

WOHNRAUM- VERSORGUNGS- KONZEPT LEHRTE

ZIEL EINES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTES

- Ziel ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es allen Bevölkerungsgruppen ermöglichen, sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen
- Orientierungsgrundlage für kommunales Handeln, aber auch für private Wohnungsmarktakteure hinsichtlich der künftigen Ausweisung und Entwicklung nachfragegerechten Wohnens
- Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung, zum zukünftigen Wohnungsbedarf und zu kommunalen Zielen der örtlichen Wohnraumversorgung
- Besondere Beachtung der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte

ANLASS UND ZIEL DER ERARBEITUNG

- Verpflichtende Voraussetzung für eine Förderung von Bauprojekten aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes Niedersachsen
- Lehrter Wohnungsbau GmbH plant, für das Projekt „Quartier 16“ Fördermittel des Wohnraumförderprogramms zu beantragen; hierfür ist ein entsprechendes kommunales Konzept notwendig
- Das Wohnraumversorgungskonzept wurde mit der Erstellung des ISEK Lehrte abgestimmt und untermauert dieses zusätzlich.
- Jedoch kein Vorgriff auf Entscheidungen über konkrete Flächen

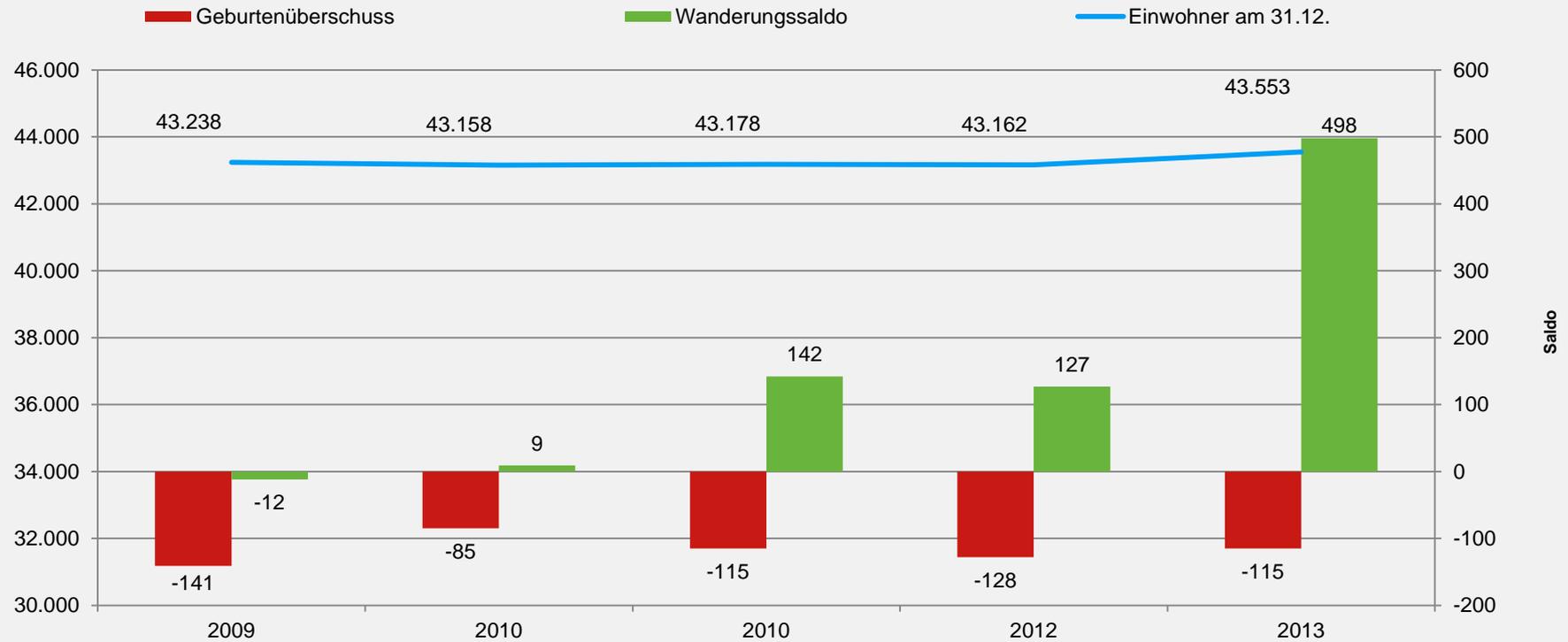
AUFBAU DES WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPTS

- Demografieprofil mit Angaben zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie zur Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt auf Basis vorliegender Daten
- Prognosen und Analysen zur Wohnungsmarktentwicklung und zum zukünftigen Wohnungsbedarf
- Gesonderte Betrachtung der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte
- Ziele und Handlungsempfehlungen zur zukünftigen örtlichen Wohnraumversorgung

