

# Wohnen in Hannover - Rahmenbedingungen, Handlungsfelder, Perspektiven

Wohndialog 2010

SPD-Fraktion im Rat der Landeshauptstadt Hannover

31. Mai 2010

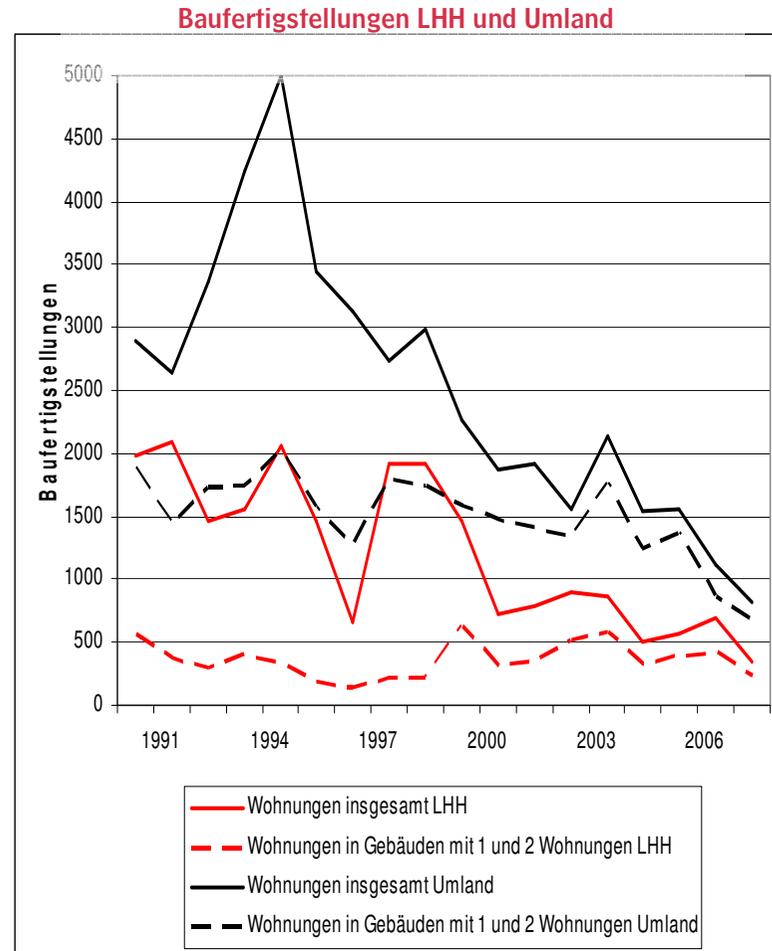
# Rahmenbedingungen

- Baufertigstellungen
- Gebäude- und Wohnungsstruktur
- Mietmarkt und Immobilienpreise
- Bevölkerungsentwicklung
- Leerstand
- Strukturelle Probleme im Bestand
- Zielgruppen

# Entwicklung der Baufertigstellungen

- Entwicklung der Baufertigstellungen im Bundestrend (seit 2002)
 

LHH:	-55%
Niedersachsen:	-58%
Umland Hannover:	-57%
Deutschland:	-40%
- nur München, Stuttgart, Köln und Frankfurt steigerten ihre Zahlen
- Hannover 1991:** 572 WE in E/ZFH (29%),  
1.404 WE in MFH (71%)
- Hannover 2008:** 237 WE in E/ZFH (68%),  
113 WE in MFH (32%)



