

# Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

## Kommunalsteckbrief: Stadt Burgwedel

### **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](http://www.empirica-institut.de)

### **Bearbeitung:**

Ludger Baba, Thomas Abraham, Philipp Schwede, Julia Kemper

Berlin/Bonn, 04. März 2019

## Kurzinformation und Lage in der Region

### Kurzinformation

Fläche:	152,85 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	135 Einwohner je km <sup>2</sup>
Einwohner:	21.134 (2016)
Postleitzahl:	30938
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 004

Abb. 1: Verortung Burgwedel



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

## Planerische Grundlagen

### Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Burgwedel liegt nordöstlich der Landeshauptstadt Hannover. Dazwischen liegt noch die Gemeinde Isernhagen. Burgwedel zählt damit zu den Kommunen im zweiten Ring um die Stadt Hannover. Burgwedel ist mit der Regionalbahn RE 2 und dem Haltepunkt Großburgwedel an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit von Burgwedel zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 17 Minuten (ohne Umstieg). An das Autobahnnetz ist Burgwedel über die Anschlussstelle Großburgwedel angebunden (BAB 7).

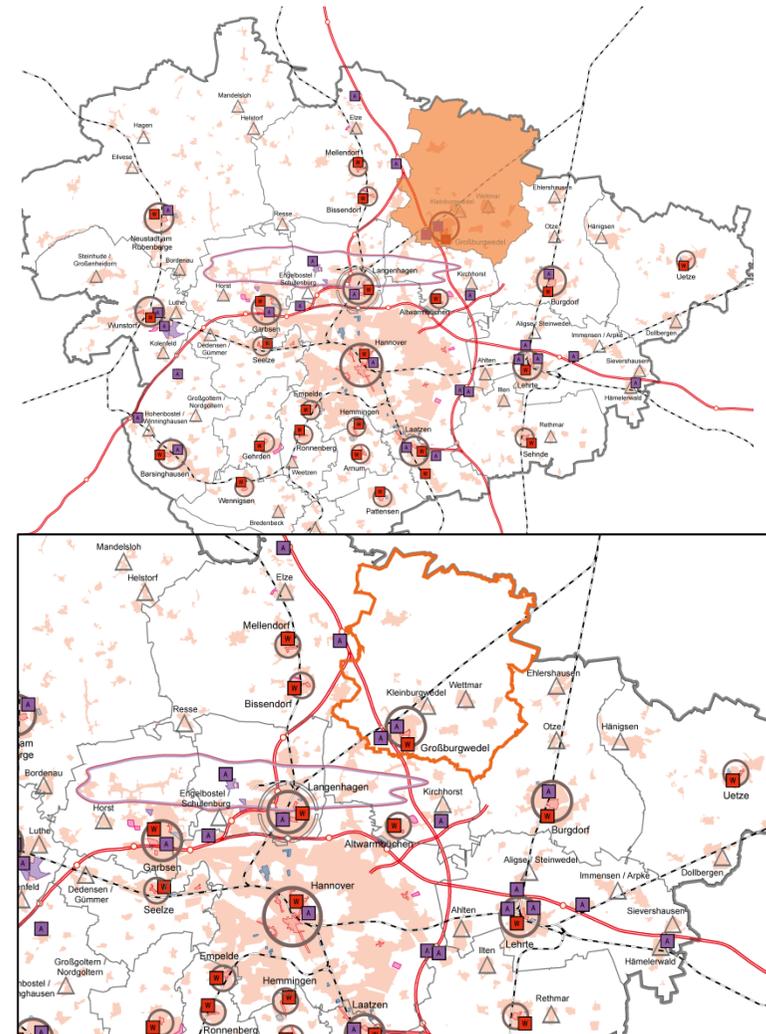
### Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach der zentralörtlichen Gliederung hat die Stadt Burgwedel die Aufgabe eines Mittelzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Burgwedel mit Ausnahme des Gewerbegebietes westlich der BAB 7 hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung gibt es nicht. Kleinburgwedel und Wettmar sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt.

### Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Die kommunale Stadtentwicklungsstrategie und Wohnungsmarktstrategie sind nicht in einem entsprechenden Konzept verankert. In der letzten Dekade waren die Konzentration auf die Kernstadt, die Nachverdichtung sowie die Stabilisierung der Siedlungsstruktur vorrangige siedlungs- und wohnungspolitische Zielsetzungen. Für den Innenstadtbereich Großburgwedel wurde 2012 ein Gestaltungskonzept erarbeitet.

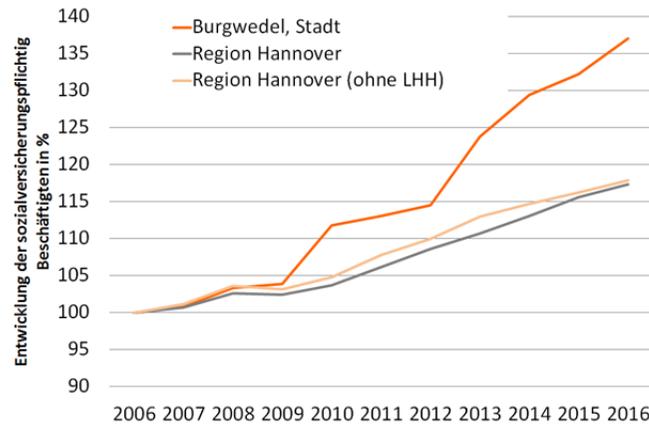
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

## Erwerbstätigkeit

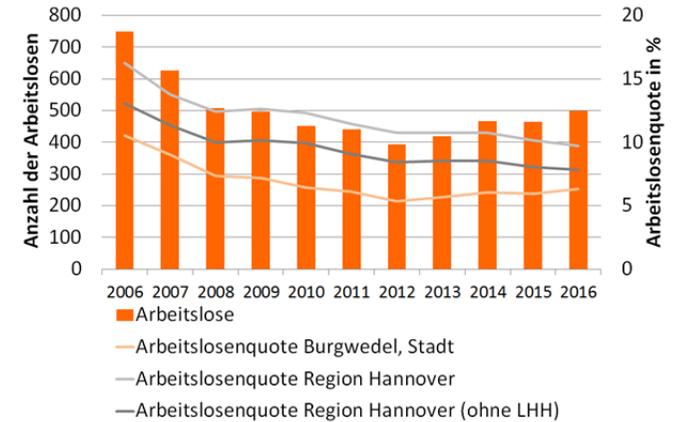
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



In der Stadt Burgwedel ist in den vergangenen zehn Jahren die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 37 % auf 9.200 angestiegen. Das Wachstum erreicht damit eine Spitzenposition in der Region Hannover.

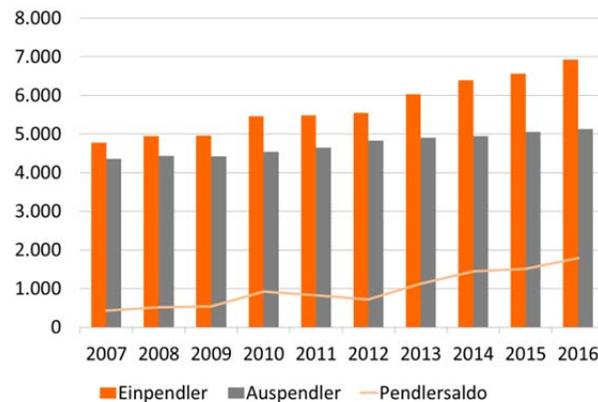
Die Arbeitslosenquote lag mit 500 arbeitslos gemeldeten Personen 2016 bei 6,3 %. Seit 2006 ist die Quote um mehr als 4 %-Punkte gesunken. Sie liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Region Hannover.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



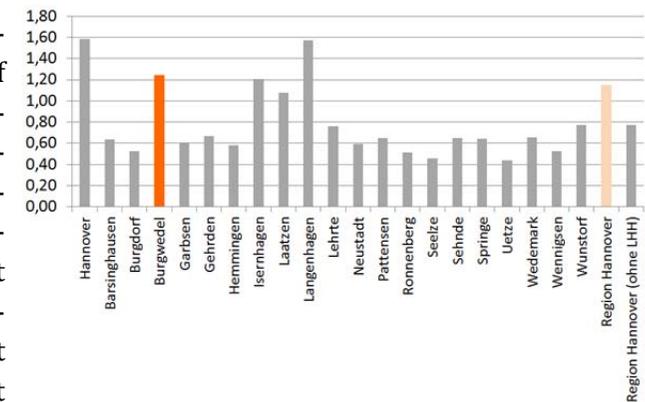
## Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Im Zuge des starken Beschäftigungswachstums hat auch der positive Pendlersaldo auf fast 1.800 Personen im Jahr 2016 zugenommen. Die große Bedeutung als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/ SvB am Wohnort) von über 1,0 ersichtlich. Für eine Stadt im Umland einer Kernstadt ein ungewöhnlich hoher Wert. Nach der LHH und der Stadt Langenhagen fällt die Arbeitsplatzzentralität in Burgwedel am höchsten aus.

