

# Wohnraum- versorgungs- konzept für die Stadt Lehrte



**Schulden**  
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43-0  
Fax 0231.39 69 43-29

[kontakt@ssr-dortmund.de](mailto:kontakt@ssr-dortmund.de)  
[www.ssr-dortmund.de](http://www.ssr-dortmund.de)

## **WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT LEHRTE**

### **Auftraggeber**

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung  
Rathausplatz 1  
31275 Lehrte

### **Auftragnehmer**

Schulten Stadt- und Raumentwicklung  
Kaiserstraße 22  
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0  
Fax: 0231 39 69 43-29  
kontakt@ssr-dortmund.de  
www.ssr-dortmund.de

### **Hinweis**

In dem nachfolgenden Text steht die Lesbarkeit im Vordergrund. Wir legen dabei auf eine gendergerechte Schreibweise Wert. Sollte uns dies im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

### **Stand**

Dortmund, Januar 2015

	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
	Aufgabenstellung	4
	Berichtsaufbau und methodisches Vorgehen	5
<b>1</b>	<b>REGIONALE EINORDNUNG UND STADTSTRUKTUR</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>DEMOGRAFIEPROFIL</b>	<b>9</b>
2.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	9
2.2	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung	12
2.3	Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025/2030	15
2.4	Entwicklung der Zahl der Haushalte	18
<b>3</b>	<b>WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG</b>	<b>21</b>
3.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	21
3.2	Bautätigkeit	22
3.3	Aktuelle Angebotslage auf dem Mietwohnungsmarkt	24
3.4	Bodenrichtwerte	27
3.5	Nachfragestruktur	28
3.6	Wohnungsbedarfsprognose	30
3.6	Adressen im Generationenwechsel	34
<b>4</b>	<b>WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE</b>	<b>37</b>
4.1	Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein	37
4.2	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	38
4.3	Wohngeldempfänger	39
4.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	40
4.5	Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	43
<b>5</b>	<b>ZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>49</b>

# EINLEITUNG

## AUFGABENSTELLUNG

Der demographische Wandel und veränderte sozio-demographische Rahmenbedingungen führen zu veränderten quantitativen und qualitativen Ansprüchen an das Wohnungsangebot in Deutschland. Hieraus ergeben sich für die Kommunen entsprechende Steuerungsbedarfe auf den Wohnungs- und Baulandmärkten.

Wie viele Kommunen ist auch Lehrte von einer leicht steigenden Anzahl einkommensschwacher Haushalte bei gleichzeitig rückläufigen Bestandszahlen öffentlich geförderter Wohnungen betroffen. Zudem führen Qualitätsmängel der Wohnungs- und Immobilienbestände zu einer weiteren Neubaunachfrage. Der absehbare Generationenwechsel in Wohnungsbeständen der 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahre tritt vor diesem Hintergrund mehr und mehr in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik.

Die Stadt Lehrte beabsichtigt mit einem Wohnraumversorgungskonzept Rahmenbedingungen zu schaffen, die es allen Bevölkerungsgruppen ermöglichen, sich in Lehrte in quantitativer, qualitativer und preislicher Hinsicht mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen. Das Wohnraumversorgungskonzept soll als Orientierungsgrundlage für die künftige Ausweitung und Entwicklung nachfragegerechten Wohnens dienen und folgende Kernbausteine beinhalten:

- Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt auf Basis vorliegender Daten,
- Zusammenführung vorhandener und Ergänzung weiterer Prognosen und Analysen, auf deren Grundlage mögliche Handlungsbedarfe aufgezeigt werden,
- Lösungsansätze zur zukünftigen Wohnraumversorgung und zu kommunalen Steuerungsmöglichkeiten.

Mit der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) beauftragt. Das Konzept muss den geltenden Vorgaben des Wohnraumförderprogramms des Landes Niedersachsen (in der Fassung vom 26.03.2014) entsprechen und neben Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose auch Ziele und übergeordnete Handlungsempfehlungen der Stadt Lehrte benennen.

Parallel wird von der Stadt Lehrte mit Unterstützung durch Schulten Stadt- und Raumentwicklung das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Lehrte erarbeitet. Ein wichtiges Themenfeld für das ISEK ist die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Lehrte. Deshalb wird die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes in den ISEK-Prozess eingebettet, um auf die im Rahmen des ISEK erfolgten Vorarbeiten konsequent zurückgreifen zu können.

## BERICHTSAUFBAU UND METHODISCHES VORGEHEN

Nach einer räumlichen und strukturellen Einordnung der Stadt Lehrte (Kapitel 1) erfolgt zunächst eine Analyse der Einwohner- und Haushaltsstruktur und deren Entwicklung. Hierbei werden die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und verschiedene Szenarien für den weiteren Trend aufgezeigt und ausgewertet (Kapitel 2). Im nächsten Schritt wird eine Auswertung verschiedener statistischer Daten und qualitativer Aussagen zur Lage auf dem Lehrter Wohnungsmarkt vorgenommen. Hierbei werden zunächst der Wohnungs- und Gebäudebestand und das aktuelle Wohnraumangebot betrachtet. Dem wird eine Auswertung der Nachfragestruktur gegenübergestellt. Auf Grundlage der aufgeführten Daten zu Haushaltsstruktur und -entwicklung sowie des aktuellen Wohnungsbestands erfolgt eine Berechnung des künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfs (Kapitel 3).

Hierauf folgt in Kapitel 4 eine gesonderte Betrachtung der Haushalte mit erschwertem Zugang zum freien Wohnungsmarkt und (finanziellem) Unterstützungsbedarf (Wohnberechtigungsschein-Berechtigte, Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger). Dem wird für die einzelnen Einwohnergruppen die Angebotslage auf dem Lehrter Wohnungsmarkt gegenübergestellt (öffentlich geförderter Wohnungsbestand und Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften). Aufbauend auf den gewonnen Erkenntnissen werden abschließend die Ziele und Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung auf dem Lehrter Wohnungsmarkt herausgearbeitet (Kapitel 6).

Für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes Lehrte wird vorwiegend auf frei verfügbare statistische Daten, u.a. des Statistischen Landesamtes Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, der NBank sowie der Stadt Lehrte zurückgegriffen. Darüber hinaus werden seitens der Stadt Lehrte weitergebende Statistiken u.a. zur Einwohnerentwicklung sowie zum Gebäude- und Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt.

Weiterhin wird auf die Ergebnisse von zwei Diskussionsrunden zurückgegriffen. Die erste Diskussionsrunde zum Thema Wohnungsmarkt in Lehrte fand am 19.09.2014 mit Vertretern örtlicher Kreditinstitute (Sparkasse und Volksbank), Wohnungsanbietern (Lehrter Wohnungsbau GmbH und Wohnungsbaugenossenschaft) sowie Vertretern verschiedener Fachdienste der Stadt Lehrte (Stadtplanung; Vermarktung Baugebiete und Liegenschaften; Wohngeldstelle) statt.

Die zweite Diskussionsrunde zu den zentralen Ergebnissen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde am 16.12.2014 mit Vertretern der Stadt Lehrte (Stadtplanung und Vermarktung Baugebiete und Liegenschaften), dem Geschäftsführer der Lehrter Wohnungsbau GmbH sowie einem Mitglied der Lenkungsgruppe ISEK als Vertreter des Stadtrates abgehalten.

# 1 REGIONALE EINORDNUNG UND STADTSTRUKTUR

Die Stadt Lehrte ist Teil der Region Hannover und schließt unmittelbar östlich an das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover an. Mit rund 43.000 Einwohnern ist sie die fünftgrößte Stadt der Region und als Mittelzentrum eingestuft. Aufgrund der stark polyzentrisch ausgerichteten Siedlungsstruktur in der Region und der direkten Nachbarschaft des Oberzentrums Hannover hat sie einen für ein Mittelzentrum vergleichsweise geringen Einzugsbereich. So weist die Einzelhandelszentralität einen Wert von lediglich 88 auf (Indexwert, Deutschland = 100).

Wie der Großteil der Städte der Region verzeichnet Lehrte einen deutlich negativen Pendlersaldo und dient in hohem Maße als Wohnstandort für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsstandort in der Landeshauptstadt. Im Jahr 2013 standen in Lehrte 7.989 Einpendlern insgesamt 11.920 Auspendler gegenüber.

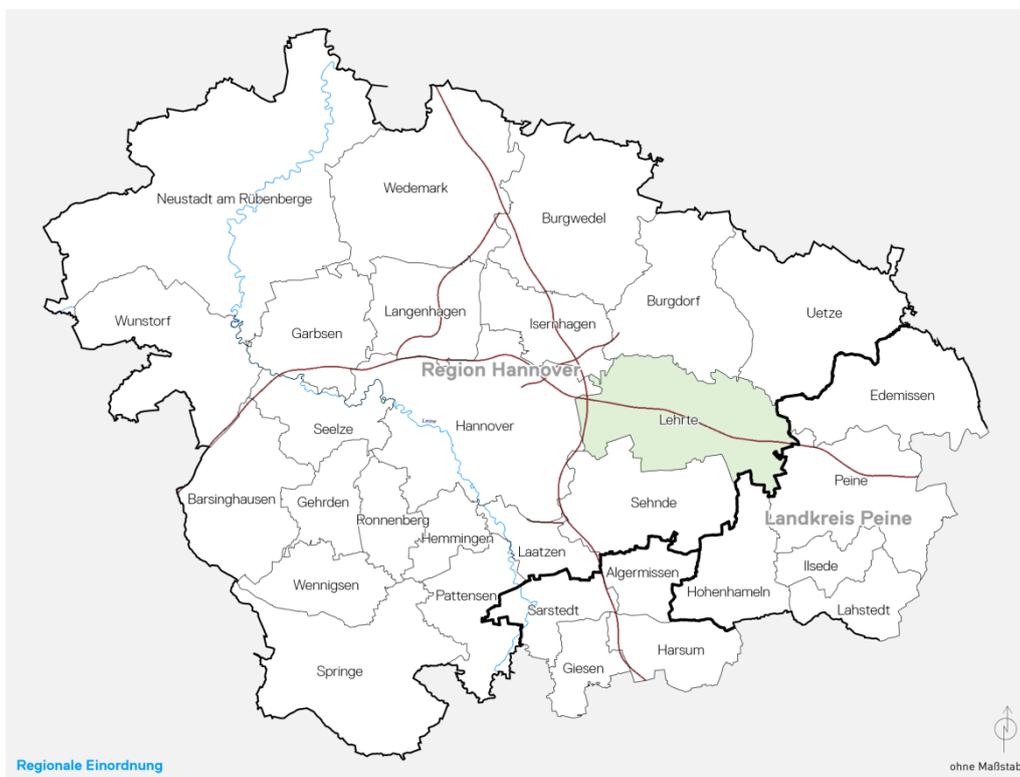


Abbildung 1: Regionale Einordnung der Stadt Lehrte

Die Stadt Lehrte ist in zehn Ortsteile untergliedert. Gut die Hälfte der Bevölkerung wohnt in der Kernstadt. Diese ist der einzige Ortsteil mit einer zentralen Funktion. Alle anderen Siedlungsbereiche sind deutlich nachgeordnet und erfüllen nicht die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches.

Einwohner	
Kernstadt (Lehrte)	22.537
Ahlten	5.243
Aligse	1.647
Arpke	2.856
Hämelerwald	4.464
Immensen	2.346
Kolshorn	369
Röddensen	215
Sievershausen	2.324
Steinwedel	1.784
<b>Lehrte (gesamt)</b>	<b>43.782</b>

**Tabelle 1: Einwohnerzahl in den Ortsteilen am 31.12.2013**

Quelle: Stadt Lehrte

Dennoch ist auch in den einzelnen Ortsteilen zumeist eine grundlegende Nahversorgung und ein zufriedenstellendes schulisches Angebot vorzufinden. Neben der Kernstadt verfügen auch die Ortsteile Ahlten, Aligse mit Steinwedel, Immensen/Arpke und Hämelerwald mit Sievershausen über einen eigenen Haltepunkt im SPNV und sind somit direkt an Hannover angebunden. Die Anbindung an den SPNV ist mit fünf Haltepunkten innerhalb des Stadtgebietes und insgesamt vier Regional- bzw. S-Bahn-Linien überdurchschnittlich gut. Aufgrund der relativ weiten Entfernung zum Stadtzentrum orientieren sich die östlichen Ortsteile Hämelerwald und Sievershausen hinsichtlich der Einzelhandelsversorgung auch Richtung Peine. Der westliche Ortsteil Ahlten profitiert zunehmend durch die schnelle Erreichbarkeit von Hannover.

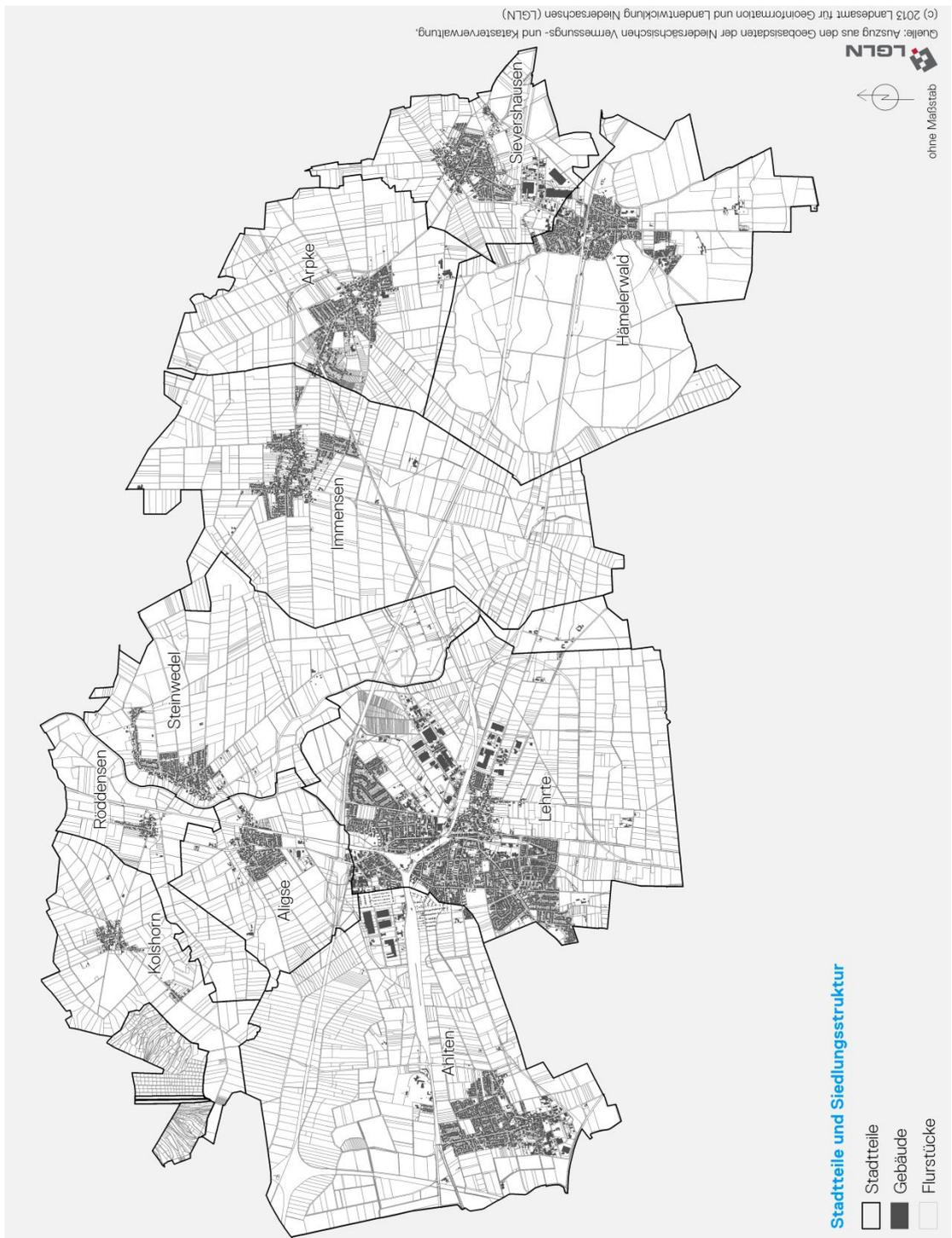


Abbildung: Ortsteile und Siedlungsstruktur in Lehrte

## 2 DEMOGRAFIEPROFIL

In diesem Kapitel werden zur Identifizierung zentraler Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Lehrte die wichtigen Kenngrößen der demografischen Entwicklung analysiert und regional eingeordnet. Hierzu zählen die Bevölkerungsentwicklung und -struktur, bestehende Wanderungsmuster sowie der Geburten- bzw. Sterbeüberschuss und zudem Vorausberechnungen der Einwohner- und Haushaltszahlen.

