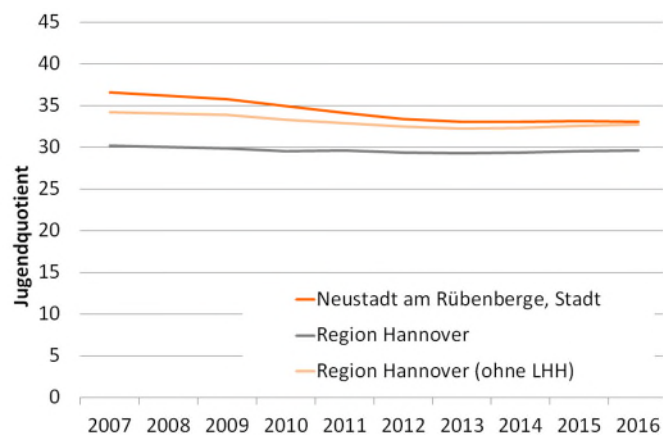
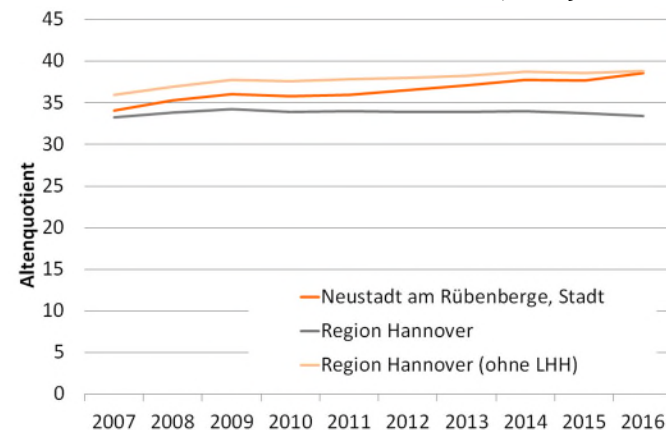


Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Neustadt in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Im Jahr 2016 entfielen 33 Kinder und Jugendliche auf 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren, womit der Jugendquotient auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH) lag und über dem Niveau der Region insgesamt. Der Altenquotient ist in Neustadt demgegenüber in den letzten Jahren angestiegen und lag 2016 auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

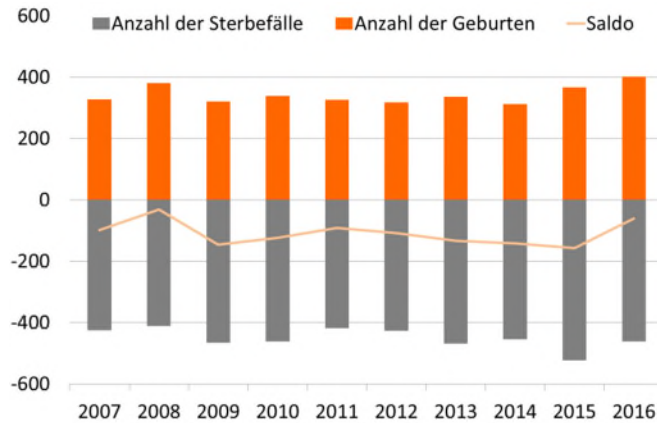
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahre und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahre)



Quellen Abb. 10 bis Abb. 13: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



In den letzten 10 Jahren gab es in Neustadt Sterbeüberschüsse. Bestimmende Größe der Bevölkerungsentwicklung ist der Wanderungssaldo. Zwischen 2013 und 2015 stieg der Wanderungssaldo in Neustadt an und die Einwohnerzahl nahm wieder zu. 2016 ging der Wanderungsüberschuss zurück und die Einwohnerzahl sank ebenfalls leicht.

Abb. 15: Wanderungen

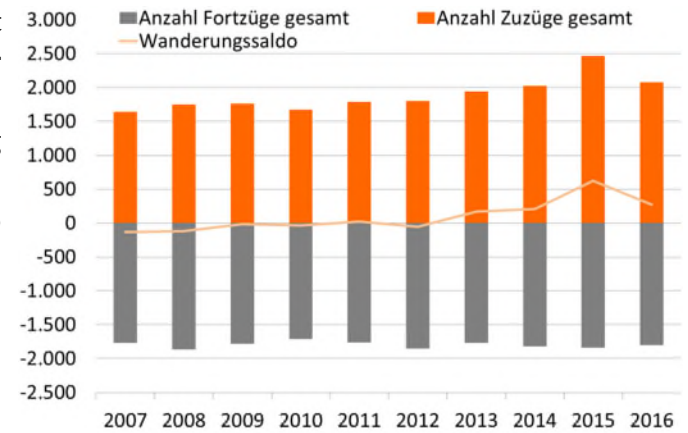
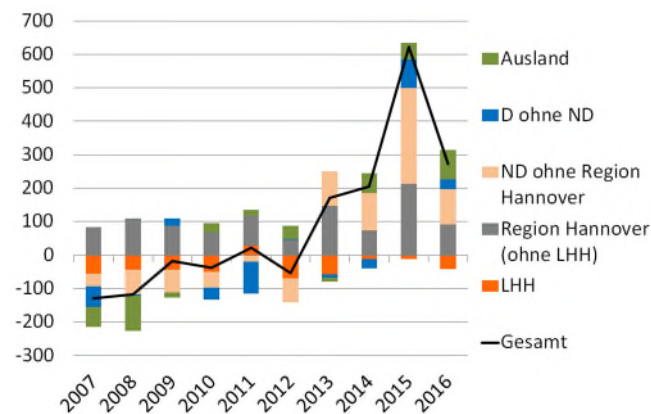
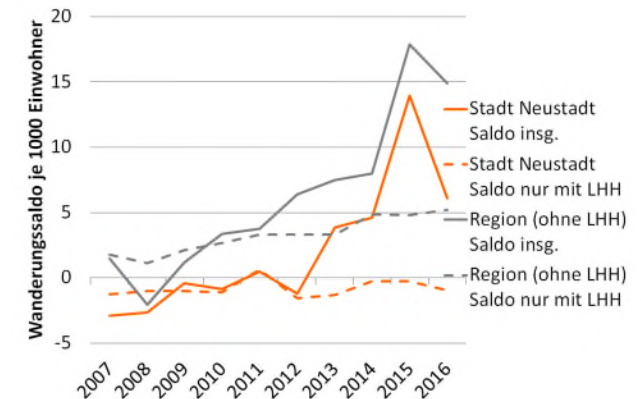


Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Der Wanderungssaldo mit der Stadt Hannover ist in den letzten 10 Jahren überwiegend negativ gewesen. Wanderungsgewinne wurden aus der Region Hannover (ohne LHH) erzielt. In den letzten Jahren gab es zudem höhere Wanderungsgewinne aus Niedersachsen (ohne Region Hannover) und dem Ausland. Während die Region (ohne LHH) durch Zuwanderung aus der LHH in den letzten Jahren deutlich profitierte, war der Saldo von Neustadt mit der LHH negativ.

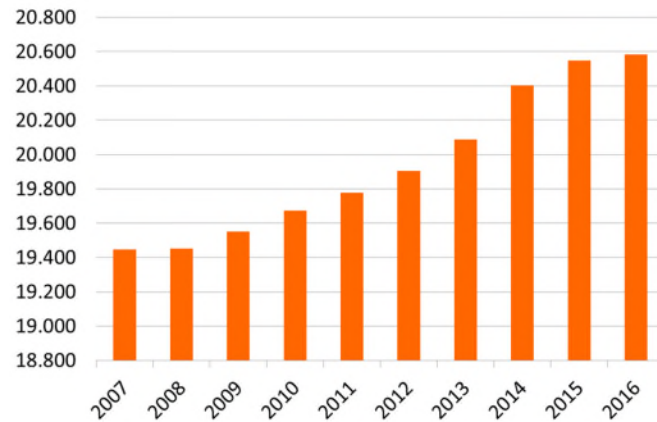
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



Quellen Abb. 14 bis Abb. 17: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Haushaltszahl und -struktur

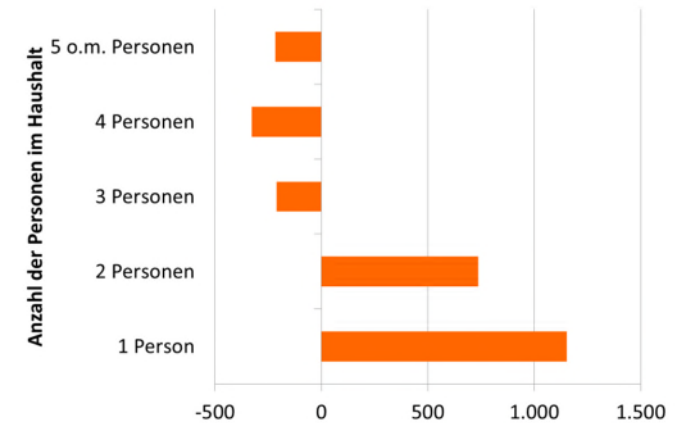
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte in Neustadt um 5,8 % auf rd. 20.600 Haushalte gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit bei 2,14 Personen.