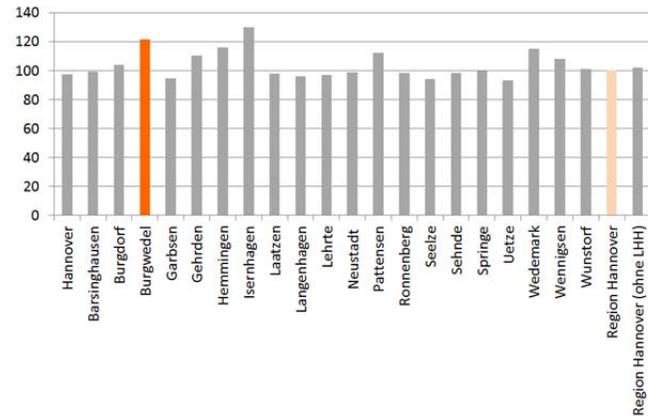
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität



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

## Kaufkraft

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

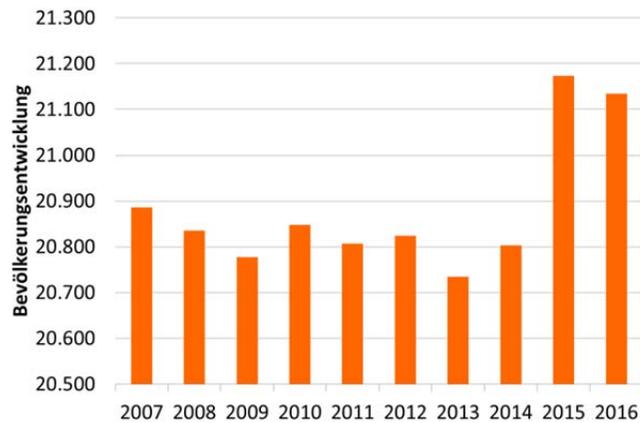


Der Kaufkraftindex (Region = 100) erreichte in Burgwedel im Jahr 2017 mit 122 einen Spitzenwert in der Region Hannover, der nur von der Gemeinde Isernhagen übertroffen wird. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

## Bevölkerungsentwicklung

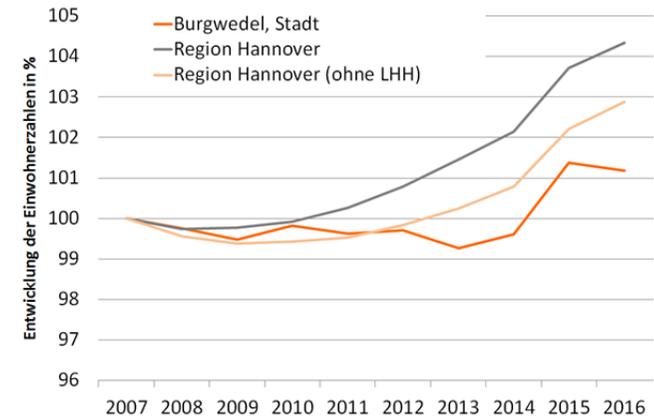
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Die Zahl der Einwohner hat sich bis 2014 kaum verändert. Nach einem ersten Anstieg im Jahr 2014, erhöhte sich 2015 mit dem Zuzug von Flüchtlingen die Bevölkerungszahl spürbar. In 2016 ist die Einwohnerzahl wieder auf rd. 21.100 gesunken.

Entsprechend blieb die Entwicklung der Einwohnerzahl hinter der der Region Hannover mit und ohne LHH zurück.

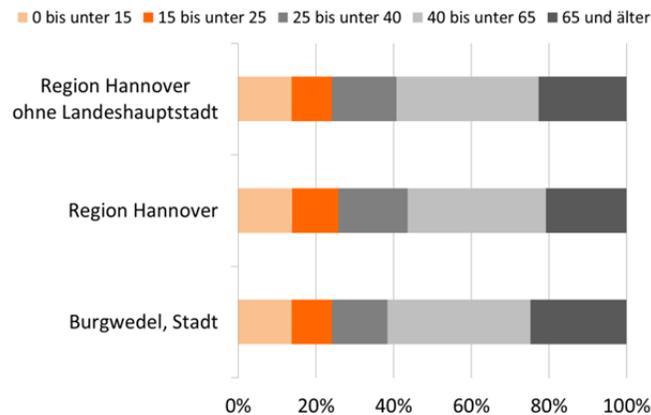
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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)



Im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) leben in Burgwedel weniger 25 bis unter 40-Jährige und mehr über 65-Jährige.

Burgwedel profitiert im Vergleich zu anderen Umlandkommunen relativ wenig von der zunehmenden Suburbanisierung. Die Altersgruppe der 20- bis unter 40-Jährigen ist stark zurückgegangen und erst mit dem Zuzug von Flüchtlingen wieder angestiegen.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

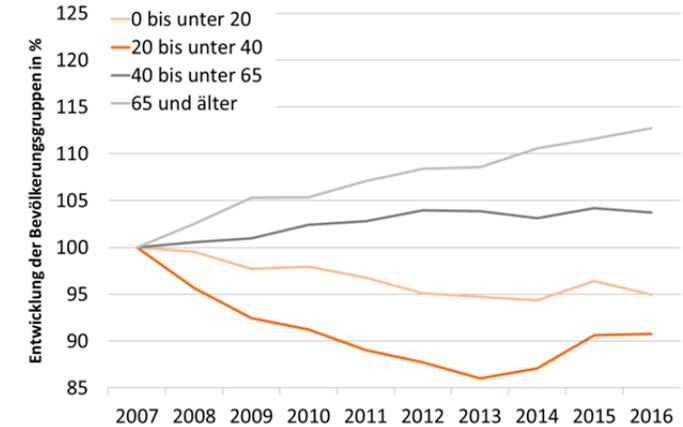
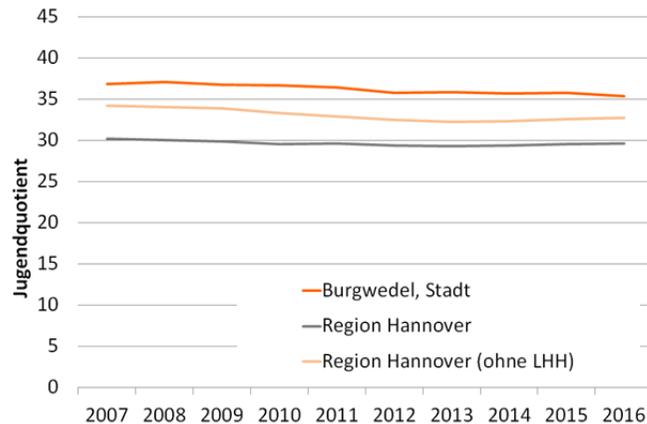


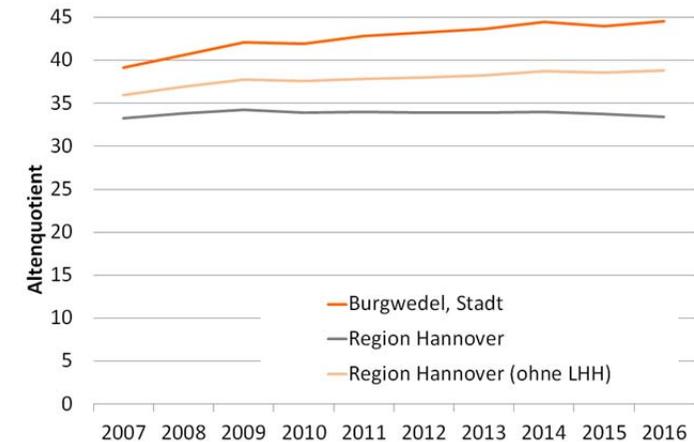
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Angesichts der vergleichsweise geringen Besetzung der Altersgruppe 20- bis 64-Jährige, fällt der Jugendquotient in Burgwedel mit rd. 35 % relativ hoch aus. In den letzten Jahren ist er leicht zurückgegangen.

Der Altenquotient ist dagegen auf fast 45 % angestiegen und übertrifft die Werte der Region Hannover insgesamt und ohne LHH deutlich.

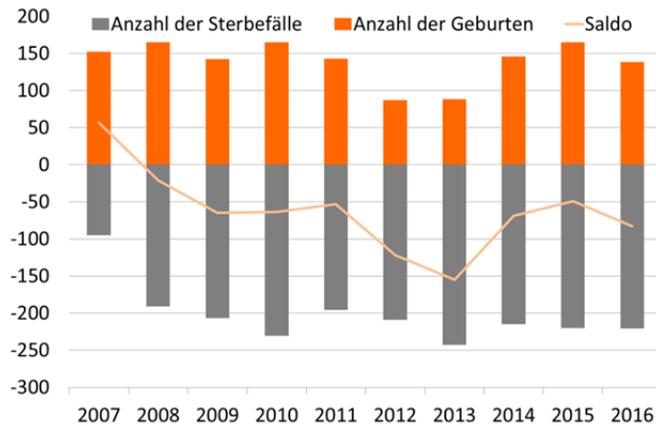
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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

### Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Der seit 2008 bestehende Sterbeüberschuss hat bis 2013 auf 130 Personen zugenommen. Bei gleichbleibender Anzahl an Sterbefällen nimmt im Trend die Zahl der Geburten zu.

Im Zeitraum von 2007 bis 2013 war der Wanderungssaldo in Burgwedel leicht positiv (Ausnahme 2008), stieg in den Jahren 2014 und 2015 stark und ging 2016 wieder zurück. Er lag 2016 aber noch über dem Niveau der Jahre 2007 bis 2013.