### 2.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die Altersstruktur der Bevölkerung Lehrtes entspricht weitgehend der des Landes sowie der Region Hannover (ohne die Landeshauptstadt Hannover). Am stärksten vertreten sind die geburtenstarken Jahrgänge der 50er- und 60er-Jahre. Deutliche Unterschiede hinsichtlich der Altersstruktur weist Lehrte erwartungsgemäß zur benachbarten Landeshauptstadt Hannover auf, in der junge Erwachsene deutlich stärker vertreten sind.

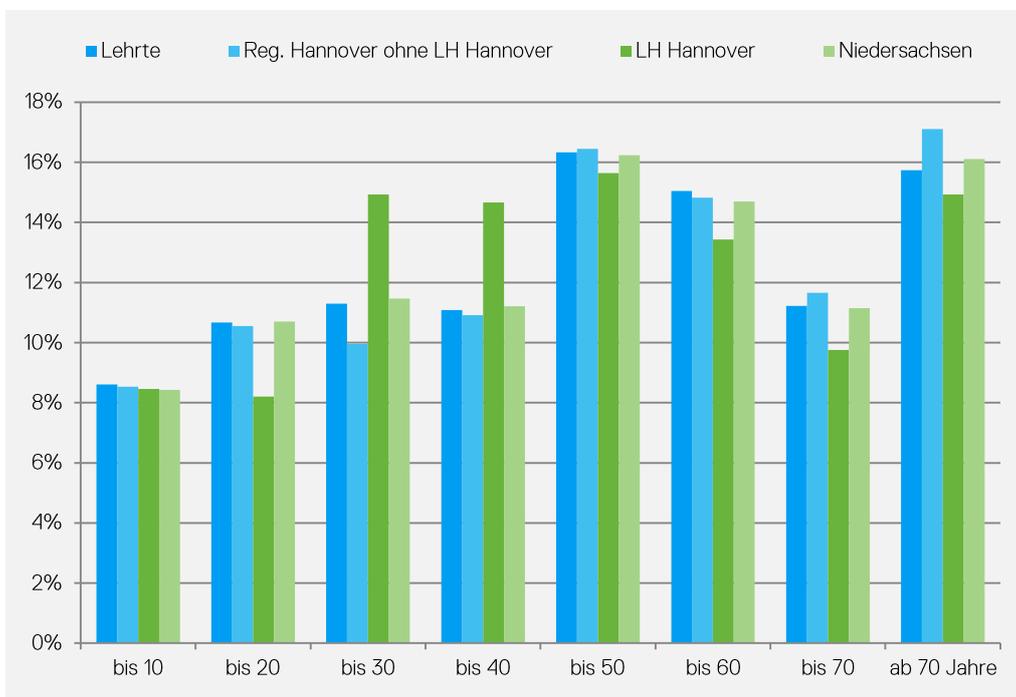


Abbildung 2: Altersstruktur in Lehrte im regionalen Vergleich 2013  
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

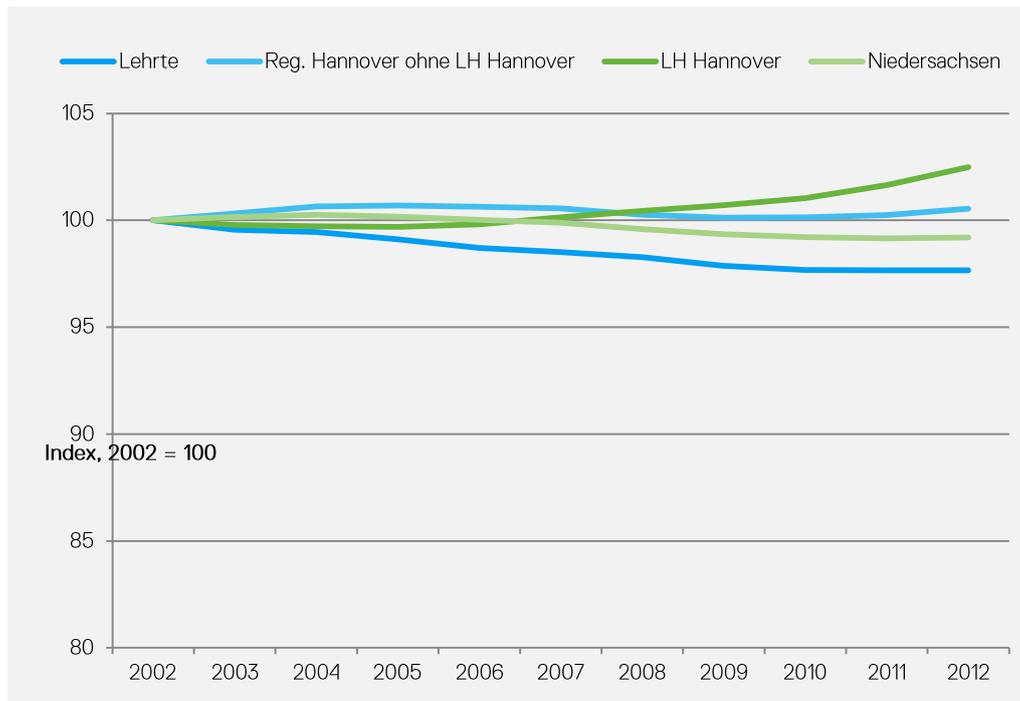
Auch hinsichtlich der Haushaltsstruktur ergeben sich nur geringfügige Unterschiede zu den Werten der Region Hannover und des Landes Niedersachsen. Die Haushalte teilen sich zu jeweils rund einem Drittel auf solche mit einer, zwei sowie drei und mehr Personen auf. Diese Verteilung steht im starken Gegensatz zur Landeshauptstadt Hannover mit einem Anteil der 1-Personen-Haushalte von über 50 %.

Ortsteil	1-Pers.- Haush.	2-Pers.- Haush.	3-Pers.- Haush.	4-Pers.- Haush. u. größer	Pers. je Haush. im Durch- schnitt
<b>Stadt Lehrte</b>	<b>33,2 %</b>	<b>35,5 %</b>	<b>15,2 %</b>	<b>16,1 %</b>	<b>2,22</b>
Reg. Hannover ohne LH Hannover	33,4 %	35,6 %	15,3 %	15,6 %	2,21
LH Hannover	51,2 %	28,8 %	10,4 %	9,6 %	1,83
Niedersachsen	34,7 %	33,6 %	14,8 %	16,8 %	2,21

**Tabelle 2: Haushaltsstruktur in Lehrte im regionalen Vergleich, Dez. 2011**  
Quelle: Zensus 2011

Die Einwohnerzahl in Lehrte hat sich in den letzten Jahren nur geringfügig verändert. Für den Zeitraum von 2002 bis 2012 verzeichnet die Stadt einen mäßigen (wenngleich im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlichen) Einwohnerrückgang von 44.285 auf 43.248 (-2,34 %, Region Hannover ohne LH Hannover: +0,54 %, LH Hannover: +2,48 %, Niedersachsen: -0,8 %).

Laut den Daten des Zensus 2011 verzeichnet Lehrte in den letzten Jahren wieder einen leichten Einwohnerzuwachs. Diese dokumentieren für den Zeitraum 2011 bis 2013 einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 42.622 auf 43.048 Einwohner (+1,0 % Region Hannover ohne LH Hannover: +0,87 %, LH Hannover: +2,30 %, Niedersachsen: +0,07 %).



**Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Lehrte im regionalen Vergleich**  
 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

## 2.2 DETERMINANTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zurückzuführen sind die leichten Einwohnerrückgänge der letzten Jahre vor allem auf einen durchgehend negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum von 2000 bis 2013 verzeichnete Lehrte nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Niedersachsen einen durchschnittlichen jährlichen Sterbeüberschuss von gut 70 Personen. Der Wanderungssaldo schwankt im Betrachtungszeitraum stark. So konnte die Stadt zu Beginn der 2000er-Jahre noch einen deutlich positiven Wanderungssaldo (im Jahr 2000 von über 400 Personen) verzeichnen. In den Jahren 2003 bis 2010 fiel dieser Saldo hingegen nahezu durchgehend negativ aus. Seit dem Jahr 2011 weist Lehrte wieder einen Zuwandererüberschuss auf. Im Jahr 2013 erreichte dieser einen Rekordwert von 440 Personen. Für die künftige Bevölkerungsentwicklung wird es wesentlich sein, inwieweit ein kontinuierlicher Wanderungsüberschuss erfolgt, der den dauerhaft anzunehmenden natürlichen Bevölkerungsrückgang ausgleicht.

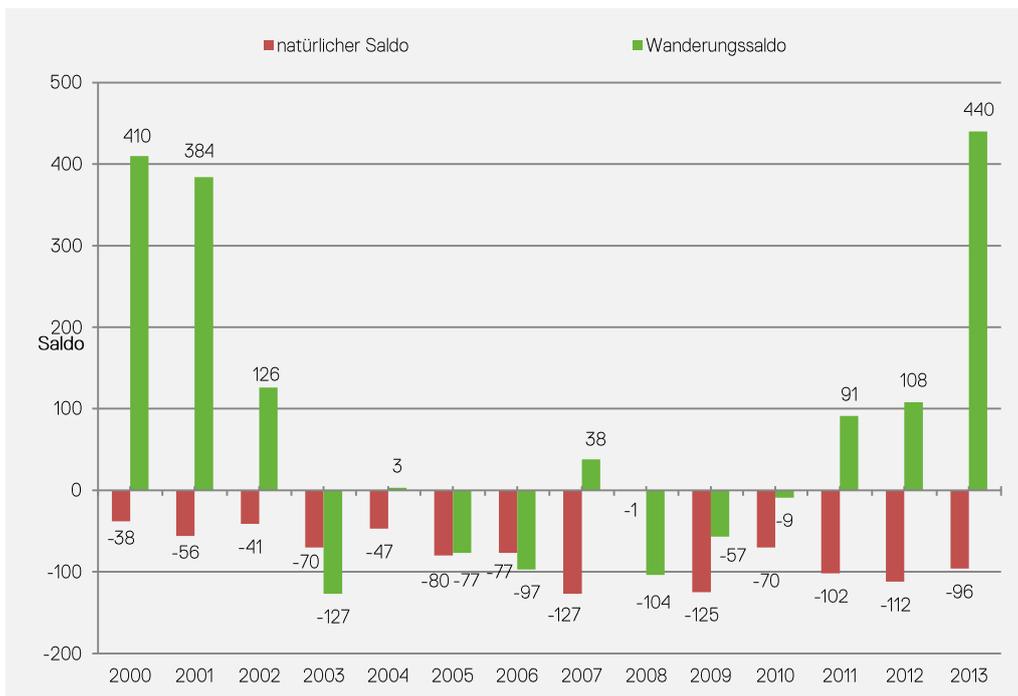


Abbildung 4: Determinanten der Einwohnerentwicklung in Lehrte 2000 bis 2012  
 Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Abbildung 5 zeigt die Auswertung der von der Stadt Lehrte zur Verfügung gestellten Daten. Sie ermöglichen einen Abgleich mit den Datenquellen der Landesstatistik. Für die Jahre 2009 bis 2013 ergibt sich demnach ein im Vergleich zur Landesstatistik leicht höherer Sterbeüberschuss. Zugleich weicht auch der Wanderungssaldo geringfügig nach oben ab.

Für das Jahr 2013 ergibt sich aus den Einwohnermeldedaten für den Zuwandererüberschuss ein außergewöhnlich hoher Wert von fast 500 Personen. Der positive Trend hinsichtlich der Wanderungsbilanz der Stadt Lehrte wird somit bestätigt. Insgesamt standen nach Angaben der Stadt im Zeitraum von 2009 bis 2013 den 11.079 Zuzügen 10.315 Fortzüge gegenüber.