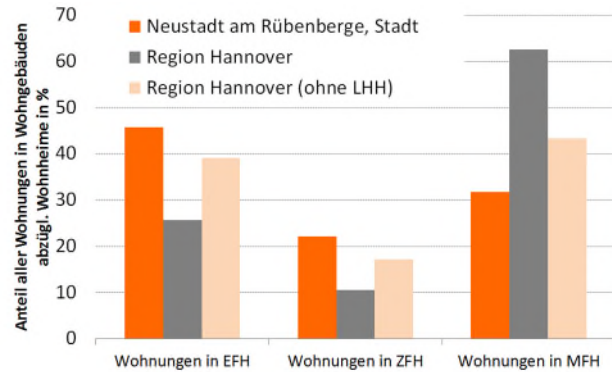
In 66,5 % aller Haushalte leben 1 oder 2 Personen. Gegenüber 2007 ist ausschließlich die Zahl der kleineren Haushalte (1 und 2 Personen Haushalte) angestiegen.

Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



Wohnungsbestand

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



In Neustadt gibt es ca. 20.300 Wohnungen in gut 12.800 Gebäuden. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen: 68 % des Wohnungsbestands (rd. 13.800 Wohnungen) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 32 % (rd. 6.500 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt in Neustadt das freistehende Haus. Andere Haustypen spielen eine untergeordnete Rolle.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

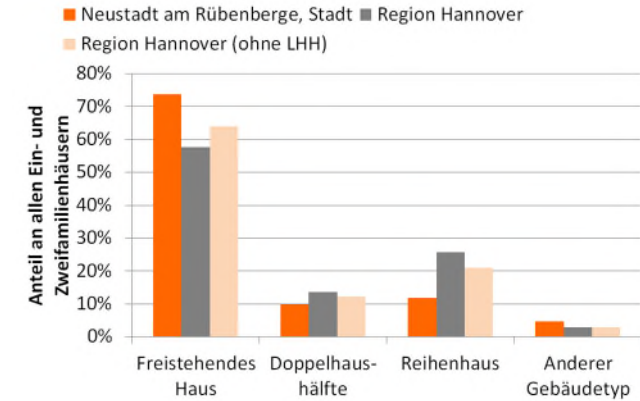
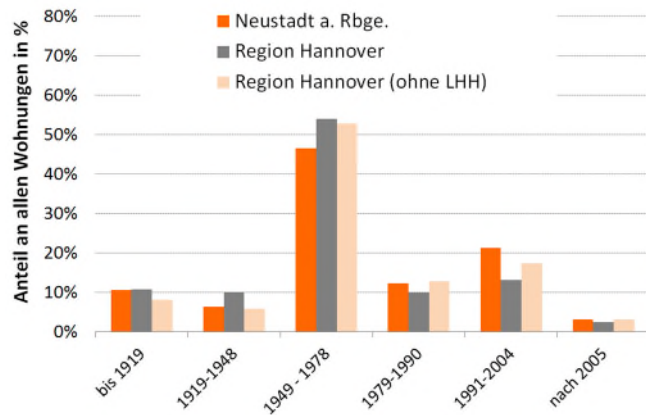
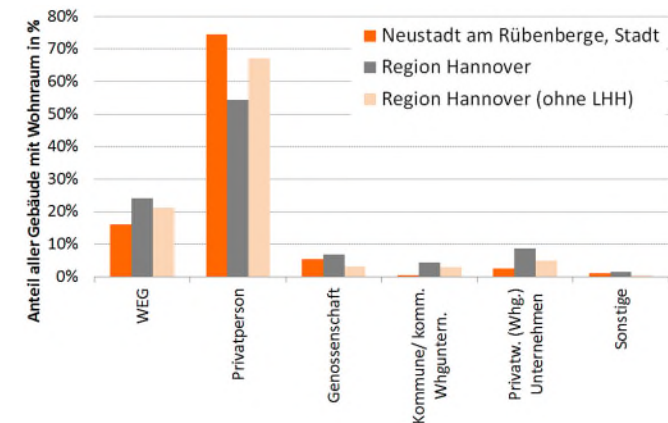


Abb. 22: Baualtersstruktur



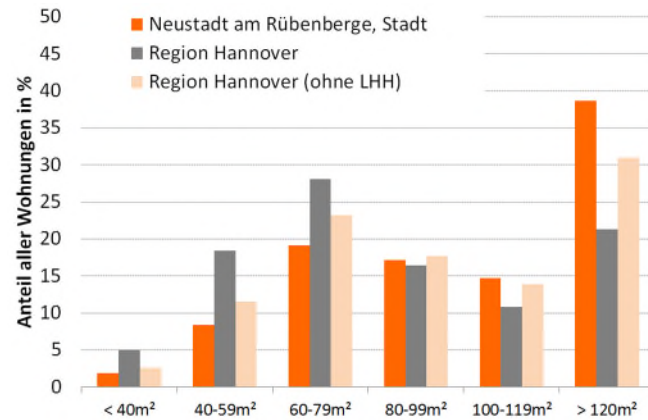
46 % aller Wohngebäude entstanden in Neustadt zwischen 1949 und 1978. Der Anteil ist geringer als in der Region Hannover sowie der Region (ohne LHH). Anteilig gibt es in Neustadt vergleichsweise mehr Wohngebäude aus der Zeit nach 1978. Privates Wohneigentum bildet mit 75 % den Hauptanteil des Wohnungsbestandes. Darüber hinaus spielen Eigentümergemeinschaften noch eine gewisse Rolle sowie im geringeren Umfang Genossenschaften.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



Quelle Abb. 20: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 21 bis Abb. 23: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

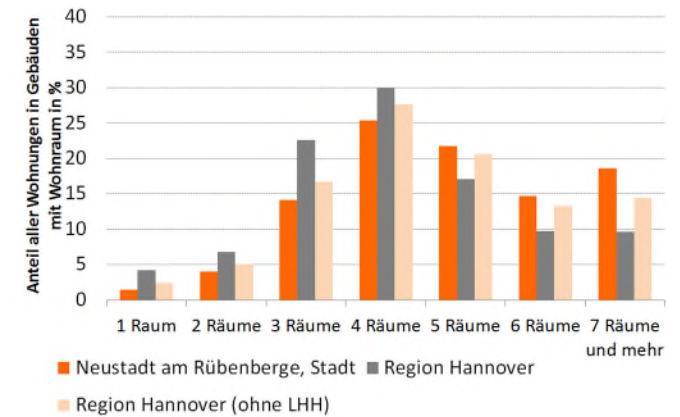
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Die Wohnungen in Neustadt sind aufgrund des hohen Einfamilienhausbestandes überdurchschnittlich groß. Mehr als ein Drittel (39 %) sind über 120 m² groß. Kleine Wohnungen und mittelgroße Wohnungen (40-79 m²) gibt es in Neustadt im Vergleich zur Region (mit und ohne LHH) anteilig weniger.

Den höchsten Anteil in Neustadt haben Wohnungen mit vier Räumen. Die Größenstruktur bedingt zudem den höheren Anteil von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Mehr als die Hälfte (55 %) der Wohnungen haben fünf oder mehr Räume. In der Region sind dies nur 36 %.