Abb. 15: Wanderungen

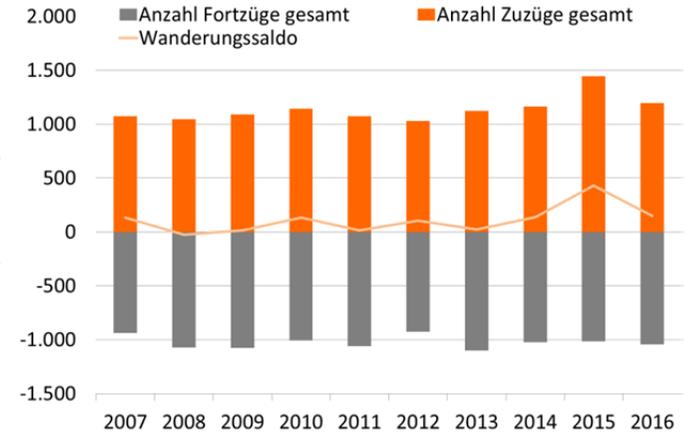
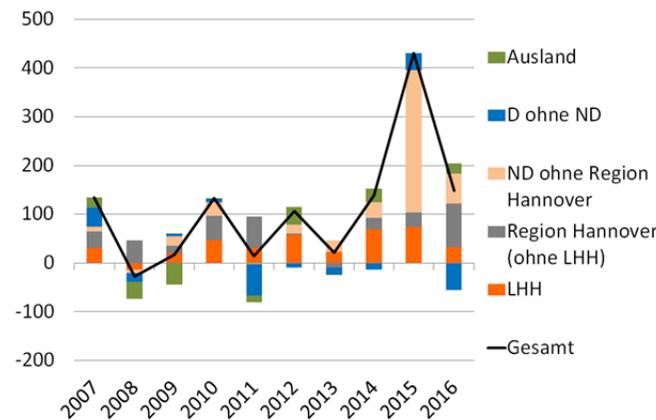


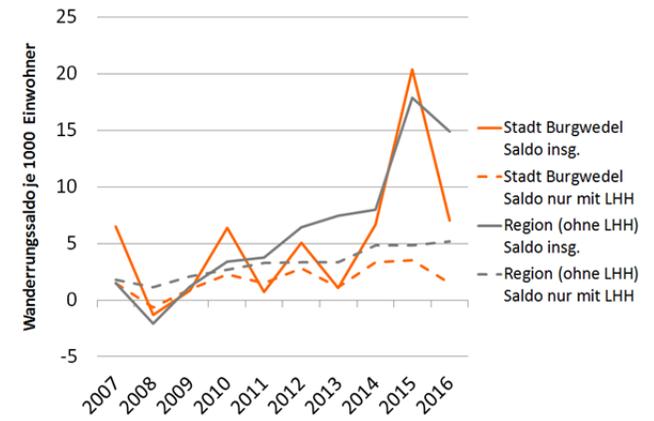
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Der hohe Zuwachs bei den Wanderungsgewinnen im Jahr 2015 ist nahezu ausschließlich eine Folge der Zuwanderung von Flüchtlingen (Zuweisungen aus anderen Regionen Niedersachsens). Positive Wanderungssalden erzielt Burgwedel auch gegenüber der LHH und den anderen Kommunen der Region.

Allerdings fällt der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner im Vergleich zu den anderen Kommunen der Region (ohne LHH) mit Ausnahme der Jahre 2010 und 2015 geringer aus. Dies gilt insbesondere auch mit Blick auf die Zuwanderung aus der LHH.

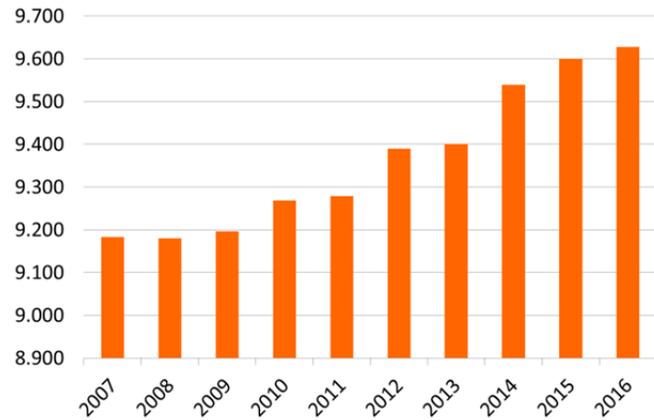
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

## Haushaltszahl und -struktur

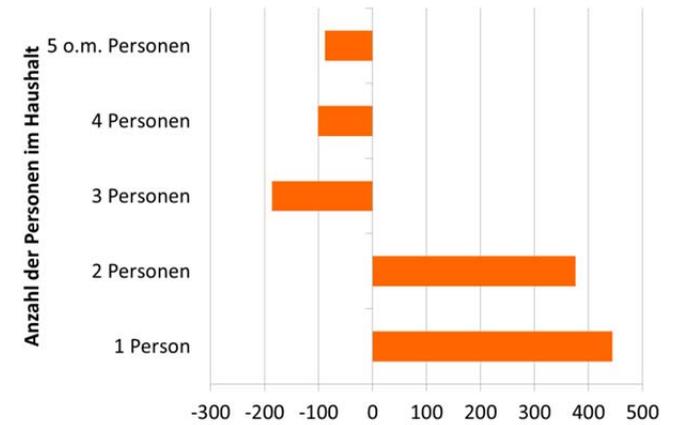
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte um 4,8 % auf gut 9.600 Haushalte gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist zwischen 2007 und 2016 von 2,24 auf 2,14 Personen gesunken.

Das Wachstum der Haushaltszahlen betrifft ausschließlich die kleineren Haushalte mit 1 oder 2 Personen. Die Zahl dieser Haushalt ist gegenüber 2007 um mehr als 800 angestiegen. Die Zahl der Haushalte mit drei, vier oder fünf um mehr Personen ist dagegen zurückgegangen, in der Summe um 375.

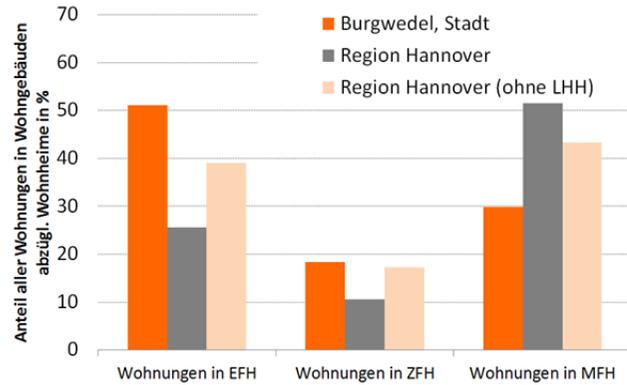
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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

## Wohnungsbestand

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



In Burgwedel gibt es gut 9.400 Wohnungen in rd. 6.200 Gebäuden. Davon liegen knapp 6.600 oder knapp 70 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 2.800 (30 %) im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser). Im regionalen Vergleich ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 30 % erheblich niedriger.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus. Das ist mehr als in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

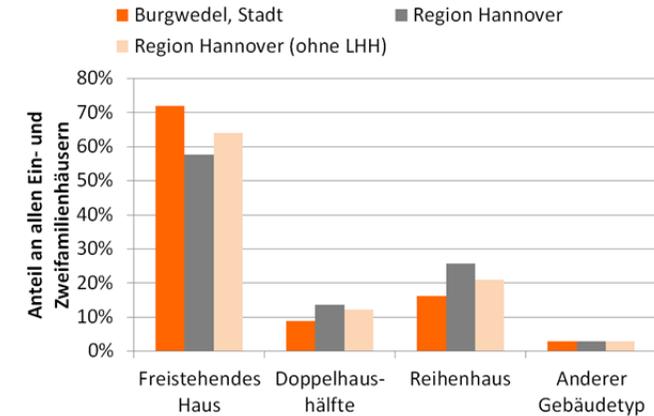
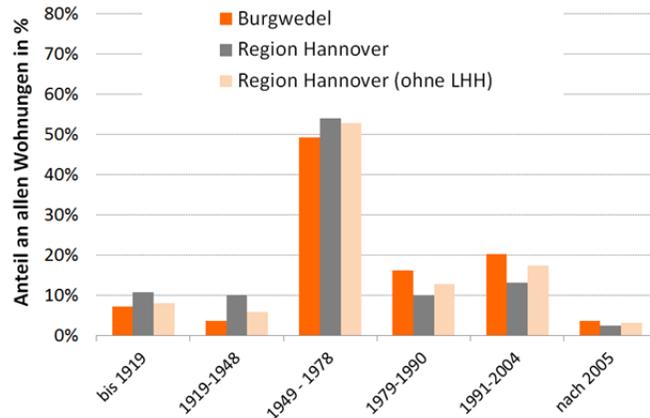


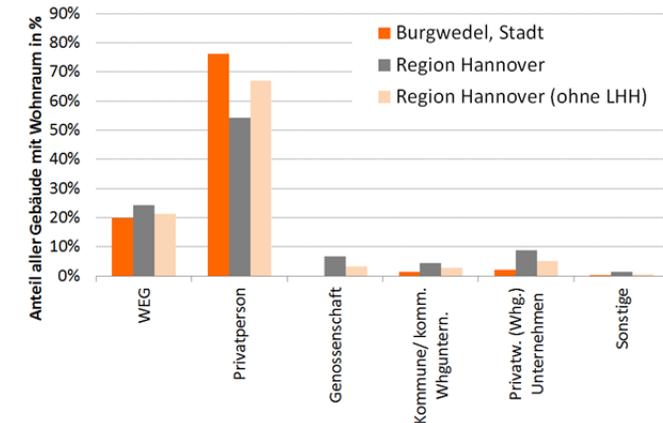
Abb. 22: Baualtersstruktur



Rd. 50 % aller Wohnungen in Burgwedel wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet. Im regionalen Vergleich liegt der Anteil des Wohnungsbestandes in den jüngeren Baualtersklassen in Burgwedel höher. Seit 1979 entstanden vergleichsweise mehr Wohnungen.