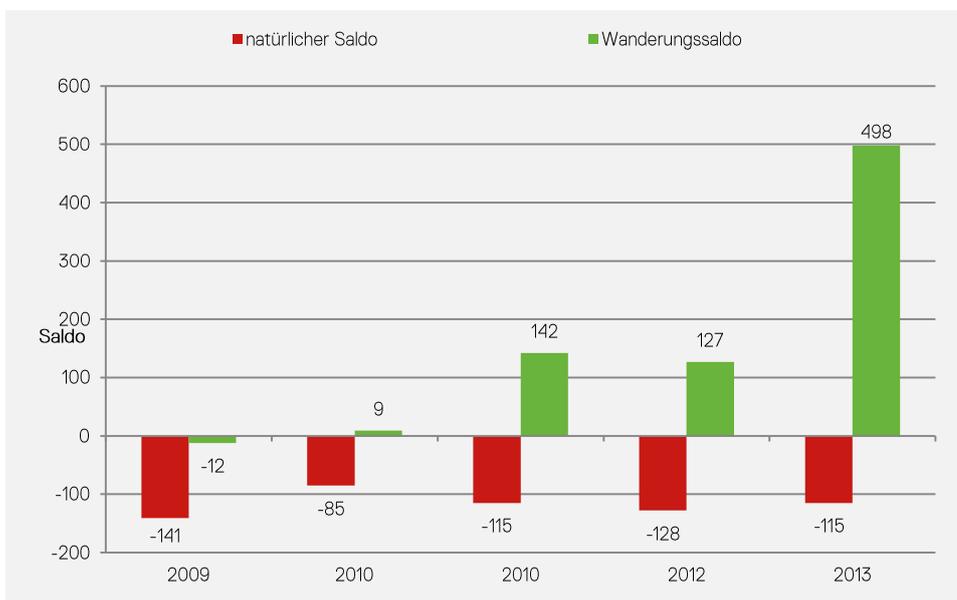


Abbildung 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung in Lehrte 2009 bis 2013  
Quelle: Stadt Lehrte

Abbildung 6 zeigt die Wanderungsbilanzen der Stadt Lehrte separiert nach Altersklassen. Wanderungsbedingte Zuwächse kann die Stadt vorwiegend in den Klassen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie bei den unter 18-Jährigen verzeichnen, offenbar bei Haushalten in der Phase der Familiengründung und/oder Eigentumsbildung. Auch in der Gruppe der klassischen Berufseinsteiger (25- bis unter 30-Jährige) weist Lehrte einen leichten Zuwandererüberschuss auf. Erwartungsgemäß fällt der Saldo in der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, in der Regel Personen am Beginn der Studien- oder Ausbildungsphase, leicht negativ aus (großräumige Bildungswanderung). Entsprechende Fortzüge sind zu rund einem Drittel mit einem neuen Wohnstandort in der Landeshauptstadt verbunden. Bei den Senioren (ab 65 Jahre) und den so genannten Best-Agern (50- bis unter 65-Jährige) ist die Wanderungsbilanz weitgehend ausgeglichen.

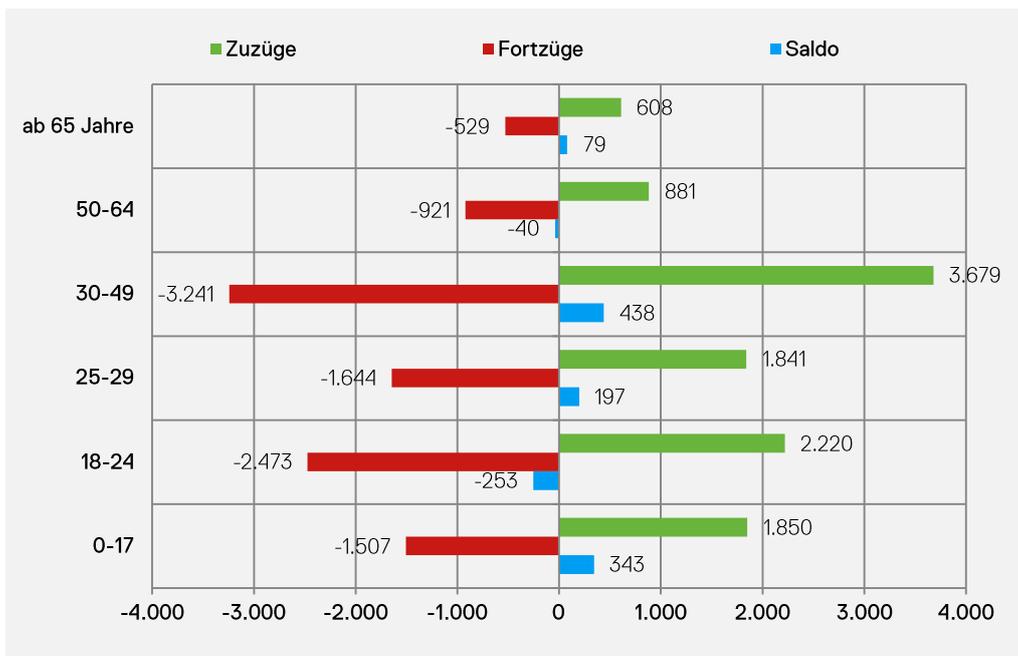


Abbildung 6: Außenwanderungen nach Altersklassen für Lehrte 2009-2013  
Quelle: Stadt Lehrte

Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Quelle bzw. Zielort zeigt, dass Lehrte im Beobachtungszeitraum mit den unmittelbar angrenzenden Kommunen insgesamt leichte Wanderungsverluste verzeichnet. Erfahrungsgemäß sind solche Abwanderungen häufig auf ein unzureichendes Wohnungsangebot am ursprünglichen Wohnort zurückzuführen. Gerade in Anbetracht des ansonsten zuletzt deutlich positiven Wanderungssaldos deutet dieser Sachverhalt für Lehrte auf ein höheres Potenzial für das Anwerben von Wohnungssuchenden in der Region hin. Profitieren kann Lehrte von einem leichten Suburbanisierungstrend in Hannover, der in den stark gestiegenen Mieten und Kaufpreisen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt begründet ist. Insbesondere für Hannoveraner Haushalte in der Phase der Familiengründungs- und/oder Eigentumbildungsphase stellt Lehrte einen attraktiven Wohnort dar.

	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Angrenzende Kommunen (ohne LH Hannover)	2.268	2.432	-164
LH Hannover	2.308	2.171	+137
Sonstige Kommunen	6.503	5.712	+791
<b>gesamt</b>	<b>11.079</b>	<b>10.315</b>	<b>+764</b>

Tabelle 3: Außenwanderungen nach Quelle/Zielort für Lehrte 2009-2013  
Quelle: Stadt Lehrte

Zur Einschätzung der Hintergründe der negativen Wanderungsbilanz mit den angrenzenden Kommunen (ohne Hannover) werden die entsprechenden Zu- und Fortzüge in Abbildung 7 separiert nach Altersklassen betrachtet. Hierbei zeigt sich, dass offenbar insbesondere Haushalte in der Familien- und Eigentumbildungsphase Lehrte verlassen, um eine neue Wohnung oder ein Haus in einer Nachbarstadt zu beziehen. Eine positive Wanderungsbilanz mit dem direkten Umland weist Lehrte hingegen in der Gruppe der jungen Erwachsenen auf. Lehrte stellt offenbar innerhalb der Region Hannover einen beliebten Wohnort für Ausbildungsanfänger dar.

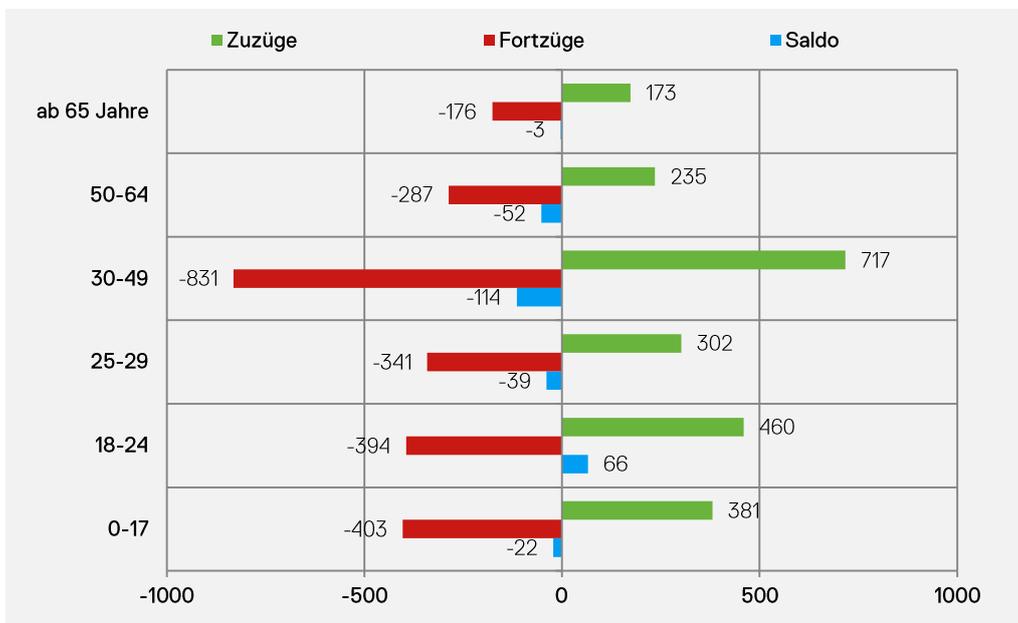


Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungsbilanz der Stadt Lehrte mit den angrenzenden Kommunen (ohne Hannover) 2009-2013  
Quelle: Stadt Lehrte

### 2.3 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG BIS 2025/2030

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird keine eigene Bevölkerungsvorausberechnung durchgeführt. Stattdessen werden vier Vorausberechnungen unterschiedlicher Quellen mit unterschiedlichen Berechnungsmethoden betrachtet.

- Prognoserechnung der Stadt Lehrte, Variante 1, Annahme einer gleichbleibenden Wanderungsbilanz (Basisjahr 2011 bis 2020/2030)
- Prognoserechnung der Stadt Lehrte, Variante 2, lediglich Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Basisjahr 2011 bis 2020/2030)
- Prognoserechnung der Region Hannover (Basisjahr 2014 bis 2020/2025)
- Prognoserechnung der NBank (Basisjahr 2010 bis 2030)

Ein Vergleich der unterschiedlichen Prognosedaten untereinander ist aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume und Ausgangsdaten nur bedingt möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Entwicklungstendenzen abzuleiten.

Die Betrachtung der Prognose-Ergebnisse zeigt eine weitgehende Übereinstimmung der beiden durch die Stadt Lehrte berechneten Varianten. Die Vorausberechnung der NBank weicht hiervon leicht nach oben ab. Die drei Berechnungen sagen zunächst einen moderaten Bevölkerungsrückgang bis 2020 und von da an stärkere Einwohnerverluste bis zum Jahr 2030 voraus. Im Gegensatz dazu wird seitens der Region Hannover annähernd eine Stagnation der Einwohnerzahl vorausberechnet, da diese aufgrund ihrer Aktualität auch den zunehmenden Zuwandererüberschuss der letzten Jahre berücksichtigt.

Die seit 2011 tatsächlich eingetretene Bevölkerungsentwicklung übertrifft die durch die Stadt Lehrte vorausberechneten Einwohnerzahlen relativ deutlich. So lag die Einwohnerzahl im Jahr 2013 nach städtischen Angaben bei 43.782 und somit über den für diesen Zeitpunkt vorausberechneten Werten von 43.304 (Variante „konstante Wanderungen“) bzw. 43.249 Einwohnern (Variante „natürliche Bevölkerungsentwicklung“).

Ortsteil	Einw. 2010	Einw. 2011	Einw. 2014	Einw. 2020	Einw. 2025	Einw. 2030	Basis- jahr bis 2020	Basis- jahr bis 2025	Basis- jahr bis 2030
Prognose Stadt Lehrte Variante 1	-	<b>43.417</b>	43.219	42.398	41.270	39.763	-2,3 %	-4,9 %	-8,4 %
Prognose Stadt Lehrte Variante 2	-	<b>43.417</b>	43.141	42.207	41.089	39.050	-2,8 %	-5,4 %	-8,6 %
Prognose Region Hannover	-	-	<b>43.782</b>	43.883	43.588	-	+0,2 %	-0,4 %	-
Prognose NBank	<b>43.359</b>	43.165	42.754	42.233	41.752	41.132	-2,6 %	-3,7 %	-5,1 %

**Tabelle 4: Prognostizierte Einwohnerentwicklung Lehrte 2009/2011 bis 2030, Variante 1 = „konstante Wanderungen“, Variante 2 = „natürliche Bevölkerungsentwicklung“**

Quelle: Stadt Lehrte, NBank, Region Hannover

Für die weitergehenden Berechnungen (Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf) wird die Prognose der Region Hannover als Grundlage verwendet. Diese wird aufgrund ihrer Aktualität und der damit verbundenen Berücksichtigung des zuletzt positiven Trends hinsichtlich der Einwohnerentwicklung sowie wegen der regionalen Betrachtungsweise als die wahrscheinlichste Variante eingeschätzt.

Die Abbildungen 8 und 9 veranschaulichen die vorausberechnete altersspezifische Einwohnerentwicklung in Lehrte bis 2025 entsprechend der Prognose der Region Hannover. Diese entspricht dem für Städte dieser Größenordnung typischen Muster. So wird sich der „Berg“ der heute 40- bis 50-Jährigen hin zu den höheren Altersklassen verschieben, was zu insbesondere zu einem deutlichen Anstieg der Anzahl der sogenannten „jungen Alten“ (60 bis 70-Jährige) führen wird. Der Anteil der jüngeren Einwohner wird hingegen leicht zurückgehen. Für eine adäquate Wohnungsverorgung in Lehrte muss zudem ein besonderes Augenmerk auf die Altersklasse der über 80-Jährigen geworfen werden. Deren Anteil wird bis 2025 von aktuell 5,0 % auf rund 8,5 % steigen.