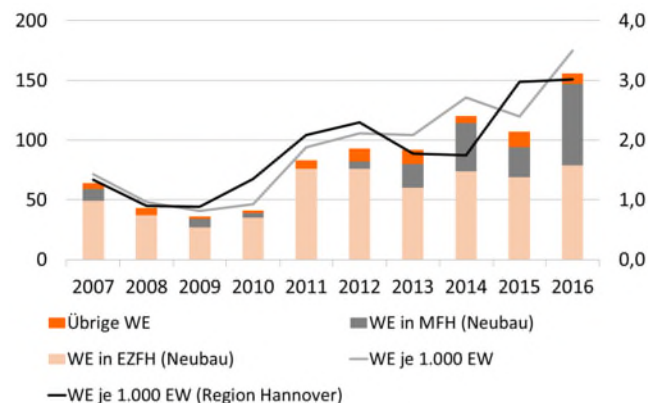
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Die Genehmigungszahlen in Neustadt sind in den letzten Jahren gestiegen. 2013, 2014 und 2016 lag die Zahl der Genehmigungen je 1.000 Einwohner über dem Niveau der Region Hannover. Die Genehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen in Neustadt. In der Phase 2012 bis 2016 stieg der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern jedoch deutlich an, erreichte aber nicht die regionalen Anteile.

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

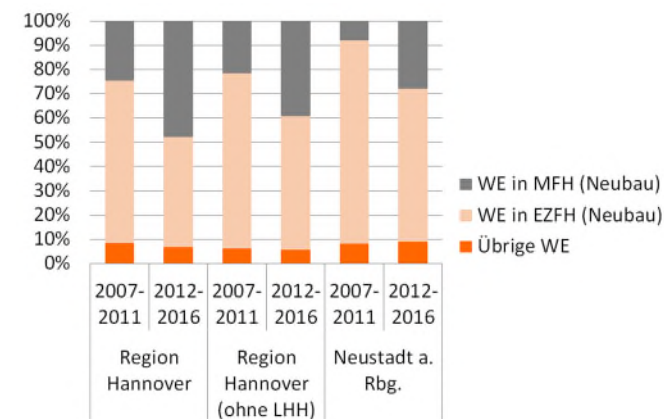
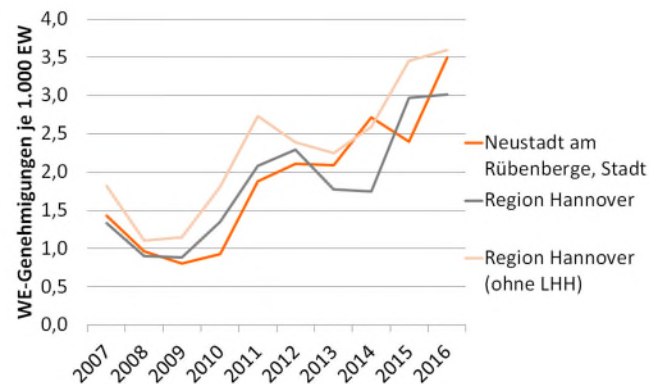
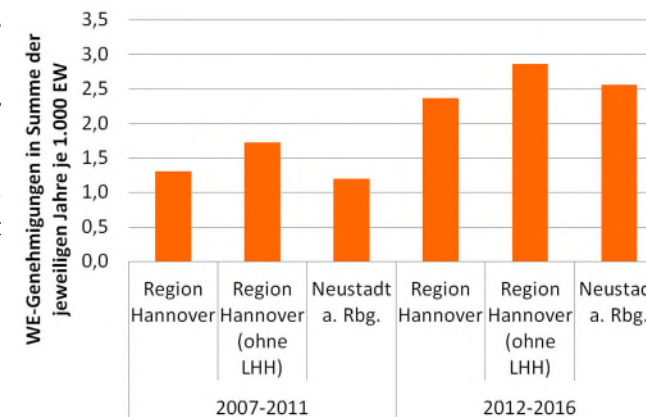


Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



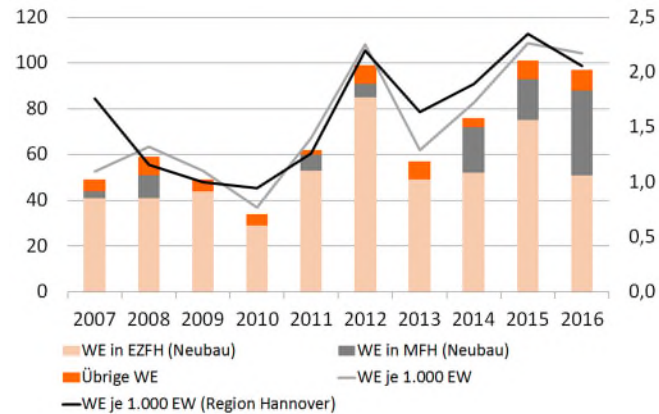
In der Phase 2007 bis 2011 lag die Zahl der Genehmigungen je 1.000 Einwohner in Neustadt unter dem Niveau der Region Hannover (mit und ohne LHH). In der Phase 2012 bis 2016 stieg die Intensität der Genehmigungen in Neustadt, wie in der Region, an und lag mit Ausnahme des Jahres 2015 über dem Niveau der Region Hannover.

Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II



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

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Auch die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen ist in den letzten Jahren in Neustadt gestiegen. In den letzten drei Jahren wurden vor allem mehr Geschosswohnungen gebaut. Der Anteil der Geschosswohnungen an den Wohnungsbaufertigstellungen hat sich damit in den letzten 5 Jahren stark erhöht. Im Vergleich war der Anteil in Neustadt aber noch wesentlich geringer als in der Region Hannover (ohne LHH) und der Region Hannover insgesamt.

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

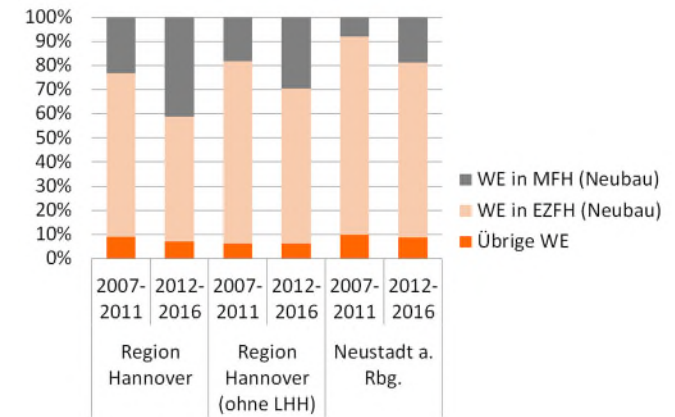
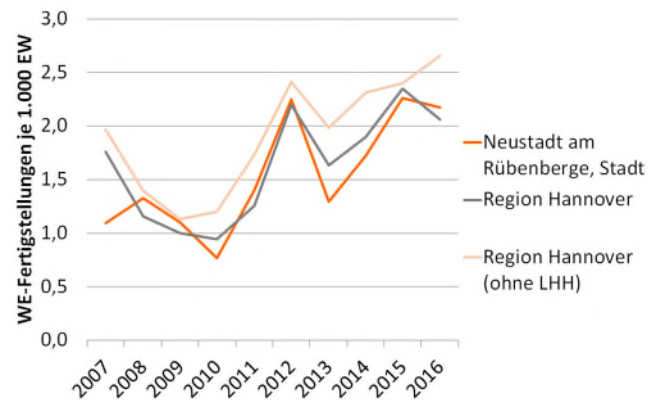
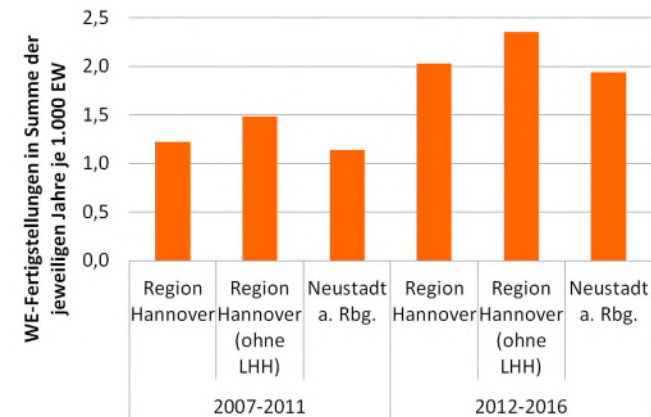


Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich I



Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner ist in Neustadt, wie in der Region Hannover, im Trend der letzten Jahre gestiegen. Während in der Phase 2007 bis 2011 in Summe insgesamt 1,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in der Phase 2012 bis 2016 insgesamt 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die Bauintensität in Neustadt war in den letzten 5 Jahren damit trotzdem weiterhin geringer als in der Region Hannover insgesamt und der Region Hannover (ohne LHH).

