

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Laatzen

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, 28. Januar 2019

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	34,16 km ²
Bevölkerungsdichte:	1212 Einwohner je km ²
Einwohner:	42.930 (2016)
Postleitzahl:	30880
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 009

Abb. 1: Verortung Laatzen



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 Laatzen grenzt südlich an die Landeshauptstadt Hannover. Die Stadt zählt zu den Kommunen im ersten Ring um die Stadt Hannover. Laatzen ist über die Stadtbahn an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Hannover beträgt rund 25 Minuten (ohne Umstieg). Über den Bahnhof Messe/Laatzen ist die Stadt Laatzen auch mit der S-Bahn an die Stadt Hannover angebunden. Die Stadt ist über die A7 und A37 an das Autobahnnetz angeschlossen.

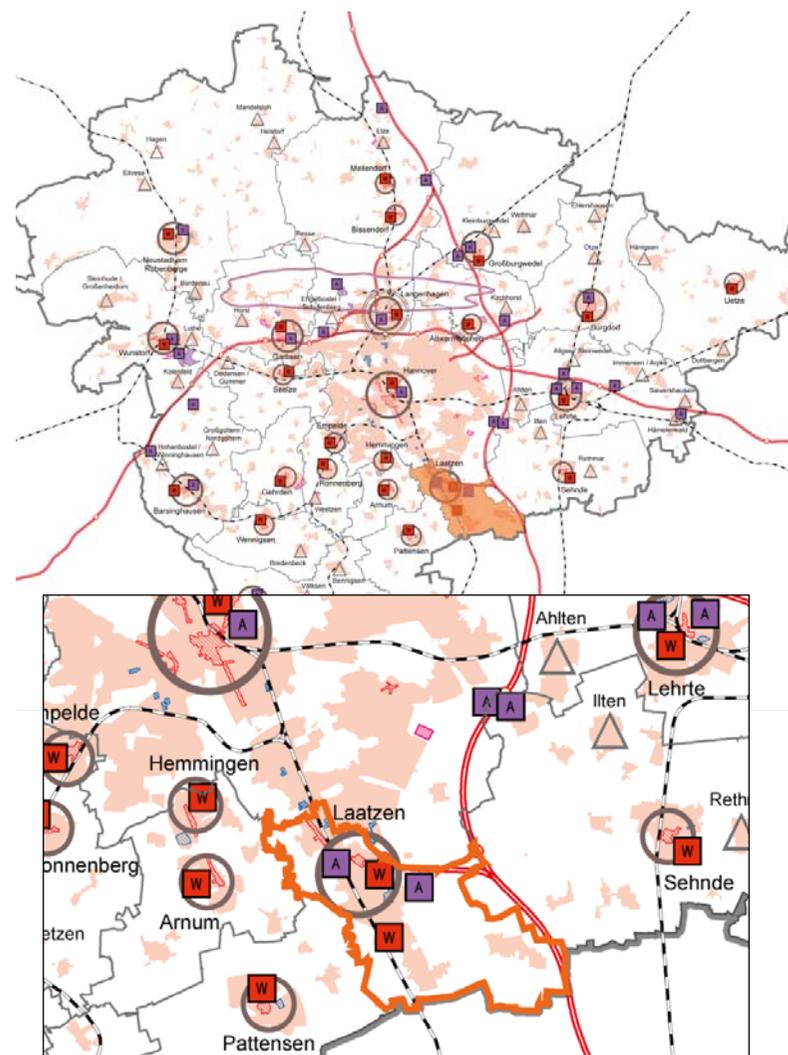
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach zentralörtlicher Gliederung hat Laatzen mit Grasdorf, Alt-Laatzen, Rethen (ohne Gewerbegebiet Rethen-Ost) und Gleidingen die Funktion eines Mittelzentrums. Die zentralen Siedlungsgebiete des Mittelzentrums haben eine herausgehobene Bedeutung als Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung ist nicht festgelegt. Das Zentrale Siedlungsgebiet der Messestadt Laatzen ist in seiner Siedlungsentwicklung bedingt durch die Leineau im Westen sowie die B6 im Osten eingeschränkt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Laatzen-Mitte wurde 2004 als Fördergebiet in das Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" aufgenommen. Auf Basis vorbereitender Untersuchungen 2003 und einer städtebaulichen Rahmenplanung 2006 wurde ein Integriertes Handlungskonzept für Laatzen-Mitte erarbeitet und kontinuierlich fortgeschrieben. Die Stadt verfügt über kein eigenes kommunales Wohnraumversorgungskonzept, sondern wird mit dem regionalen Konzept arbeiten.

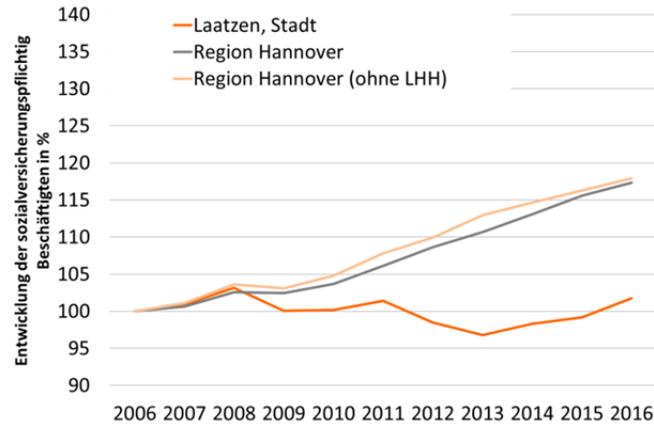
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



Quelle: Eigene Darstellung (Kartengrundlage: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 - Erläuterungskarte 1)

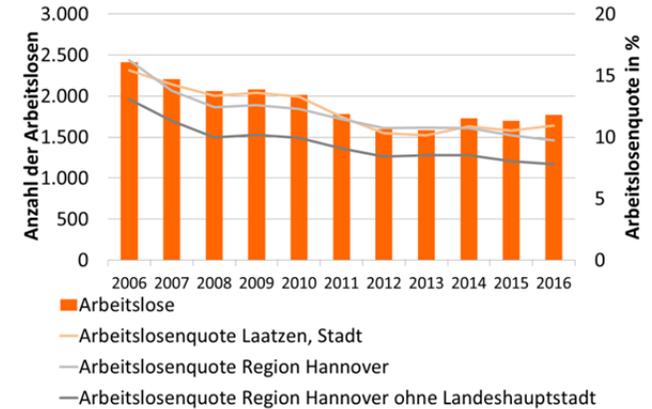
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



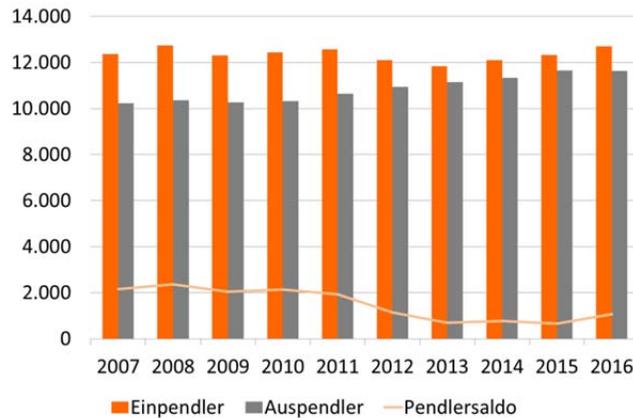
In Laatzten ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort) zwischen 2006 und 2016 um gut 2 % auf rund 15.500 Beschäftigte gestiegen. Die Entwicklung war damit weit weniger dynamisch als in der Region Hannover. Die Zahl der Arbeitslosen war in Laatzten in den letzten drei Jahren relativ konstant. Die Arbeitslosenquote in Laatzten liegt jedoch deutlich über der Quote der Region Hannover (ohne LHH) und 2016 auch über der Quote der Region Hannover insgesamt.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



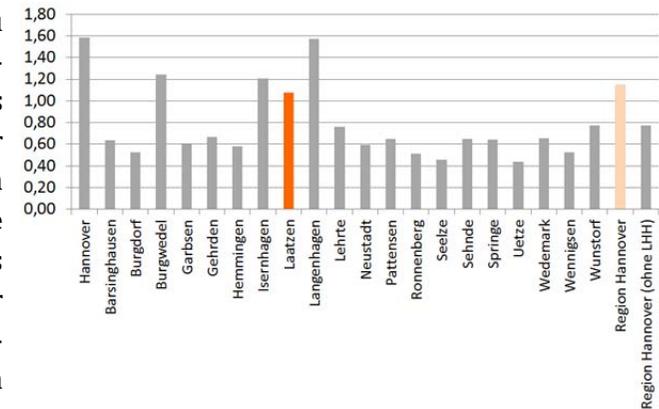
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Laatzten gehört in der Region Hannover zu den wenigen Kommunen, die einen Pendlerüberschuss haben. Der Pendlerüberschuss ging über mehrere Jahre zurück. Im Jahr 2016 stieg der Pendlerüberschuss jedoch erstmals wieder an. Laatzten hat eine höhere Bedeutung als Arbeitsplatzstandort denn als Wohnstandort. In Laatzten arbeiten mehr Beschäftigte als dort wohnen. Die Arbeitsplatzzentralität ist im regionalen Vergleich relativ hoch.