# Gebäude- und Wohnungsstruktur

Wohnungsbestand: 289.494 davon

vor 1948: 28,1%

1949-1968: 43,8%

1969-1999: 25,9%

ab 2000: 2,2%

- **Gebäudestruktur:**

1991: 55% E/ZFH, 45% MFH

2008: 58% E/ZFH, 42% MFH

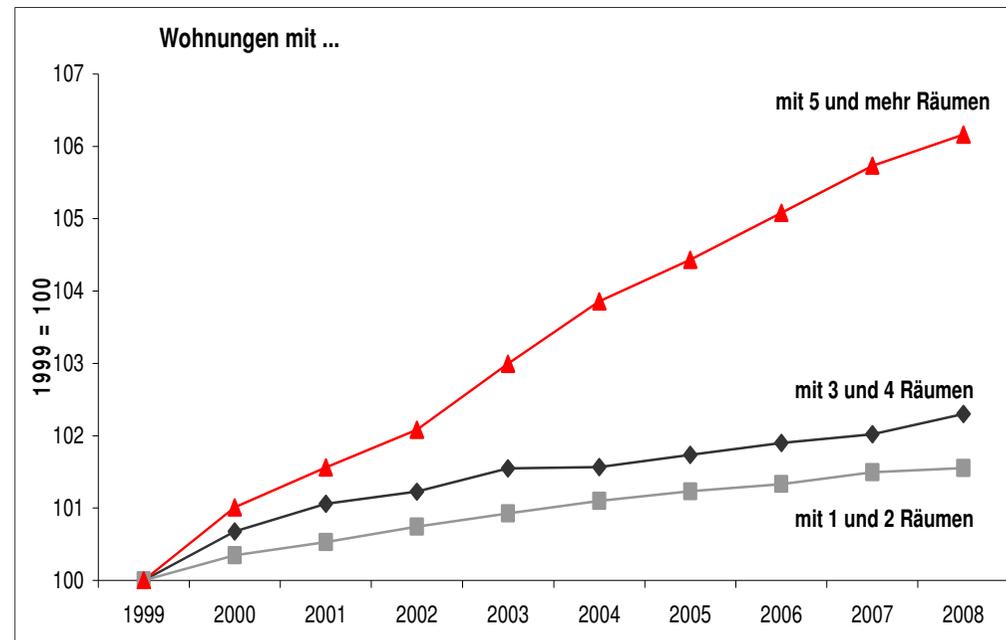
- **Wohnungsstruktur:**

1991: 14% E/ZFH, 86% MFH

2008: 16% E/ZFH, 84% MFH

gleichzeitig deutliche Verschiebung zu

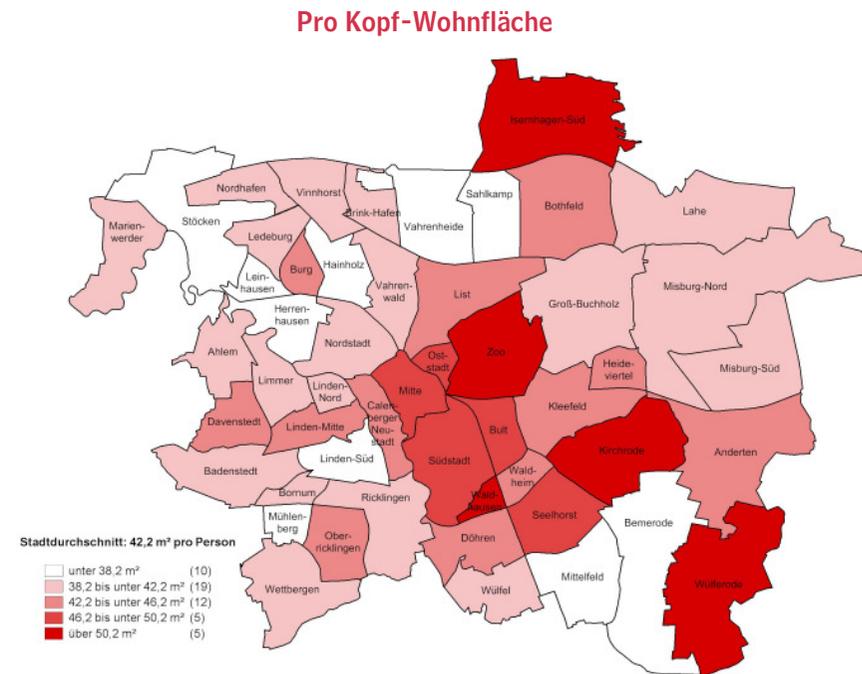
Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern