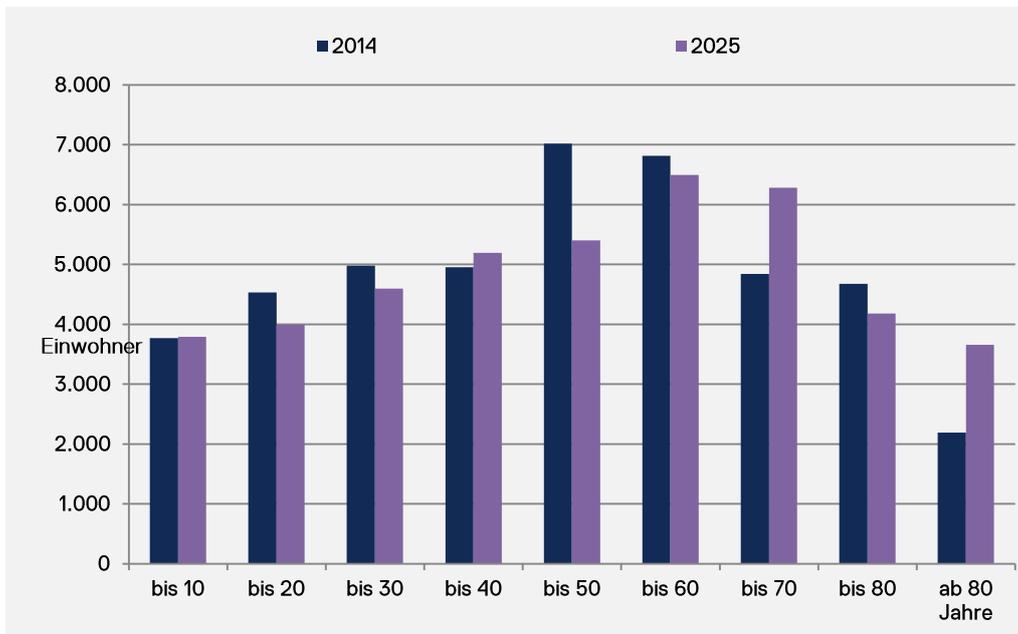


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose für Lehrte nach Altersklassen  
 Quelle: Region Hannover, SSR

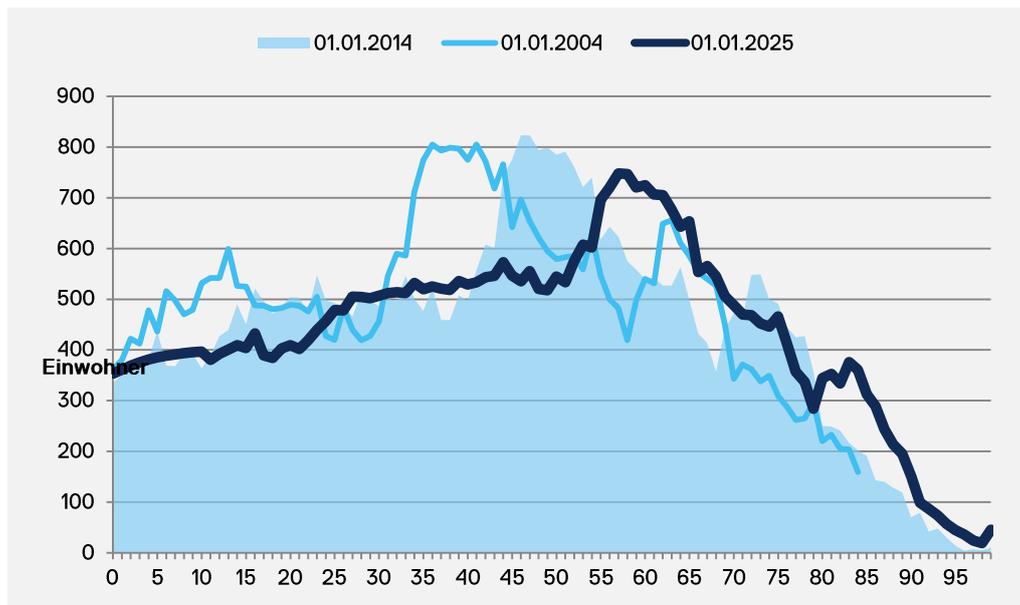


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose für Lehrte nach Altersjahren  
 Quelle: Region Hannover, SSR

## 2.4 ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE

Der Grundgedanke zur Bestimmung des demografisch bedingten (quantitativen) Wohnungsbedarfes folgt der Logik, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Die Anzahl und Veränderung der privaten Haushalte bis 2025 ist damit die wesentliche Größenordnung für den künftigen Wohnungsbedarf und damit auch für den im Vergleich zu heute zusätzlichen Wohnungsbedarf (= quantitativer Wohnungsneubaubedarf). Für die Prognose des künftigen Wohnungsbedarfes ist deshalb eine Vorausberechnung der Haushaltszahlen notwendig. Hierfür werden die aktuellen und prognostizierten Einwohnerzahlen anhand von so genannten Haushaltsmitgliederquoten (nach Altersgruppen) in Haushalte nach Anzahl der Haushaltsmitglieder überführt. Die dabei verwendeten Quoten werden aus den Daten des Mikrozensus abgeleitet.

Anteil Personen in Haushalten mit ... Personen				
Altersgruppe	1	2	3	4 und mehr
gesamt	14,92%	31,91%	20,53%	32,64%
unter 20	0,26%	3,98%	23,71%	72,05%
20 - 40	15,70%	23,82%	26,84%	33,64%
40 - 60	13,50%	29,99%	24,46%	32,04%
60 und älter	26,79%	61,63%	8,18%	3,40%

**Tabelle 5: Haushaltsmitgliederquoten 2011 für Lehrte nach Altersgruppen**

Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnung

Die dargestellten Haushaltsmitgliederquoten werden auf die durch die Region Hannover durchgeführte Bevölkerungsprognose angewendet. Hierbei ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Die Gesamtzahl der Haushalte wird von aktuell 19.747 auf 20.170 im Jahr 2025 ansteigen (+2,1%).
- Für Ein- und Zwei-Personenhaushalte ist für den Prognosezeitraum mit einem deutlichen Zuwachs von 6,0 % bzw. 5,5 % zu rechnen.
- Die Anzahl der Drei-Personen-Haushalte sowie der Haushalte mit vier und mehr Personen wird um 6,8 % bzw. 4,9 % schrumpfen.
- Für die durchschnittliche Haushaltsgröße wird ein Rückgang von aktuell 2,22 auf 2,16 Personen pro Haushalt im Jahr 2025 prognostiziert.

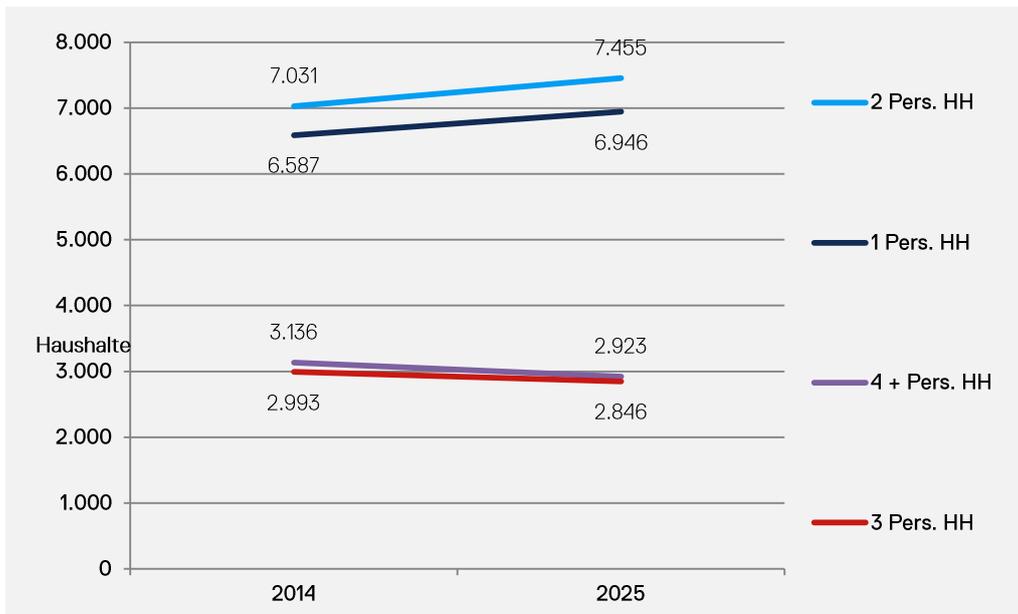


Abbildung 10: Prognostizierte Haushaltsentwicklung in Lehrte 2014-2025 auf Grundlage der Einwohnerprognose der Region Hannover

Quelle: Region Hannover, SSR

### Zentrale Ergebnisse Demografieprofil

- Alters- und Haushaltsstruktur weitgehend identisch zur regionalen und landesweiten Ebene
- Stabile Einwohnerzahl dank positiver Wanderungsbilanz, künftig deutlich steigender Anteil an über 60-Jährigen zu erwarten
- Zuletzt deutlich steigender positiver Wanderungssaldo, vorwiegend auf den Zuwandererüberschuss bei Familienhaushalten zurückzuführen
- Steigende Mieten und Kaufpreise auf dem Hannoveraner Immobilienmarkt führen zu Ausweichprozessen und einer somit positiven Wanderungsbilanz Lehrtes mit der Landeshauptstadt
- Geringe Wanderungsverluste an sonstige angrenzende Kommunen
- Bis 2025 leichter Anstieg der Anzahl der Haushalte, deutliche Verschiebung zugunsten der Ein- und Zweipersonenhaushalte

# 3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation auf dem Lehrter Wohnungsmarkt ist entscheidend für die Herausarbeitung von Handlungs- und Steuerungsbedarfen. Hierfür werden zunächst die Bestands- und Angebotssituation sowie die Nachfragestruktur analysiert. Hierauf folgt eine Vorausberechnung des Wohnungsbedarfes bis 2025. Eine Betrachtung der Anteile der Einfamilienhäuser im Generationenwechsel (ausschließlich Bewohner im Alter ab 70 Jahren) zeigt auf, in welchem Maße in den kommenden Jahren mit freiwerdenden Objekten im Eigenheimsegment gerechnet werden kann.

## 3.1 WOHNUNGS- UND GEBÄUDEBESTAND

Im Jahr 2011 gab es laut Daten des Zensus 2011 in Lehrte 11.184 Wohngebäude. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 85,5 % marginal unter dem regionalen und landesweiten Durchschnitt (Region Hannover ohne LH Hannover: 86,3 %, Niedersachsen: 88,2 %). Der Wohnungsbestand beläuft sich auf 20.345 Einheiten (Stand: 2011), hiervon 10.923 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 9.422 in Mehrfamilienhäusern.

	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%

**Tabelle 6: Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten in Lehrte 2011**  
Quelle: Zensus 2011

Rund 62 % der Wohngebäude in Lehrte wurden vor 1979 erbaut, was in etwa den Werten auf regionaler - und auf Landesebene entspricht. Gebäude dieser Baualtersklassen weisen häufig einen sanierungsbedürftigen Zustand auf, zumal die erste Wärmeschutzverordnung erst im Jahr 1977 eingeführt wurde. Nach einer relativ intensiven Bautätigkeit in den 1980er- und 1990er-Jahren liegt der Anteil der seit der Jahrtausendwende entstandenen Gebäude im regionalen Vergleich wieder leicht unter dem Durchschnitt.

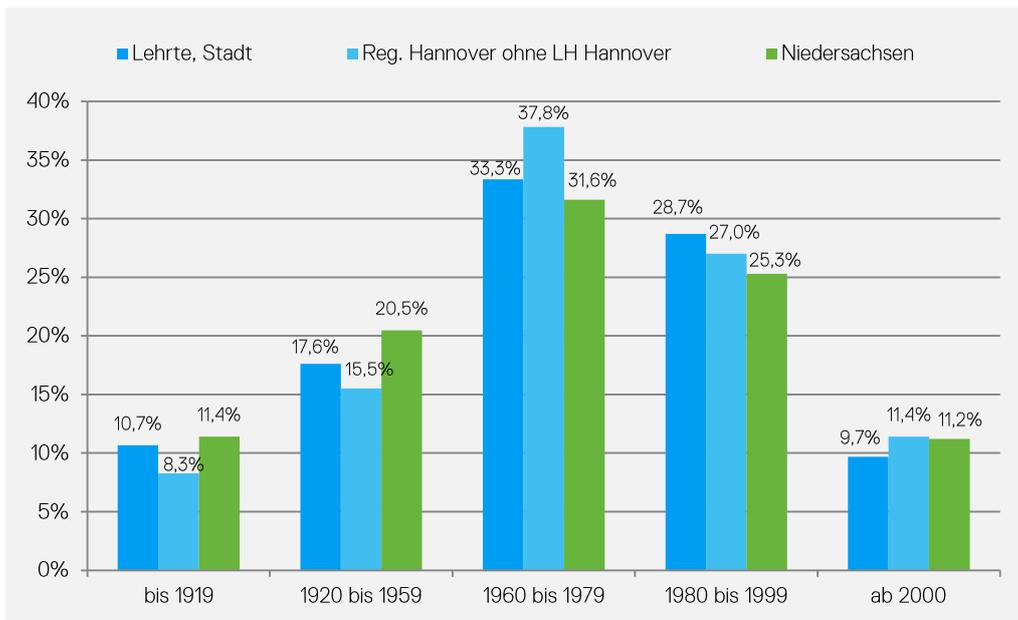


Abbildung 11: Bestand an Wohngebäuden nach Baualtersklassen im regionalen Vergleich 2011  
Quelle: Zensus 2011

Der Wohnungsbestand in Lehrte, separiert nach der Anzahl der Zimmer, unterscheidet sich nur geringfügig von den Werten der Region Hannover ohne die Landeshauptstadt. Entsprechend dem hohen Einfamilienhausanteil verfügen über 50 % der Wohneinheiten über fünf oder mehr Räume.

WE mit...	Lehrte	Region	Niedersachsen
1 Zimmer	1,8%	2,4%	2,3%
2 Zimmern	4,6%	5,1%	5,4%
3 Zimmern	15,3%	16,8%	16,4%
4 Zimmern	27,3%	28,1%	24,4%
ab 5 Zimmern	50,9%	47,7%	51,5%

Tabelle 7: Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer in Lehrte im regionalen Vergleich 2011, Region = Region Hannover ohne LH Hannover  
Quelle: Zensus 2011

### 3.2 BAUTÄTIGKEIT

Die Auswertung der Bautätigkeit in Lehrte erfolgt auf Grundlage der bei der Stadt registrierten Baufertigstellungen im Zeitraum von 2001 bis 2014. Demnach unterliegt deren Zahl relativ hohen Schwankungen. Ihren höchsten Stand im Beobachtungszeitraum erreichte sie mit 113 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2002. In den vergangenen vier Jahren nahm die Bautätigkeit sukzessive ab. Zuletzt wurden im Jahr 2014 nur noch 23 Wohneinheiten fertiggestellt.

Insgesamt befindet sich die Bautätigkeit in Lehrte auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau. Ähnlich wie in nahezu der gesamten Region wurde in den letzten Jahren aufgrund negativer Einwohnerprognosen eine zurückhaltende Baulandpolitik betrieben. Betrachtet man die letzten fünf Jahre, ergibt sich für die Stadt eine Bauintensität von lediglich 1,5 jährlich fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Im Landesdurchschnitt wurden in den letzten Jahren gut zwei Wohneinheiten je 1.000 Einwohner realisiert.

Eine deutliche Konzentration im Wohnungsbau liegt im Eigenheimsegment. Rund 80 % der im Beobachtungszeitraum fertiggestellten Wohneinheiten befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Bei nahezu allen in den letzten zehn Jahren realisierten Eigenheimen handelt es sich um individuell umgesetzte Objekte. Durch Bauträger entwickelte Vorhaben stellen eine Ausnahme dar.

Die Anzahl der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau weist über den gesamten Beobachtungszeitraum niedrige Werte auf. In den Jahren 2010, 2011 und 2014 wurden gar keine Mehrfamilienhäuser (MFH) fertiggestellt. Allerdings befinden sich derzeit in der Kernstadt zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten im Bau. Zwei weitere Projekte mit insgesamt etwa 50 Wohneinheiten, ebenfalls in der Kernstadt, sind projektiert, sodass sich insgesamt eine Trendwende hinsichtlich der Intensität und der Ausrichtung der Neubautätigkeit abzeichnet.