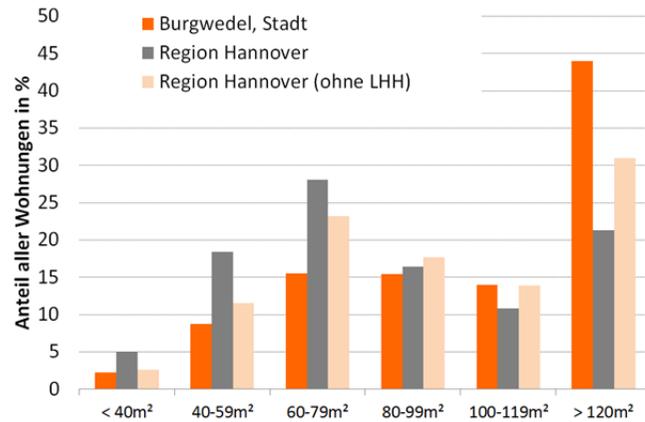
Privates Wohneigentum (inkl. WEG) bildet mit 96 % den Hauptanteil des Wohnungsbestandes. Im Unterschied zur Region Hannover spielen die übrigen Eigentumsformen nahezu keine Rolle.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

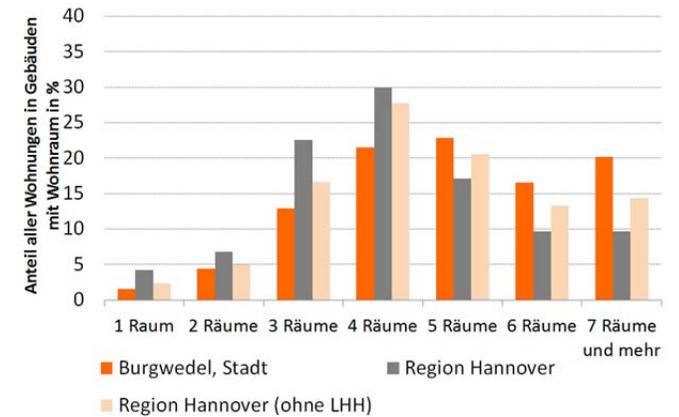
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Die Wohnungen sind in Burgwedel aufgrund des hohen Ein- und Zweifamilienhausbestandes überdurchschnittlich groß, 74 % haben eine Größe von mehr als 80 m<sup>2</sup> und 44 % sogar über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Wert liegt über den Durchschnittswerten der Region Hannover mit und ohne LHH.

Dementsprechend ist auch der Anteil an Wohnungen mit fünf Räumen und mehr überdurchschnittlich hoch (60 %).

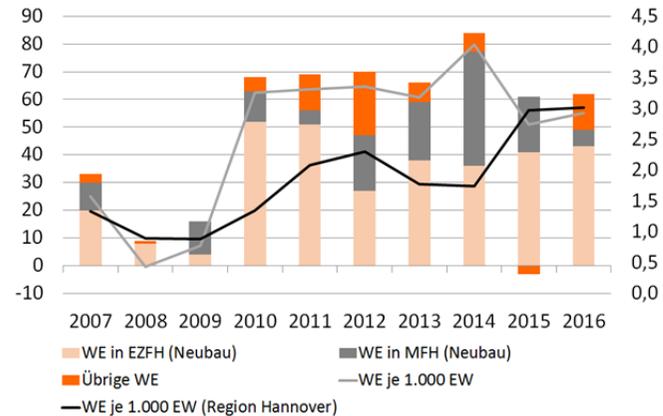
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen

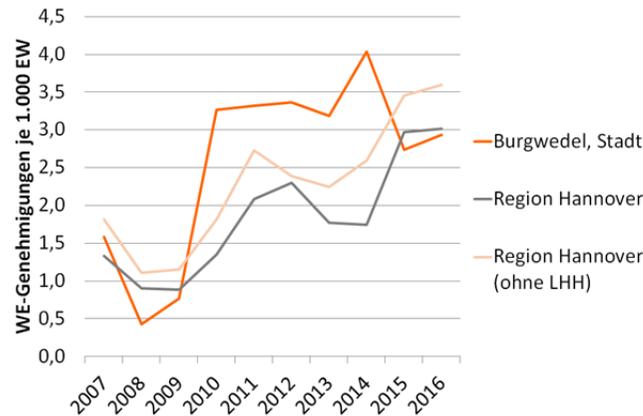


Die negativen Baugenehmigungen im Segment „Übrige WE“ in 2015 sind das Ergebnis von negativen Werten durch Baumaßnahmen im Bestand (Zusammenlegung von Wohnungen).

Seit dem Jahr 2010 liegt die Zahl der Genehmigungen in Burgwedel mit 60 bis 84 Wohnungen (WE) p.a. und einer Genehmigungsintensität von zumeist weit über 3 WE je 1.000 Einwohner auf relativ hohem Niveau. In den letzten beiden Jahren entsprach die Intensität dem regionalen Durchschnitt.

Im Zeitverlauf ist der Anteil genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf unter 60 % gesunken und der Anteil in Mehrfamilienhäuser auf über 30 % gestiegen. Mit 30 % liegt der Anteil aber dennoch unterhalb des Niveaus in der Region (mit und ohne LHH).

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



Im Zeitverlauf ist die Genehmigungsintensität in Burgwedel früher und stärker als in der Region angestiegen. Mit dem Rückgang der Intensität im Jahr 2015 entsprechen die Genehmigungen je 1.000 EW seitdem nur noch dem gesamtregionalen Durchschnitt und liegen unterhalb des Durchschnitts der Region (ohne LHH). Die Genehmigungsintensität liegt in der Summe der Zeiträume 2007 bis 2011 und 2012 bis 2016 jeweils über den regionalen Niveaus.

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

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

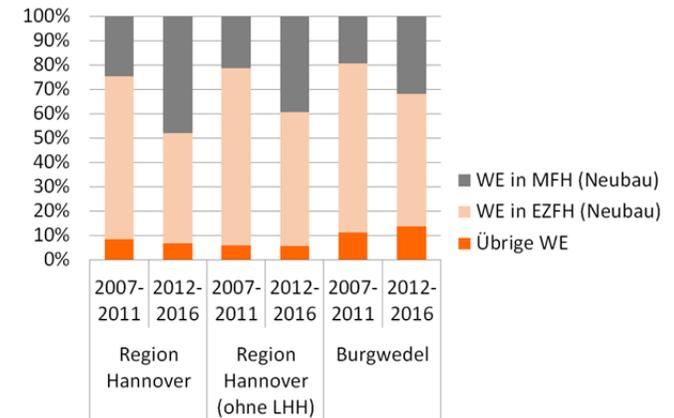
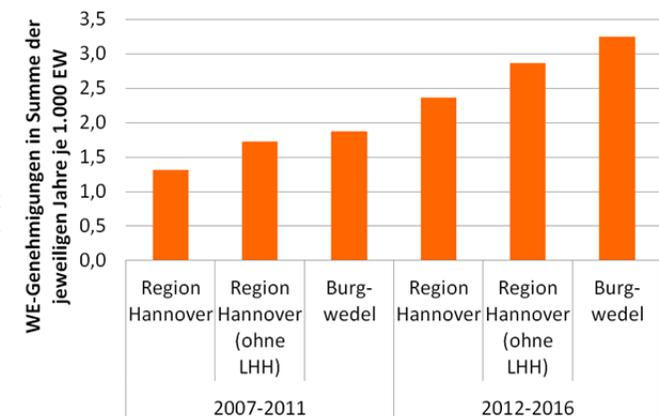
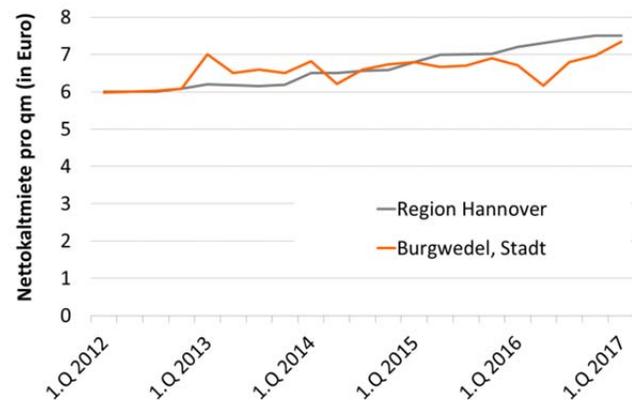


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II



### Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

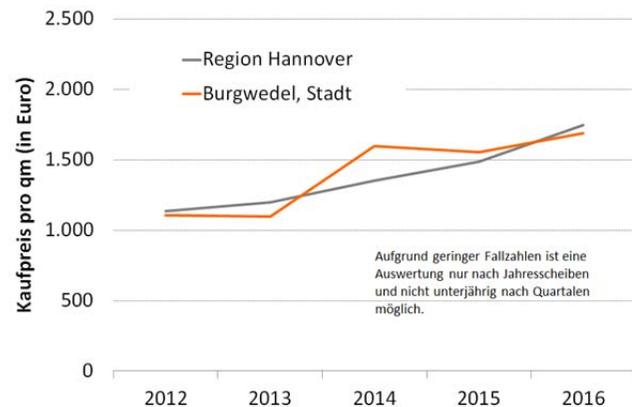
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Zwischen 2012 und 2017 (jeweils I. Quartal) haben sich die Angebotsmieten von Bestandswohnungen im Median in Mehrfamilienhäusern sowohl in Burgwedel als auch in der Region Hannover um bis zu 25 % von rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> auf 7,34 €/m<sup>2</sup> (Burgwedel) bzw. 7,50 €/m<sup>2</sup> (Region) erhöht.

Die Medianmiete des Jahres 2016 im Bestand lag in Burgwedel bei rd. 6,90 €/m<sup>2</sup>. Die Preisdifferenzierung von Bestandswohnungen ist in Burgwedel weniger ausgeprägt als in der Region Hannover.

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



Auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand haben sich in Burgwedel und der Region Hannover parallel entwickelt. In beiden Räumen sind die Preise um über 50 % gestiegen und liegen im Jahr 2016 bei rd. 1.700 €/m<sup>2</sup>.

Dabei fällt die Preisdifferenzierung insbesondere im oberen Preissegment in der Region Hannover höher aus als in Burgwedel.