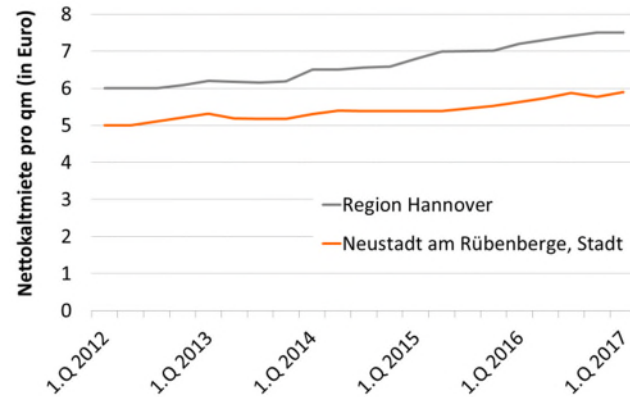
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich II



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

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Im 1. Quartal 2012 lag die Nettokaltmiete im Median bei 5,00 €/m². Sie ist bis zum 1. Quartal 2017 auf 5,90 €/m² angestiegen. Das entspricht einem Gesamtanstieg von 18 %. Damit ist in der Region Hannover mit 25 % die monatliche Nettokaltmiete deutlich stärker angestiegen.

Die monatliche Nettokaltmiete bei Angebotsmieten im Bestand betrug im Median 5,71 €/m² (2016) in Neustadt. Wohnungen im Bestand sind somit günstiger als in der Region Hannover (6,62 €/m²).

Abb. 35: Angebotsmietspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

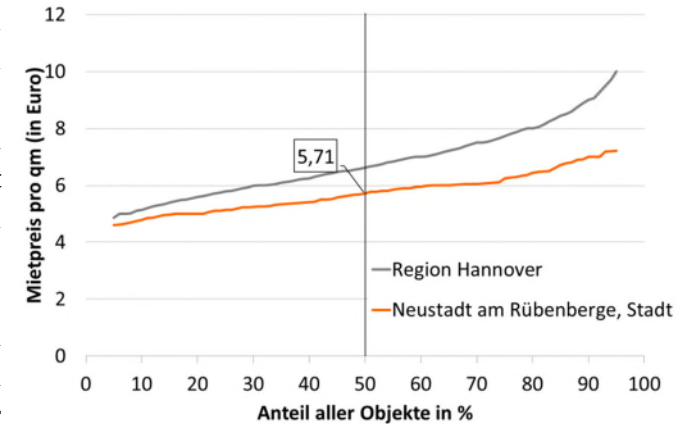
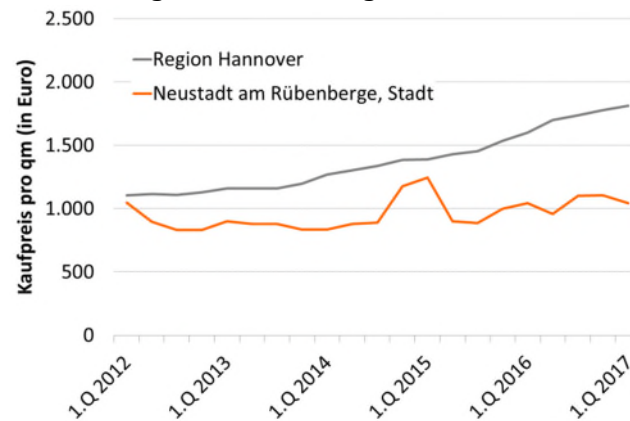
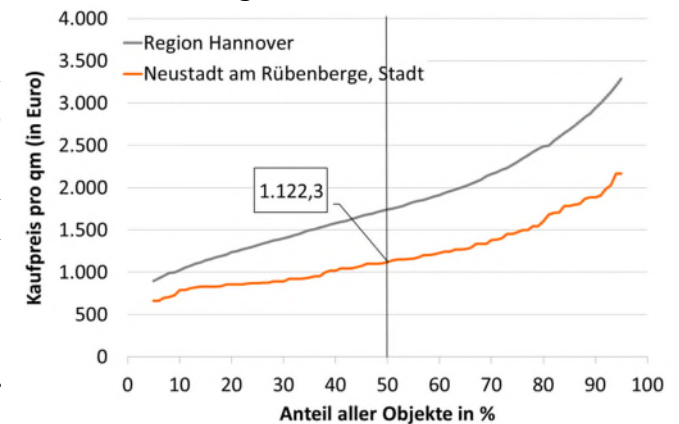


Abb. 36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



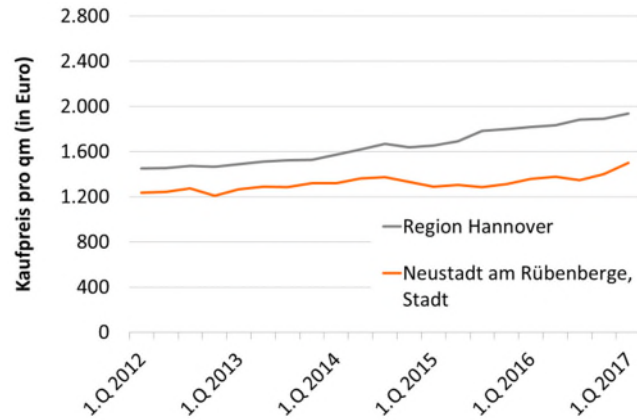
Die Angebotspreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand haben sich im Zeitverlauf vergleichsweise wenig verändert. Auch die Entwicklung blieb mit einem Minus von rd. 0,4 % deutlich hinter der regionalen Entwicklung zurück (+64 %). 2016 wurde in Neustadt eine Eigentumswohnung im Bestand im Median für rd. 1.120 €/m² angeboten. Der Angebotspreis war damit wesentlich günstiger als in der Region Hannover (rd. 1.740 €/m²).

Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



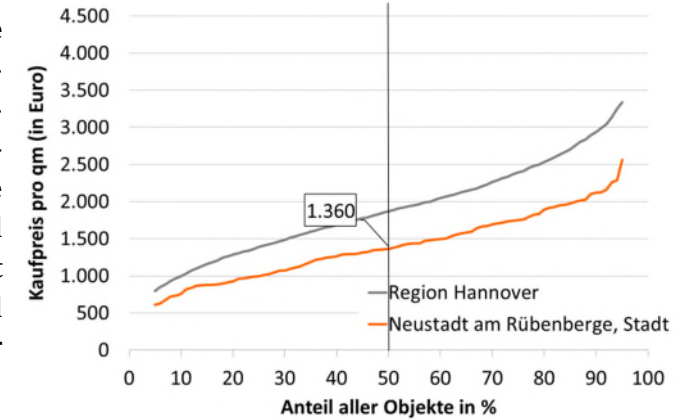
Quelle Abb. 34 bis Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

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



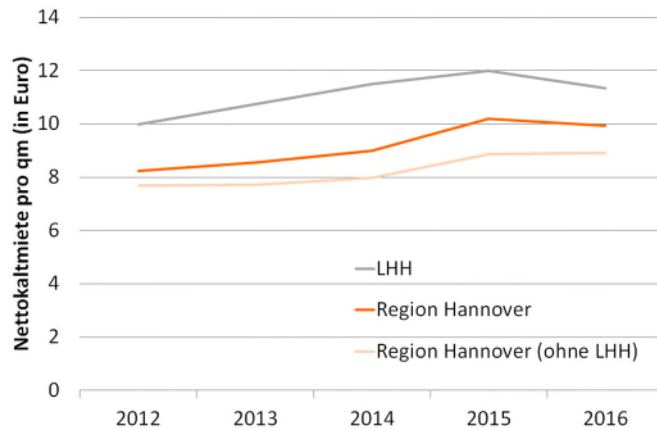
Zwischen 2012 und 2017 ist der angebotene Kaufpreis in Neustadt für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand um 22 % gestiegen. Der Anstieg war geringer als in der Region Hannover (+ 33 %). Die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand beliefen sich im Median 2016 in Neustadt auf 1.360 €/m². Häuser in Neustadt sind somit günstiger als in der Region Hannover (rd. 1.850 €/m²).