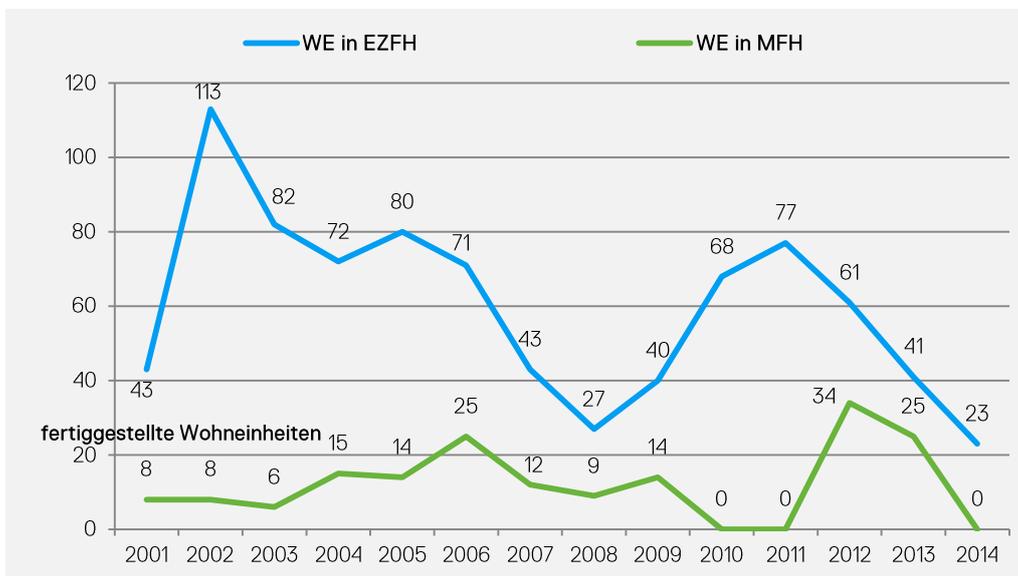


Abbildung 12: Jährlich fertiggestellte Wohneinheiten in Lehrte 2001 bis 2014  
Quelle: Stadt Lehrte

Rund die Hälfte der in den letzten fünf Jahren fertiggestellten Wohneinheiten befinden sich in der Kernstadt – entsprechend der Größe dieses Ortsteils. Eine hohe Bautätigkeit konnte in dieser Zeit der Ortsteil Ahlten verzeichnen, der aufgrund seiner schnellen Erreichbarkeit von Hannover aus von einer hohen Nachfrage insbesondere im Eigenheimsegment profi-

tiert. Die im östlichen Stadtgebiet gelegenen Ortsteile Immensen, Arpke, Sievershausen und Hämelerwald weisen hingegen eine ihrer Größe entsprechende durchschnittliche Neubautätigkeit auf. In den nördlichen Stadtteilen Aligse, Steinwedel, Kolshorn und Röddensen) findet im Beobachtungszeitraum sehr wenig Neubau statt.

	fertiggestellte Wohneinheiten 2010-2014			
	gesamt	in EZFH	in MFH	Bauintensität
Lehrte	161	115	46	1,43
Ahlten	69	66	3	2,63
Hämelerwald	39	29	10	1,75
Arpke	17	17	0	1,19
Sievershausen	16	16	0	1,38
Immensen	14	14	0	1,19
Steinwedel	8	8	0	0,90
Kolshorn	2	2	0	1,08
Röddensen	2	2	0	1,86
Aligse	1	1	0	0,12
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>329</b>	<b>270</b>	<b>59</b>	<b>1,50</b>

**Tabelle 8: Bautätigkeit 2009 bis 2014 in den Ortsteilen**

Quelle: Stadt Lehrte

### 3.3 AKTUELLE ANGEBOTSLAGE AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietspiegel der Stadt Lehrte zeigt ein insgesamt moderates Mietniveau. Die Nettokaltmiete frei finanzierter Wohnungen bewegt sich abhängig von Ausstattung und Baualtersklasse in der Regel in einer Spanne zwischen 5 und 6 €/m<sup>2</sup>. Insbesondere größere Wohnungen mit Baujahr bis 1960 werden z.T. auch zu Mietpreisen von unter 5 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Zwischen den verschiedenen Wohnlagen in Lehrte haben sich laut Mietspiegel bisher keine Mietpreisunterschiede „in wesentlichem Ausmaß“ herausgebildet, wenngleich sich „in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen“ lassen, die „unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen“ (siehe Mietspiegel Stadt Lehrte 2015). Nach Aussage von Lehrter Wohnungsmarkexperten (u.a. Lehrter Wohnungsbau GmbH) übersteigen insbesondere die Mietpreise für Wohnungen in integrierter Innenstadtlage die angegebenen Durchschnittswerte aus dem Mietspiegel deutlich.

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

**Tabelle 9: Durchschnittliche Nettokaltmieten und Mietspannen in Lehrte 2014**  
 Quelle: Mietspiegel Lehrte

Für die weitergehende Analyse der aktuellen Angebotsstruktur auf dem Lehrter Mietwohnungsmarkt wird eine Auswertung der Datenbank zur Wohnungsmarktbeobachtung der Region Hannover durchgeführt. Hierin sind alle veröffentlichten Angebotsmieten aus Printmedien und Internet aufgeführt. Als Bezugszeitraum wird das erste Halbjahr 2014 gewählt.

Hierbei zeigt sich, dass Objekte mit Wohnflächen unter 45 m<sup>2</sup> sowie solche ab 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Lehrter Wohnungsmarkt in deutlich unterdurchschnittlichem Maße angeboten werden. Zwei Drittel der angebotenen Mietwohnungen weisen Wohnflächen zwischen 45 und 85 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt entspricht die Angebotslage auf dem Lehrter Wohnungsmarkt hinsichtlich der Wohnungsgrößen nur in sehr unzureichendem Maße der aktuellen Nachfragestruktur (siehe Kapitel 3.4).

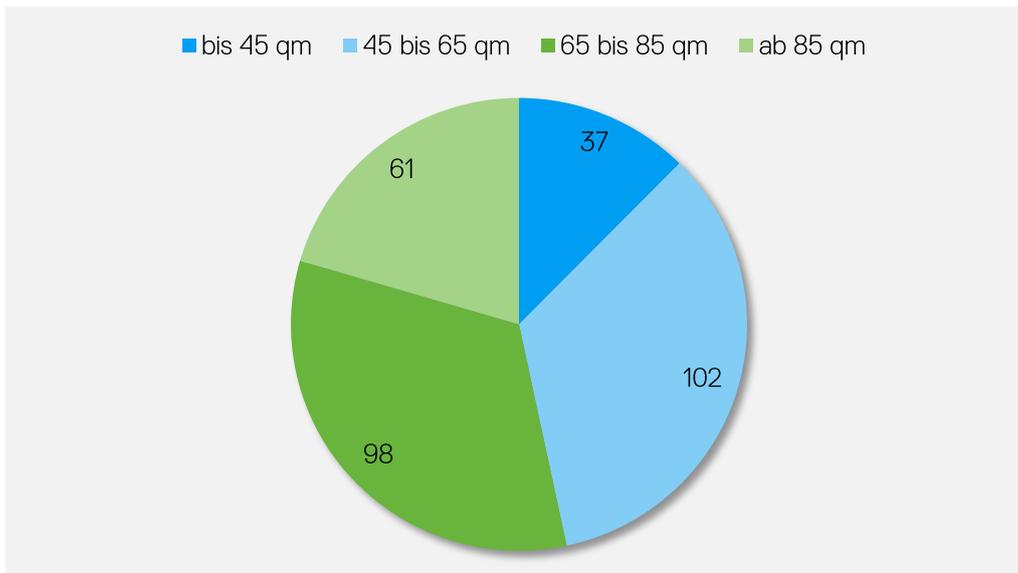


Abbildung 13: Mietwohnungsangebote in Lehrte im 1.Halbjahr 2014 nach Größenklassen

Quelle: Region Hannover, SSR

Eine Auswertung des Mietpreisniveaus nach Wohnflächenklassen zeigt einige bemerkenswerte Unterschiede zu den Aussagen des aktuellen Mietspiegels auf. So liegt die im Mittel aufzubringende Miete je m<sup>2</sup> für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche bis 45 m<sup>2</sup> deutlich über dem Durchschnitt aller angebotenen Objekte. Eine Differenz in dieser Höhe lässt sich aus dem Mietspiegel nicht ableiten. Auch hinsichtlich der deutlich abfallenden m<sup>2</sup>-Miete für Wohneinheiten mit größerer Wohnfläche unterscheidet sich diese Auswertung relativ stark von den Angaben aus dem Mietspiegel. Ein Teil dieser Abweichungen lässt sich durch höhere Nebenkosten für kleinere Wohnungen begründen. Prinzipiell ist jedoch davon auszugehen, dass bei Neuvermietungen auch die Nettokaltmiete in deutlich stärkerem Maße von der jeweiligen Wohnungsgröße abhängt, als dies der Mietspiegel impliziert.

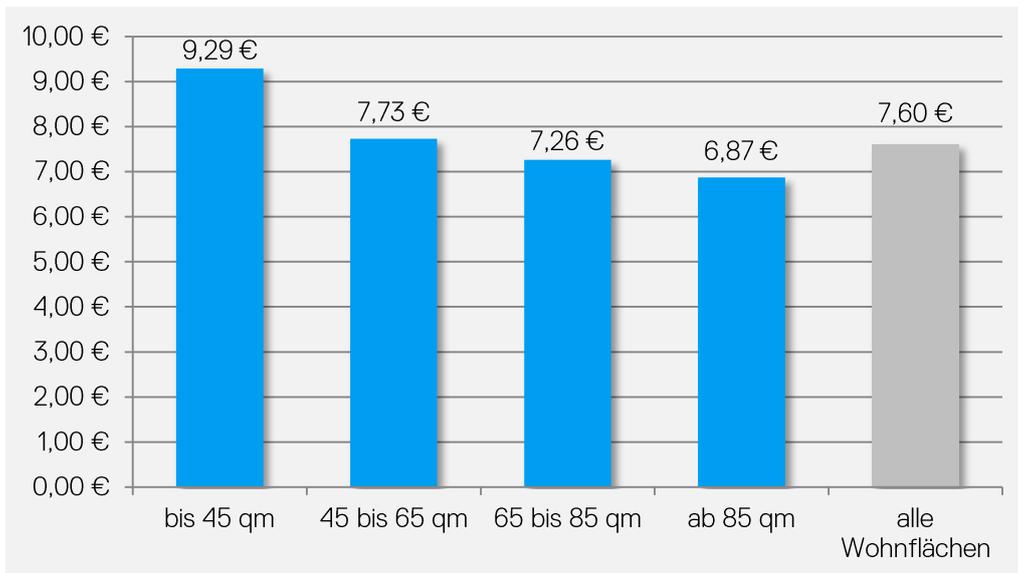
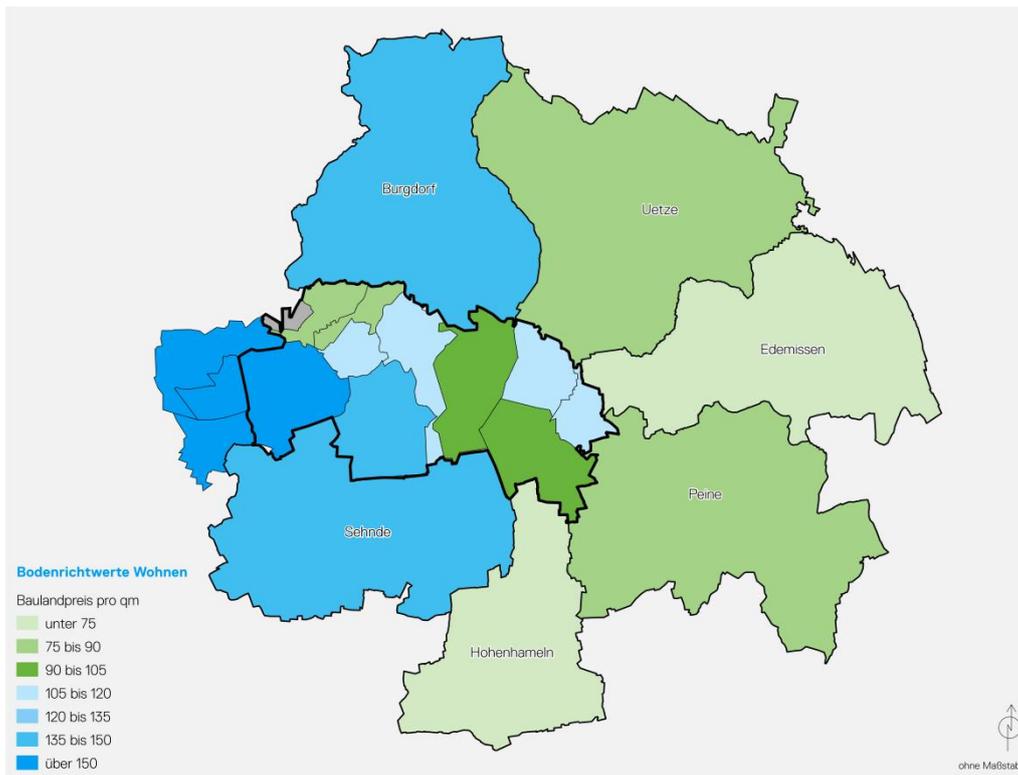


Abbildung 14: Durchschnittliche Brutto-Miete der im 1. Halbjahr 2014 angebotenen Mietwohnungen in Lehrte nach Wohnfläche  
Quelle: Region Hannover, SSR

### 3.4 BODENRICHTWERTE

Der durchschnittliche Bodenrichtwert in der Region Hannover sinkt mit zunehmender Entfernung zu der Landeshauptstadt deutlich ab. Somit ist auch die Stadt Lehrte hinsichtlich der Baulandpreise von einem deutlichen West-Ost-Gefälle betroffen. Ebenfalls zeigt sich eine deutliche Abhängigkeit der Bodenrichtwerte von der jeweiligen infrastrukturellen Ausstattung und der verkehrlichen Anbindung. So fallen die Baulandpreise im westlichen Stadtteil Ahlten im Durchschnitt rund doppelt so hoch aus wie in den ländlich geprägten Ortsteilen im nördlichen Stadtgebiet.