# Wohnflächenversorgung

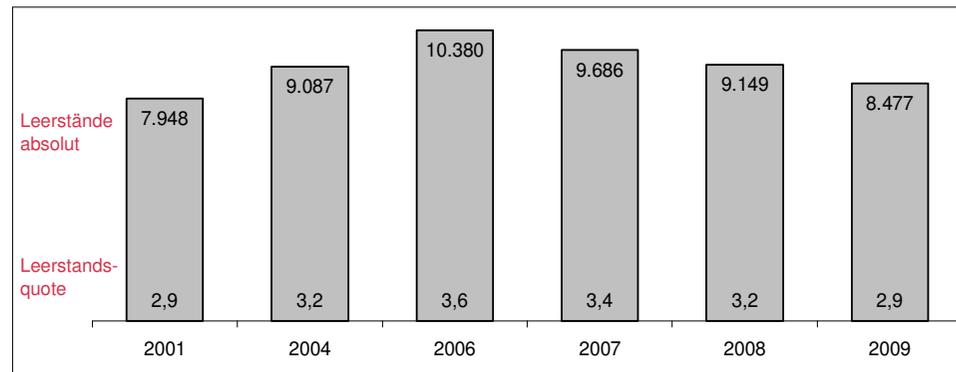
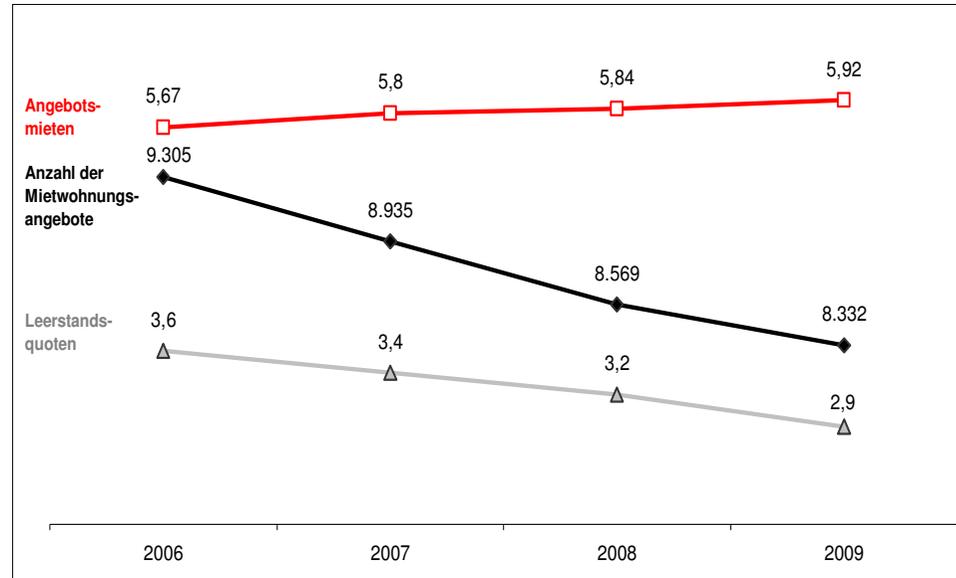
## Wohnflächenversorgung

- 42,2 m<sup>2</sup> pro Kopf-Wohnfläche (1999 = 40,8m<sup>2</sup>)
- 74 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße (im Städtevergleich Platz 3 hinter Stuttgart und Nürnberg)
- sehr unterschiedliche Entwicklung in den Stadtteilen



# Entwicklung des Mietmarktes

- **Angebotsmieten**  
moderater Anstieg  
seit 2008 + 1,2 %  
seit 2004 + 4,4 %
- **Anzahl der Inserate**  
deutlicher Rückgang  
seit 2006 - 1.000
- **Angebotsverknappung**  
kleine und große preiswerte  
Wohnungen
- **Leerstandsquote**  
auf niedrigem Niveau sinkend  
2004: 3,2% = 9.087 Wohnungen  
2009: 2,9% = 8.477 Wohnungen



# Strukturelle Probleme im Bestand

## Herausforderungen

- Angebot und Nachfrage differieren
- Energetische Beschaffenheit der Gebäude
- In einigen Quartieren Auszug der stabilen Bewohner und
- Konzentration von Bevölkerungsgruppen mit sozialen Problemen
- Entwicklung der Wohnungsbestände von (ausländischen) Investoren - „Heuschrecken“-ungewiss
- Reduzierung und absehbare Konzentration von Belegrechten
- Zwei Drittel der Leerstände dauern länger als 12 Monate (insgesamt 5.825 Wohnungen)



# Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes

- Entwicklung der anvisierten Preise (2004-2009)  
insgesamt rückläufig

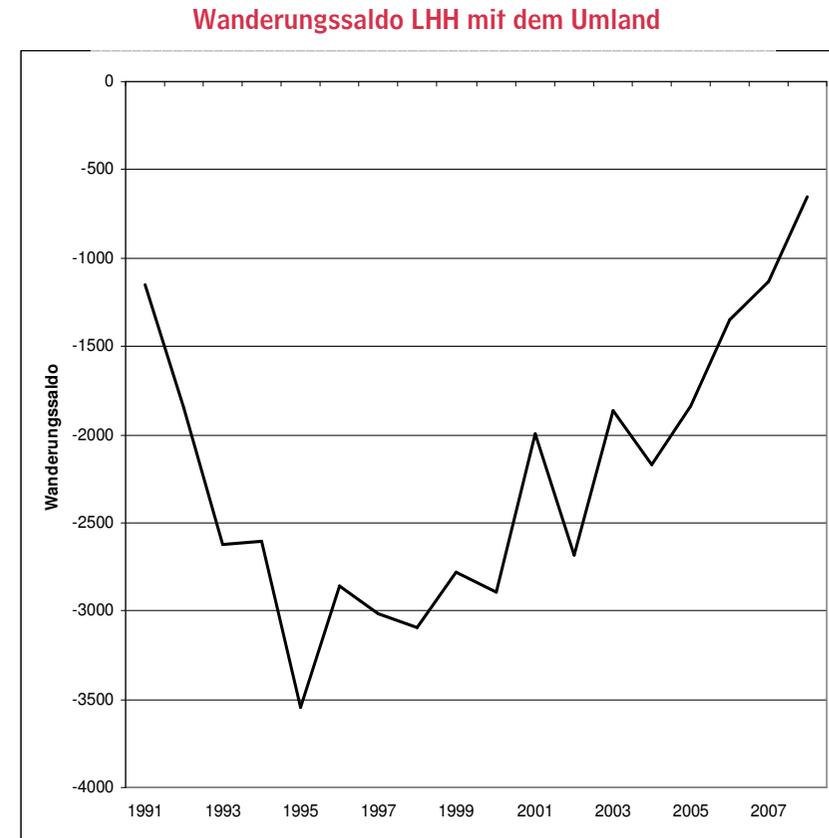
Reihenhaus:	- 9,8 %
freist. Einfamilienhaus:	- 18,2 %
Doppelhaushälfte:	- 10,5 %
Eigentumswohnung:	+ 2,1 %

- 2009 erstmals neue freistehende EFH annähernd so teuer oder teurer angeboten als Bestandsobjekte (Energiestandard)
- auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich dieser Trend



# Entwicklung der Nachfrage

- Insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung in der LHH: seit 2005 + 1.800 EW (+0,4%)
- Negative Entwicklung der 30-45-Jährigen (Bauherrenalter) wegen Ersatz der geburtenstarken durch geburtenschwache Jahrgänge
- Rückgang der Wanderungsverluste an das Umland, rückläufig seit Mitte der 90er Jahre. Heutiger Tiefstand: - 650 !  
Insbesondere Familien mit Kindern verbleiben in der Stadt.



# Zielgruppen für den Wohnstandort Hannover

- Starterhaushalte
- junge Familien
- (hoch)qualifizierte Arbeitskräfte
- ältere Menschen
- Baugemeinschaften

# Handlungsfeld Wohnungsneubau

- Flächenausweisung und Baurecht
- Flächenrecycling
- Zielgruppenorientierte Maßnahmen

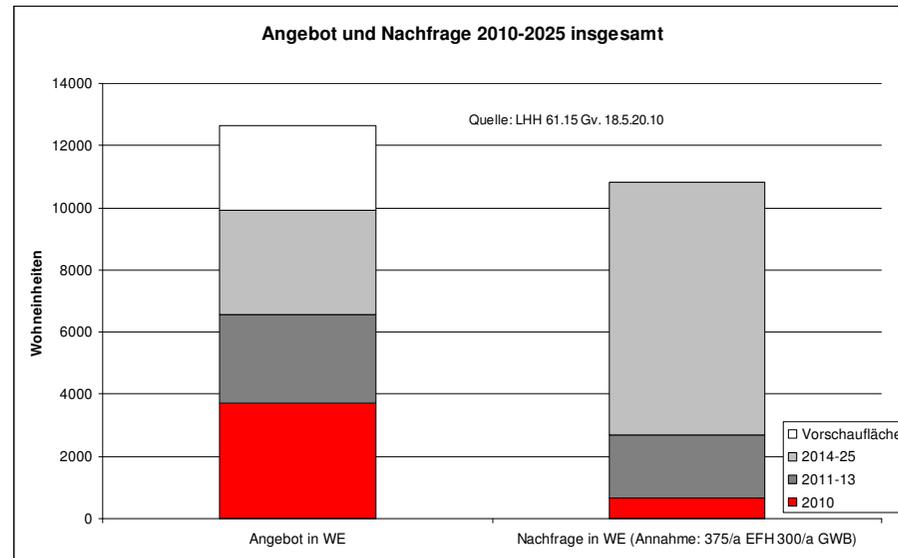
# Ziele für erfolgreiche Flächenentwicklung