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau

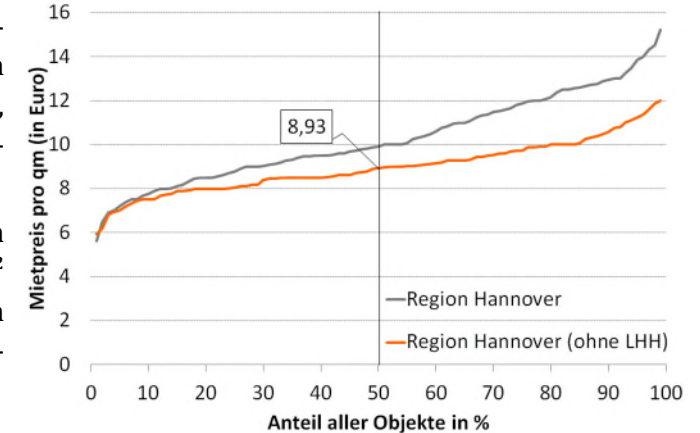
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



Zwischen 2012 und 2015 sind die Medianmieten für neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern regionsweit gestiegen, anschließend haben sich die Preise stabilisiert.

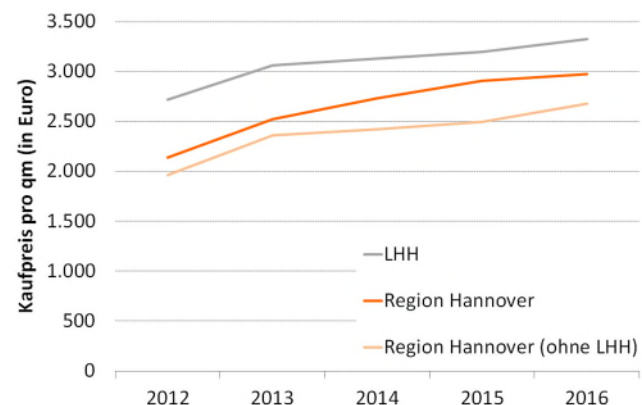
In der Region Hannover (ohne LHH) liegen die Preise 2016 im Median bei rd. 9 €/m² und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m². In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



Quelle Abb. 38 bis Abb. 41: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

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



Die Medianpreise haben sich in der Region Hannover (ohne LHH) zwischen 2012 und 2016 um 36 % auf fast 2.700 €/m² erhöht. In der LHH ist das Preisniveau im Median um ein Viertel höher als in der Region (ohne LHH). Die Preisdifferenz zwischen der Region Hannover und der Region Hannover ohne LHH nimmt im gehobenen Preissegment zu. Sehr hochwertige neue Eigentumswohnungen werden überwiegend in der LHH angeboten.

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

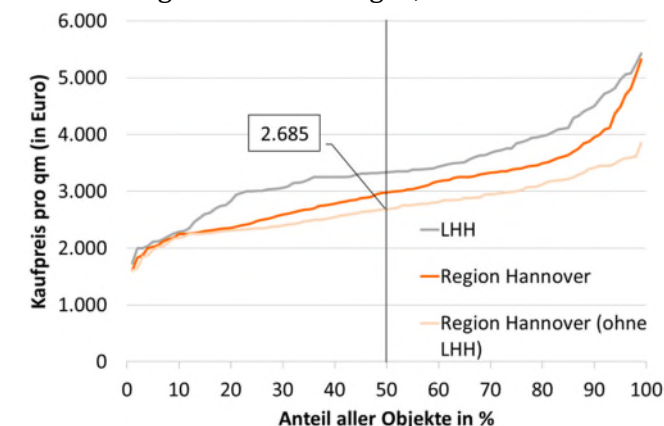
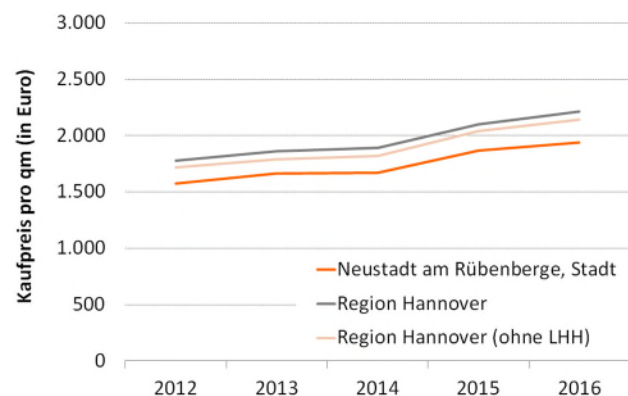
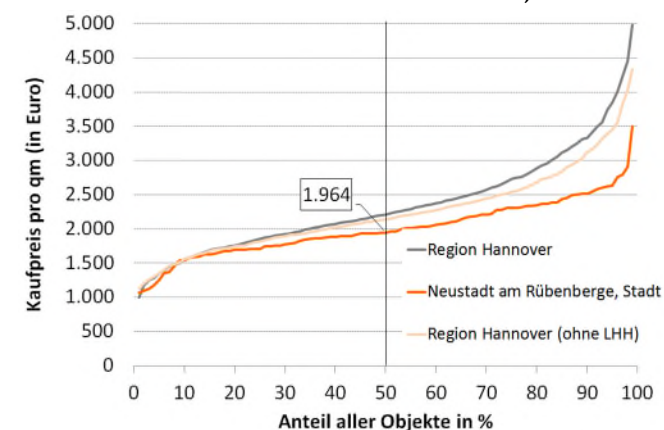


Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



In Neustadt kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau im Durchschnitt gut 2.000 €/m². Neubauten in Neustadt waren somit etwas preisgünstiger als in der Region Hannover (gut 2.200 €/m²). Seit 2012 sind die Kaufpreise um gut 23 % gestiegen und damit ähnlich stark wie in der Region Hannover (24 %). Die Preisverteilung in Neustadt unterscheidet sich im höheren Preisbereich von der Region Hannover.

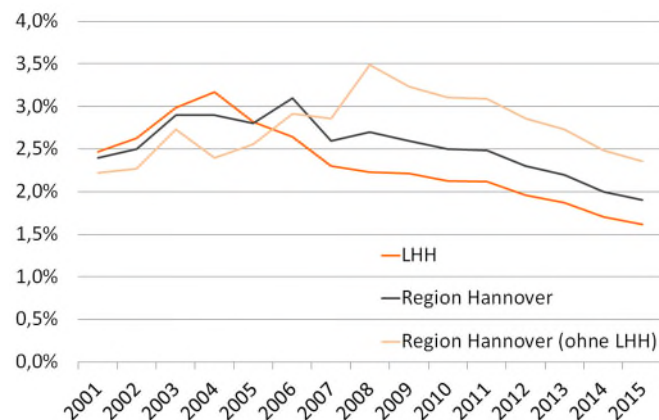
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

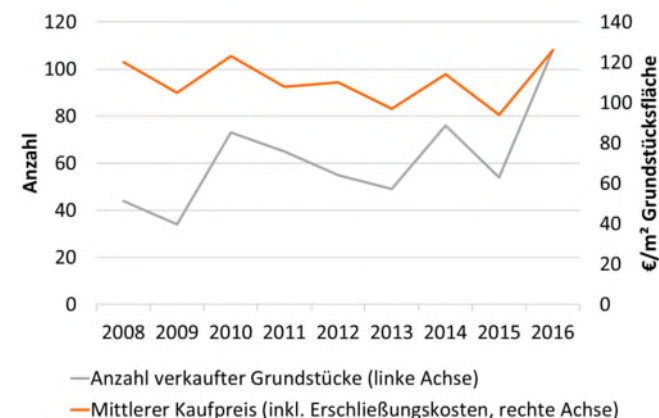
Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand



Die Leerstandsquote in Neustadt lag 2011 bei 4,2 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt gering. Im regionalen Vergleich zählt die Quote jedoch zu den höchsten. In der Region hat sich der marktaktive Leerstand im Mehrfamilienhaussegment seit 2001 verringert. Die Quote fällt in der LHH mit 1,6 % im Jahr 2015 geringer aus als in der Region ohne LHH mit 2,4 %.