DEMOGRAFIE- PROFIL

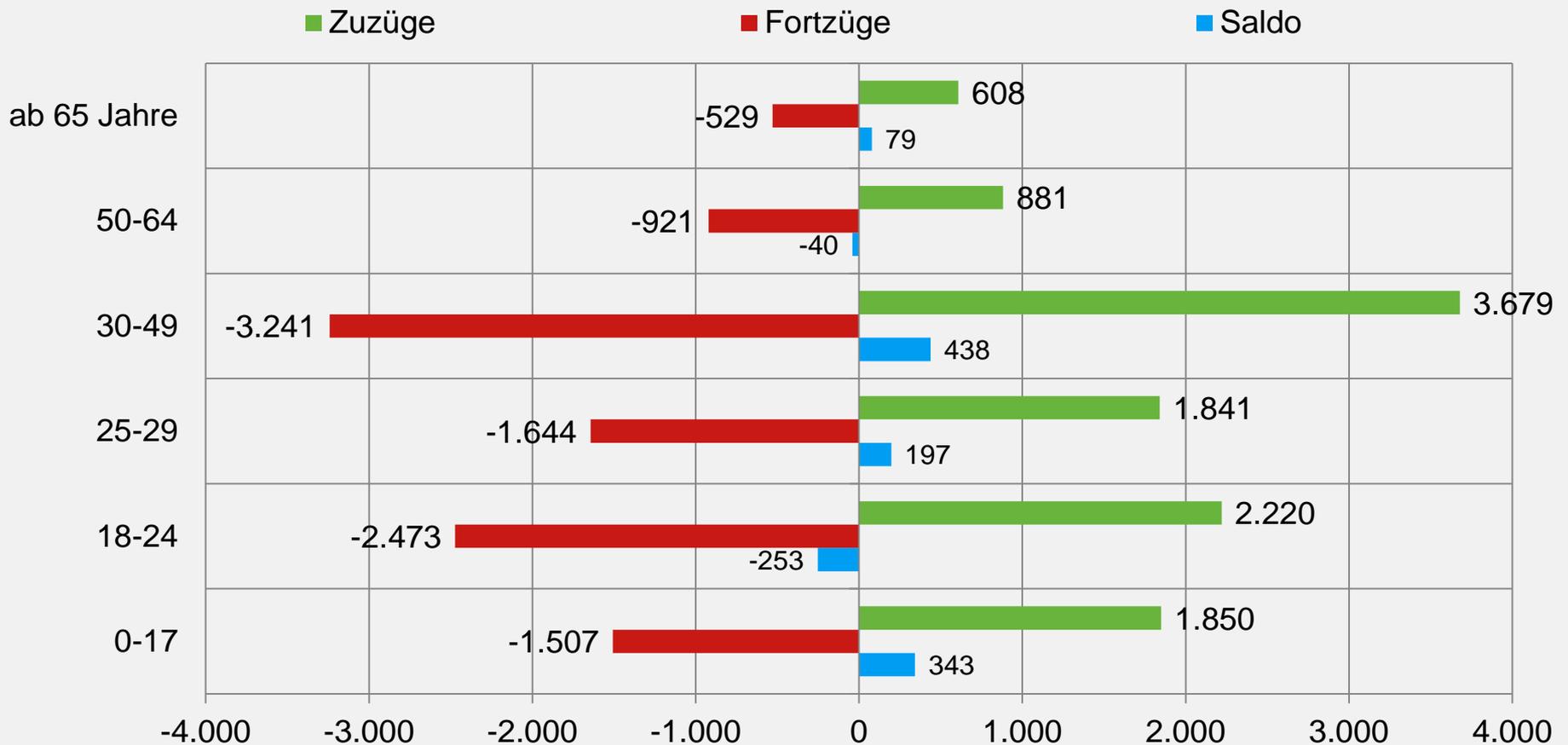
EINWOHNERENTWICKLUNG 2009 BIS 2013

- Stabile Einwohnerentwicklung dank Wanderungsgewinnen



WANDERUNGSBILANZ: ALTERSKLASSEN 2009-2013

- Zuwanderung von Familienhaushalten & Bildungsabwanderung



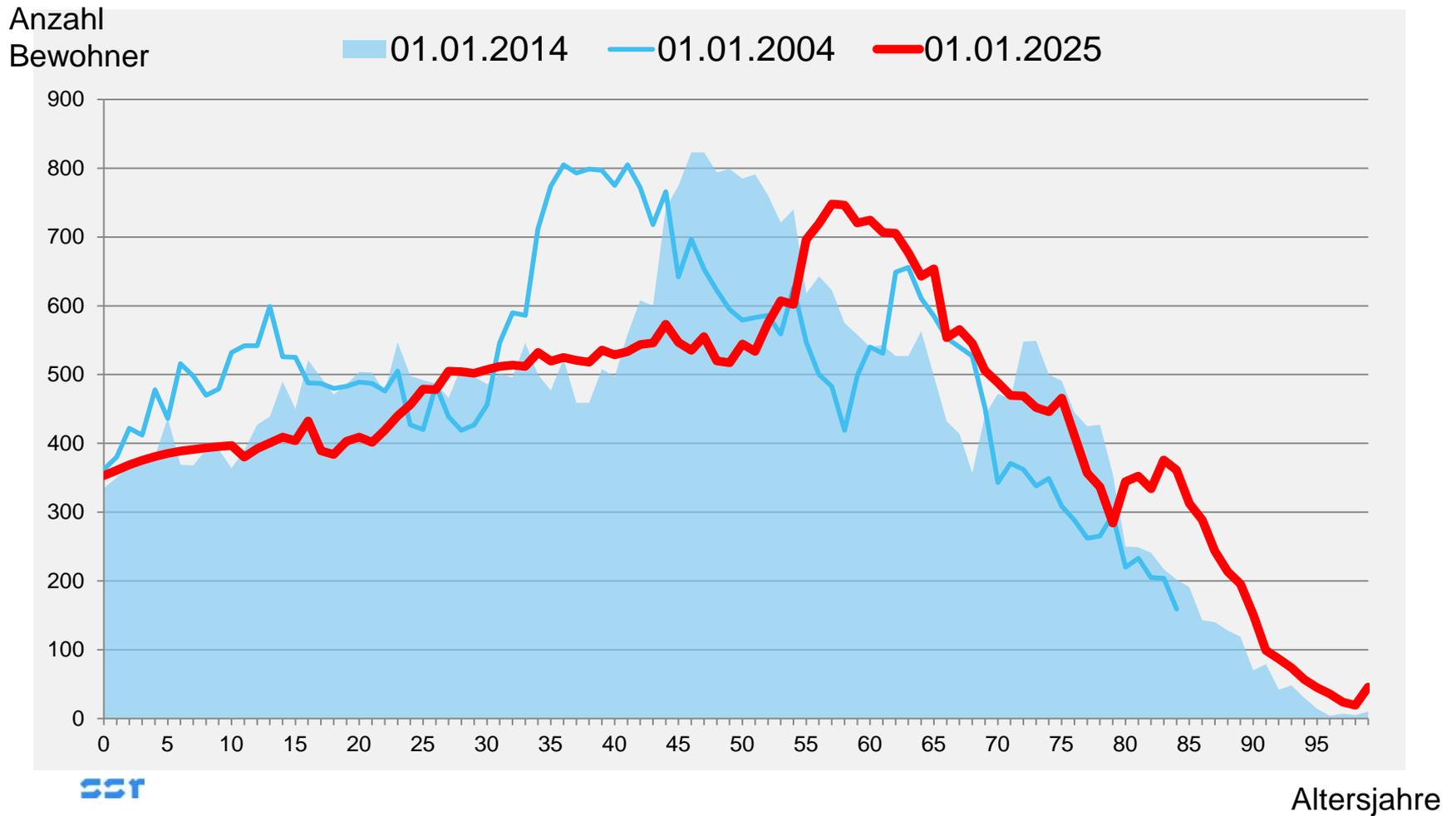
WANDERUNGSBILANZ: QUELLE / ZIEL 2009-2013

- Leicht positive Wanderungsbilanz mit Hannover
- Negativer Saldo mit sonstigen angrenzende Kommunen
- Deutlicher Überschuss an Zuzüglern aus dem weiteren Umland

	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
angrenzende Kommunen (ohne Hannover)	2.268	2.432	-164
Hannover	2.308	2.171	+137
sonstige	6.503	5.712	+791
Summe	11.079	10.315	+764