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

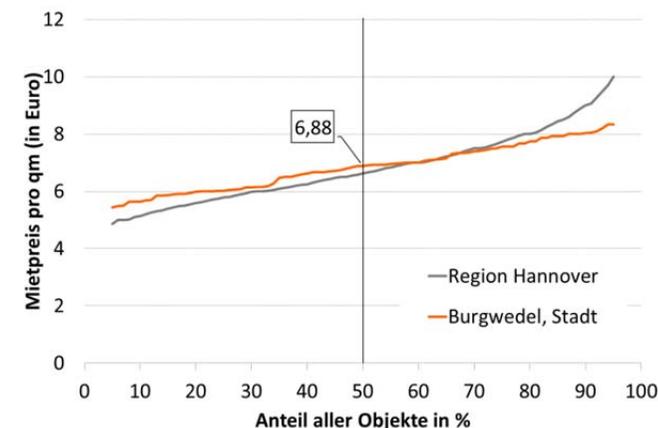
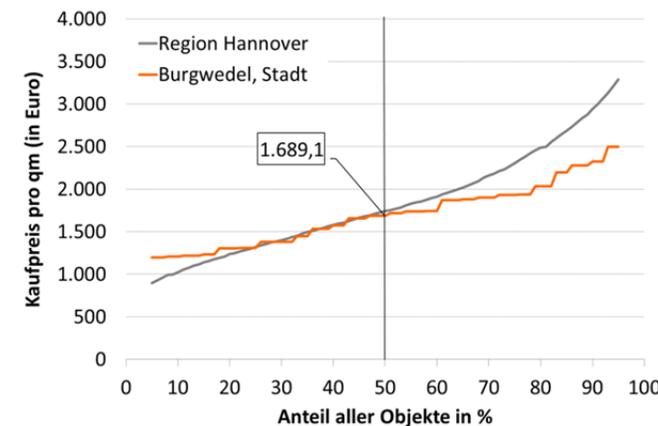
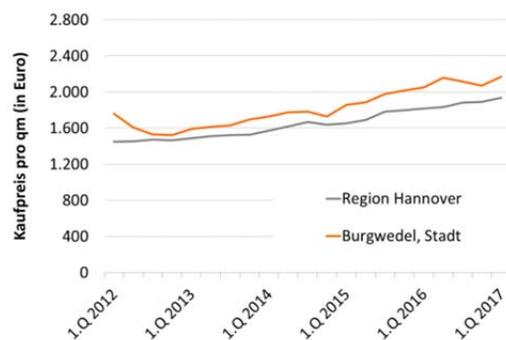


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



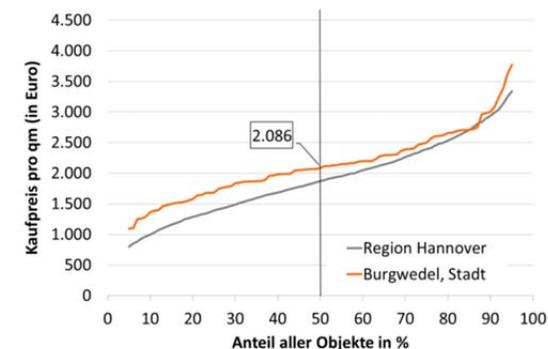
Quelle Abb. 34 bis Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

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



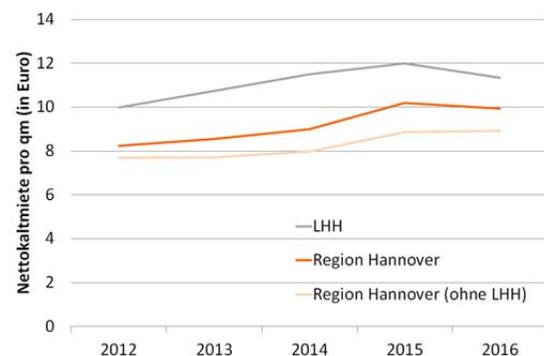
Vergleichbar ist auch die relative Entwicklung der Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand. Allerdings liegt das Preisniveau 2016 in Burgwedel mit rd. 2.100 €/m<sup>2</sup> über dem der Region Hannover. Auch die Preisdifferenzierung fällt bei insgesamt höherem Preisniveau in Burgwedel zwischen Stadt und Region vergleichbar aus.

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



## Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau<sup>1</sup>

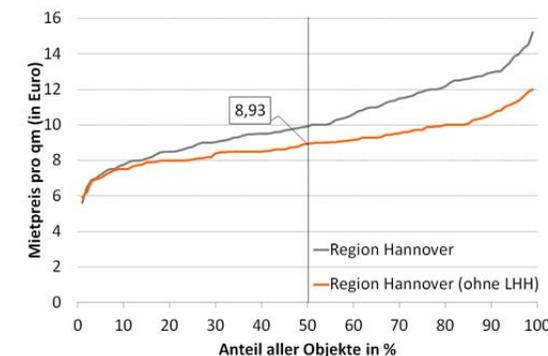
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



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

In der Region (ohne LHH) liegen die Preise 2016 im Median bei rd. 9 €/m<sup>2</sup> und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m<sup>2</sup>. In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

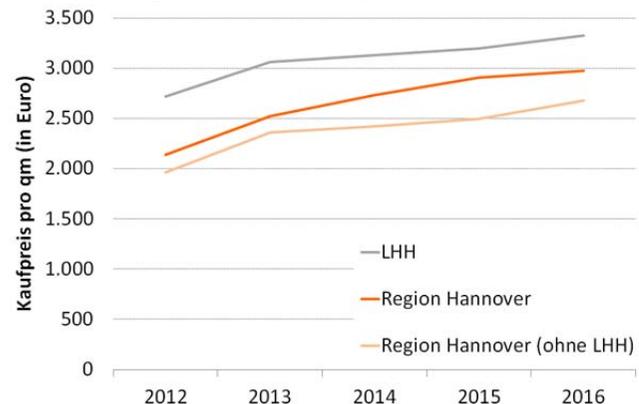
Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



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

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

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



Die Medianpreise haben sich in der Region Hannover (ohne LHH) zwischen 2012 und 2016 um 36 % auf fast 2.700 €/m<sup>2</sup> erhöht.

In der LHH ist das Preisniveau im Median um ein Viertel höher als in der Region (ohne LHH). Die Preisdifferenzierung 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

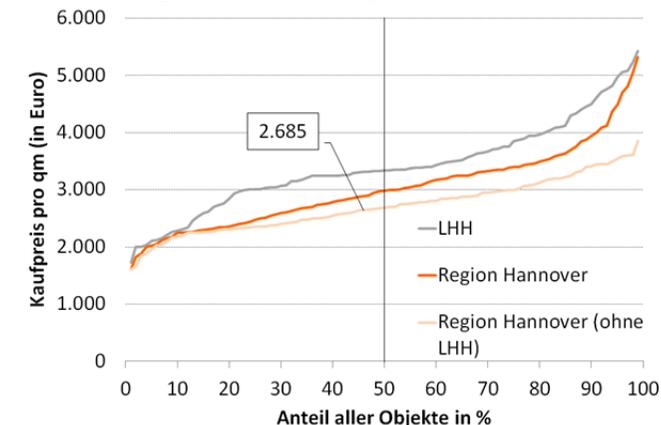
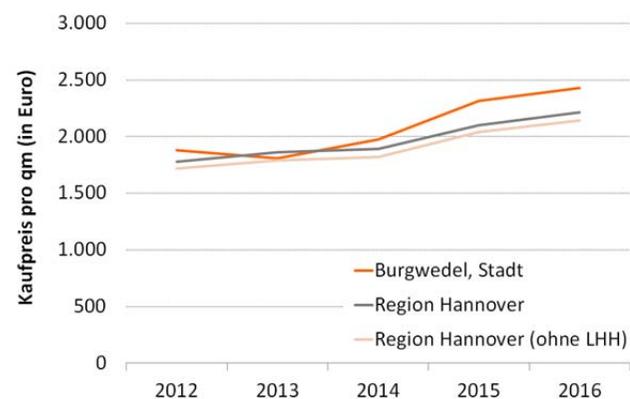


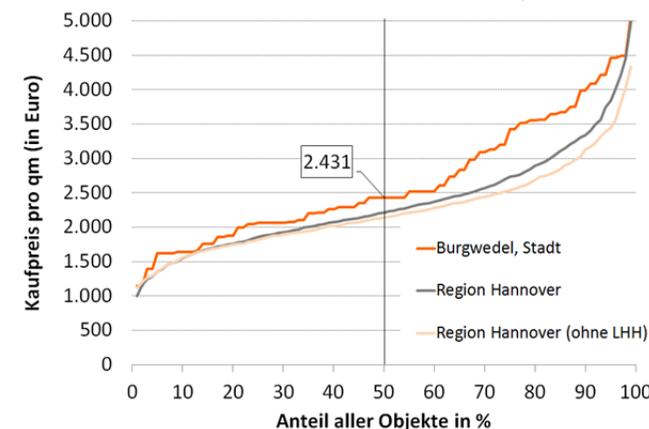
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



Die Kaufpreise für neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich von 2012 bis 2016 in Burgwedel mit 29 % etwas stärker erhöht als in der Region Hannover (rd. 24 %). Auch das Preisniveau liegt in Burgwedel im Median mit fast 2.500 €/m<sup>2</sup> oberhalb der Regionswerte.

Bei weniger Fallzahlen ist die Kurve der Preisdifferenzierung in Burgwedel weniger geglättet. Insbesondere im oberen Segment liegen die Preise in Burgwedel oberhalb des Niveaus in der Region (mit und ohne LHH).