- Räumlich möglichst gleichmäßige Verteilung über die Stadt (Sektorennachfrage)
- Vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnwünsche und Lebensstile
- Möglichst kleinere Baugebiete (bis 60 WE), da sie sich schnell und effektiv entwickeln lassen
- Zonierung von großen Wohngebieten, so dass Bauabschnitte entstehen, die ähnliche Qualitäten haben, wie kleinere Wohngebiete
- Möglichst gute Verknüpfung mit bestehenden Wohngebieten, wohnungsnaher Infrastruktur und ÖPNV



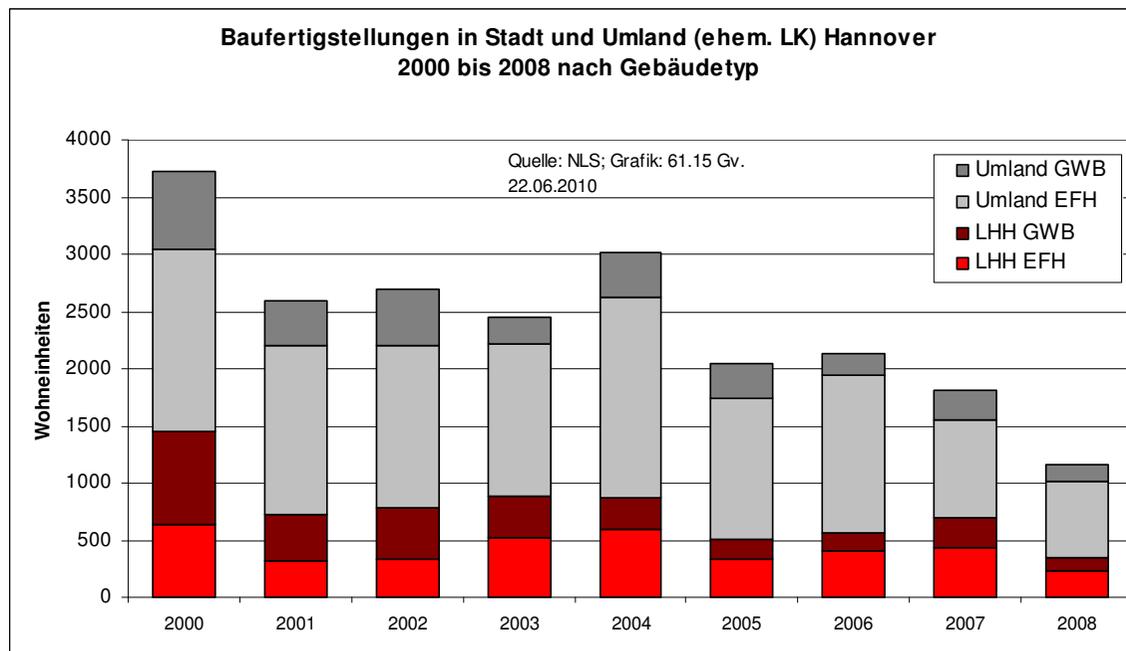
# Schätzung des Neubaubedarfes bis 2025

- Inklusive Vorschauflächen stehen bis 2025 insgesamt Flächen für ca. 12.000 WE zur Verfügung
- Ausgehend von 375 WE in E/ZFH und 300 WE in MFH pro Jahr ergibt sich ein Bedarf bis 2025 von ca. 11.000 WE