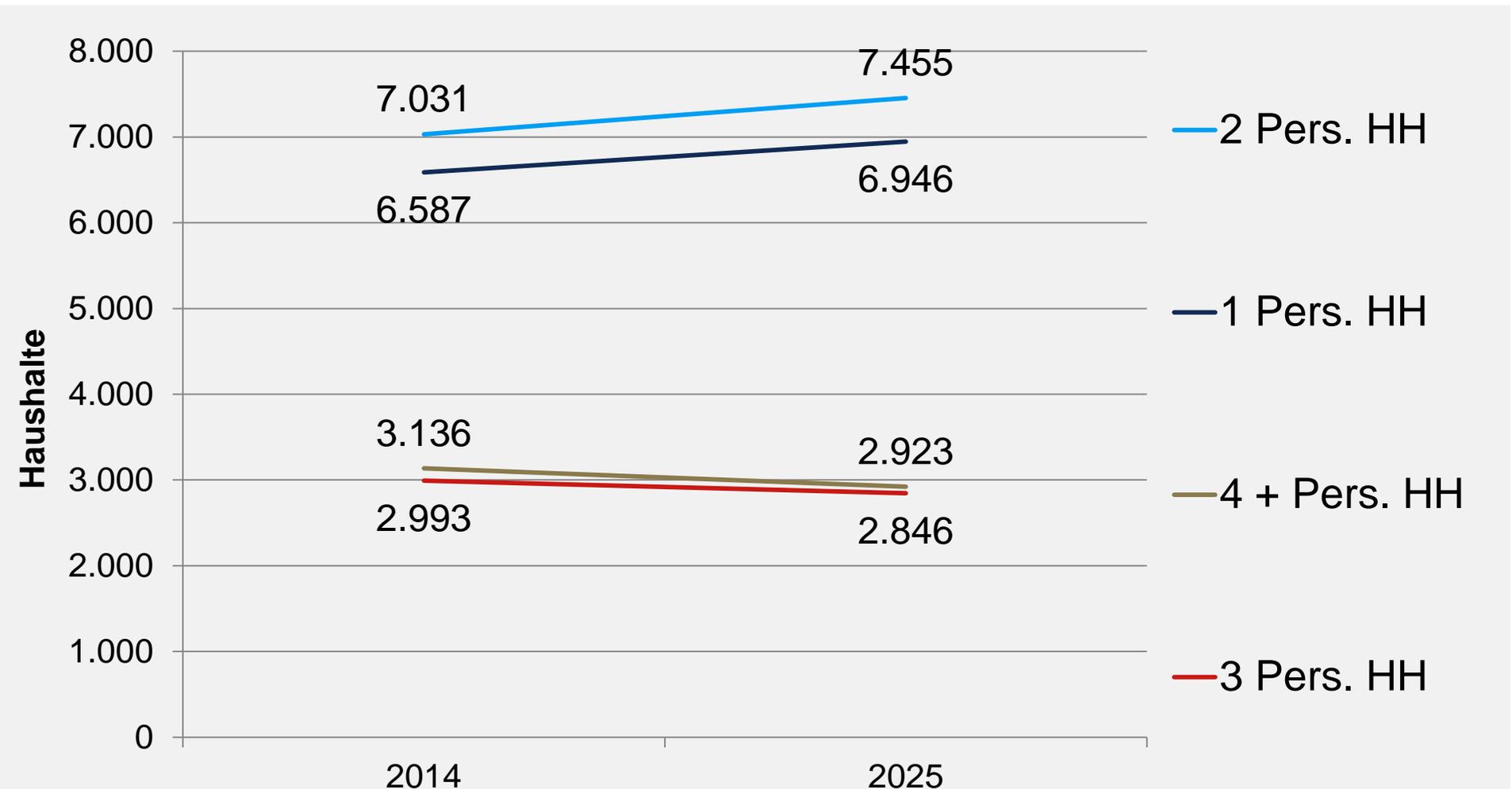
PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG NACH ALTERSKLASSEN BIS 2025 (PROGNOSE DER REGION)

- Alterung der Bevölkerung in Lehrte



HAUSHALTSENTWICKLUNG BIS 2025

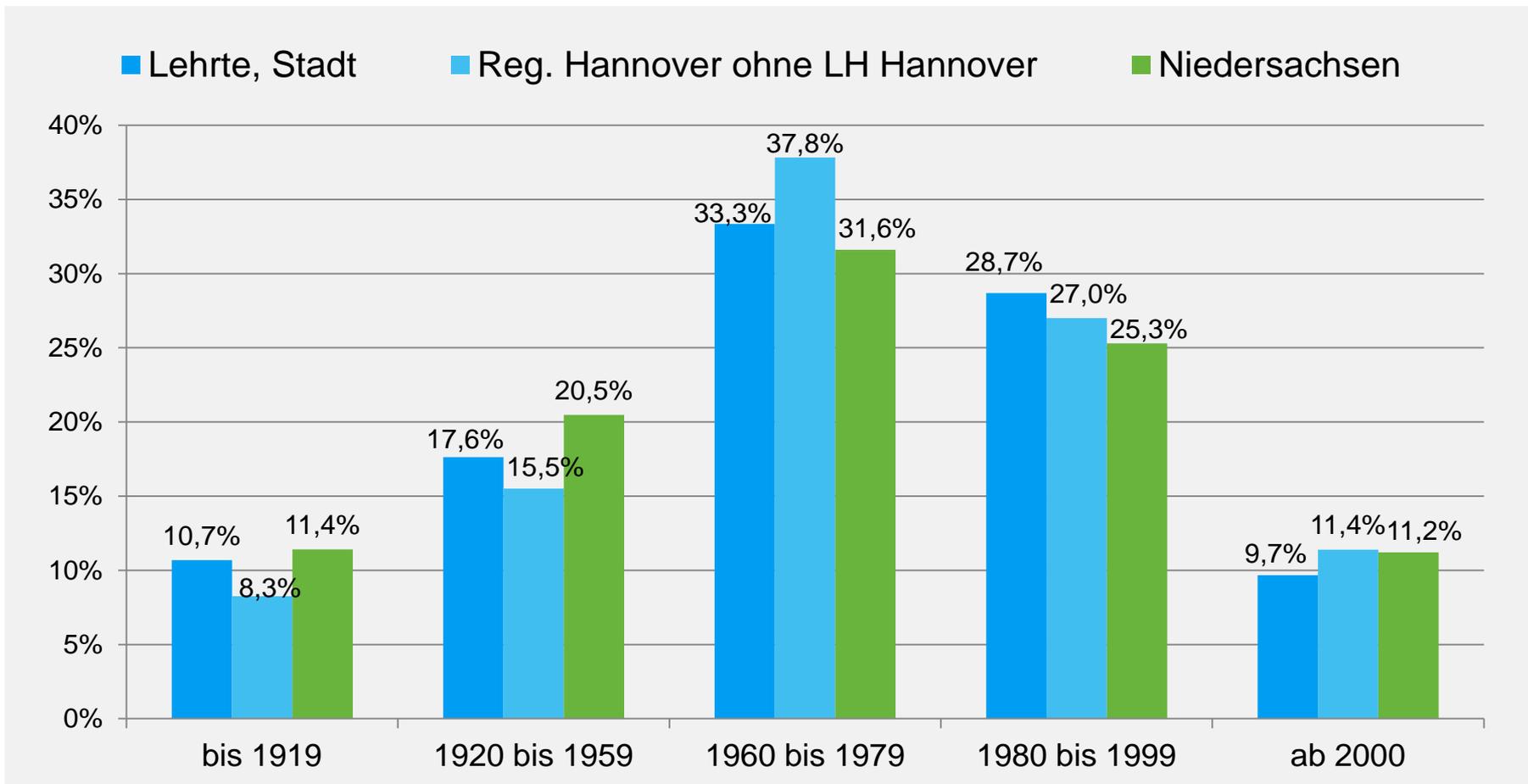
- Leichter Anstieg der Anzahl von Haushalten
- Deutlich steigender Anteil von 1- und 2-Personen-Haushalten