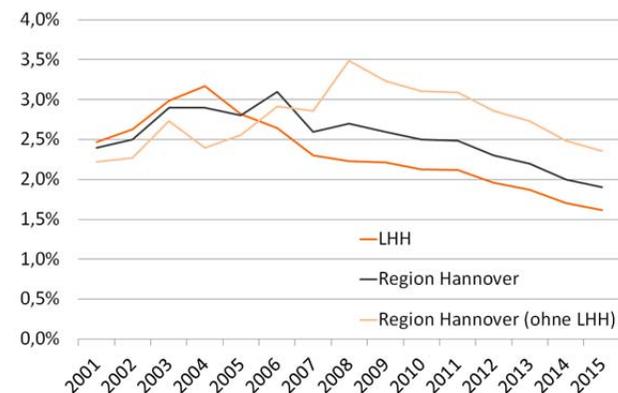
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

## Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

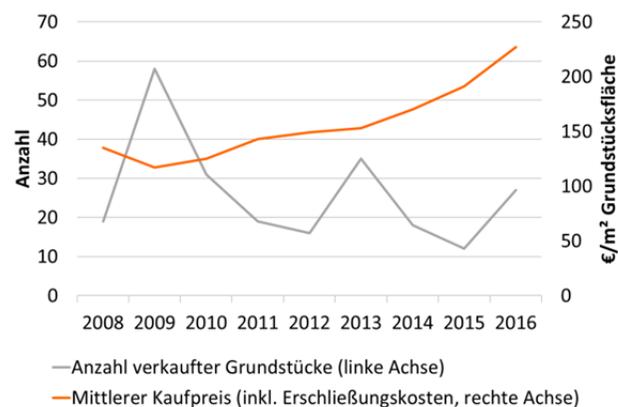


Die Leerstandsquote in Burgwedel lag 2011 bei 2,5 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt sehr gering und einer der niedrigsten in der Region.

In der Region hat sich der marktaktive Leerstand im Mehrfamilienhaussegment im Vergleich der Jahre 2001 und 2015 verringert. Die Quote fällt in der LHH mit 1,6 % im Jahr 2015 geringer aus als in der Region ohne LHH mit 2,4 %.

Hinweis:  
Daten zum Wohnungsleerstand liegen auf Ebene der Kommunen nur aus dem Zensus 2011 vor.

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



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 Burgwedel durchschnittlich 26 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu einem Preis von durchschnittlich 150 €/m<sup>2</sup> verkauft. Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Burgwedel mit Rang 11

unter den 21 Kommunen der Region im mittleren Preissegment. In Burgwedel sind die Preise seit 2008 mit 70 % stark auf fast 230 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Burgwedel gehört mittlerweile zu den teuersten Standorten in der Region. 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 Hannover (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

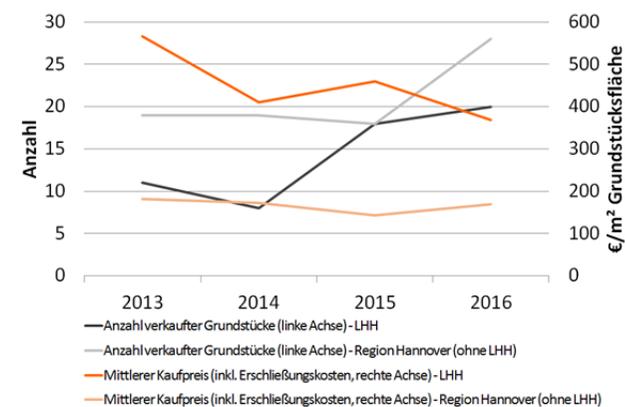
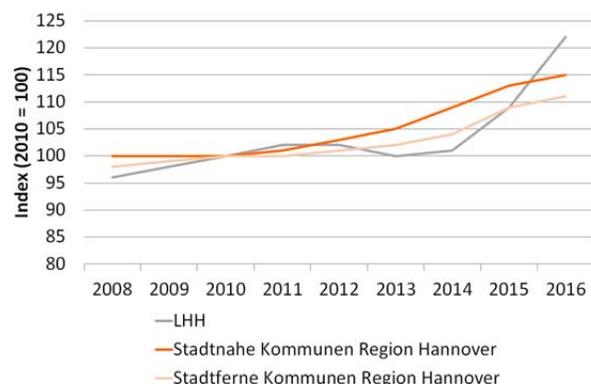


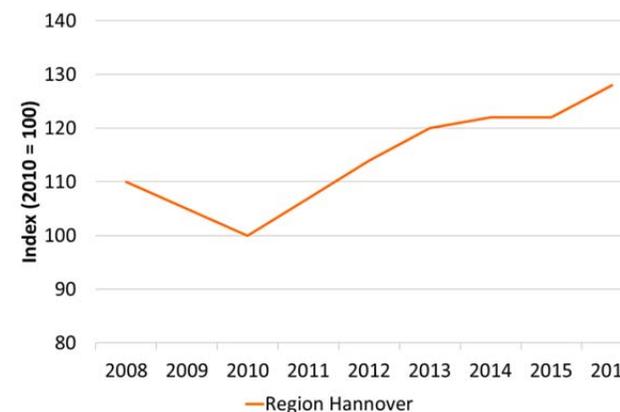
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken



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 %).

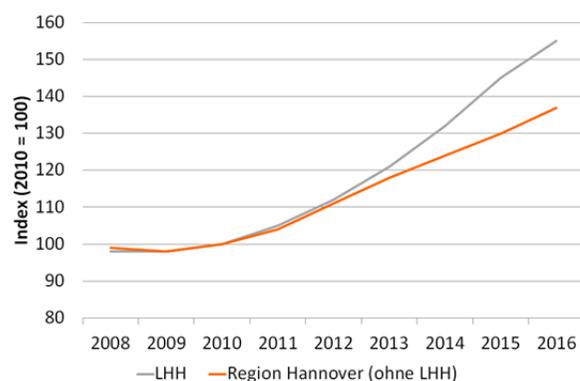
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



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

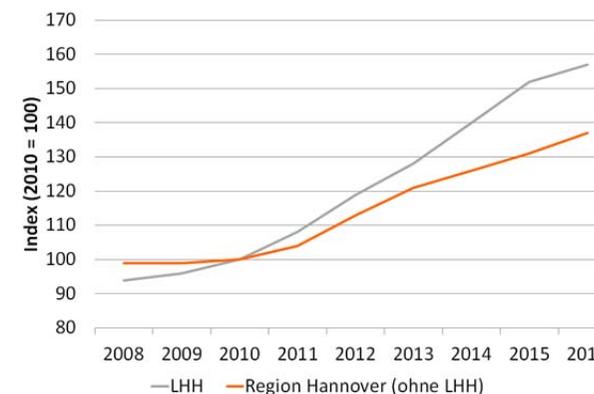
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



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

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

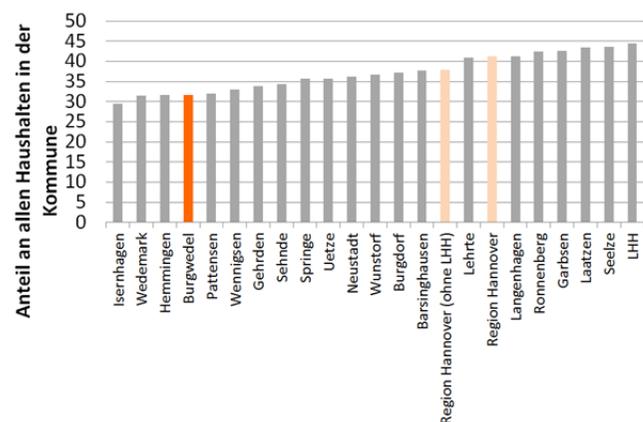
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

### Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

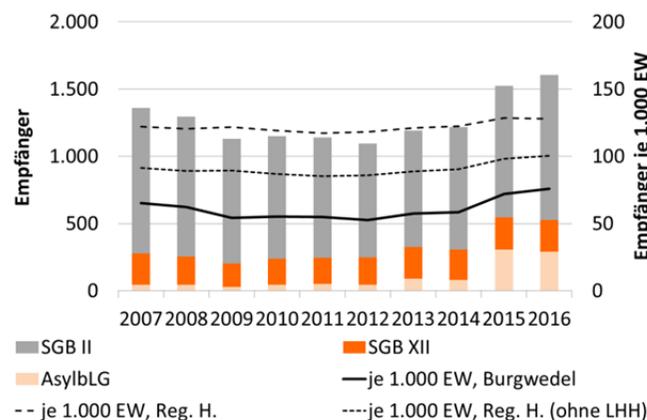
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NWofG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.285 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis), für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €.