Abb. 47: Transaktionsmarkt EZFH Stadt Neustadt



Die Zahl verkaufter unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nicht nur Ausdruck einer veränderten Nachfrage, sondern auch angebotsbedingt. Stehen wenige Flächen zur Verfügung, werden auch wenige verkauft.

Von 2008 bis 2016 wurden in Neustadt im Schnitt 62 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau zu einem durchschnittlichen Preis von 113 €/m² verkauft.

Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Neustadt mit Rang 19 unter den 21 Kommunen der Region im unteren Preissegment. In Neustadt sind die Preise seit 2008 nahezu konstant geblieben. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 gestiegen und in der Region Hannover (ohne LHH) seit 2015. Während der mittlere Kaufpreis in der LHH zwischen 2013 und 2016 zurückging, blieb er in der Region (ohne LHH) konstant.

Quelle Abb. 46: CBRE-empirica-Leerstandsindex; Abb. 47 und Abb. 48: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht, diverse Jahrgänge.

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

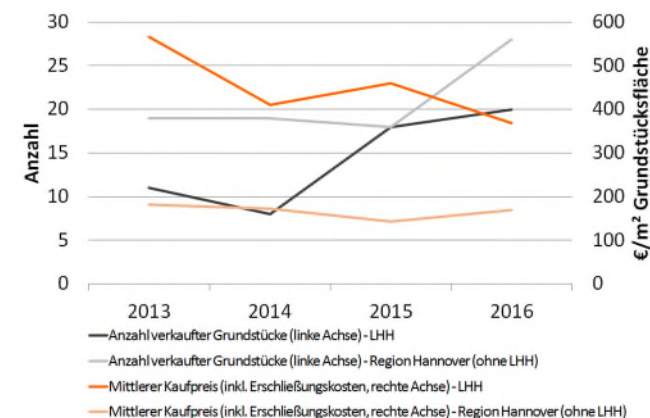
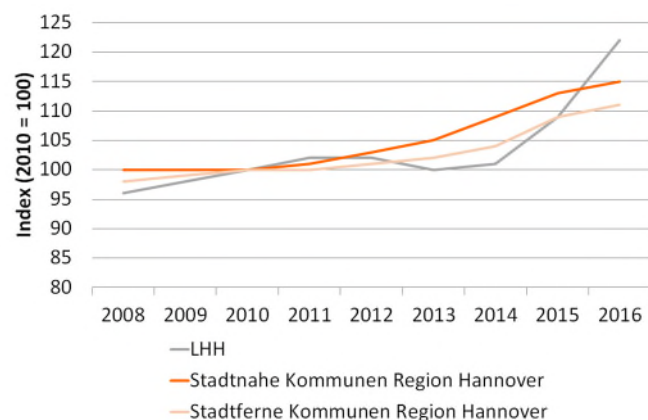


Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken

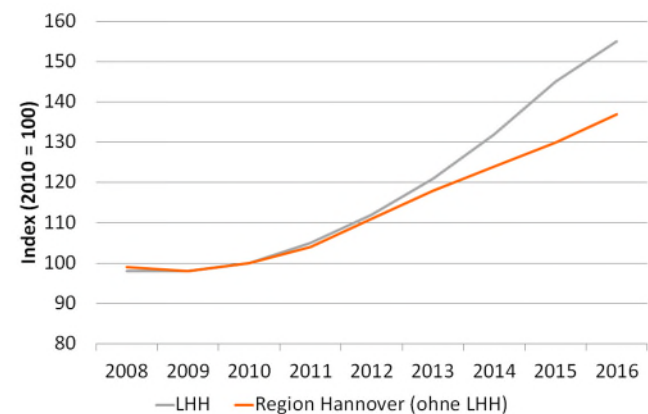


Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

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

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 %.

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

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken

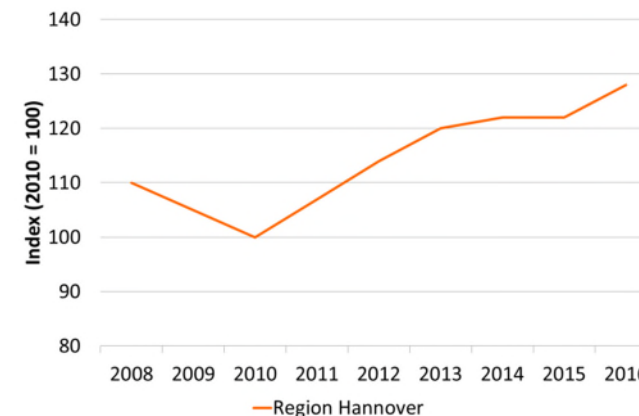
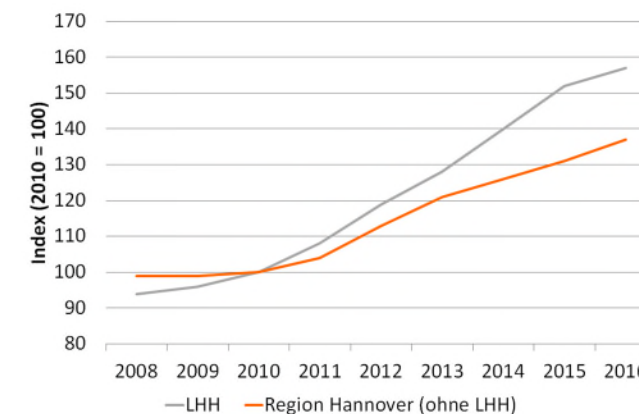
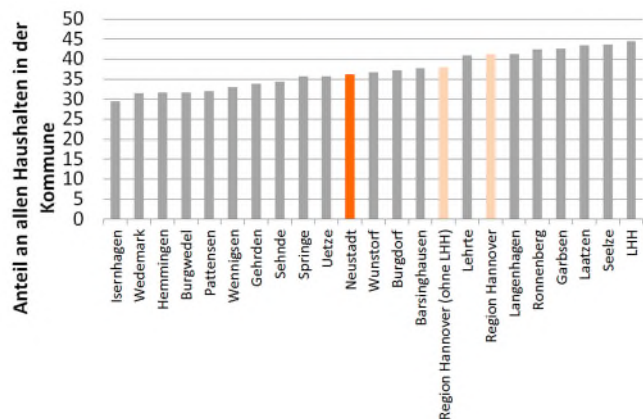


Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



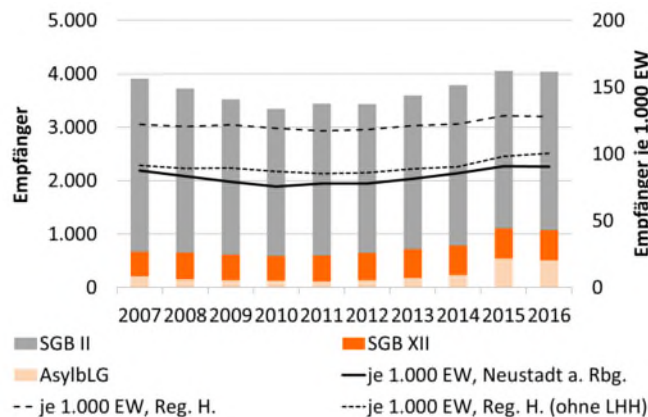
Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

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 Wohnraumfördergesetzes (NWoFG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise bei Einpersonenhaushalten zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.285 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis) und 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 dieser 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. In der Stadt Neustadt ist der entsprechende Anteil mit rd. 36,2 % nochmals niedriger.