WOHNUNGS- MARKT

BESTAND WOHNGEBÄUDE NACH BAUALTERSKLASSEN (2011)

- Rund 62 % der Wohngebäude vor 1979 errichtet (etwa Regions-Durchschnitt): Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ist zu erwarten



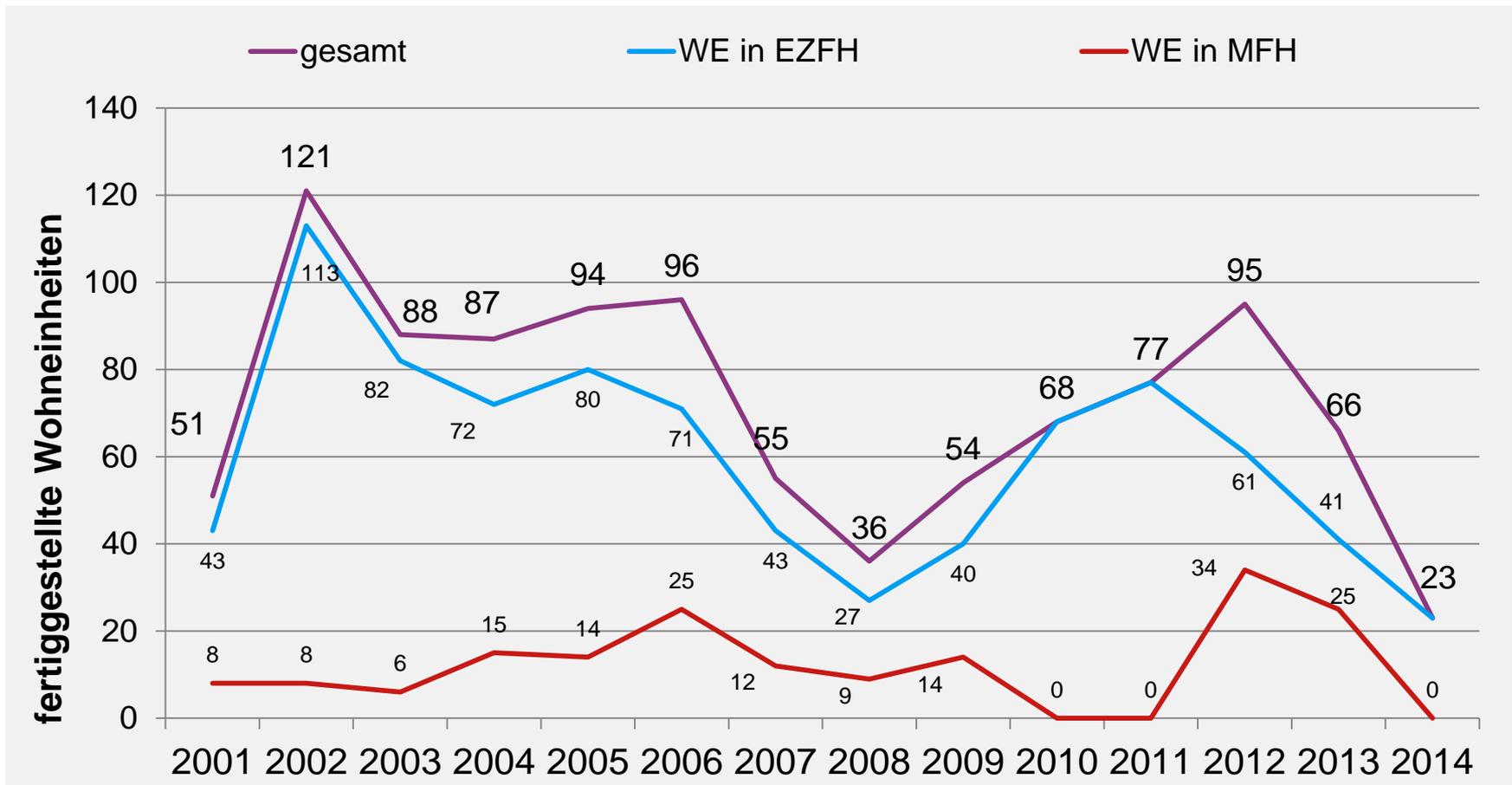
BESTAND WOHNGBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN

- 11.184 Wohngebäude mit 20.345 Wohneinheiten bestehen 2011 in Lehrte
- Deutlicher Schwerpunkt im Bereich der Ein- und Zwei-Familienhäuser

	Wohngebäude mit...			
	1-2 WE	3-6 WE	7-12 WE	13 und mehr WE
Lehrte	85,5%	10,7%	3,5%	0,3%
Reg. Hannover ohne LH Hannover	86,3%	10,1%	3,0%	0,5%
Niedersachsen	88,2%	8,8%	2,6%	0,5%

BAUTÄTIGKEIT IN LEHRTE 2001-2014

- Bautätigkeit auf relativ niedrigem Niveau
- Fokus in der Vergangenheit auf dem Einfamilienhaussegment
- Mehrfamilienhaussegment gewinnt aktuell an neuer Dynamik