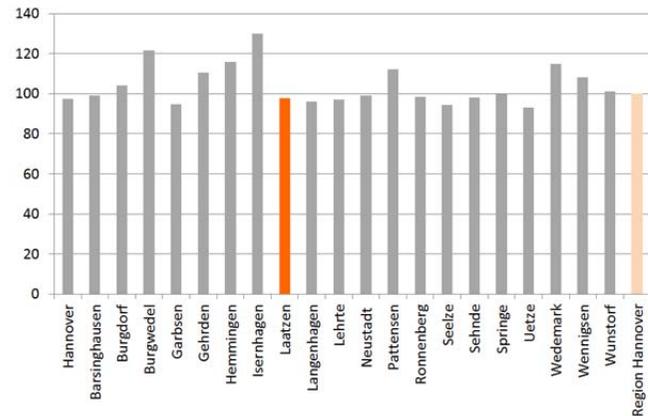
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

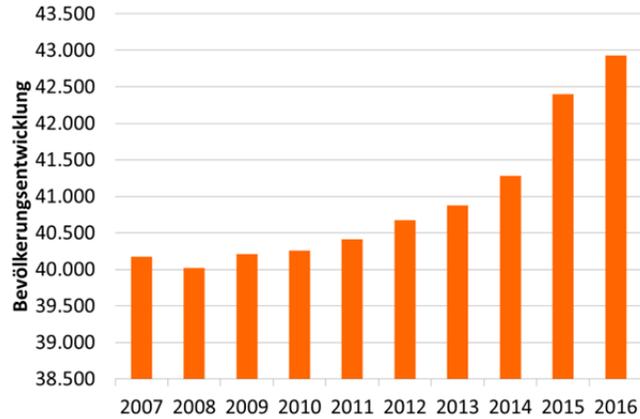


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Laatzen im Jahr 2017 mit 98 leicht unter dem Durchschnitt der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

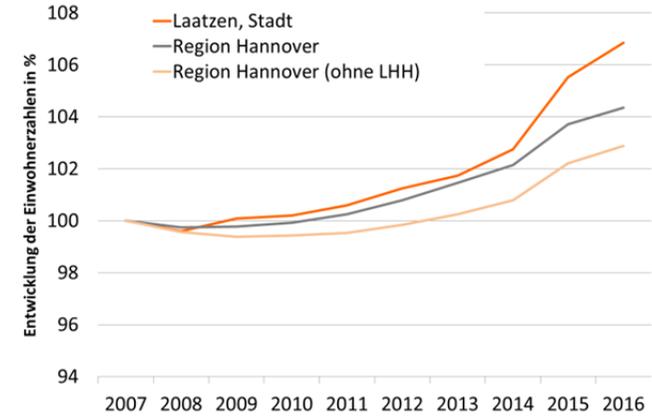
Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Im Jahr 2016 lebten in Laatzen rund 42.900 Einwohner. Zwischen 2007 und 2016 stieg die Einwohnerzahl um 6,9%. Der Einwohnerzuwachs war damit wesentlich höher als in der Region Hannover ohne LHH (2,8 %) und höher als in der Region Hannover insgesamt (4,3 %). Insbesondere in den letzten drei Jahren entwickelte sich die Einwohnerzahl in Laatzen besonders dynamisch.

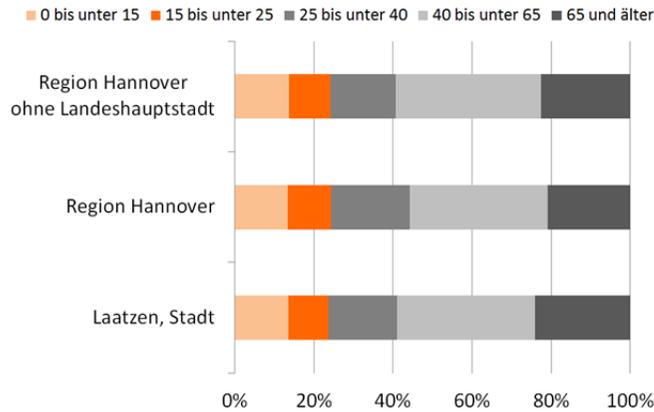
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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 Laatzten ist vergleichbar mit der Region Hannover (ohne LHH): Anteilig ist die Altersklasse der 65-Jährigen und älteren etwas stärker besetzt und dafür die Altersklasse der 40- bis unter 65-Jährigen etwas geringer. Seit 2007 hat die Zahl der 65-Jährigen und älteren in Laatzten besonders deutlich zugenommen. Seit 2014 steigt auch wieder die Zahl der 0 bis unter 40-Jährigen wieder an (u. a. Familien).

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

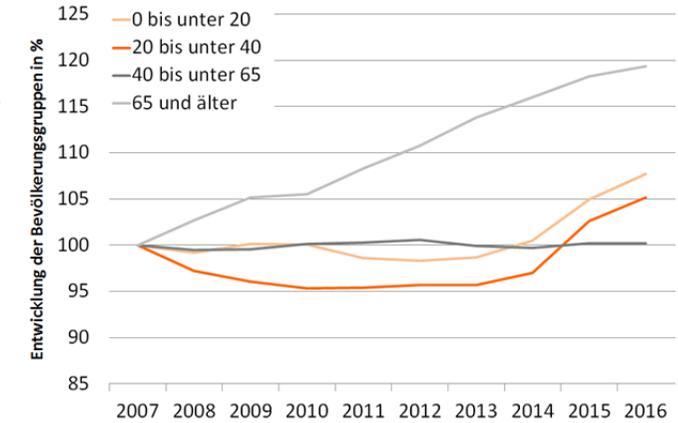
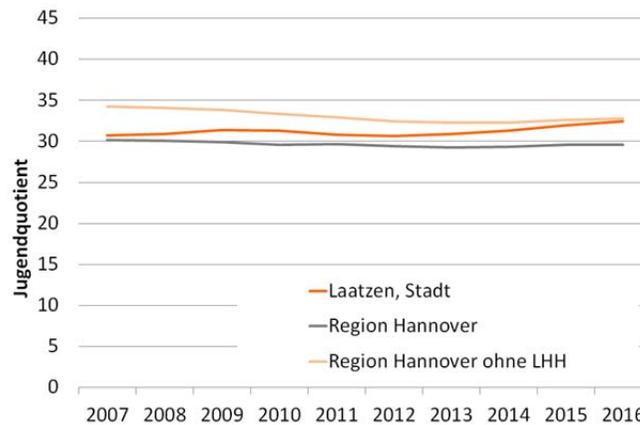
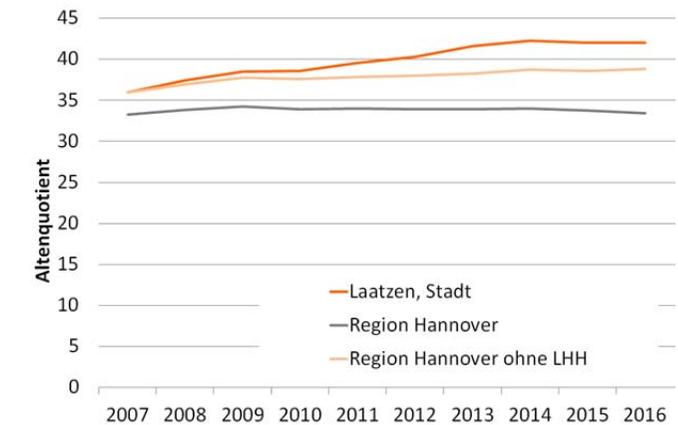


Abb. 82: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Laatzten seit 2007 leicht angestiegen. Im Jahr 2016 entfielen 32,5 Kinder und Jugendliche auf 100 Personen zwischen 20 und 65 Jahren. Der Jugendquotient ist in Laatzten im Vergleich zur Region Hannover höher und im Vergleich zur Region (ohne LHH) gleich auf. Der Altenquotient ist in Laatzten in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als in der Region und lag 2016 über dem Quotienten der Region Hannover (ohne LHH) sowie deutlich über dem Quotienten der Region insgesamt.

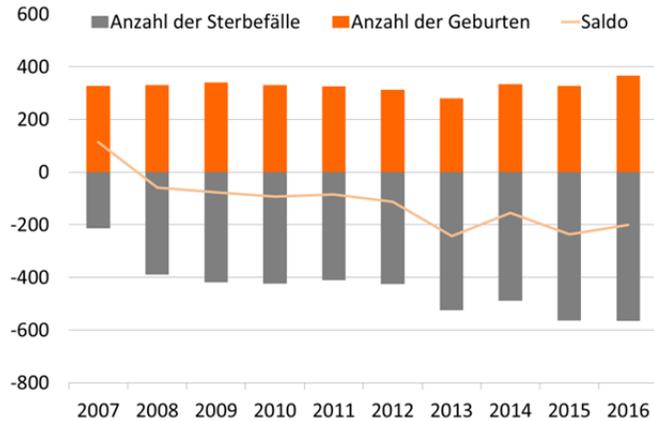
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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



In Laatzen gab es seit 2008 Sterbeüberschüsse, die in der Tendenz gestiegen sind. 2016 standen in Laatzen 366 Geburten 566 Sterbefällen gegenüber, wodurch sich ein natürlicher Verlust von 200 Personen ergab. Der Wanderungssaldo war seit 2009 durchweg positiv. Hohe Wanderungsgewinne wurden 2015 und 2016 erzielt. 2016 gab es 3.364 Zuzüge nach Laatzen und 2.580 Fortzüge. Damit ergab sich ein Wanderungsüberschuss von 1.084 Personen.