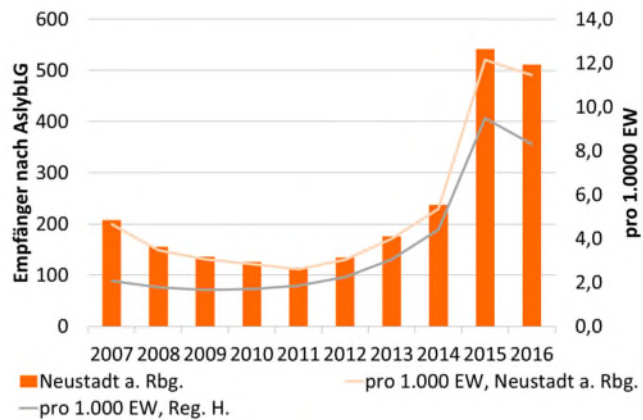
Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



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 Neustadt ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf 4.000, vor allem als Folge des Zugzugs von Flüchtlingen, angestiegen und erreicht einen Anteil von 9,0 % an allen Einwohnern. Der Anteil liegt damit unter dem der Region Hannover (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 gesamtheregionalen Zahlen)

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung ist die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG in 2015 deutlich angestiegen. In 2016 gingen die Zahlen wieder leicht zurück. Die Entwicklung vollzog sich in Neustadt ebenso wie in der Region Hannover. Die Zahl der Empfänger je 1.000 Einwohner war in Neustadt im Jahr 2016 höher als in der Region Hannover. Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und Neustadt mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Neustadt weniger Haushalte Wohngeld als in der Region Hannover.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

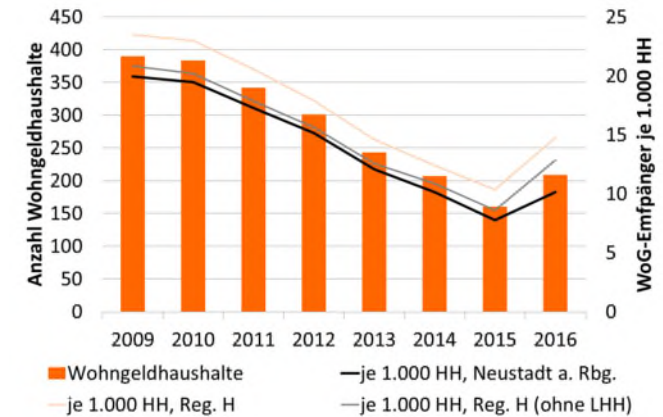
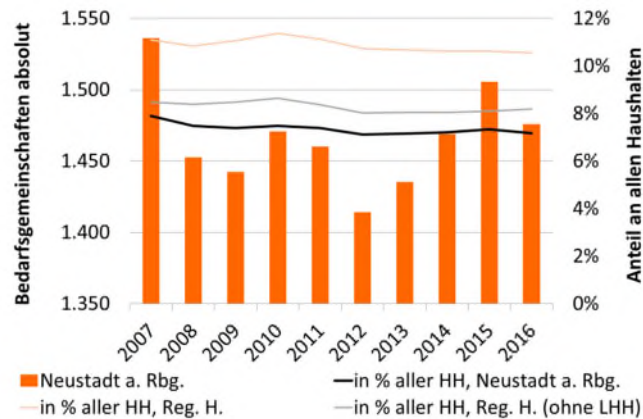
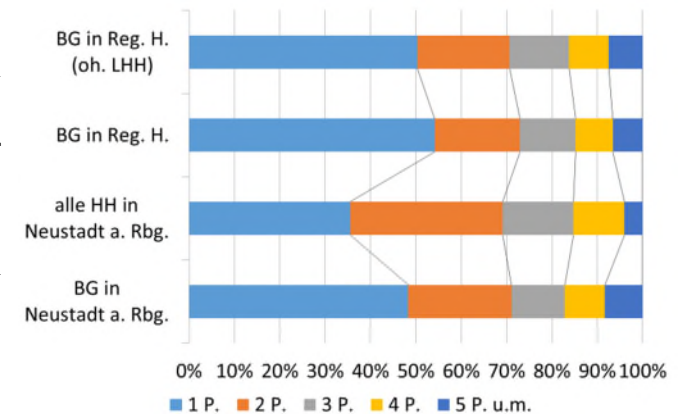


Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Neustadt haben 2016 über 1.450 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 7,2 % aller Haushalte liegt der Wert unterhalb des Niveaus der Region Hannover. Die Entwicklung schwankte in den letzten Jahren. Bei den Bedarfsgemeinschaften handelt es sich, gemessen an allen Haushalten in der Kommune, um relativ kleine Haushalte (1 Pers.) oder große Haushalte (5 Pers. u. m.).

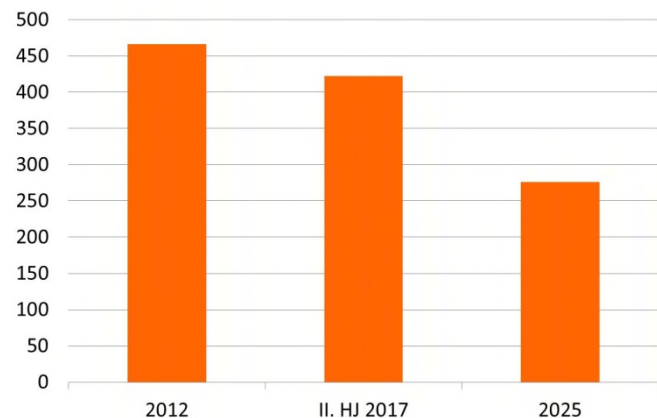
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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 Sozialwohnungsbestandes

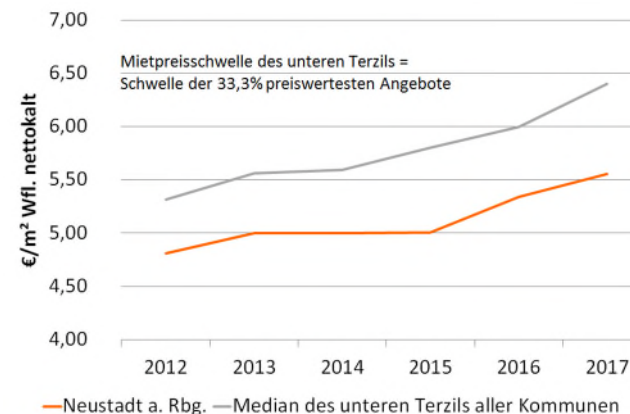
Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Neustadt gibt es 422 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 2,1 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 6,5 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Neustadt unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) und oberhalb der Region ohne LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen 35 % der geförderten Wohnungen in Neustadt – und damit etwas weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 146 WE).

Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Neustadt ist von 2012 bis 2017 um rd. 16 % und damit geringer als in der Region Hannover gestiegen (20 %). Mit rd. 5,50 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Neustadt deutlich unterhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

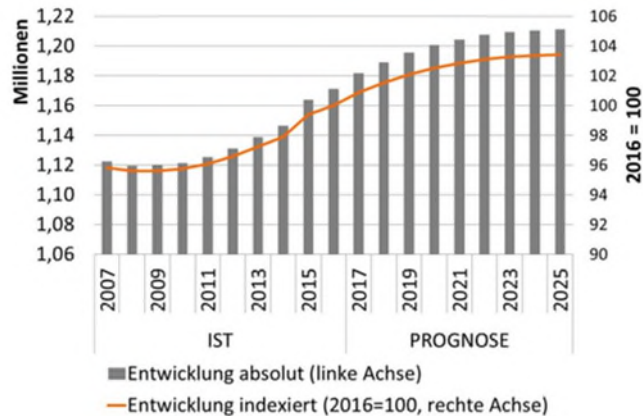
Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment



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

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 61: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover



Gemäß Prognose der Region Hannover steigt die Einwohnerzahl in der Region 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