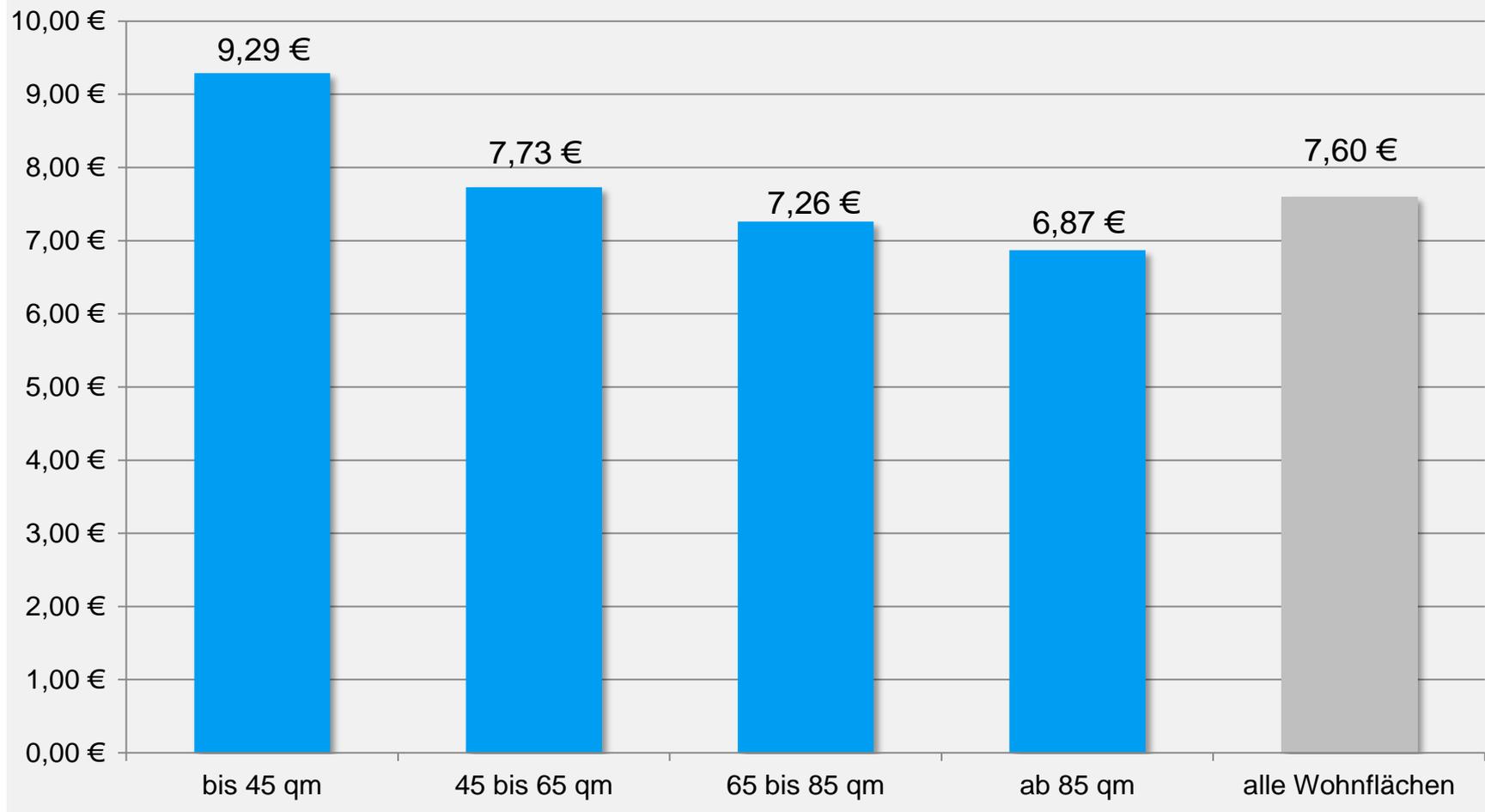
MIETSPIEGEL 2014

- Insgesamt noch moderates Mietpreisniveau
- Relativ geringe Preisunterschiede zwischen Größen- und Baualtersklassen
- Kleinräumige Unterschiede werden nicht abgebildet (z.B. zwischen Kernstadt und Ortsteilen)

Wohnungsgröße	bis 1960	1961 bis 1995	1995 bis 28.02.2014
25 bis unter 45 m ²	5,14 €/m ² 4,61 – 5,64 €/m ²	5,46 €/m ² 4,87 – 6,18 €/m ²	
45 bis unter 65 m ²	5,07 €/m ² 4,57 – 5,60 €/m ²	5,52 €/m ² 4,89 – 6,14 €/m ²	5,88 €/m ² 4,56 – 7,27 €/m ²
65 bis unter 85 m ²	4,91 €/m ² 4,21 – 5,52 €/m ²	5,40 €/m ² 4,88 – 6,08 €/m ²	5,75 €/m ² 4,77 – 7,23 €/m ²
ab 85 m ²	4,57 €/m ² 4,00 – 5,31 €/m ²	5,45 €/m ² 4,78 – 6,20 €/m ²	5,80 €/m ² 4,77 – 7,01 €/m ²

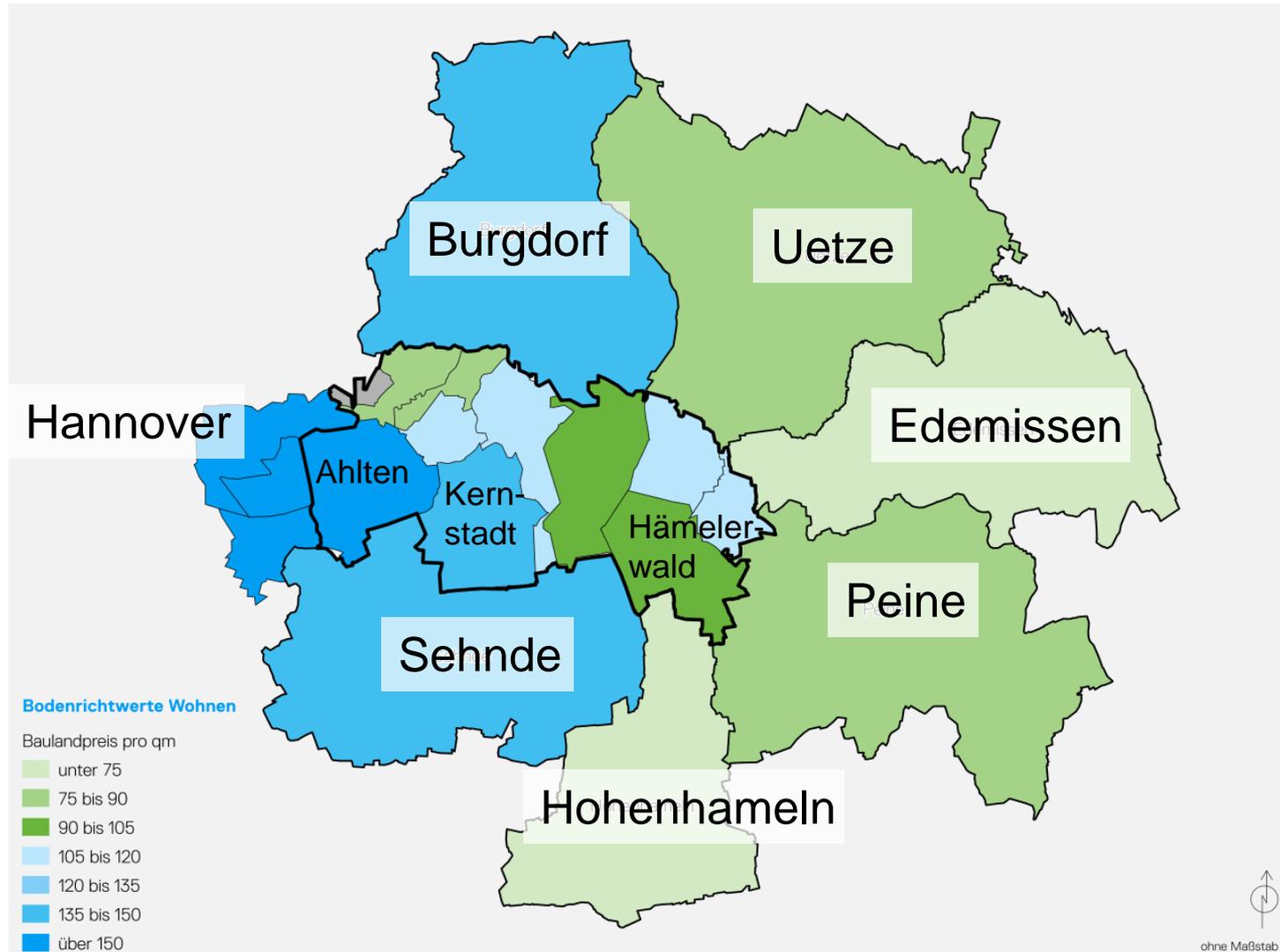
BRUTTO-MIETE ANGEBOTENER MIETWOHNUNGEN

- Zeitungs- und Internetauswertung des 1. Halbjahres 2014
- Deutliche Abweichungen bei den kleinen Wohnflächen gegenüber Mietspiegel