Abb. 15: Wanderungen

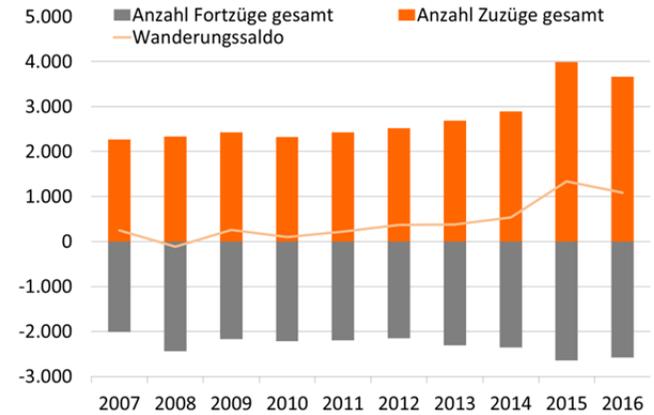
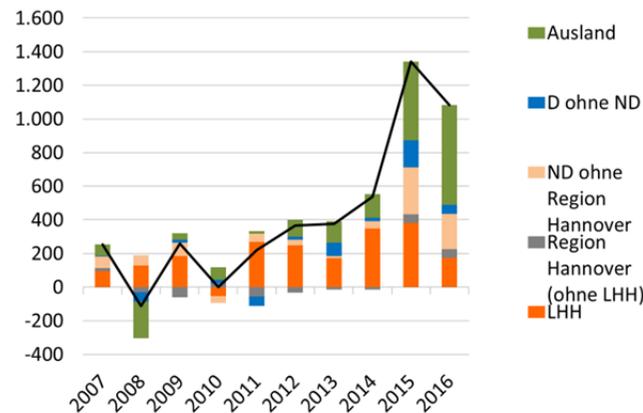
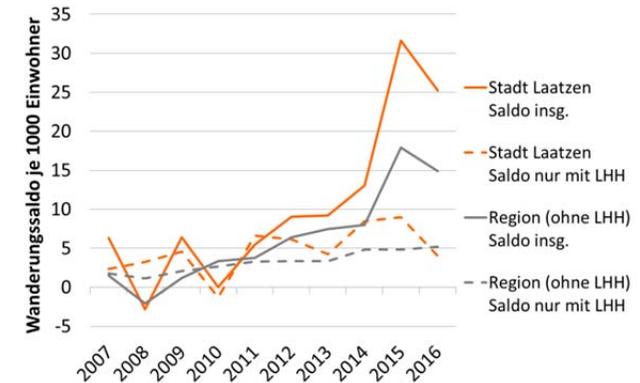


Abb. 16: Wanderungsrichtungen



In den letzten 10 Jahren hat Laatzen jeweils Wanderungsgewinne aus der Landeshauptstadt Hannover erzielt. 2015 und 2016 gab es zudem hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland und aus Niedersachsen (ohne Region Hannover). Im geringen Umfang wurden zudem Wanderungsüberschüsse aus Deutschland (ohne Niedersachsen) und der Region (ohne LHH) erzielt. In 2016 profitierte Laatzen erstmals seit 2010 im geringeren Umfang von Wanderungsgewinnen aus der LHH als die Region (ohne LHH).

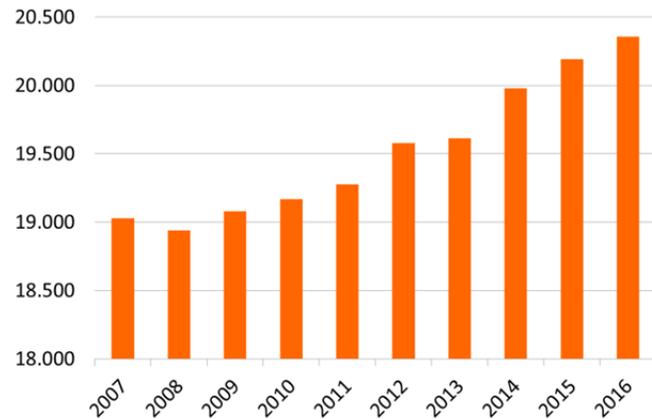
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

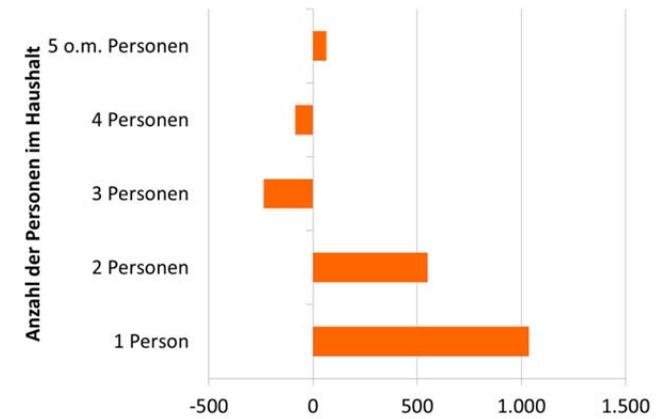
Haushaltszahl und -struktur

Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte in Laatzen um 7,0 % auf 20.400 Haushalte gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit bei 2,04 Personen. In 71 % aller Haushalte leben 1 oder 2 Personen. Gegenüber 2007 ist die Zahl der kleineren Haushalte (1 und 2 Personen Haushalte) stark angestiegen. Zudem stieg die Zahl der größeren Haushalte (5 Personen und mehr) leicht.

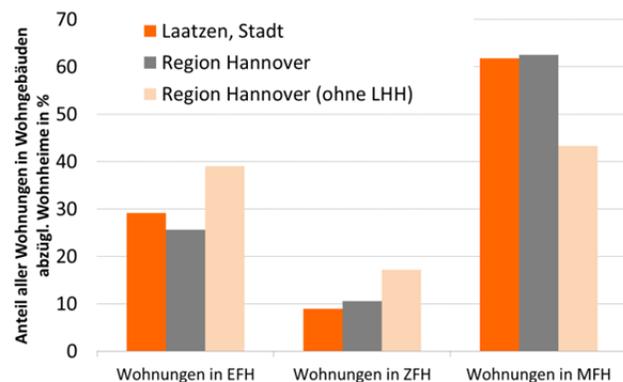
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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

Wohnungsbestand

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



In Laatzten gibt es ca. 19.600 Wohnungen in gut 7.900 Gebäuden. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegen: 62 % des Wohnungsbestands (rd. 12.100 Wohnungen) befinden sich in Mehrfamilienhäusern, 38 % (rd. 7.500 Wohnungen) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt in Laatzten im Unterschied zur Region Hannover das Reihenhaus (vgl. Abb. 21). Erst an zweiter Stelle kommt das freistehende Haus.

Abb. 91: Gebäudtypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

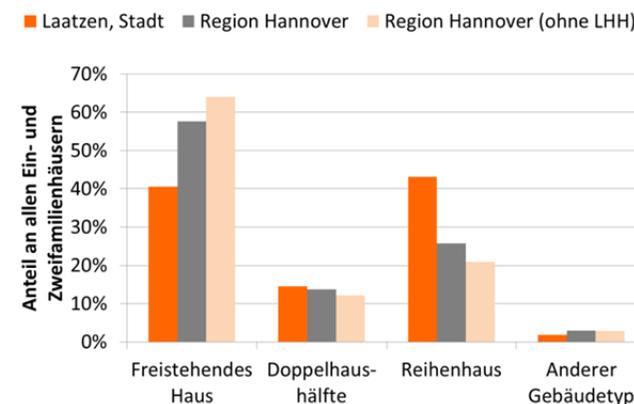
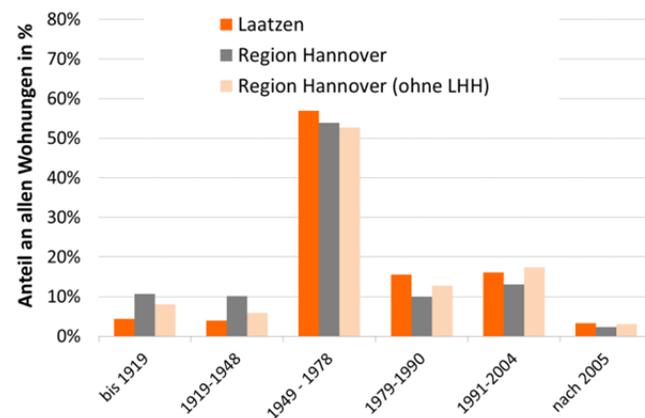
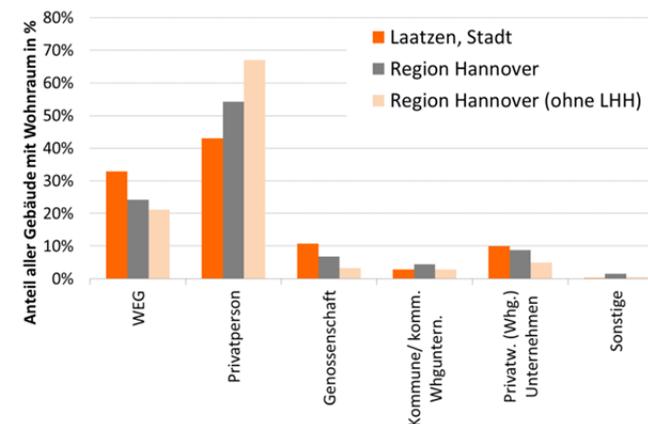


Abb. 22: Baualtersstruktur



Mehr als die Hälfte aller Wohngebäude wurde in Laatzten zwischen 1949 und 1978 errichtet (57 %). Der Anteil ist höher als in der Region Hannover insgesamt und ohne LHH. Gleiches gilt für die Baualtersklassen ab 1979. Anteilig gibt es damit in Laatzten mehr Neubauwohnungen. Privates Wohneigentum bildet mit gut 40 % den Hauptanteil des Wohnungsbestandes.