**Abbildung 15: Bodenrichtwerte in Lehrte im regionalen Vergleich**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover und Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig

### 3.5 NACHFRAGESTRUKTUR

Nach Aussagen der lokalen Wohnungsmarktakteure in Lehrte besteht in der Stadt zwar vor allem eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, in den letzten Jahren lässt sich jedoch ein zunehmender Handlungsdruck im Mehrfamilienhaussegment erkennen. Folgende Aussagen zur Nachfragestruktur in Lehrte sind von zentraler Bedeutung:

- In den letzten zwei bis drei Jahren ist ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum in Lehrte zu erkennen (Angebotsverknappung durch geringe Bautätigkeit). So ist z.B. die Bewerberzahl bei der Lehrter Wohnungsbau GmbH zwischen 2004 und 2014 von 374 auf 491 gestiegen. Die Wartezeit für eine Wohnung beträgt aktuell mehrere Monate. Leerstände sind in Lehrte eine seltene Ausnahme. Leerstehende Wohnungen können in der Regel innerhalb weniger Wochen wieder vermietet werden.
- Eine besonders hohe Nachfrage besteht vor allem in den gut integrierten Lagen – vorwiegend in der Kernstadt. Als gewünschte Wohnstandorte werden laut Lehrter Wohnungsbau GmbH schwerpunktmäßig Lehrte-Zentrum und Lehrte-Süd angegeben. Hier ist zudem eine sehr niedrige Fluktuation vorzufinden (in den Beständen der Lehrter Wohnungsbau GmbH bei 7 bis 8 %). Es besteht ein hohes Interesse an Neubauvor-

haben. So wurden im Vorhaben „Quartier 16“ der Lehrter Wohnungsbau GmbH beispielsweise bereits vor Baubeginn 150 Anfragen für lediglich 45 Wohnungen registriert.

- Das West-Ost und Süd-Nord-Gefälle des Baulandpreisniveaus untermauert die Aussagen zu einer hohen Nachfrage vorwiegend in den integrierten Lagen in der Kernstadt und im westlichen Stadtgebiet.
- In Lehrte besteht insbesondere auf dem Mietwohnungsmarkt ein unzureichendes Wohnraumangebot für Familienhaushalte. So gibt es in der gesamten Stadt trotz vorhandener Nachfrage kaum Einfamilienhäuser, die zur Miete angeboten werden. Eine deutlich überdurchschnittliche Nachfrage besteht auch nach großen Wohnungen ab 80 m<sup>2</sup> mit mindestens vier Zimmern.
- Viele Wohneinheiten sind durch Haushalte besetzt, die sich ihrer finanziellen Situation nach auch eine teurere Wohnung leisten könnten. Dementsprechend könnte die Schaffung von Wohnraum im gehobenen Preissegment zu einer Entlastung des gesamten Wohnungsmarktes führen.
- Ebenfalls stark nachgefragt werden die auf dem Markt nur in geringer Zahl angebotenen kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte (ein bis zwei Zimmer, 40 bis 50 m<sup>2</sup> Fläche)
- Insbesondere in den 1990er-Jahren verzeichnete Lehrte hohe Zuzugsraten von Personen ohne Arbeitsplatz in der Stadt. Auch die Zuzugsraten der letzten Jahre weisen auf eine verhältnismäßig hohe Popularität von Lehrte als Wohnstandort für Zuzügler von außerhalb der Region Hannover hin – z.B. für Personen, die eine Arbeitsstelle in Hannover antreten.
- Ein steigendes Interesse ist in den letzten Jahren an alternativen Wohnformen zu erkennen, beispielsweise nach Alten-Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnprojekten oder gemeinschaftlicher Schaffung von Wohnraum durch Baugruppen auch durch Personen in höherem Alter (Mitte 50- bis Anfang 60-Jährige). Entsprechende Projekte wurden in Lehrte allerdings bisher noch nicht umgesetzt. Generell besteht ein Interesse daran, das Wohnraumangebot in Lehrte breiter aufzustellen.
- Eine hohe Nachfrage, die bisher nicht ausreichend gedeckt werden kann, besteht weiterhin nach barrierefreien Wohnungen.

Für die Einschätzung der künftigen Wohnraumnachfrage ist von entscheidender Bedeutung, welche Wohnungsgrößen von Haushalten abhängig von der Anzahl ihrer Mitglieder in der Regel bezogen werden. Eine entsprechende Gegenüberstellung zeigt auf, dass auch von den in Lehrte ansässigen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur ein sehr kleiner Anteil in kleineren Wohnungen mit nur ein oder zwei Zimmern lebt. Bei Ein- und Zweipersonenhaushalten handelt es sich demnach offenbar in der Regel um ältere Paare oder Alleinstehende, die nach dem Auszug ihrer Kinder in der großen Familienwohnung bzw. dem Eigenheim verblieben sind. Dementsprechend darf aus einem steigenden Anteil kleinerer Haushalte nicht zwangsläufig eine wachsende Nachfrage nach Ein- und Zweizimmerwohnungen abgeleitet werden. Dennoch stützt der geringe Anteil an Personen in kleinen Wohnungen die Annahme eines hohen Neubaubedarfs in diesem Segment.

Auffällig ist weiterhin der hohe Anteil an Haushalten in großen Wohnungen ab fünf Zimmern bei allen Haushaltsgrößen. Die erwartete Verschiebung der Haushaltsstruktur hin zu mehr kleineren Haushalten wird dementsprechend voraussichtlich zu keiner nennenswerten Veränderung der Nachfragestruktur zugunsten kleinerer und mittlerer Wohnungsgrößen führen.

leben in Wng. mit	Haushalte mit...				
	gesamt	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	ab 4 Pers.
1-2 Zimmern	5,5%	13,5%	2,2%	1,0%	1,0%
3-4 Zimmern	41,6%	59,0%	40,9%	31,3%	17,0%
ab 5 Zimmern	52,9%	27,6%	56,9%	67,7%	82,0%

**Tabelle 10: Zuordnung der Haushaltstypen in Lehrte zu Wohnungsgrößen**

Quelle: Zensus 2011

### 3.6 WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an neuem Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Eine wichtige Komponente ist der qualitative Ersatzbedarf, da der Neubedarf an Wohnraum größtenteils nicht mehr demografisch (= aufgrund steigender Haushaltszahlen) bedingt ist. Weiterer Bedarf an Wohnraum entsteht vielmehr überwiegend durch nicht ausreichende Qualitäten des Wohnungsbestands, sodass dieser ersetzt wird. Kann ein Großteil des Ersatz-Neubaus auf gleicher Fläche errichtet werden, reduziert sich die auszuweisende Neubaufäche deutlich. Die Wohnungsbedarfsberechnung ist aufgrund der genannten Unsicherheitsfaktoren lediglich als grobe Modellrechnung zu verstehen.

Zur Berechnung des zusätzlichen Wohnungsbedarfes in Lehrte wird ein Prognoseverfahren genutzt, das in Anlehnung an die im Jahr 2005 modifizierte ILS-Methode (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen) durch SSR entwickelt wurde. Folgende Parameter finden bei der ILS-Methode Berücksichtigung.

#### Wohnungsnachfragende Privathaushalte im Basisjahr 2014

Von der Anzahl aller Privathaushalte wird die Anzahl der Haushalte ohne eigene Wohnung (Wohnen in Untermiete, in Heimen usw.) abgezogen. Hierfür geben wissenschaftliche Erhebungen einen Wert von 2,3% an. Für Lehrte heißt das:

- Anzahl der Haushalte 2014: 19.747 (Basis: Haushaltsmitgliederquoten)
- Wohnungsnachfragende Privathaushalte 2014: 19.293

### Verfügbarer Wohnungsbestand im Basisjahr 2014

Von der Anzahl aller Wohnungen werden Freizeit- und Zweitwohnungen sowie eine für Umzüge benötigte Fluktuationsreserve abgezogen. Wissenschaftliche Erhebungen kommen hier zu einem Anteil von 2,6% für Freizeit- und Zweitwohnungen sowie von 3% als Fluktuationsreserve. Für Lehrte heißt das:

- Anzahl der Wohnungen 2014: 20.345 (Regionaldatenbank)
- Verfügbarer Wohnungsbestand 2014: 19.206

### Bedarfskomponente – Nachholbedarf 2014

Ein Nachholbedarf besteht, wenn es im Basisjahr 2014 mehr wohnungsnachfragende Privathaushalte als verfügbaren Wohnungsbestand gegeben hat. Für Lehrte heißt das:

- Wohnungsnachfragende Privathaushalte: 19.293
- abzüglich verfügbarer Wohnungsbestand: 19.206 Wohneinheiten
- Nachholbedarf: 87 Wohneinheiten

### Bedarfskomponente – Ersatzbedarf

Der Ersatzbedarf beschreibt die Anzahl der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut und ersetzt werden. Hinzu kommt der Bedarf aufgrund von Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen. Wissenschaftliche Erhebungen führen eine jährliche Ersatzquote von 0,4% des gesamten Wohnungsbestands an. Für Lehrte heißt das:

- Aktueller Wohnungsbestand: 20.345 Einheiten
- Durchschnittlicher jährlicher Abgang bei einer Quote von 0,4 %: 81,4 WE
- Kumulierter Ersatzbedarf von 2014 bis 2025: 895 Wohneinheiten

### Bedarfskomponente – Neubedarf

Die Differenz zwischen der Anzahl wohnungsnachfragender Privathaushalte im Prognosejahr und der Anzahl im Ausgangsjahr 2014 stellt den demografisch bedingten zusätzlich benötigten Wohnraum dar.

	2014	2025
Haushalte insgesamt	19.747	20.170
davon nachfragend	19.293	19.707
Neubedarf gegenüber 2014	-	414

Abbildung 16: Kumulierter Neubedarf in Lehrte

### Bedarfskomponente – Verbleibender Auflockerungsbedarf

Auflockerungsbedarf entsteht durch steigende Wohnflächenansprüche. Dieser Bedarf kommt bei unterdurchschnittlichen Wohnflächengrößen zur Geltung, da er an die durchschnittliche Wohnfläche pro Person auf höherer räumlicher Ebene geknüpft ist, im Fall Lehrte an den Wert für die Region Hannover ohne die LH Hannover. Dabei wird einer zwischenzeitlichen Erhöhung der pro Person in Anspruch genommenen Wohnfläche die Bedienung der übrigen Bedarfskomponenten Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf entgegen gerechnet, sodass es sich um den *verbleibenden* Auflockerungsbedarf handelt. Der verbleibende Auflockerungsbedarf stellt somit diejenige Anzahl an Wohneinheiten dar, die zusätzlich geschaffen werden müssten, um die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner auf das durchschnittliche Niveau der Region Hannover ohne LH Hannover anzuheben.

Die mittlere Wohnfläche pro Einwohner liegt in Lehrte leicht unter dem Durchschnitt der Region ohne LH Hannover. Für die zu erwartende Wohnfläche je Einwohner auf regionaler Ebene wird nach dem modifizierten ILS-Verfahren davon ausgegangen, dass diese bis 2020 jährlich um die Hälfte und von da an jährlich um ein Viertel der durchschnittlichen jährlichen Zunahme in den Jahren 1995 bis 2003 wächst.

Für die Berechnung der zukünftigen Wohnfläche je Einwohner in Lehrte wird davon ausgegangen, dass der Nachhol-, der Ersatz- und der Neubedarf entsprechend der oben stehenden Größenordnung realisiert werden. Hierfür wird für neu errichtete Wohnungen in Lehrte von einer durchschnittlichen Größe von 129,7 m<sup>2</sup> ausgegangen (Durchschnittswert für im Zeitraum 2008 bis 2012 in Lehrte neu errichtete Wohneinheiten). Für Wohnungsabgänge wird eine durchschnittliche Größe von 90,4 m<sup>2</sup> angesetzt (durchschnittliche Wohnungsgröße in Lehrte im Bestand).

Ein Wohnungsneubau in Lehrte auf dem Niveau des bis hierhin ermittelten Nachhol-, Ersatz- und Neubedarfes würde bereits zu einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf von aktuell 43,1 m<sup>2</sup> auf 45,8 m<sup>2</sup> im Jahr 2025 führen. Um den Wert dem regionalen Durchschnitt anzugleichen, müssten bis 2025 474 zusätzliche Wohneinheiten (WE) geschaffen werden.

	2014	2025
Wohnfläche/Einw. Reg. Hannover ohne LH Hannover	45,2 m <sup>2</sup>	47,2 m <sup>2</sup>
Wohnfläche/Einw. Lehrte	43,1 m <sup>2</sup>	45,8 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibender Auflockerungsbedarf gegenüber 2014 Lehrte</b>	-	<b>474 WE</b>

Tabelle 11: Kumulierter verbleibender Auflockerungsbedarf in Lehrte

Prinzipiell kann der verbleibende Auflockerungsbedarf als qualitativer Neubaubedarf betrachtet werden. Eine Annäherung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner an das regionale Niveau kann in Anbetracht der weitgehend deckungsgleichen Alters- und Haushaltsstruktur als durchaus rationales Handlungsziel gesehen werden. Hierbei gilt es

jedoch zu berücksichtigen, dass eine einfache Steigerung der Anzahl der Wohnungen nur eingeschränkt dem Bedarf nach größeren Wohnflächen gerecht wird, der in dem verbleibenden Auflockerungsbedarf zur Geltung kommt. Dementsprechend kann der ermittelte Nachhol-, Ersatz- und Neubedarf zuzüglich dem verbleibenden Auflockerungsbedarf als Obergrenze für den künftigen Neubaubedarf betrachtet werden, der im Rahmen einer qualitativen Aufwertung des Wohnungsbestandes in Lehrte möglich wäre.

### Gesamtbedarf

Der Gesamtbedarf bei Fortsetzung des bestehen Trends setzt sich aus allen zuvor dargestellten Bedarfskomponenten zusammen. Insgesamt ergibt sich auf Basis der Einwohner- und Haushaltsprognose der Region Hannover für Lehrte bis zum Jahr 2025 ein quantitativer Gesamt-Neubaubedarf von 1.396 Wohneinheiten. Zuzüglich dem verbleibenden Auflockerungsbedarf liegt die Obergrenze des Bedarfs bis 2025 in Lehrte bei 1.870 Wohneinheiten.

	2015 bis 2025
Nachholbedarf	87 WE
Ersatz	895 WE
Neubedarf	414 WE
verbleibender Auflockerungsbedarf	474 WE
<b>Gesamtbedarf ohne verbleibenden Auflockerungsbedarf</b>	<b>1.396 WE</b>
<b>Gesamtbedarf einschl. verbleibendem Auflockerungsbedarf</b>	<b>1.870 WE</b>

Tabelle 12: Gesamt-Neubaubedarf 2015 bis 2025 in Lehrte

Um die durch die Region Hannover prognostizierte Einwohnerentwicklung erreichen zu können, müssten demnach ab 2015 Jahr bis 2025 in Lehrte jährlich mindestens 127 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Einschließlich des verbleibenden Auflockerungsbedarfs wären insgesamt 170 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Dies würde eine enorme Steigerung der Bautätigkeit in Lehrte gegenüber den letzten Jahren bedeuten.