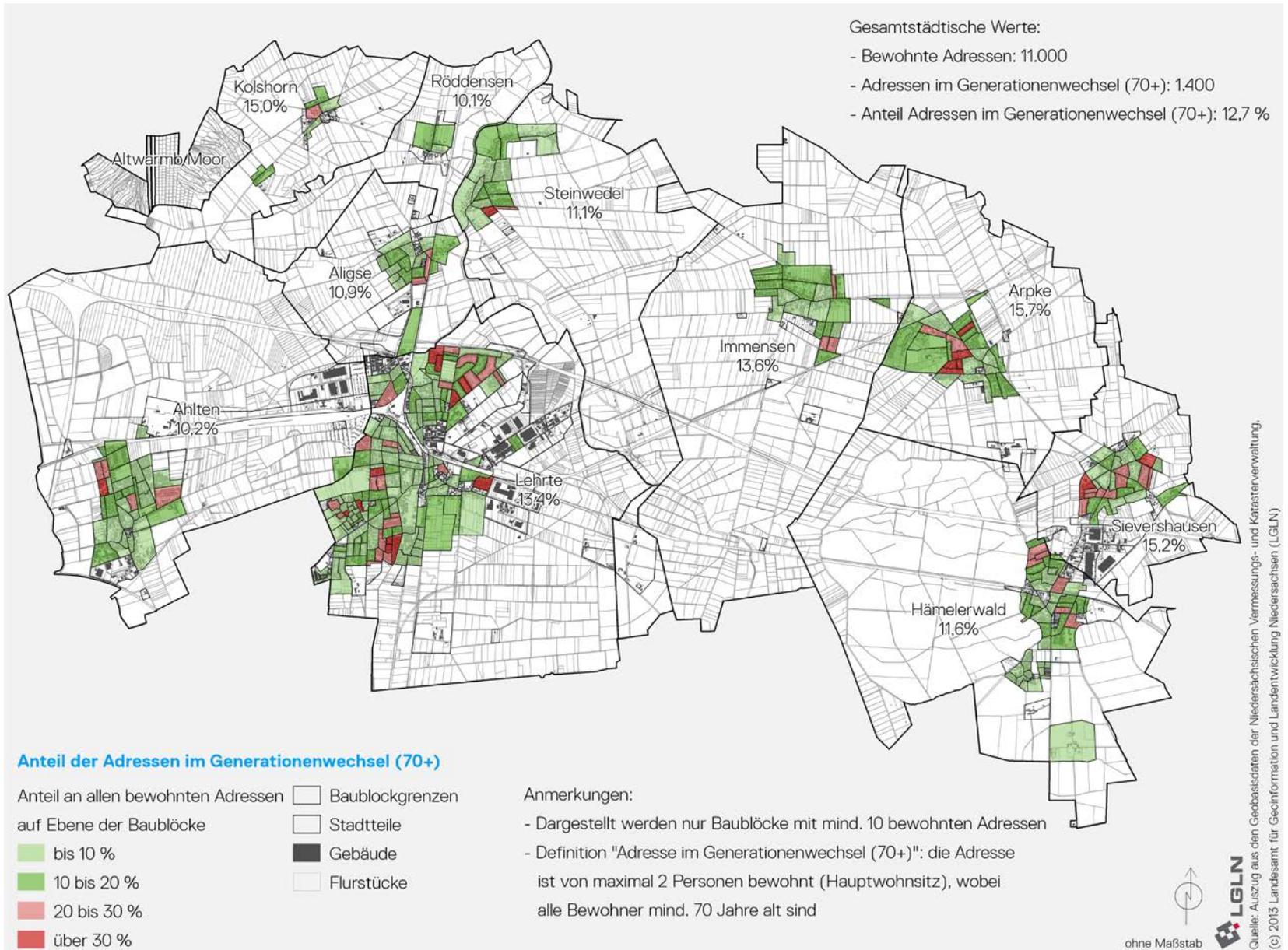


BODENRICHTWERTE

- Deutliches West-Ost-Gefälle innerhalb des Stadtgebiets



ADRESSEN IM GENERATIONENWECHSEL



QUALITATIVE EINSCHÄTZUNGEN

- Sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen:
Lehrter Wohnbau & Genossenschaft seit 4 Jahren ohne Leerstand, Neuvermietung erfolgt i.d.R. innerhalb von 14 Tagen
- Besonders hohe Nachfrage in den gut integrierten Lagen, vor allem in der Kernstadt und Ahlten
- Unzureichendes Mietwohnungsangebot für Familien (auch kaum Einfamilienhäuser zur Miete)
- Nachfrage nach kleinen Wohnungen (ein bis zwei Zimmer, 40 bis 50 qm Fläche) übersteigt deutlich das Angebot
- Steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Wohnlagen
- Steigendes Interesse an neuen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftswohnprojekte, Baugruppen) bei bisher fehlendem Angebot in Lehrte

WOHNUNGS- BEDARFS- PROGNOSE

ABSCHÄTZUNG DER NEUBAUBEDARFE BIS 2025

- Neue Bedarfe nur zum Teil durch steigende Haushaltszahlen
- Qualitativ höhere Anforderungen führen ebenfalls zu Bedarfen

Bedarfsprognose nach modifizierter ILS-Methode	Neubaubedarf 2015 bis 2025
Nachholbedarf	87 WE
Ersatz	895 WE
Neubedarf	414 WE
verbleibender Auflockerungsbedarf	474 WE
Gesamtbedarf ohne verbleibenden Auflockerungsbedarf	1.396 WE
Gesamtbedarf einschl. verbleibenden Auflockerungsbedarf	1.870 WE

NEUBAUBEDARF JÄHRLICH 2015-2025

- Bedarfswahlen bedeuten eine notwendige deutliche Steigerung der Bautätigkeit

	WE/Jahr
Neubaubedarf ohne Auflockerungsbedarf 2015-2025	127
Neubaubedarf inkl. Auflockerungsbedarf 2015-2025	170
Bautätigkeit 2010-2014	66