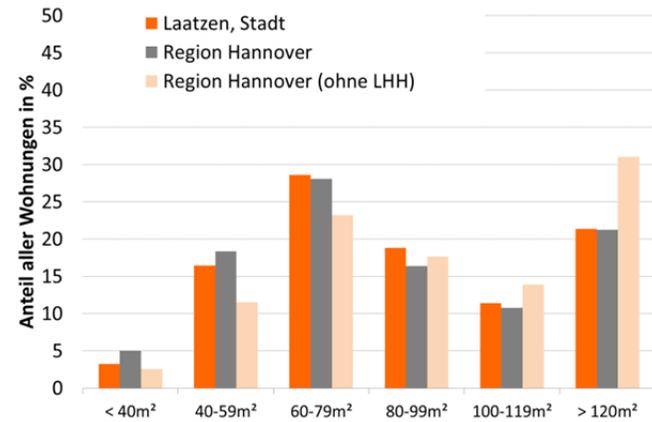
Abb. 23: Eigentümerstruktur



Anteilig gibt es in Laatzten im Vergleich zur Region Hannover insgesamt und ohne LHH mehr Wohnungen im Besitz von Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften und privaten Unternehmen.

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

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes

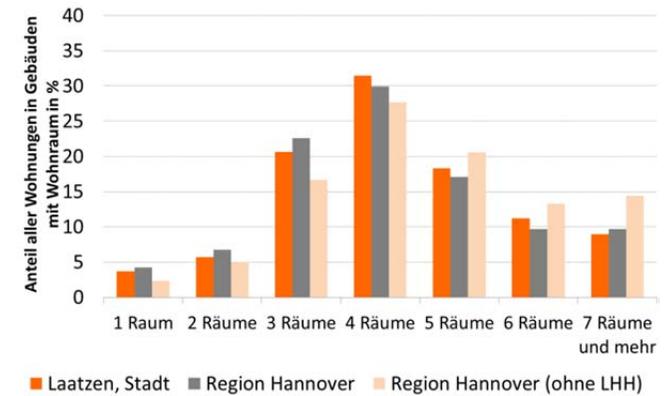


In Laatzten dominieren mittelgroße Wohnungen. So ist fast die Hälfte aller Wohnungen (47 %) zwischen 60 und 99 m² groß. Insbesondere sehr große Wohnungen gibt es in Laatzten wenig, verglichen mit der Region Hannover (ohne LHH).

Ein Drittel (32 %) aller Wohnungen in Laatzten hat vier Räume. Entsprechend der Wohnungsgrößenstruktur liegt der Anteil von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen unter dem regionalen Durchschnittswert (ohne LHH).

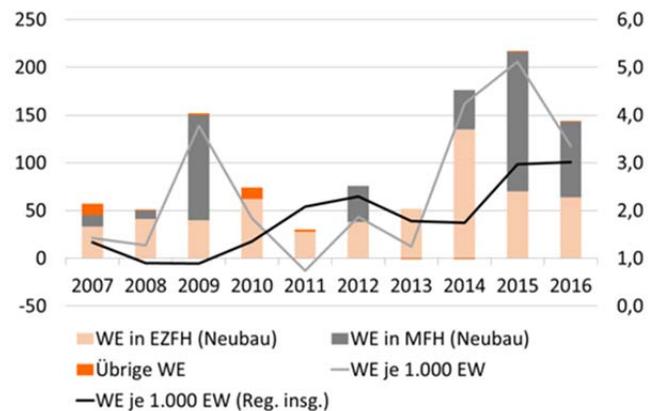
Quelle Abb. 24: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 25: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



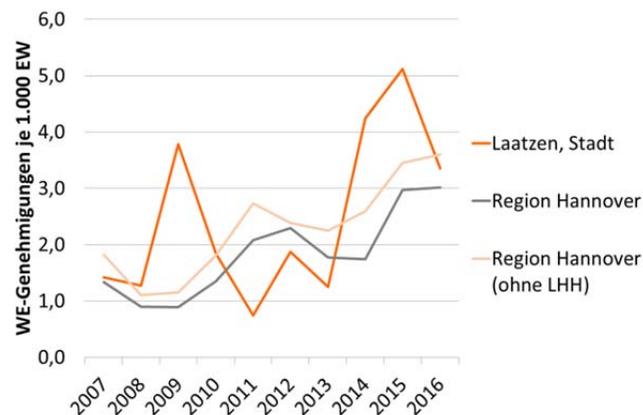
Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



In den letzten drei Jahren wurden in Laatzen wesentlich mehr Wohnungen genehmigt als in den Jahren zuvor. Die Genehmigungen je 1.000 Einwohner waren damit deutlich höher als in der Region Hannover. Der Anteil der Geschosswohnungen an den Genehmigungen ist in der Phase 2012-2016 gestiegen. Der Anteil lag damit fast auf dem Niveau der Region Hannover und über dem Anteil der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich I



Die Entwicklungen der Genehmigungen in Laatzen korrespondiert im Zeitverlauf nicht mit den regionalen Genehmigungszahlen. In der Phase 2007 bis 2011 lag das Niveau der Genehmigungen in Laatzen insgesamt jedoch auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH) und über der Region insgesamt. In der Phase 2012 bis 2016 lag das Niveau der Genehmigungen in Laatzen höher als in der Region Hannover und auch über dem Niveau der Region (ohne LHH).

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

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

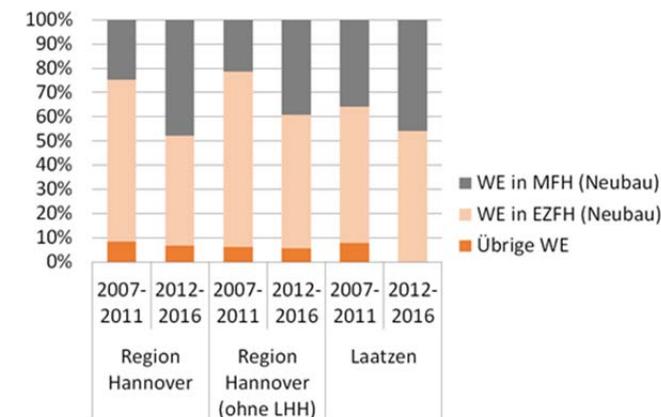


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich II

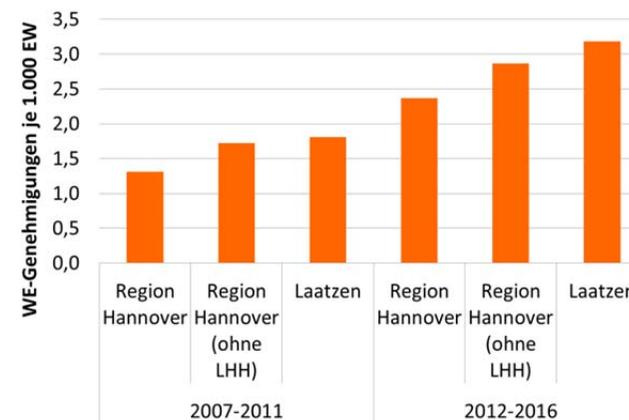
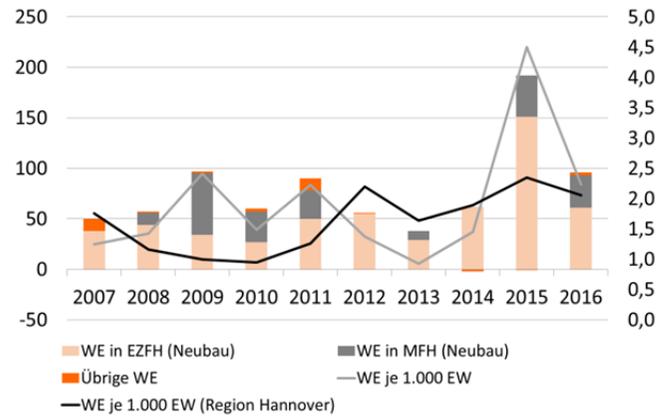
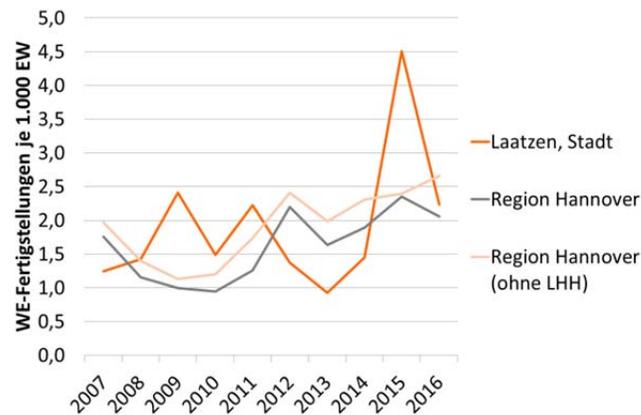


Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



In den letzten beiden Jahren wurden in Laatzen besonders viele Wohnungen gebaut. Die Bauintensität war damit höher als in der Region Hannover. Bei den Fertigstellungen überwiegen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil ist in den letzten 5 Jahren nochmals angestiegen und lag damit deutlich über dem Anteil der Region Hannover (ohne LHH) und der Region insgesamt.

Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionalen Vergleich I



Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen ist in Laatzen im Trend der letzten Jahre leicht gestiegen. Während in der Phase 2007 bis 2011 in der Summe insgesamt 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in der Phase 2012 bis 2016 insgesamt 2,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die Bauintensität lag in den letzten 5 Jahren damit auf dem Niveau der Region Hannover insgesamt, jedoch leicht unter dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

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

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

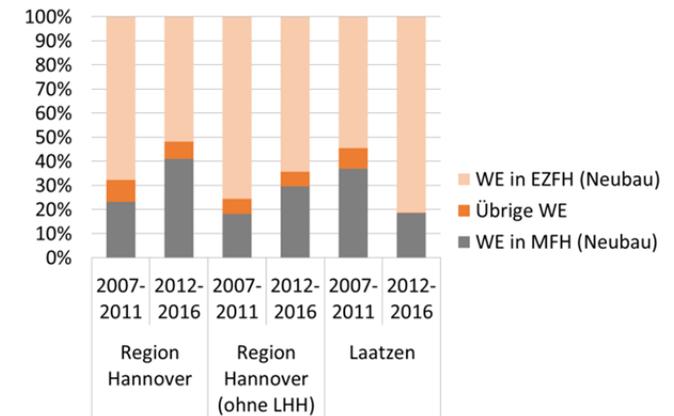
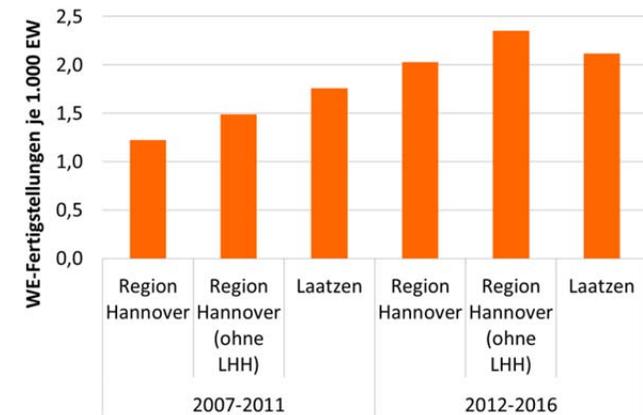
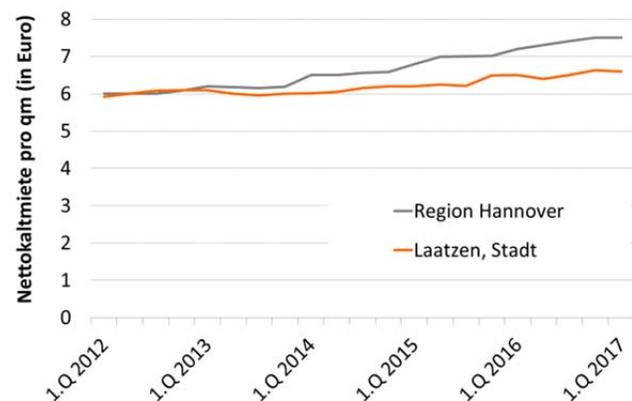


Abb. 33: Wohnungsfertigstellungen – regionaler Vergleich II



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

Abb.34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die monatliche Nettokaltmiete bei Angebotsmieten im Bestand betrug im Median 6,50 €/m² (2016) in Laatzten. Wohnungen im Bestand sind somit etwas günstiger als in der Region Hannover (6,62 €/m²). Im 1. Quartal 2012 lag die Nettokaltmiete bei 5,92 €/m². Sie ist bis zum 1. Quartal 2017 auf 6,60 €/m² im Durchschnitt angestiegen. Das entspricht einem Gesamtanstieg von 11,5 %. Damit ist in der Region Hannover mit 25 % die monatliche Nettokaltmiete deutlich stärker angestiegen.

Abb.35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

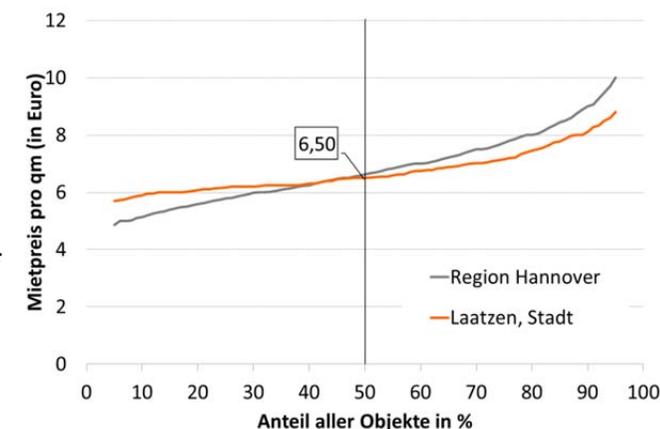
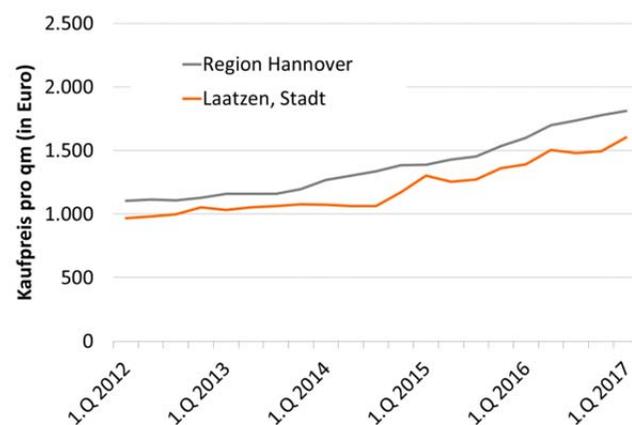
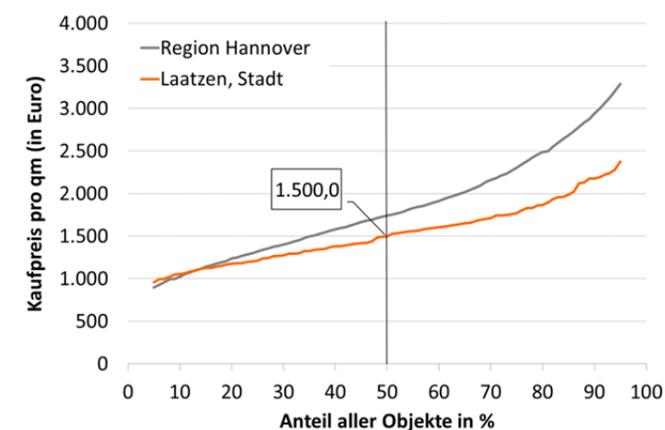


Abb.36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



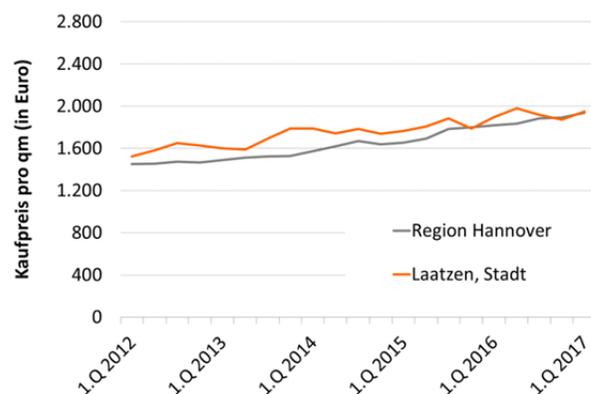
Die Angebotspreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand sind in Laatzten in den letzten Jahren gestiegen. Der Preisanstieg zwischen 2012 und 2017 (1. Quartal) betrug 66 % und war damit etwas höher als in der Region Hannover (64 %). 2016 wurde in Laatzten eine Eigentumswohnung im Bestand im Median für 1.500 €/m² angeboten. Der Angebotspreis war damit günstiger als in der Region Hannover (rd. 1.740 €/m²).

Abb.37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



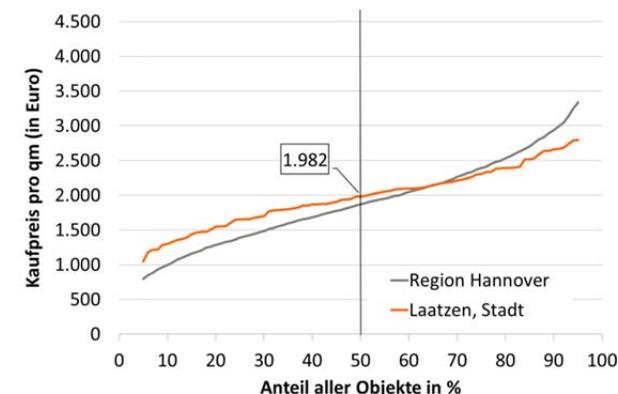
Quelle Abb. 34 bis Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

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



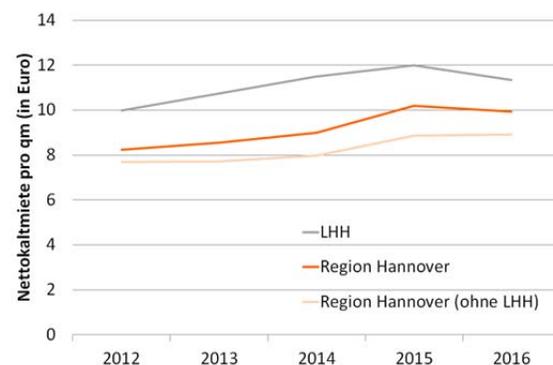
Zwischen 2012 und 2017 ist der angebotene Kaufpreis in Laatzten für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand um 28 % gestiegen. Der Anstieg war geringer als in der Region Hannover (+33 %). Der Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand belief sich im Median 2016 in Laatzten auf rd. 1.980 €/m². Häuser in Laatzten sind somit ähnlich teuer wie in der Region Hannover (rd. 1.850 €/m²).