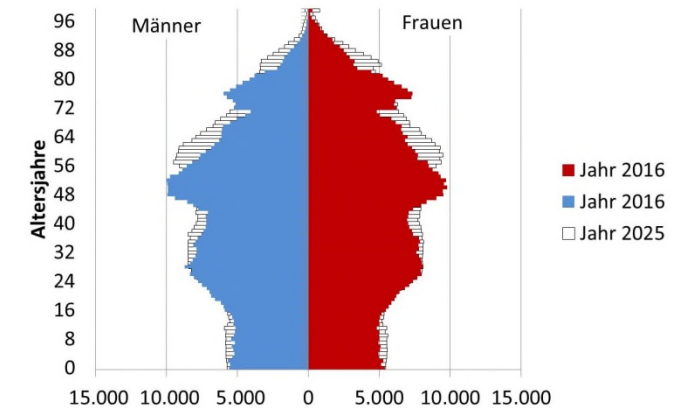
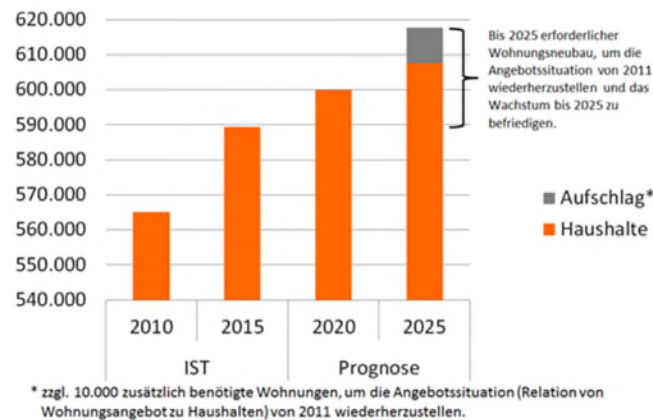
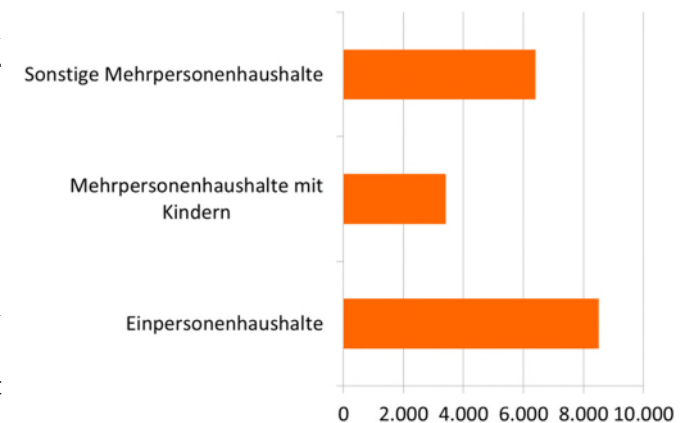


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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 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.

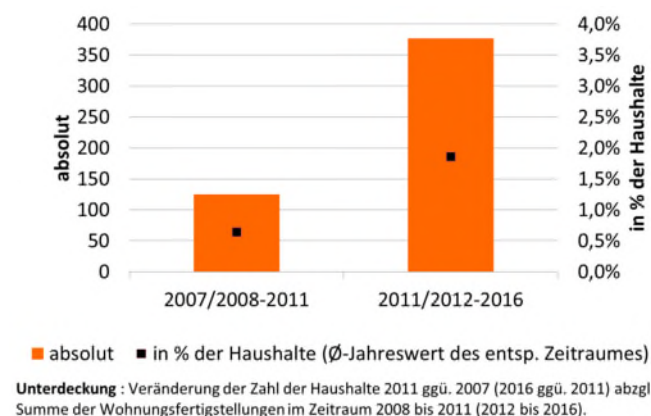
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

Wohnungsbedarf bis 2025

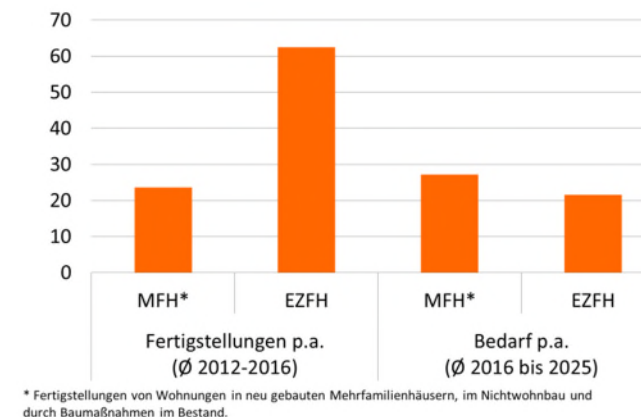
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Neustadt seit 2011/2012 fast 400 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 1,9 % der Haushalte und liegt damit unterhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 50 WE p.a. bis 2025 aus (rd. 490 WE, davon 270 WE MFH und 220 EZFH). Das sind insgesamt weniger als die jährlichen Fertigstellungen zwischen 2012 und 2016.

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



Mit den im Verteilungsmodell errechneten Bedarfswerten verschieben sich im Vergleich zur Vergangenheit die Segmente zu Gunsten des Mehrfamilienhausbaus. Lag der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten fünf Jahren bei rd. 27 %, geht die Region Hannover im Verteilungsmodell von 56 % aus.

Die prognostizierten Wohnungsbedarfe stellen aus Sicht der Stadt Neustadt eine realistische Größenordnung dar. Perspektivisch sollte die weitere Nachfrage aus Sicht der Stadt immer wieder überprüft werden.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt die Stadt Neustadt über ein Flächenpotenzial von 41 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Die Stadt Neustadt verfügt noch über eine hohe Anzahl dieser Flächen, die nicht im Flächenkataster geführt werden. Für die Deckung des im Verteilungsmodells errechneten Wohnungsbedarfs wäre eine Fläche von 14 ha erforderlich. Die Flächenpotenziale reichen rechnerisch zur Deckung der Bedarfe bei den zugrunde gelegten Dichtekennwerten mehr als aus. Die Stadt verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass die in den Berechnungen verwendeten Dichtekennwerte sehr hoch sind und es fraglich ist, ob diese in der Zukunft so umgesetzt werden.

Künftiger Bedarf an geförderten Neubauwohnungen

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 Neustadt liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 2,1 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 6,5 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der gesamtregionalen Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 430 Sozialwohnungen in der Stadt Neustadt. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 146 WE) sind dafür rd. 160 zusätzliche belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen im Zeitraum bis 2025 notwendig. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Neustadt in einer Größenordnung von rd. 110 (dies sind im rechnerischen Schnitt 11 Wohnungen pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit werden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 146 Sozialwohnungen nur zum Teil kompensiert. Die rechnerische Kompensationsquote läge bei rd. 75 %. Um die Quote des Sozialwohnungsbestandes in Neustadt konstant zu halten, wären weitere rund 50 Wohnungen notwendig. Maßnahmen zum Erhalt der Quote im Bestand (z.B. Verlängerung von Belegungsbindungen) sind deshalb von Relevanz.

Aus Sicht der Stadt Neustadt ist der ermittelte Bedarf an geförderten Neubauwohnungen realistisch, allerdings fehlt es aus Sicht der Stadt an Investoren, welche die Wohnungen bauen würden.

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 Wohnungsmarktakeuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

In Neustadt gibt es auch zukünftig einen hohen Wohnungsbedarf, auch wenn der von der Region Hannover festgestellte Bedarf unter den Fertigstellungszahlen der letzten Jahre liegt.

Bei den Zielgruppen sind kleine, ältere Haushalte und große Familienhaushalte von besonderer Relevanz. Die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen und Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten ist von mittlerer Relevanz.

Preiswertes Bauen ist, vor dem Hintergrund steigender Baukosten, von hoher Bedeutung. Die Baulandpotenziale sind in Neustadt insgesamt ausreichend. Knappheiten hängen von Lage und Qualität der Grundstücke ab. In der Kernstadt werden stetig bedarfsgerecht neue Baugebiete ausgewiesen. Es stehen noch ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist von Bedeutung. Die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände ist von mittlerer Relevanz. Eine mittlere Relevanz hat auch der Umgang bzw. die Aktivierung von Leerständen insbesondere von historischer Bausubstanz auf den Dörfern.

Ein Großteil der Quartiere hat einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten ist perspektivisch in den Blick zu nehmen.

Zur Realisierung von neuen Sozialwohnungen sollte die Kooperation mit den Wohnungsmarktakeuren verstärkt werden.

* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. Arbeitsgruppen-Sitzung zum Wohnraumversorgungskonzept.

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		