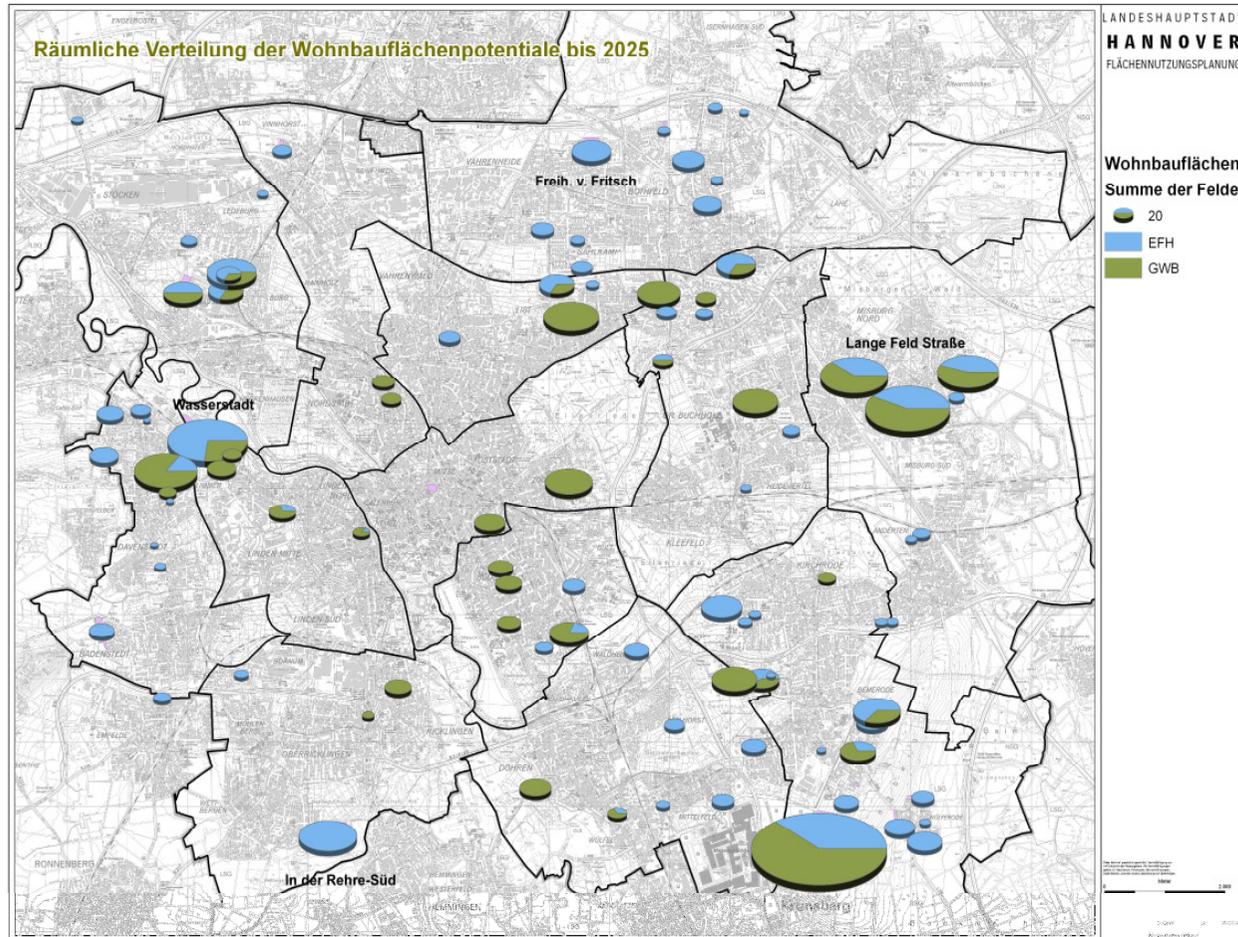


# Nachgefragter Wohnungstyp

- Baufertigstellungen zeigen deutliche Hinwendung zum E/ZFH  
1991 ca. 1/3 E/ZFH zu 2/3 MFH 2008 ca. 2/3 E/ZFH zu 1/3 MFH.
- Die erfolgreichsten Wohngebiete in der LHH zeichnen sich durch verdichteten Einfamilienhausbau aus.
- Das Einfamilienhaus in der Stadt erweist sich als außerordentlich marktfähig.



# Wohnbauflächenpotenziale räumliche Verteilung bis 2025



# Flächenrecycling - Branchenentwicklung

- Bis 2025 besteht ein Wohnbauflächenpotenzial für ca. 12.000 WE
- ca. 40 % davon sind Recyclingflächen
  - z.B. - Freiherr von Fritsch Kaserne
    - Wasserstadt Limmer
    - Grundschule Kreuzriede
    - Schule Birkenstraße
    - Pelikan-Erweiterung
- Vorteil: meist integrierte Lagen mit guter Anbindung und Versorgung mit wohnungsnaher Infrastruktur
- Nachteil: z.T. Bodenbelastung