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau¹

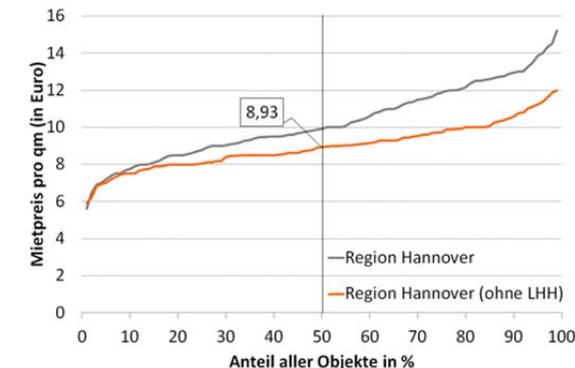
Abb.40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



Zwischen 2012 und 2015 sind die Medianmieten für neue 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.

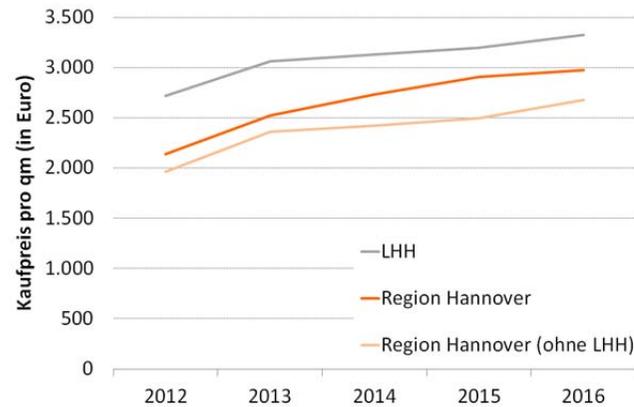
Abb.41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



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

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

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



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 ¼ höher als in der Region Hannover (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

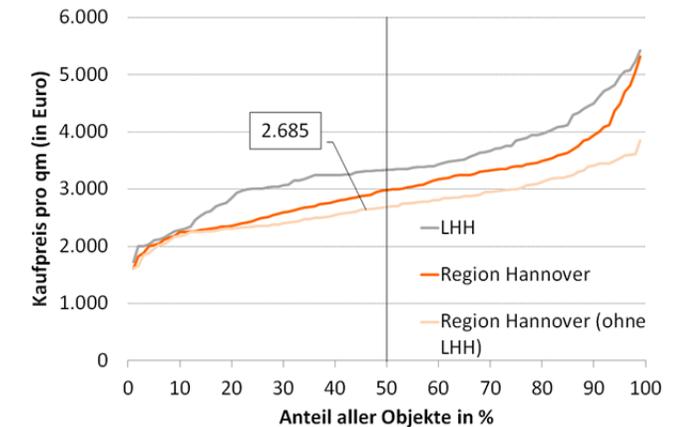
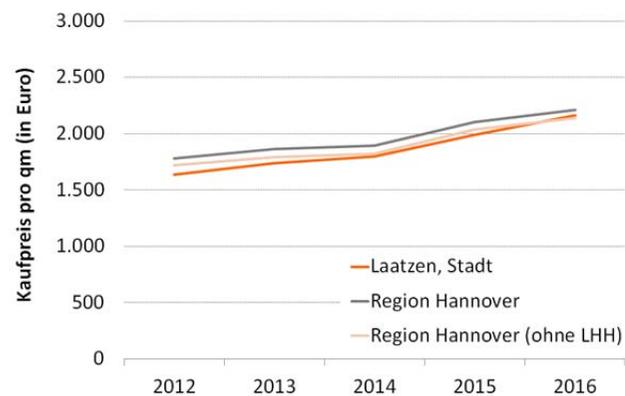
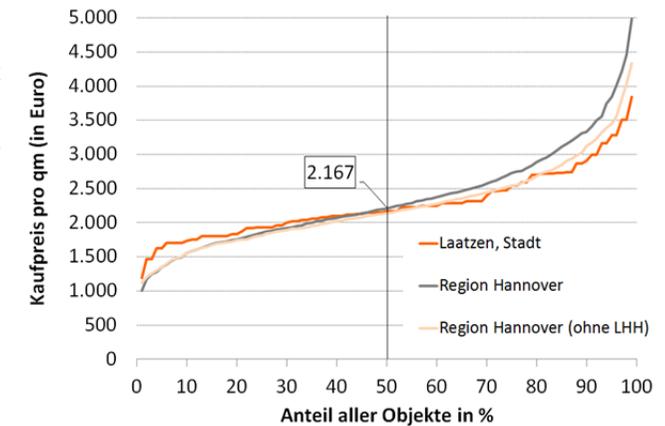


Abb.44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



In Laatzten kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau im Durchschnitt gut 2.200 €/m². Neubauten in Laatzten waren damit so teuer wie in der Region Hannover (gut 2.200 €/m²). Seit 2012 sind die Kaufpreise in Laatzten mit gut 33 % stärker gestiegen als in der Region Hannover (24 %). Die Preisverteilung in Laatzten entspricht in etwa der der Region.

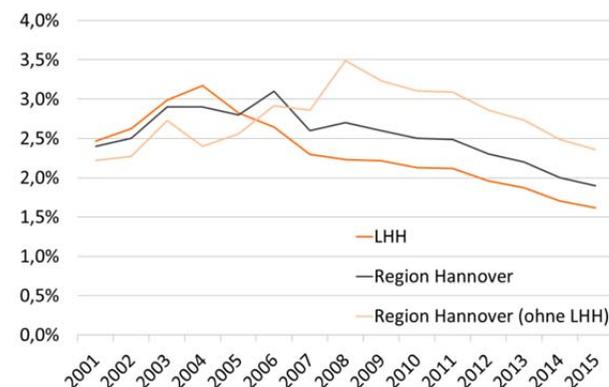
Abb.45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

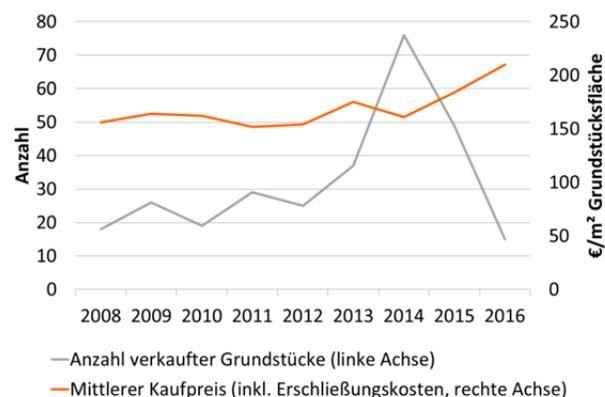


Die Leerstandsquote in Laatzen lag 2011 bei 1,6 % und damit unter der Fluktuationsreserve von 3 %. Im regionalen Vergleich zählt die Quote zu den niedrigsten.

In der Region Hannover 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 %.

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

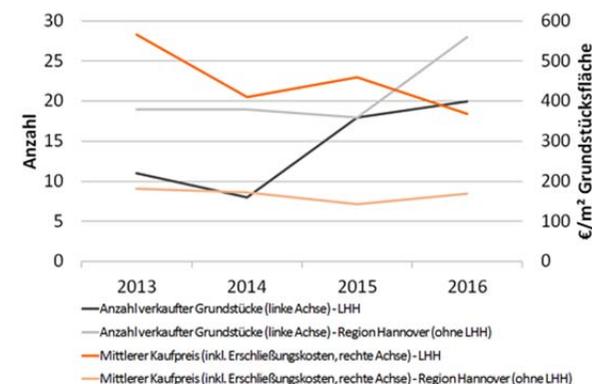
Abb.47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Laatzen



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 Laatzen im Schnitt 33 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau zu einem durchschnittlichen Preis von 166 €/m² verkauft.

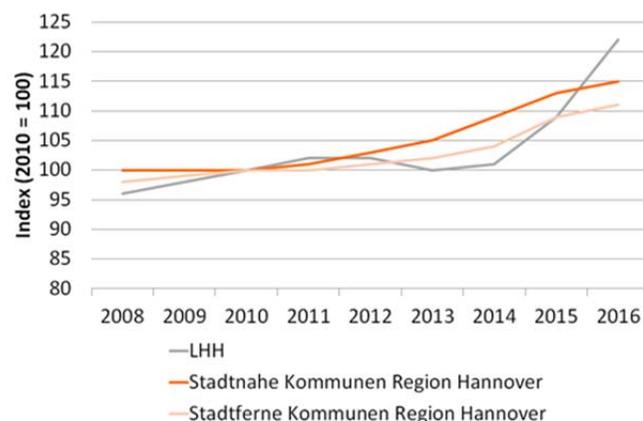
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Laatzen mit Rang 7 unter den 21 Kommunen der Region im oberen Preissegment. In Laatzen sind die Preise seit 2008 angestiegen. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 gestiegen und in der Region (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.49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken

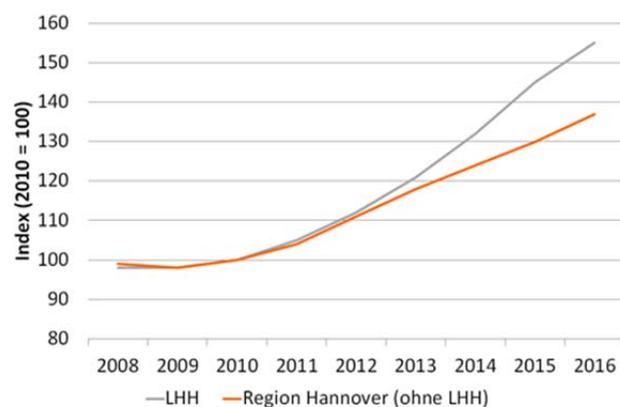


Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

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 %.