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb 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 Burgwedel ist der Anteil mit rd. 31 % der viertniedrigste unter allen 21 Kommunen in der Region Hannover.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



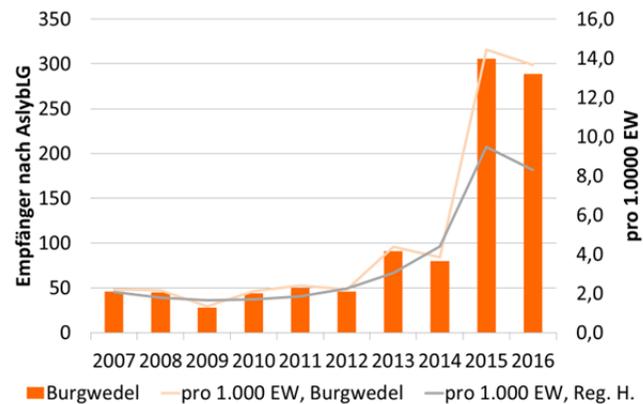
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Burgwedel ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 1.500 vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen angestiegen. Das entspricht 7,5 % aller Einwohner. Der Anteil liegt damit weit unterhalb 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 gesamtregionalen Zahlen)

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



Die Zuwanderung von Flüchtlingen hat in Burgwedel mit über 300 Personen zu einem überdurchschnittlichen Niveau an Empfängern von Leistungen nach AsylbLG im Jahr 2015 im Vergleich zur Region Hannover geführt. In 2016 gingen die Zahlen leicht zurück.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist mit der Reform 2016 auf gut 120 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner entspricht dies in etwa dem Wert in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

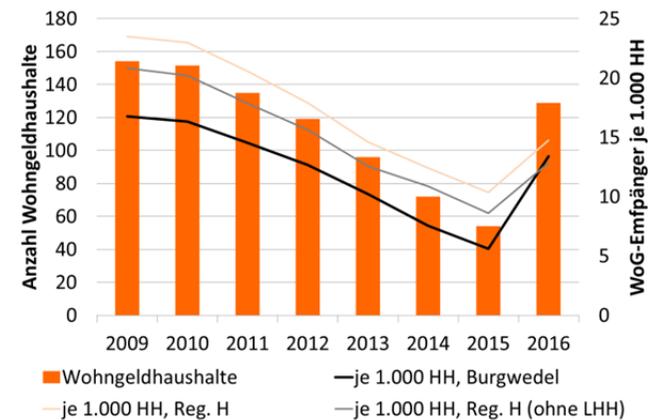
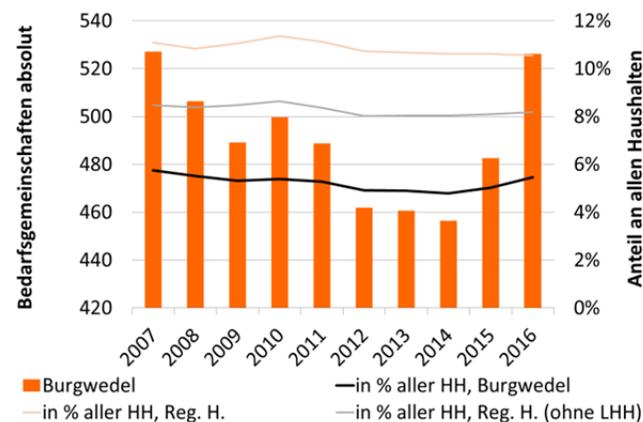


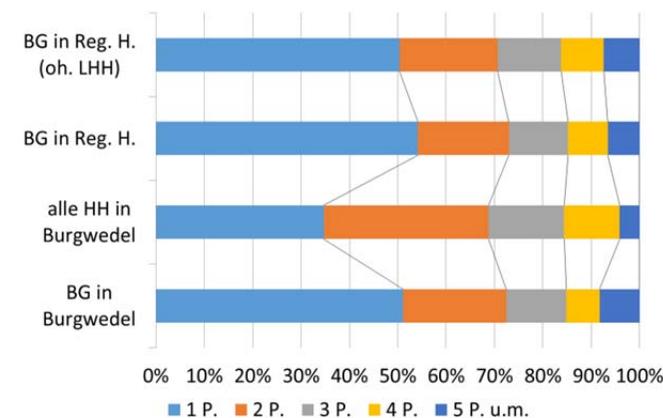
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II ist in Burgwedel mit Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge im Jahr 2016 sprunghaft auf rd. 520 Haushalte gewachsen. Nach einem jahrelangen Rückgang liegt der Wert damit wieder auf dem Niveau von 2007. Mit 5,5 % aller Haushalte liegt der relative Wert weit unterhalb des Niveaus in der Region Hannover mit und ohne LHH.

Bei den Bedarfsgemeinschaften handelt es sich, gemessen an allen Haushalten in der Kommune, um relativ kleine (1 Pers.) oder große Haushalte (5 Pers. u. m.).

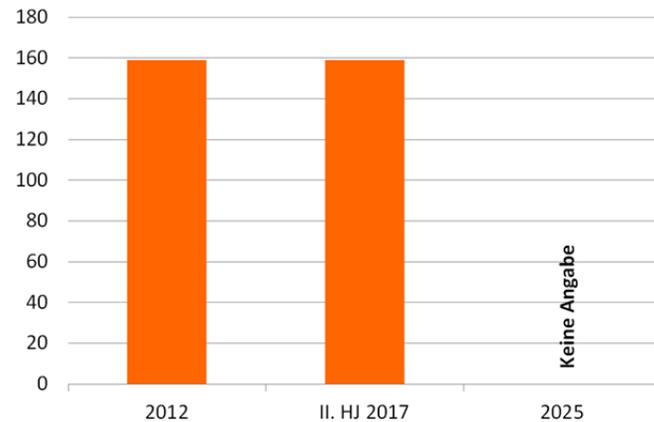
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

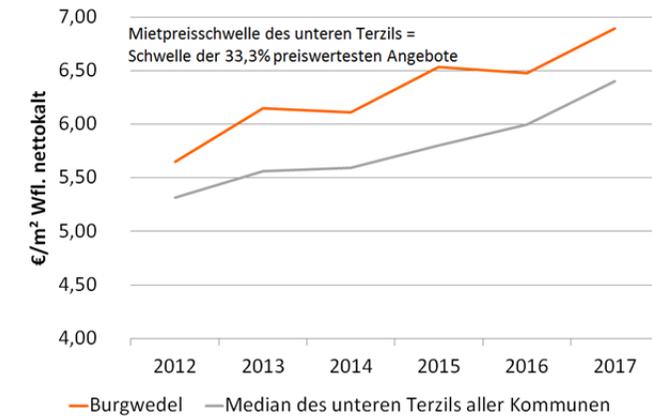
## Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Burgwedel gibt es 159 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 1,7 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 5,6 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Burgwedel in etwa auf dem Niveau der Region Hannover ohne LHH (2,0 %/4,7 %) und unterhalb der Region Hannover insgesamt (4,7 %/7,5 %). Über die Zahl auslaufender Bindungen bis 2025 liegen keine Daten vor.

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment

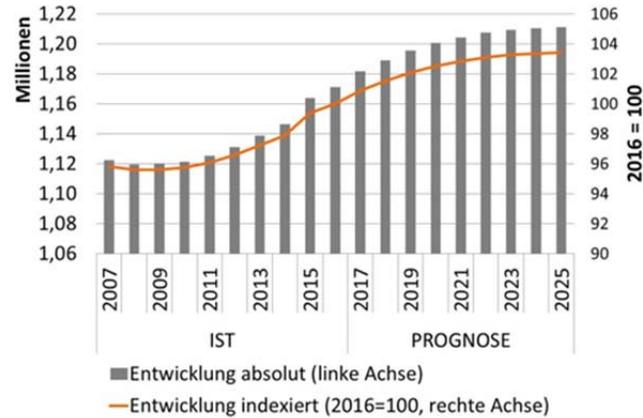


Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Burgwedel ist von 2012 bis 2017 um rd. 20 % und damit gleich stark wie in der Region Hannover gestiegen. Mit 6,90 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Burgwedel aber deutlich oberhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m<sup>2</sup>.

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

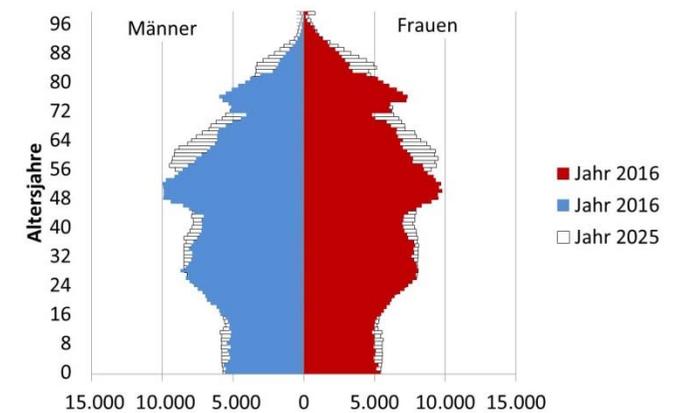
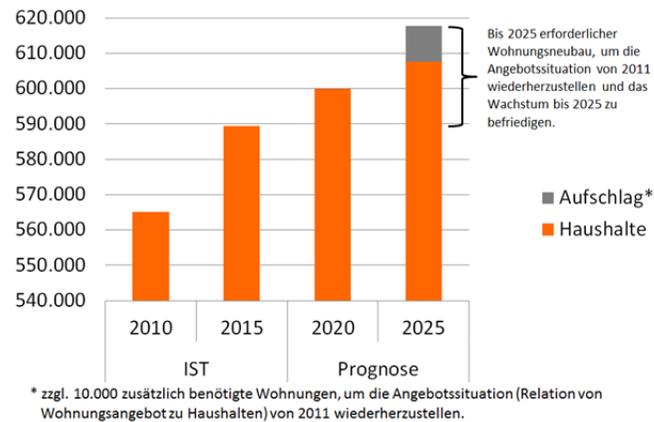
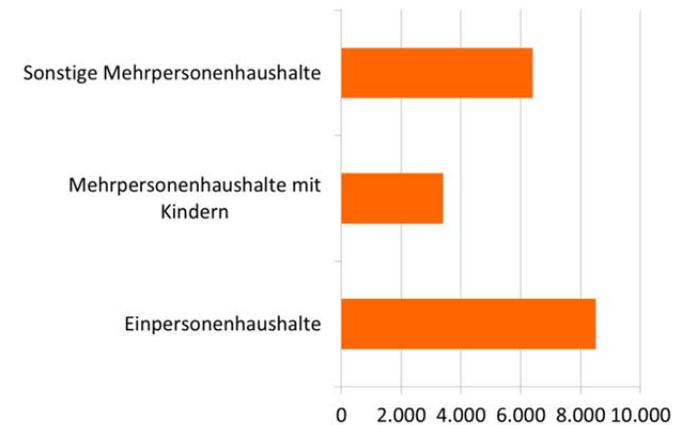


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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.