EINKOMMENS- SCHWACHE HAUSHALTE

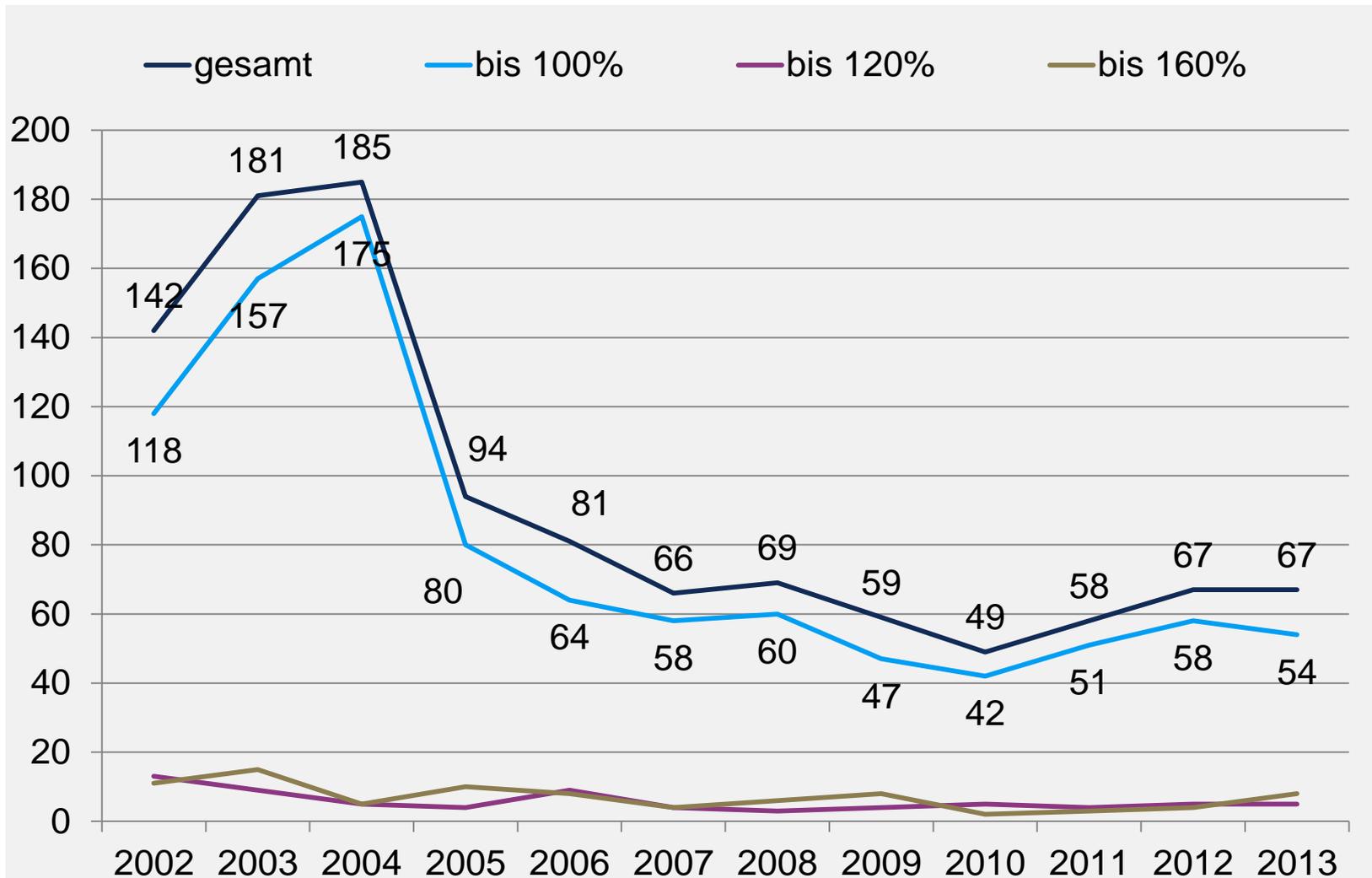
BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II

- Seit 2007 stabiles Niveau, mit Zwischenhoch 2010
- Verschiebung hin zu kleinen Haushalten

Ortsteil	2007	2010	2014	2007-2014
Single-BG	884	994	972	+10,0 %
Alleinerziehende BG	354	386	357	+0,8 %
Partner-BG ohne Kinder	232	226	201	-13,4 %
Partner-BG mit Kindern	367	342	302	-17,7 %
Sonstige	43	51	59	+37,2 %
gesamt	1.880	1.999	1.891	+0,6 %

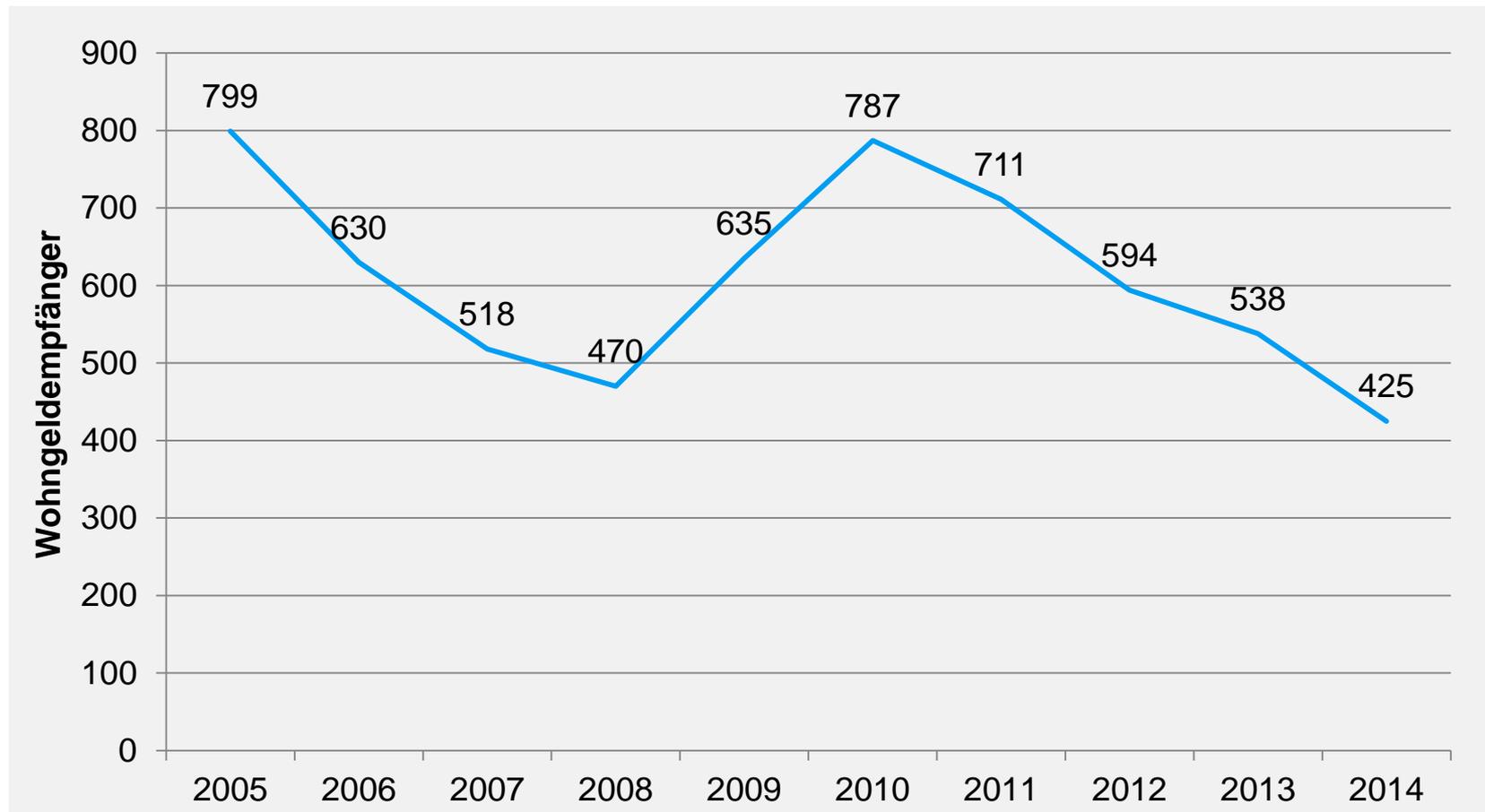
AUSGESTELLTE WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINE

- Jährlich ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (WBS) stabil
- Kumulationseffekte (WBS verfallen nicht)



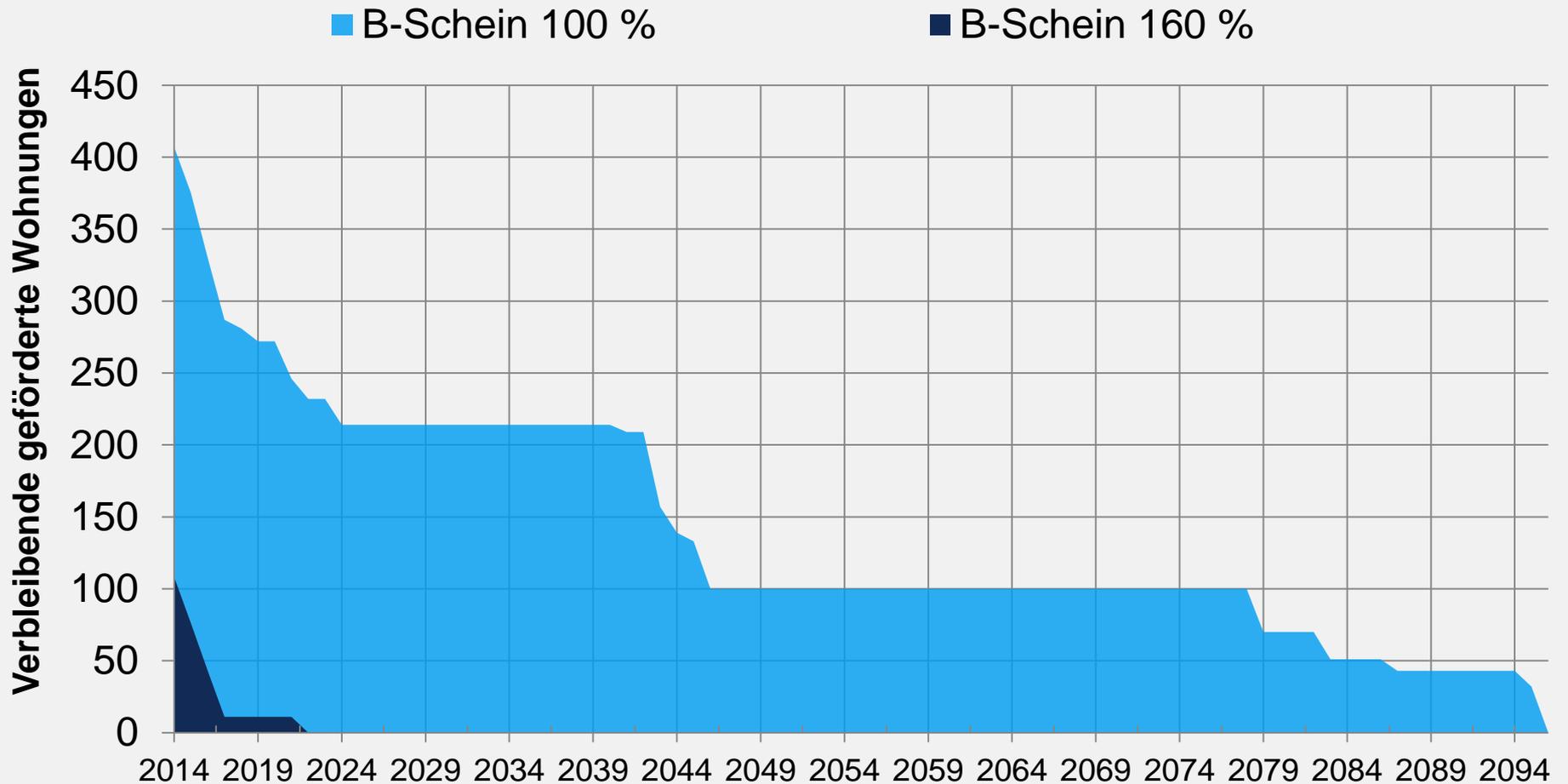
WOHNGELDEMPFÄNGER

- Starke Schwankungen in den letzten 10 Jahren



ANZAHL GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBAU

- Aktuell 407 geförderte Wohneinheiten im Bestand
- Rückgang bis 2024 um etwa die Hälfte



STEUERUNGS- BEDARF / ZIELE

SICHERSTELLUNG EINES ANGEMESSENEN UND VIELFÄLTIGEN WOHNRAUMANGEBOTES

- Ziel ist es, die sich aus der Eigenentwicklung und Zuzügen ergebenden Wohnbedarfe im angemessenen Maße zu decken
- Wohnungsneubau soll in allen Ortsteilen erfolgen und dort mindestens den Eigenbedarf decken
- Die Kernstadt bildet einen besonderen räumlichen Schwerpunkt
- Neben dem weiterhin wichtigen Einfamilienhausbau muss auch der Geschosswohnungsbau wieder verstärkt erfolgen

FLÄCHENSPARENDER WOHNUNGSNEUBAU MIT AUSRICHTUNG AUF INTEGRIERTE LAGEN

- Ziel ist es, einen möglichst großen Anteil des Wohnungsneubaus im vorhandenen Siedlungsbereich zu verwirklichen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Beitrag zur Sicherstellung einer möglichst guten wohnortnahen Versorgung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Angestrebter Mindeststandard ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV oder SPNV sowie von Nahversorgungsangeboten

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG GEWÄHRLEISTEN

- Ziel ist es, den auslaufenden geförderten Mietwohnungsbestand mindestens zu ersetzen
- Der Bestand ist auf veränderte Nachfragen (kleine und große Wohnungen) anzupassen
- Neben Neubau kann auch die Mietbindung im Bestand hierzu beitragen
- Neue höherwertige Mietangebote können durch Umzugsketten auch zusätzlichen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte aktivieren

WACHSENDEN BESONDEREN BEDARFEN GERECHT WERDEN

- Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot an barrierefreien Wohnungen mit guter fußläufiger Infrastrukturversorgung zu schaffen
- Neue Wohnformen (gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen) sollen einen Beitrag zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes darstellen

ANGEMESSENE SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG IN ALLEN ORTSTEILEN UND INSBESONDERE IN GUT INTEGRIERTEN LAGEN

- Ziel ist es, ein ausreichendes Angebot an angemessenen Wohnungen für Haushalte mit besonderen Bedarfen in Lehrte anzubieten
- Möglichst in allen Lagen soll ein entsprechendes Angebot vorhanden sein

BESTANDSMODERNISIERUNG MIT FOKUS AUF BARRIERENREDUZIERUNG UND KLIMASCHUTZ

- Ziel ist eine kontinuierliche Modernisierung der Wohnungsbestände, in denen auch künftig ein Großteil der Nachfrage gedeckt werden wird
- Vorwiegender Bedarf wird in der altersgerechten Sanierung (Barrierefreiheit bzw. –armut) und der energetischen Modernisierung gesehen

VIELEN
DANK