Abb.50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken

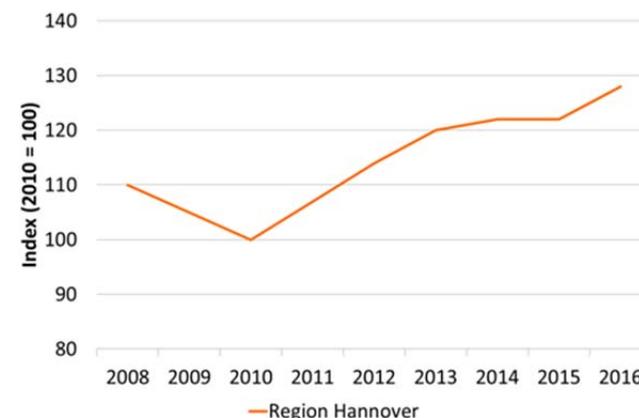
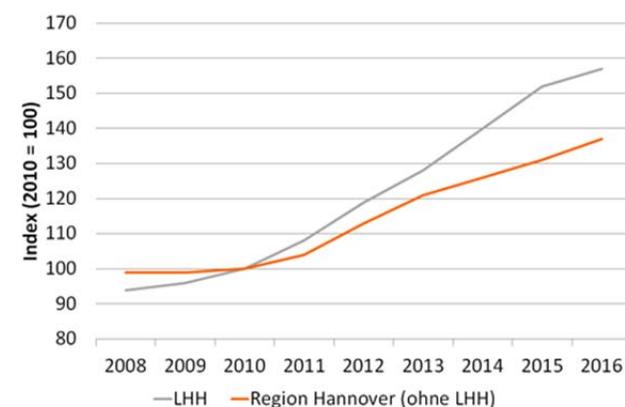


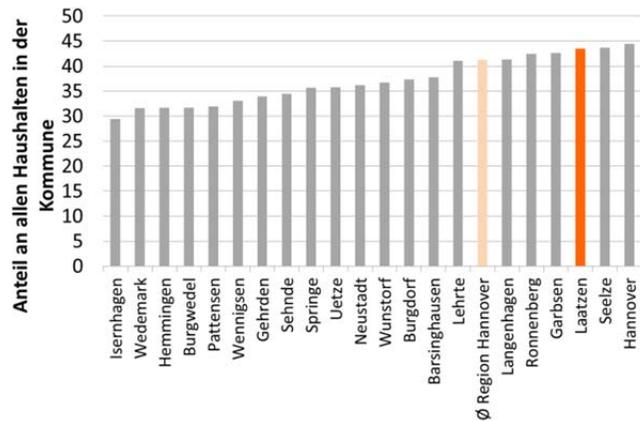
Abb.52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

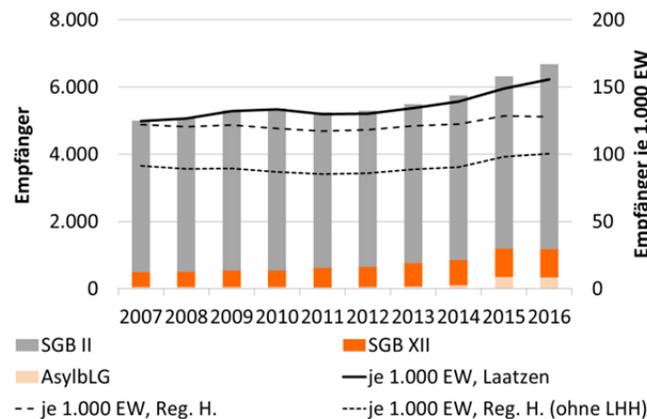
Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

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 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. Nach Hannover (44,5 %) und Seelze (43,7 %) hat die Stadt Laatzen mit 43,5 % den zweithöchsten Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen.

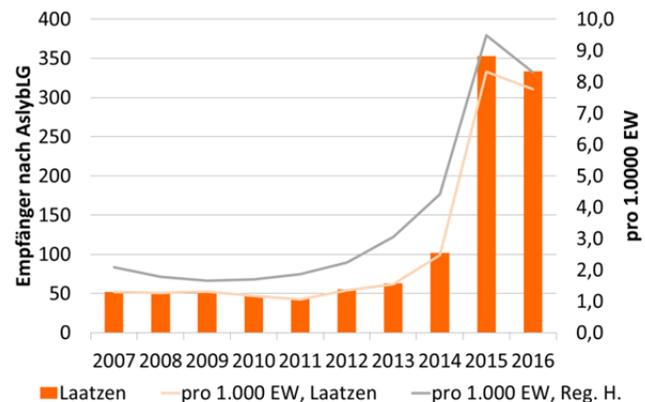
Abb.54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie die Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG). In Laatzen ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 6.600 vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen angestiegen und erreicht einen Anteil von 15,0 % an allen Einwohnern. Der Anteil liegt damit über 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 gesamtsregionalen 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 Laatzten ebenso wie in der Region Hannover. Die Zahl der Empfänger je 1.000 Einwohner war in Laatzten im Jahr 2016 geringer als in der Region Hannover. Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und Laatzten mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Laatzten weniger Haushalte Wohngeld als in der Region Hannover insgesamt und genauso viele wie in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb.56: Entwicklung der Wohngeldhaushalte

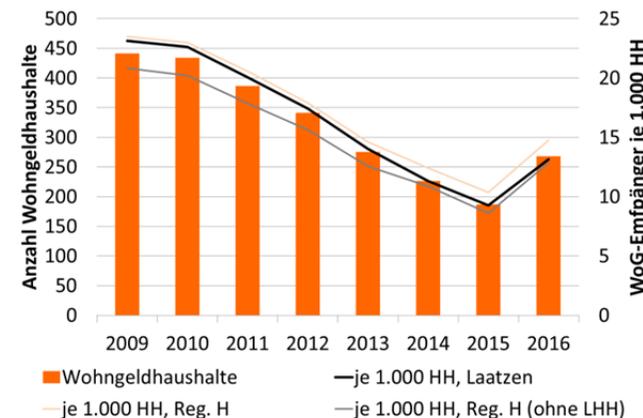
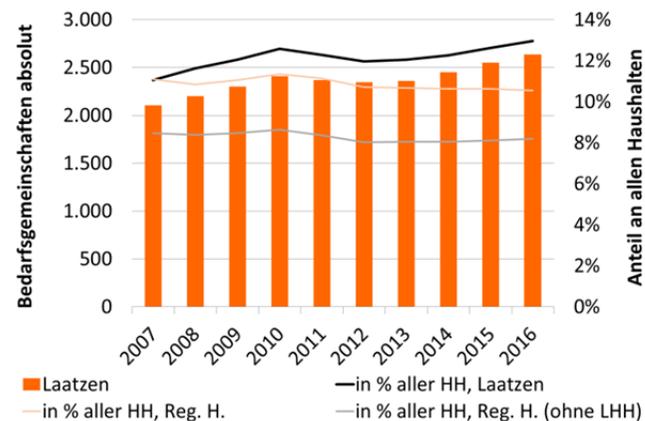
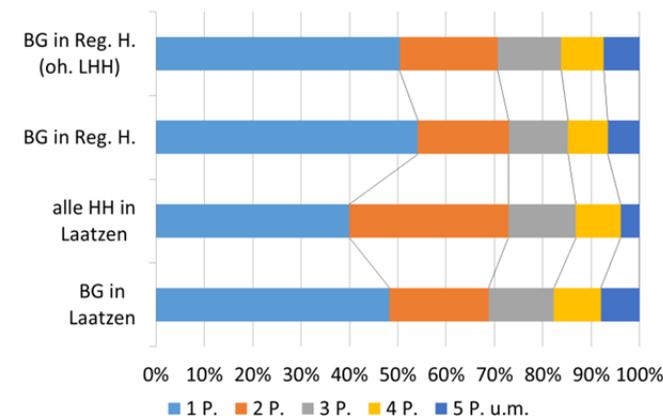


Abb.57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Laatzten haben 2016 rd. 2.600 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 13 % aller Haushalte liegt der Wert deutlich oberhalb des Durchschnitts der Region Hannover und noch deutlicher oberhalb der Region (ohne LHH). 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.).

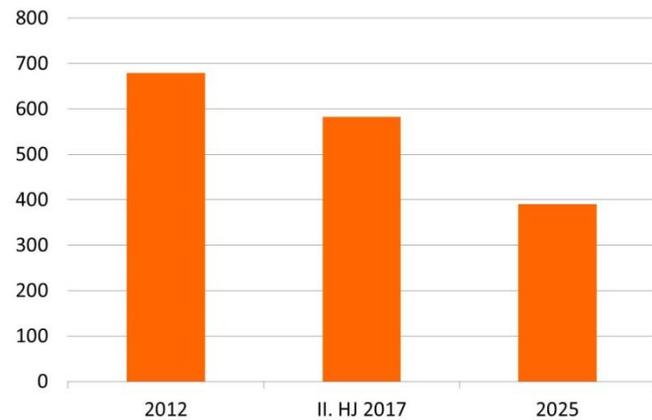
Abb.58: Größe der Bedarfsgemeinschaften (SGB II)



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

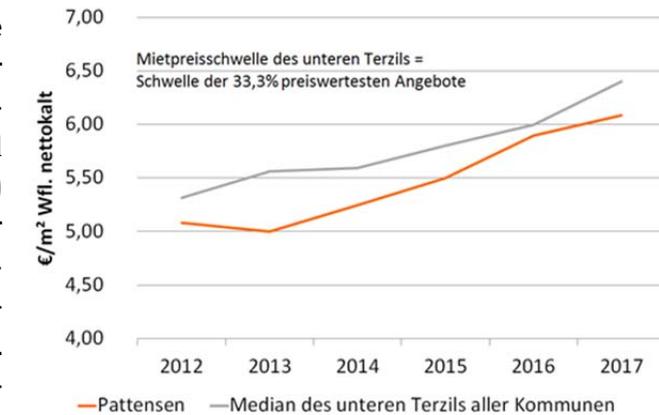
Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Laatzten gibt es 582 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 3,0 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 4,8 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Laatzten unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %). Bis 2025 fallen 33 % der geförderten Wohnungen in Laatzten – und damit weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 192 WE).