# Zielgruppenorientierte Maßnahmen für den Wohnungsneubau

- Einfamilienhausprogramm – gezielte Ausweisung von Flächen für den Einfamilienhausbau
- Einfamilienhaus-Büro – Ansprechpartner für Bauwillige und Vermarktung
- Hannover-Kinder-Bauland-Bonus – Preisnachlass bis zu 40%
- Ausweisung speziell für Baugruppen geeigneter Flächen
- Bauberatungsangebote für Baugruppen



# Handlungsfeld Wohnungsbestand

- Sozial ausgewogene Stadtteile
- Sicherung der Wohnungsversorgung
- Stadterneuerung im Rahmen der Städtebauförderung

# Ausgewogene Sozialstrukturen

## Ziel

- Lebens- und Wohnqualität in allen Stadtteilen
- Vermeidung von sozialer Segregation
- Schaffung bzw. Erhalt von stabilen Nachbarschaften in den Quartieren

## Aktivitäten (z.B.)

- Neugestaltung bestehender Bindungen und Entflechtungen von Belegrechtsschwerpunkten durch Gebietsfreistellungen
- Kooperationsverträge und andere gezielte Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft
- Sozialverträgliche Verteilung von Belegrechten
- Stadterneuerung zur sozialen Stabilisierung



# Sicherung der Wohnungsversorgung

## Ziel

Langfristige Sicherung der Wohnungsversorgung auch für Haushalte mit begrenztem Einkommen und/oder Marktzugangsproblemen

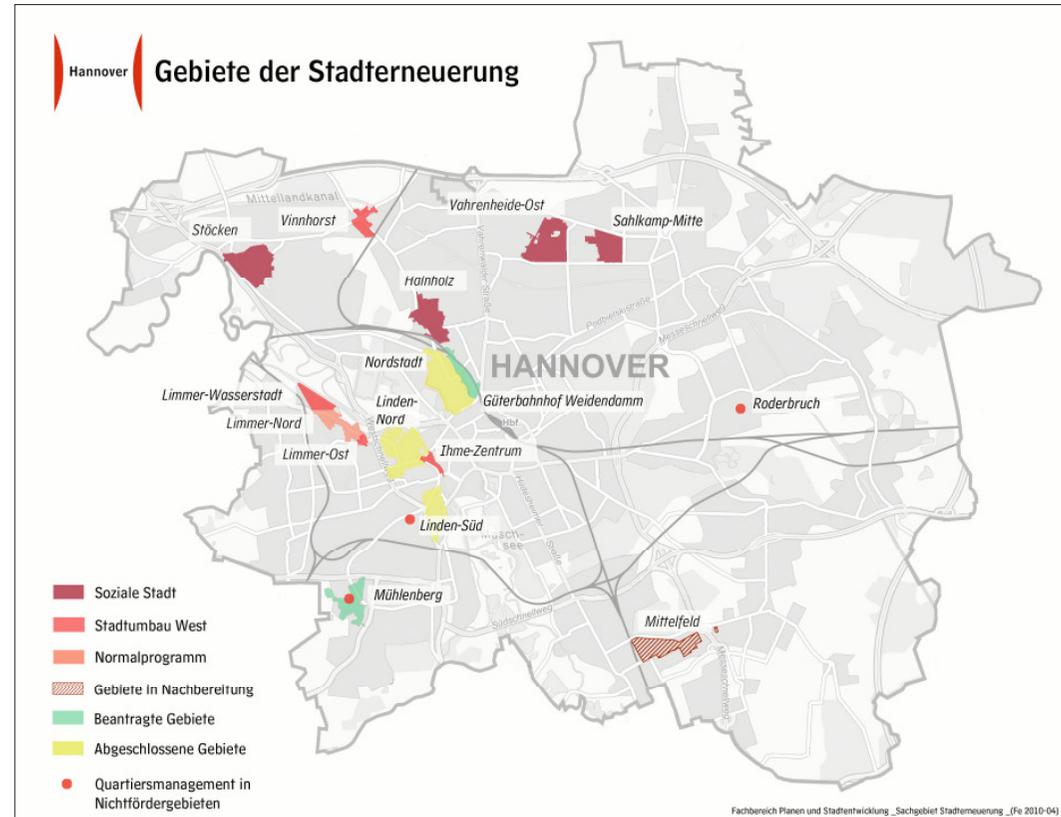
## Aktivitäten (z.B.)