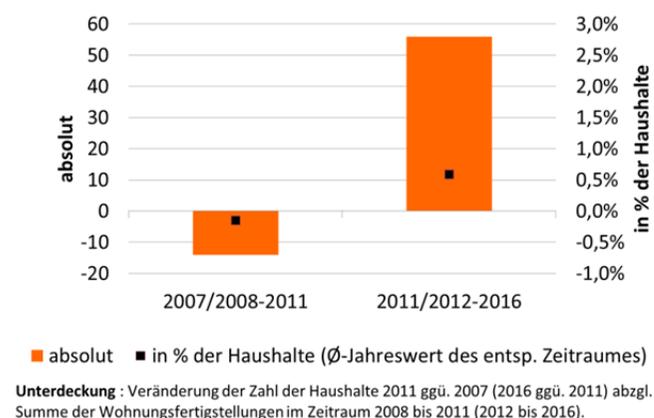
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

## Wohnungsbedarf bis 2025

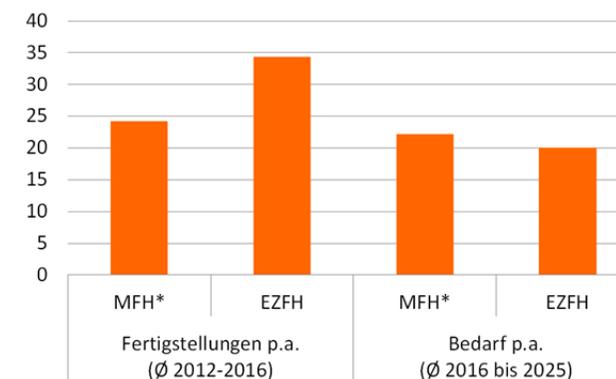
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Burgwedel seit 2011/2012 fast 60 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 0,6 % der Haushalte und liegt damit unterhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 40 WE p.a. bis 2025 aus, d. h. im Zeitraum von 2016 bis 2025 von etwas mehr als 420 WE, davon gut 220 WE in MFH und 200 WE in EZFH. Das sind weniger als im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016. In diesem Zeitraum wurden in Burgwedel fast 60 WE p.a. neu gebaut.

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



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

Die Bedarfe sind Ergebnisse des Verteilungsmodells, welches die gesamtregionale Bedarfsprognose bzgl. zusätzlicher Wohnungen bis 2025 auf die Städte und Gemeinden der Region verteilt. Es handelt sich nicht um eine kommunale Bedarfsprognose für die Stadt Burgwedel.

Mit den im Verteilungsmodell errechneten Bedarfszahlen 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. 40 %, erhöht sich dieser nach der Bedarfsfestsetzung auf über 50 %.

Die Zielzahl des Wohnungsbedarfs wird von der Stadt Burgwedel geteilt. Sie entspricht in etwa dem, was die Stadt sich selbst als Rahmen für die kommenden Jahre gesetzt hat. Trotz der stagnierenden Bevölkerungszahl vor dem Jahr 2015 sind die Zahl der Haushalte und die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies drückt sich u. a. in der zunehmenden Anzahl der Bewerber um kommunales Bauland sowie in den gestiegenen Preisen aus. Ein Großteil des ermittelten Bedarfs dürfte bereits durch das Neubaugebiet „Am Pöttcherteich“ sowie durch bekannte Nachverdichtungen erreicht werden.

Die Aufteilung nach Segmenten (ca. 50 % MFH und 50 % EZFH) hält die Stadt Burgwedel für realisierbar, da die Nachfrage vorhanden und eine bauliche Mischung der Neubauquartiere gewünscht ist. Zudem stehen bei der Entwicklung zukünftiger Baugebiete vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Fokus. Die Ergebnisse der intensiven Bürgerbeteiligung beim Neubauprojekt „Am Pöttcherteich“ bestätigen diese Einschätzung. Nachfrager nach neu gebauten Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind vielfach auch ältere Haushalte, die das Eigenheim aufgeben und ihre Wohnflächen verkleinern wollen.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

## Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt die Stadt Burgwedel über ein Flächenpotenzial von 17 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Ohne Berücksichtigung der Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 13 ha bis 2025 zu befriedigen. Die Situation dürfte sich durch die in Gang gebrachten FNP-Änderungen verbessern (z. B. zusätzliche Siedlungsflächen in Kleinburgwedel, Flächenänderungen in Wettmar). Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren umfangreiche Nachverdichtungspotenziale (Abriss von Eigenheimen und Neubau in höherer Dichte sowie Nachnutzung/Verdichtung von Hofstellen) genutzt. Im Zusammenhang mit den geplanten FNP-Änderungen erscheinen die Flächenpotenziale ausreichend. Angesichts erheblicher Preissteigerungen in den letzten Jahren erscheint gerade im Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen eine weitere preisdämpfende Angebotspolitik erforderlich.

## Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen bis 2025

Ziel ist es, die Quote des Sozialwohnungsbestandes in der Region Hannover bis 2025 mit rd. 4,7 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. rd. 7,5 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) durch einen Instrumentenmix konstant zu halten. Neben Bestandsmaßnahmen (z.B. Verlängerung oder Erwerb von Bindungen im Bestand, Modernisierung), sollen in der Region Hannover 25 % des erforderlichen Wohnungsneubaus in den Siedlungsschwerpunkten in und außerhalb des Kernraums sowie 15 % in den Ergänzungsstandorten im geförderten Wohnungsneubau entstehen. In Burgwedel liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 1,7 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 5,6 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 160 bis 170 Sozialwohnungen in der Stadt Burgwedel. Das sind rd. 10 Wohnungen mehr als die heutigen 159. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Burgwedel in einer Größenordnung von 90 (dies sind im rechnerischen Schnitt 9 WE pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Inwieweit damit auslaufende Bindungen kompensiert werden können, ist angesichts fehlender Daten zu Bindungsausläufen nicht bekannt.

Nach Einschätzung der Stadt Burgwedel ist dieses rechnerische Volumen in Verbindung mit der Liste an B-Schein-Berechtigten etwas zu hoch angesetzt. Ob die Zielzahl erreicht werden kann, hängt auch von der Investorengewinnung ab. Bei eher kleinteiligen Projekten in der Stadt braucht es eine hohe Zahl an Projekten, um die Zielzahlen zu erreichen. Das Investoreninteresse an der Errichtung geförderter Wohnungsneubaus ist aber bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau und den mit der Förderung verbundenen Auflagen nach Ansicht der Stadt eher gering.

Eine große Herausforderung im Kontext der Wohnraumversorgung ist die einseitige Ausrichtung des Neubaus auf das Hochpreissegment. Hier kann der geförderte Wohnungsneubau eine gewisse Entlastung bringen. Angesichts des relativ hohen Preisniveaus in der Stadt stellt die Wohnraumversorgung von Haushalten, die knapp über den 60 %-Einkommensschwelle liegen, eine Herausforderung dar. Es fehlt vor allem auch an Wohnraum im mittleren Preissegment. Ein weiterer Bedarf besteht an behindertengerechten Wohnungen für in Rente gehende Mitarbeiter von Werkstätten, die dann nicht mehr die Wohnangebote der Träger/Stiftungen nutzen können.

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

Handlungs- felder*	Handlungsbedarfe	Relevanz		
		niedrig	mittel	hoch
7	<b>Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau</b>			
	<b>Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung</b>			
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			
	<b>Baulandbereitstellung</b>			
7	Planungsrecht			
9	Preiswertes Bauen			
7	Aktivierung FNP-Potenziale			
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
	<b>Weiterentwicklung der Wohnungsbestände</b>			
8	Energetische Sanierung			
3, 8	Altersgerechter Umbau			
8	Eneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
	<b>(Sozial-)räumliche Handlungsfelder</b>			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
10	Sozial benachteiligte Quartiere			
3	Altersgerechte Quartiere			
	<b>Kooperationen und Kommunikation</b>			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

\* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. AG-Sitzung zum WRVK.

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

In der Stadt Burgwedel gibt es auch zukünftig einen sehr hohen Wohnungsbedarf, der nahezu alle betrachteten Zielgruppen des Wohnungsmarktes umfasst. Neben den Haushalten mit geringem Einkommen bestehen vor allem Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen. Die Nachfrage von einkommensstärkeren Haushalten wird über den Neubau und den Bestand hinreichend befriedigt. Burgwedel ist attraktiver Wohnstandort für Familien, deren Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren nicht befriedigt werden konnte.

Für eine genauere Ermittlung der Wohnraumbedarfe für die benannten Zielgruppen sind weitere Untersuchungen mit Fokus auf die lokale Situation erforderlich.

Große Handlungsbedarfe bestehen in der Baulandbereitstellung. Die Flächenpotenziale innerhalb des FNPs sind quantitativ sehr knapp bemessen. Die Aktivierung der Potenziale ist eine Herausforderung.

Die größten Handlungsbedarfe bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände bestehen vor allem beim altersgerechten Umbau. Jeder vierte Einwohner der Stadt ist heute 65 Jahre und älter. Bestimmte Quartiere in Großburgwedel oder Kleinburgwedel sollten im Zusammenhang mit den demografischen Prozessen beobachtet und ggf. eine altersgerechte Entwicklung angeschoben werden. Dabei sind Wohnpräferenzen und -wünsche sowie Umzugsabsichten älterer Haushalte zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind keine wesentlichen sozialräumlichen Handlungsbedarfe im Kontext der Wohnungsmarktentwicklung erkennbar.

Die Beteiligungs- und Kommunikationsstruktur mit den Bürgern funktioniert in der Stadt gerade mit Blick auf Themen der Wohnraumversorgung sehr gut. Sie soll auch zukünftig fortgesetzt werden soll.