	WE/Jahr	Bauintensität
Neubaubedarf ohne Auflockerungsbedarf 2015-2025	127	2,91
Neubaubedarf inkl. Auflockerungsbedarf 2015-2025	170	3,99
Bautätigkeit 2010-2014	66	1,50

Tabelle 13: Jährlicher Neubaubedarf für Lehrte im Zeitraum 2015-2025, Bauintensität in Wohneinheiten je 1.000 pro Jahr

### 3.6 ADRESSEN IM GENERATIONENWECHSEL

Eine wesentliche Rolle für das künftig zu erwartende Wohnraumangebot spielt die Frage, ein wie großer Anteil der bestehenden Einfamilienhäuser in den kommenden Jahren im Zuge eines Generationenwechsels auf dem Markt zur Verfügung stehen wird. Insgesamt werden in Lehrte 12,7 % aller Eigenheime (insgesamt 1.400 Objekte) ausschließlich von Personen in einem Alter ab 70 Jahren bewohnt.

Der Vergleich der Anteile der Adressen im Generationenwechsel (ausschließlich Bewohner ab 70 Jahre) auf Ortsteilebene verdeutlicht, in welchen Lagen in den kommenden Jahren verstärkt mit frei werdenden Bestands-Einfamilienhäusern gerechnet werden muss. Die Kernstadt weist diesbezüglich einen im städtischen Vergleich etwa durchschnittlichen Wert von 13,4 % auf. Ein überdurchschnittlicher Anteil von Objekten im Generationenwechsel liegt vor allem in den Ortsteilen Arpke (15,7 %), Sievershausen (15,2 %) und Kolshorn (15,0 %) vor. Ein relativ geringer Anteil an Adressen im Generationenwechsel verzeichnen Röddensen (10,1 %), Ahlten (10,2 %) und Aligse (10,9 %).

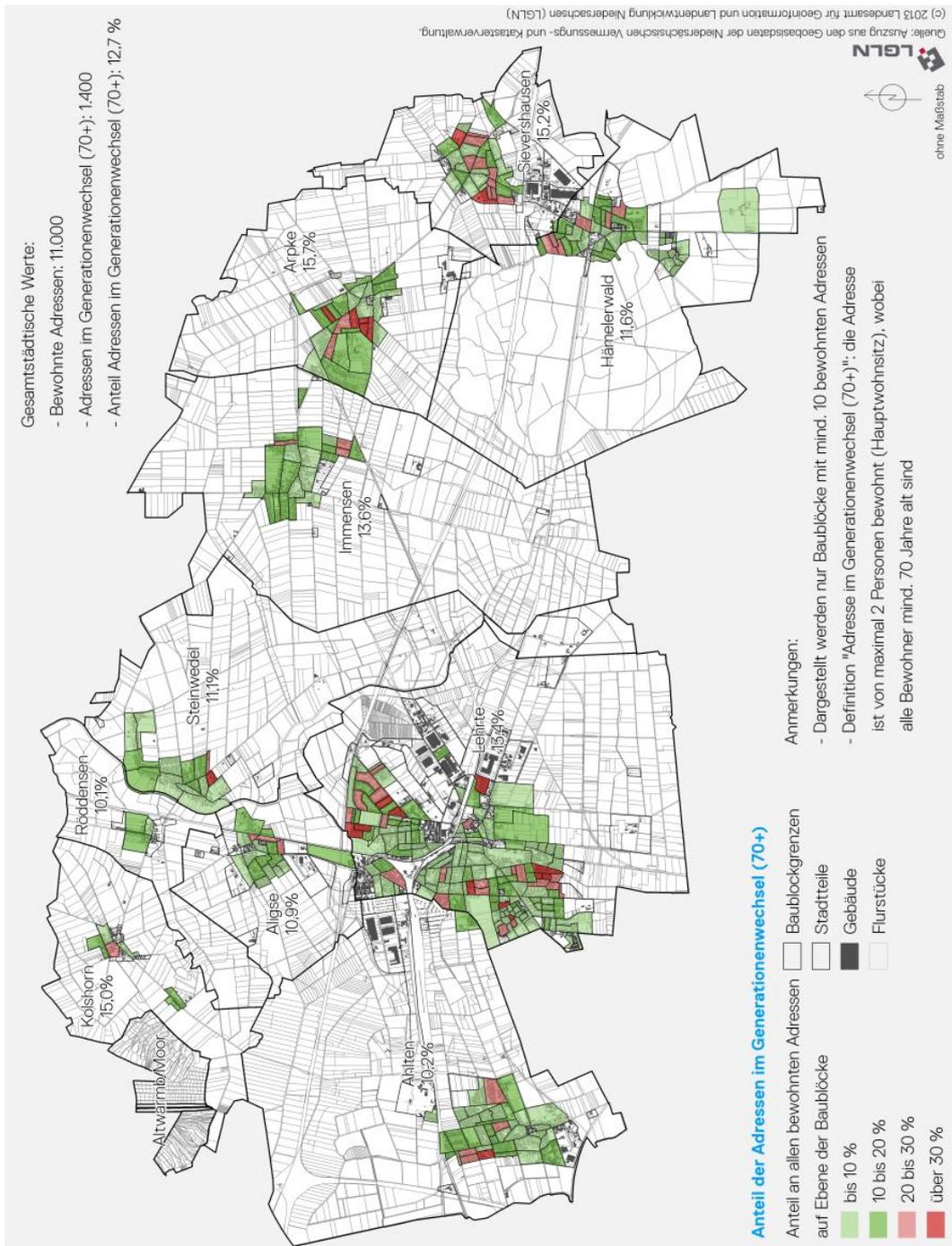


Abbildung 17: Anteil der Adresse im Generationenwechsel in Lehrte 2014  
 Quelle: Stadt Lehrte, eigene Berechnung

### Zentrale Ergebnisse Wohnungsmarktentwicklung

- Gebäudebestand und Bautätigkeit vorwiegend durch das Einfamilienhaussegment geprägt
- Baualtersstruktur auf dem Wohnungsmarkt deutet auf durchschnittlichen Sanierungsbedarf hin
- Bautätigkeit in den letzten Jahren auf sehr niedrigem Stand
- Mietpreise auf moderatem Niveau, jedoch stark abhängig von der Wohnungsgröße
- Deutliches West-Ost und Süd-Nord-Gefälle hinsichtlich der Bodenpreise
- Hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, in den letzten Jahren jedoch zunehmender Handlungsdruck im Mehrfamilienhaussegment – vorwiegend in integrierten Lagen in der Kernstadt
- Weiterhin hoher Nachfragedruck im EFH-Segment vorwiegend im zentralen und westlichen Stadtgebiet zu erwarten (korrespondiert mit einem niedrigen Anteil an Häusern im Generationenwechsel)
- Hohe Nachfrage vorwiegend nach Wohnungen der unteren und oberen Größenklassen (bis 45 m<sup>2</sup> und ab 80 m<sup>2</sup>); gerade in diesem Bereich relativ geringes Angebot
- Viele Mietwohnungen durch Haushalte besetzt, die sich ihrer finanziellen Situation nach auch eine teurere Wohnung leisten könnten
- Eine Einwohnerentwicklung entsprechend der Prognose der Region Hannover macht eine deutliche Steigerung der Bautätigkeit erforderlich
- Unzureichendes Angebot an barrierefreien Wohnungen
- Ausweitung des Angebotes besonderer Wohnformen: Insgesamt ist eine breitere Aufstellung des Wohnungsangebotes in Lehrte aufgrund fehlender Angebote anzustreben

## 4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Wohnungssuchende versuchen, die nach ihren Präferenzen und Möglichkeiten am besten geeignete Wohnung zu kaufen oder zu mieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es Haushalte in niedrigen Einkommensgruppen gibt, die sich nicht oder nur mit qualitativ unzureichendem Wohnraum versorgen können. Die Sicherung der Wohnraumversorgung dieser einkommensschwachen Haushalte ist eine Kernaufgabe kommunaler Wohnungspolitik.

Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein, von Wohngeldempfängern und Bedarfsgemeinschaften gibt einen Überblick über die Nachfragesituation im Segment des geförderten Wohnraums bzw. nach preisgünstigem Wohnraum. Dem wird das aktuelle Angebot an Wohnungen mit Mietpreisbindung bzw. im unteren Preissegment gegenübergestellt.

### 4.1 HAUSHALTE MIT ANSPRUCH AUF EINEN WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

Die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, Haushalte mit geringem Einkommen, ist in Niedersachsen über Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG abgegrenzt. Förderberechtigt sind dabei Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. Die Grenzen für das jährliche Einkommen betragen in Niedersachsen 17.000 € für einen Einpersonenhaushalt, 23.000 € für einen Haushalt mit zwei Personen und 3.000 € für jede weitere Person. Haushalte unterhalb dieser Einkommensgrenzen erhalten einen so genannten Wohnberechtigungsschein (WBS) und können somit eine öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Wohnung beziehen.

Die vorgegebenen Einkommensobergrenzen dürfen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen um 20 % überschritten werden (§5 Abs. 2 Nr.1 DVO-NWoFG). Unter gewissen Voraussetzungen, wie beispielsweise bei Schaffung von Mietwohnraum in einem festgelegten Sanierungsgebiet (§5 Abs. 2 Nr.2a DVO-NWoFG) oder bei Schaffung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung (§5 Abs. 2 Nr.3 DVO-NWoFG), ist auch eine Überschreitung der vorgegebenen Einkommensgrenze um bis zu 60 % zulässig. Dementsprechend werden in Niedersachsen Wohnberechtigungsscheine der Klassen „100 %“, „120 %“ und „160 %“ ausgestellt.

### Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine

Die Anzahl der in der Stadt Lehrte jährlich ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist zur Mitte der 2000er-Jahre deutlich zurückgegangen. Nach über 180 ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen im Jahr 2004 werden seither zumeist zwischen 50 und 70 Scheine pro Jahr ausgestellt, der weitaus größte Teil hiervon ohne „erweiterte“ Einkommensgrenze.

Diese Statistik erfasst allerdings nur die „neu“ erstellten Wohnberechtigungsscheine. Haushalte, die bereits im Vorjahr über einen Wohnberechtigungsschein verfügten, sind hierin nicht erfasst. Prinzipiell zeigen die Zahlen eine stabile Nachfrage nach gefördertem Wohnraum.

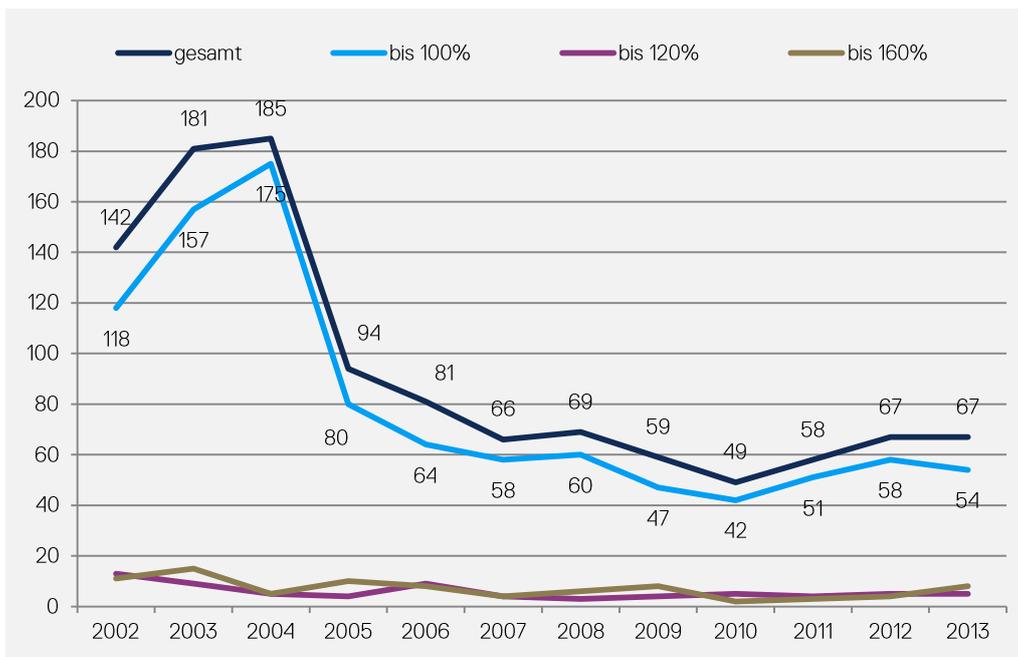


Abbildung 18: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Lehrte  
Quelle: Stadt Lehrte

## 4.2 BEDARFGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II

Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch II haben Anspruch darauf, dass ihnen eine Wohnung finanziert wird. Deshalb ist für die Sicherstellung eines adäquaten Wohnraumangebotes die Anzahl entsprechender Haushalte von entscheidender Bedeutung. Die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften liegt in Lehrte aktuell bei 1.891 und somit nach einem zwischenzeitlichen Anstieg wieder auf dem Niveau von 2007. Dies entspricht einem Anteil von rund 9,5 % aller Haushalte, was im Vergleich zum Durchschnitt der Region Hannover ohne die Landeshauptstadt (rund 8 %) einen relativ hohen Wert darstellt.

Entsprechend dem regionalen Durchschnitt handelt es sich in gut der Hälfte der Fälle um Einpersonenhaushalte. Bemerkenswert ist die deutliche Verschiebung der Bedarfsgemeinschaften hin zu kleineren 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 %
<b>gesamt</b>	<b>1.880</b>	<b>1.999</b>	<b>1.891</b>	<b>+0,6 %</b>

**Tabelle 14: Bedarfsgemeinschaften (BG) in Lehrte 2007-2014, jeweils Stand vom 30.06.)**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2014

### 4.3 WOHNSELDEMPFÄNGER

Neben vergünstigtem Wohnraum über Fördermaßnahmen sowie der Finanzierung von Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften stellt das Wohngeld eine weitere wichtige Säule zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte dar. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich in erster Linie nach folgenden drei Faktoren (siehe Webseite Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung):

- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung und
- Höhe des Gesamteinkommens.

Die Anzahl der Wohngeld empfangenden Haushalte ist nach einem zwischenzeitlichen Anstieg bis auf 787 im Jahr 2010 wieder deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2014 bezogen 425 Haushalte in Lehrte Wohngeld. Dies entspricht einem Anteil von 2,2 % an allen Haushalten, der somit über dem bundesweiten Durchschnitt liegt (1,9 %).