- Erhalt einer angemessenen Zahl von Belegrechten
- Weiterzahlung der Aufwendungszuschüsse zur Sicherung von geeigneten Belegrechten
- Sozialverträgliche Ausübung von Belegrechten
- Wohnungsvermittlung in Belegrechtswohnungen
- Wohnungserhaltende Hilfen und Wohnbegleitung zur Stabilisierung gefährdeter Mietverhältnisse



# Bestandsentwicklung in geförderten Gebieten

- Derzeit in 10 Gebieten Stadterneuerung
- 2 weitere Gebiete beantragt
- Fördervolumen ca. 100 Millionen €, zusätzlich mit Mitteln der Stadt
- 3 Quartiersmanagements in nicht geförderten Gebieten



# Modernisierung

## Ziele

- Modernisierung des Bestandes bei weiterhin erzielbaren und leistbaren Mieten
- Energetische Sanierung - Senkung der Nebenkosten, geringere Emissionen
- Grundrissanpassung an aktuelle Bedarfe



## Aktivitäten

- In den letzten 10 Jahren wurden 1.050 Wohnungen mit Städtebauförderung modernisiert. Darüber hinaus haben Private und insbesondere Wohnungswirtschaft auf eigene Kosten erheblich in Modernisierung investiert.

# Wohnumfeldverbesserung

## Ziel

Verbesserung der Wohnanlagen  
und des Freizeitangebotes

## Aktivitäten (z.B.)

- Stadtplatzprogramm
- Grüne Mitte Hainholz
- Spielplatzgestaltung
- Grünflächen



# Soziale und kulturelle Infrastruktur

## Ziel

Ausbau und Ergänzung entsprechend dem Bedarf und der sozialen Situation in den Quartieren

## Aktivitäten (z.B.)

- Emmy- Lanzke- Haus Vahrenheide
- Kulturhaus Hainholz
- Kinder- u. Jugendhaus Hainholz
- Treffpunkt der Kulturen Mittelfeld



# Verbesserung wohnungsnaher Versorgung

## Ziele

- Stärkung der Stadtteilzentren und der lokalen Ökonomie
- Verbesserung des Einzelhandelsangebotes in direkter Nachbarschaft zum Wohnen

## Aktivitäten (z.B.)

- Einzelhandelskonzept
- Integrative Stadtteilarbeit
- Roderbruchmarkt
- Revitalisierung Vahrenheider Markt
- Nahversorgungszentrum Limmer-Ost
- Stadtumbau Vinnhorst/ Ledeburg



# Mobilisierung und Beteiligung der Bürger

## Ziel

Mitwirkung der Anwohner, Steigerung der Identifikation mit dem Quartier

## Aktivitäten (z.B.)

- Quartiersmanagement
- Sanierungskommissionen
- Stadtteilforen
- Mitwirkung bei der Realisierung von Projekten
- Integrative Stadtteilarbeit
- Hannover heißt Zuhause



# Perspektiven

## Wachsende Bedeutung des Wohnens für die Stadtentwicklung

- Schaffung zielgruppenorientierter Angebote im Wohnungsneubau und im Wohnungsbestand
- Stärkung des Wohnens in der Innenstadt (City 2020)
- Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand und Wohnungsneubau
- Wohnen als Thema des Stadtmarketing
- Kooperation der relevanten Wohnungsmarktakteure

## Soziale Wohnraumversorgung bleibt wichtige kommunale Aufgabe

- Gewährleistung eines angemessenen Angebotes für Gruppen mit Markt-Zugangsschwierigkeiten
- Entwicklung von Strategien für den Umgang mit dem Marktverhalten der „neuen Investoren“
- Entwicklung von Strategien zum Umgang mit sozialer Segregation

# Fragestellungen - Klärungsbedarf

- Wie entwickelt sich die Nachfrage im Bestand und im Neubau – quantitativ und qualitativ?
- Welches sind die relevanten Nachfragergruppen und welche Wohnformen und Qualitäten fragen sie nach?
- Welche räumlichen Präferenzen haben die Nachfragegruppen?
- Wie sind die verfügbaren und potenziellen Wohnbauflächen quantitativ und qualitativ zu bewerten?
- Welche Anforderungen an Ausstattung, Wohnumfeld, Nachbarschaft und Lage müssen im Bestand bzw. im Neubau erfüllt werden?
- Welche Kriterien müssen zukunftsfähige Wohnungsbauflächen erfüllen?
- Wie kann der Wohnungsbestand nachhaltig weiterentwickelt werden?
- Passen Nachfrage und Angebot in der Landeshauptstadt Hannover zusammen?