Abb.60: Preisentwicklung im unteren Segment

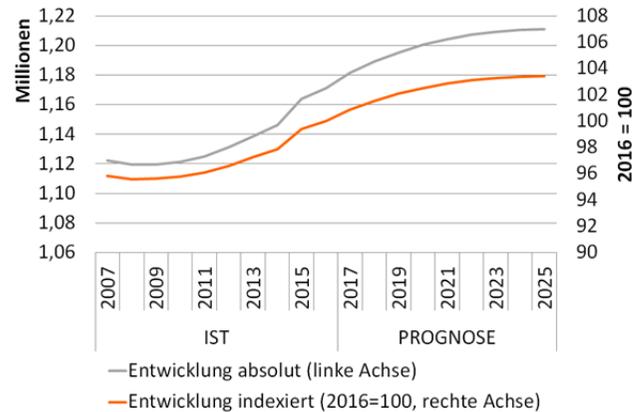


Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Laatzten ist von 2012 bis 2017 um rd. 14 % und damit geringer als in der Region Hannover gestiegen. Mit rd. 6,50 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Laatzten geringfügig oberhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

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

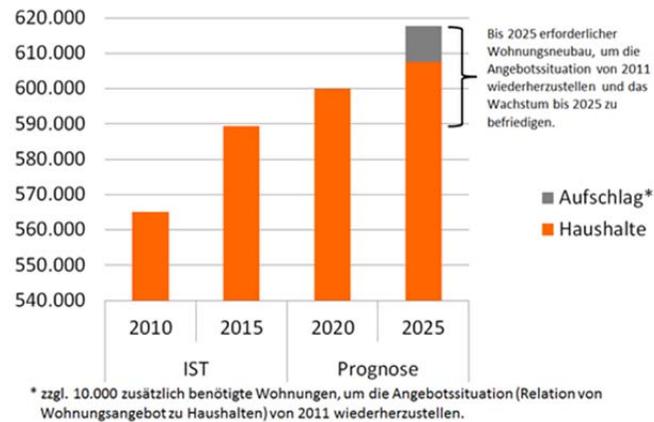
Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

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.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.

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

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

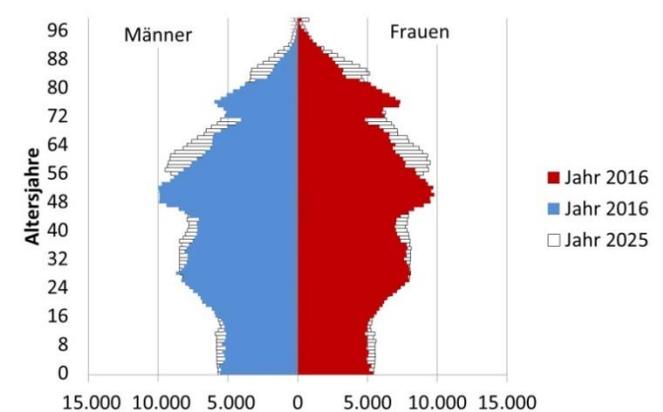
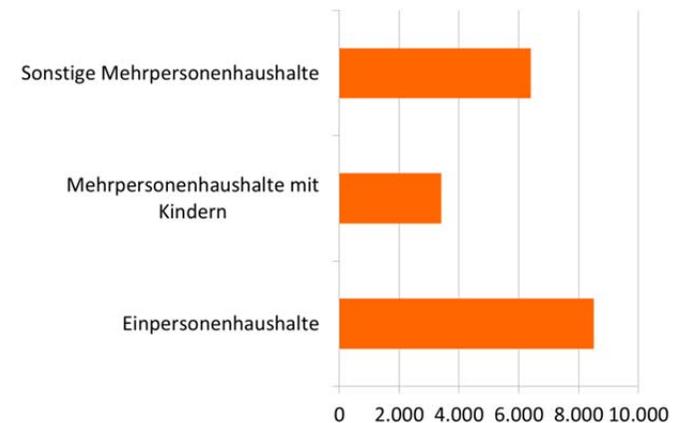
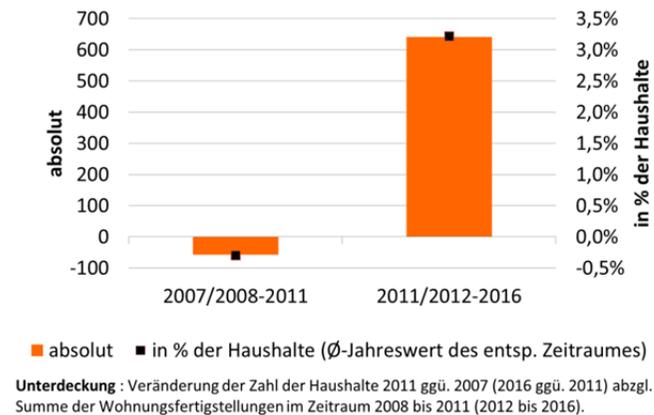


Abb.64: Haushaltsprognose - Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



Künftiger Wohnungsbedarf insgesamt

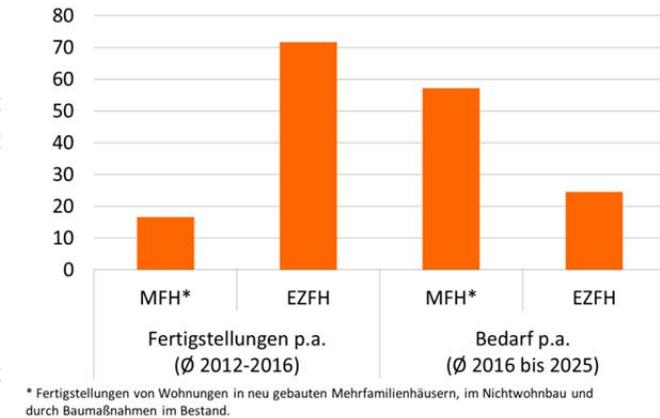
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Laatzen seit 2011/2012 fast 650 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 3,2 % der Haushalte und liegt damit oberhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 82 WE p.a. bis 2025 aus (rd. 820 WE, davon 570 WE MFH und 250 EZFH). Das sind insgesamt etwas weniger als die durchschnittlichen jährlichen Fertigstellungen zwischen 2012 und 2016.

Abb.66: Bedarf p.a. nach Segmenten bis 2025



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. 19 %, erhöht sich dieser nach der Bedarfsfestsetzung auf 70 %. Um das Delta zwischen den bisher realisierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und den berechneten zukünftigen Bedarfen im Mehrfamilienhaussegment zu schließen, plant die Stadt Laatzen, zukünftig mehr Geschosswohnungsbau - auch in eigentlich klassischen Einfamilienhausgebieten - zu realisieren.

Die Umsetzung der errechneten Bedarfe ist aus Sicht der Stadt Laatzen vor dem Hintergrund zu erwartender Fertigstellungszahlen realistisch.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt die Stadt Laatzen über ein Flächenpotenzial von 28 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Für die Deckung des im Verteilungsmodells errechneten Wohnungsbedarfs wäre eine Fläche von 17 ha erforderlich. Die Flächenpotenziale reichen rechnerisch zur Deckung der Bedarfe mehr als aus. Der Großteil der Flächenpotenziale ist in Laatzen mittelfristig verfügbar.

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 Laatzen liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 3,0 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 4,8 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 600 Sozialwohnungen in der Stadt Laatzen. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 192 WE) sind dafür rd. 220 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 zu bauender Sozialwohnungen in Laatzen in einer Größenordnung von rd. 200 (dies sind im rechnerischen Schnitt 20 Wohnungen pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit werden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 192 Sozialwohnungen vollständig kompensiert. Zum Erhalt der Bestandsquote in der Stadt Laatzen bedarf es demnach der Schaffung weiterer rd. 20 sozialgebundener Wohnungen im Wohnungsbestand.

Die Stadt Laatzen hält die errechneten Bedarfe für angemessen. Es gibt einen Ratsbeschluss über eine Quotierung von 25 % Sozialwohnungen bei Neubauprojekten, so dass die Umsetzung der Neubaubedarfe als realistisch eingeschätzt wird.

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 Wohnungsmarkakteuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

Die Relevanz des Neubaubedarfs in Laatzen ist im Vergleich zu den Kommunen in der Region Hannover mit hoch zu bewerten.

Bei der zielgruppenorientierten Wohnraumversorgung sind ältere Haushalte und Familienhaushalte von besonderer Relevanz, gefolgt von preisgünstigem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen.

Die Flächenpotenziale sind zur Deckung der berechneten Bedarfe ausreichend. Allerdings ist die Aktivierung der Flächen problematisch, da die Eigentümer oftmals nicht verkaufsbereit sind. Auch das Thema Ausgleichsflächen ist von Bedeutung. Zudem ist der Großteil der Flächen erst mittelfristig verfügbar. In den letzten Jahren wurde in Laatzen die Innenentwicklung forciert und bleibt weiter von hoher Relevanz.

Sozialräumlich steht die zukunftsfähige Entwicklung sozial benachteiligter und altersgerechter Quartiere im Vordergrund.

* 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		