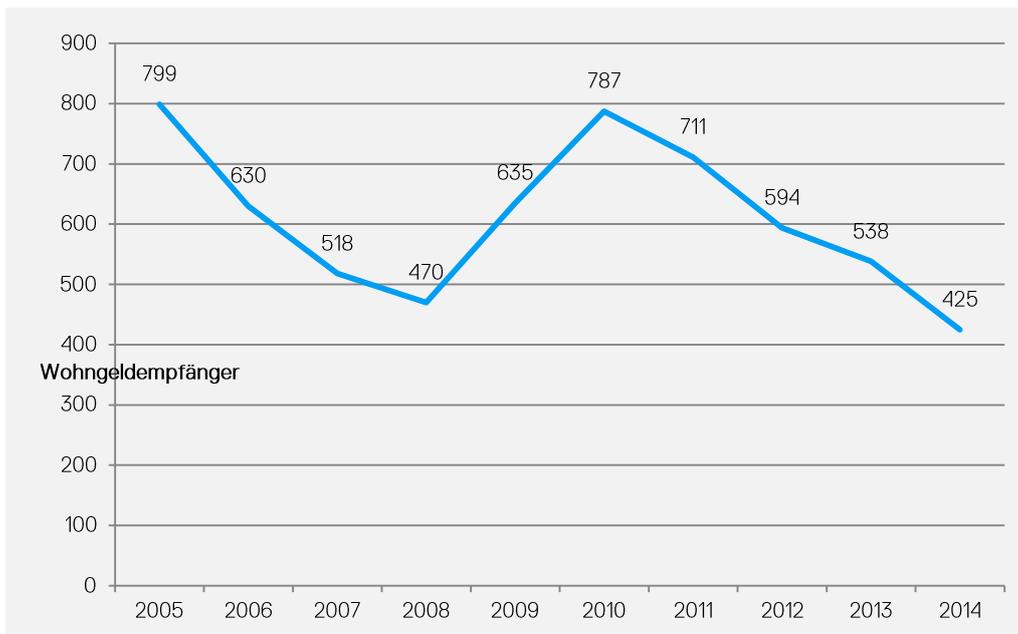


Abbildung 19: Anzahl der Wohngeldempfänger in Lehrte 2005-2014  
Quelle: Stadt Lehrte

#### 4.4 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBESTAND

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte „Bewilligungsmiete“ von den Mietern zu verlangen. Diese Mietpreisbindung gilt entsprechend dem Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz für eine Dauer von drei Jahren. Von da an ist eine Mietsteigerung von maximal 15 % innerhalb von drei Jahren zulässig.

Die Höhe der Mietpreisbindung ist abhängig vom jeweiligen Gemeindetyp. Lehrte zählt zu den Kommunen der Mietstufe 3 (von insgesamt 6) in Niedersachsen. Demnach beträgt die höchstzulässige Miete ab Bezugsfertigkeit hier üblicherweise 5,00 €/m<sup>2</sup>. Für Haushalte mit einem um 60 % „erweiterten“ Einkommen ist im geförderten Wohnungsbau eine Miete von maximal 7,00 €/m<sup>2</sup> zulässig.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen in Lehrte belief sich am 01.01.2014 auf 407 Einheiten, hiervon 299 für Haushalte der Einkommensklasse „100 %“ und 108 für Haushalte mit einem um 60 % „erweiterten“ Einkommen. Geförderte Wohnungen, die aufgrund einer energetischen Sanierung von Haushalten mit einem um bis zu 20 % erhöhten Einkommen bezogen werden dürfen, sind in Lehrte nicht vorhanden. Der weitaus größte Teil des geförderten Wohnungsbestandes befindet sich in der Kernstadt.

Ortsteil	Geförderte Wohnungen	Anteil am Gesamtbestand
Kernstadt	340	83,5 %
Arpke	21	5,2 %
Ahlten	19	4,7 %
Immensen	15	3,7 %
Aligse	9	2,2 %
Steinwedel	3	0,7 %
<b>gesamt</b>	<b>407</b>	<b>100 %</b>

Tabelle 15: Bestand an geförderten Wohnungen nach Ortsteilen  
Quelle: Stadt Lehrte

Innerhalb des Jahres 2014 ist der Bestand von Wohnungen mit Mietpreisbindung um rund 40 Einheiten gesunken. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen werden die Mietpreisbindungen für „160 %-Wohnungen“ bis 2022 vollständig auslaufen. Der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen würde sich bis 2024 halbieren und bis 2046 auf rund ein Viertel zurückgehen.

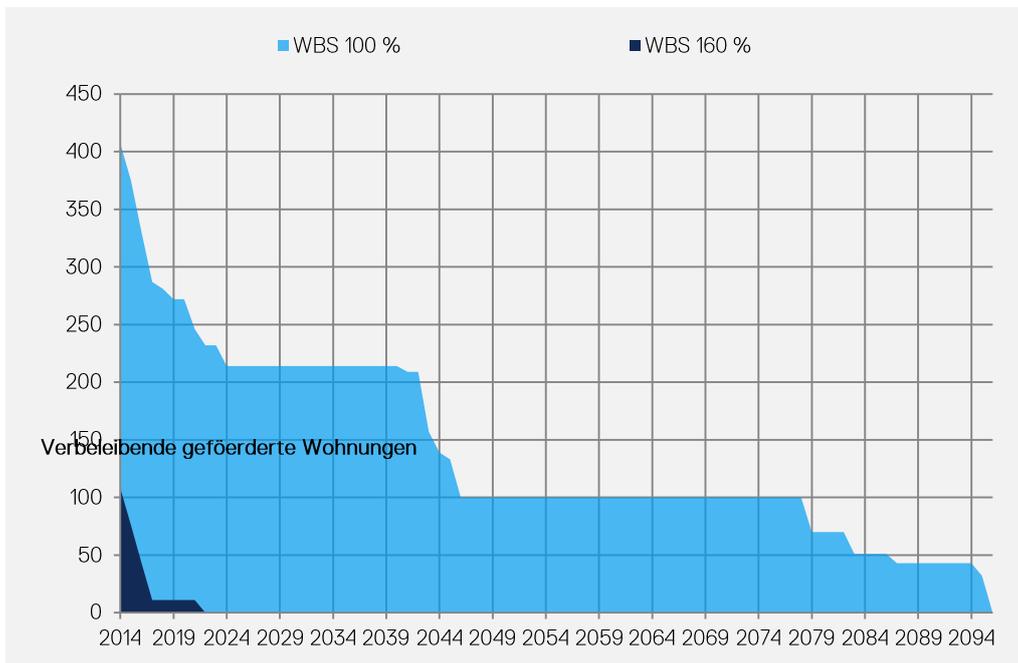


Abbildung 20: Verbleibender Bestand an geförderten Wohnungen in Lehrte ohne Neuschaffungen  
Quelle: Stadt Lehrte

### Abgleich Mietpreisniveau geförderter und frei finanzierter Wohnungen

Ein Abgleich der für geförderte Wohnungen geltenden Mietobergrenze mit den Mietpreisen auf dem freien Wohnungsmarkt (gemäß den Angaben aus dem Mietspiegel) lässt Rückschlüsse auf den weiteren Bedarf an gefördertem Wohnraum zu. Hierbei ist festzustellen, dass die Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt für nahezu alle Baualters- und Wohn-

flächenklassen unter 5,00 € beginnen und damit unter der Mietobergrenze für geförderten Wohneinheiten beginnen. Auch die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt in der Regel nur leicht über diesem Wert, für Wohneinheiten mit Baujahr vor 1960 z.T. sogar leicht darunter. Für eine zwischen 1961 und 1995 errichtete 100 m<sup>2</sup>-Wohnung läge die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt um lediglich 45 € über einer entsprechenden geförderten Wohnung.

Hieraus ist jedoch nicht zwangsläufig abzuleiten, dass sich Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auch ohne Schwierigkeiten auf dem freien Markt mit Wohnraum versorgen können. Diesbezüglich sind vor allem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die in Lehrte aktiven Wohnungsunternehmen verzeichnen eine sehr hohe Nachfrage sowohl nach frei finanzierten als auch nach öffentlich geförderten Wohnungen, die mit dem aktuellen Bestand kaum gedeckt werden kann. Sowohl die Lehrter Wohnungsbau GmbH als auch die Wohnungsgenossenschaft Lehrte verweisen beispielsweise darauf, dass sie seit rund vier Jahren abgesehen von Fluktuationsreserven keinen Leerstand mehr verzeichnen.
- Eine Betrachtung der aktuellen Angebotssituation auf dem Lehrter Mietwohnungsmarkt zeigt, dass die Preise für die offerierten Objekte die Mietobergrenze für geförderte Wohnungen im Durchschnitt um gut 1,00 €/m<sup>2</sup> übertreffen.
- Das Mietniveau für Wohneinheiten unter 45 m<sup>2</sup> weicht entsprechend der Auswertung der Datenbank der Region Hannover (siehe Kapitel 3.4) gegenüber dem Durchschnitt sehr deutlich nach oben ab.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nach Einschätzung der lokalen Wohnungsunternehmen in den integrierten Lagen deutlich über den im Mietspiegel aufgeführten Durchschnittswerten. Die Lehrter Wohnungsbau GmbH verweist auf durchschnittliche Mietpreise in der Innenstadt von 5,70 € bis 5,80 € für Objekte der Baujahre 1961 bis 1995. Einkommensschwache Haushalte – und hier insbesondere ältere Bewohner – sind auf die fußläufige Erreichbarkeit einer ÖPNV-Anbindung und von Nahversorgungseinrichtungen angewiesen.
- Für einkommensschwache Einwohnergruppen stellt sich die Versorgung mit Wohnraum auf dem frei finanzierten Markt z.T. auch abgesehen von ihrer finanziellen Situation schwierig dar, da private Vermieter um deren Liquidität fürchten. Diese Haushalte sind auf die im geförderten Wohnungsbau verordnete Belegungsbindung angewiesen.
- Das Mietangebot von Wohneinheiten der untersten sowie der obersten Größenklassen ist auf dem freien Wohnungsmarkt in Lehrte stark eingeschränkt. Entsprechende Objekte weisen zudem häufig einen renovierungsbedürftigen Zustand auf.

Aufgrund dieser Aspekte ist weiterhin mit einem stabilen Bedarf an geförderten Wohnungen zu rechnen. Dieser muss insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Zahl auslaufender Mietpreisbindungen berücksichtigt werden.

#### 4.5 WOHNRAUM FÜR BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben Anspruch auf die staatliche Finanzierung einer Wohnung. Die zulässige Mietobergrenze (Brutto-Miete) richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder und wird auf kommunaler Ebene bestimmt. Weiterhin ist für eine Erstattung der Mietkosten eine der Haushaltsgröße „angemessene“ Wohnfläche entscheidend. Die entsprechenden Richtwerte liegen bei 45 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> für eine Person, 60 m<sup>2</sup> für einen Zweipersonenhaushalt und zusätzlich 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person.

Tabelle 16 gibt eine Übersicht aller im ersten Halbjahr 2014 veröffentlichten Mietangebote aus Printmedien und Internet, separiert nach ihrer Eignung für die verschiedenen Haushaltsgrößen. Hier wird zudem aufgezeigt, wie groß der Anteil derjenigen Wohnungen mit einer Brutto-Miete innerhalb der nach SGB II zulässigen Mietobergrenze (bzw. um nicht mehr als 30 % darüber) ist.

Insgesamt liegen die Mieten von 55 % der im Beobachtungszeitraum angebotenen Wohnungen innerhalb der für Bedarfsgemeinschaften zulässigen Mietobergrenze. Wohnungen mit Mietpreisen von über 30 % darüber stellen in Lehrte tendenziell eine Ausnahme dar.

Insbesondere für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen ist die Situation auf dem Lehrter Wohnungsmarkt relativ unkritisch. Für Bedarfsgemeinschaften mit vier oder fünf Personen stellt sich die Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt am schwierigsten dar. Seitens der lokalen Wohnungsmarktakeure wird die Wohnungsversorgung für Bedarfsgemeinschaften insgesamt als unzureichend eingeschätzt. Häufig können diese Haushalte nicht mit Wohnraum versorgt werden, der ihnen rechtmäßig zustünde.

	Angebote insgesamt	MOG	Angebote innerhalb MOG	MOG +30 %	Angebote innerhalb MOG +30 %
1 Person	49	344 €	59,2%	447 €	89,8%
2 Personen	56	418 €	66,1%	543 €	94,6%
3 Personen	95	503 €	58,9%	654 €	93,7%
4 Personen	43	545 €	34,9%	709 €	90,7%
5 Personen	55	608 €	49,1%	790 €	89,1%
gesamt	298		55,0 %		91,9 %

**Tabelle 16: Mietangebote in Lehrte nach Abweichung von der Mietobergrenze (MOG) gemäß SGB II im 1.Halbjahr 2014**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### Zentrale Ergebnisse Wohnungsraumversorgung für einkommensschwache Haushalte

- Stabile Nachfrage nach Wohnungen mit Mietpreisbindung, vorwiegend ohne „erweiterte“ Einkommensgrenze
- Relativ hohe, zuletzt jedoch stark rückläufige Anzahl an Bedarfsgemeinschaften, deutliche Verschiebung hin zu kleineren Haushalten
- Geringfügig überdurchschnittlicher Anteil an Wohngeldbeziehern, Anzahl jedoch seit 2010 ebenfalls deutlich rückläufig
- Lehrte ist Gemeinde der Mietpreisstufe 3, mit einer Mietobergrenze im geförderten Wohnungsbau dementsprechend bei 5,00 €/m<sup>2</sup> bzw. bei 7,00 €/m<sup>2</sup> bei Wohnungen mit um 60 % „erweiterter“ Einkommensklasse
- Aktuell 407 geförderte Wohneinheiten, hiervon 299 für Haushalte der Einkommensklasse „100 %“ und 108 für Haushalte mit einem um 60 % „erweiterten“ Einkommen
- Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes auf die Hälfte bis 2024 und auf ein Viertel bis 2046
- Trotz moderatem Mietniveau kann der frei finanzierte Wohnungsmarkt den abgehenden geförderten Wohnungsbestand nur bedingt „auffangen“; hoher Förderbedarf weiterhin insbesondere für Wohnungen der unteren und oberen Größenklassen in integrierten Lagen, vorwiegend in der Kernstadt
- Für Bedarfsgemeinschaften geeignetes Wohnraumangebot insgesamt als unzureichend eingeschätzt, Engpässe vor allem bei entsprechenden Wohnungen für Haushalte ab vier Personen

## 5 ZIELE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Stadt Lehrte setzt sich für die Deckung der örtlichen Wohnraumversorgung mehrere im Folgenden erläuterte Ziele. Sie ordnen sich ein in das gegenwärtig in Aufstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), in dem die zukünftige Wohnpolitik von Lehrte eine wichtige Rolle einnimmt. Die an dieser Stelle formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen sind ein vorgezogenes Ergebnis der Erarbeitung des ISEK und werden im Rahmen dessen Berücksichtigung finden. Eine Umsetzung der Ziele soll daher insbesondere auch über das ISEK gewährleistet werden.

### ANGEMESSENES UND VIELFÄLTIGES WOHNUNGSANGEBOT SICHERSTELLEN

Die Prognosen für den Wohnungsbau lassen für die Stadt Lehrte für die nächsten zehn Jahre einen kontinuierlichen Neubaubedarf erwarten, der über dem Durchschnitt der Baufertigstellungen der letzten Jahre liegt. Es ist Ziel der Stadt Lehrte, die aus der Eigenentwicklung sowie den Zuzügen von außen entstehenden Wohnbedarfe in angemessenem Maße zu decken und dabei die weiteren im Folgenden aufgeführten konkretisierenden Ziele zu verfolgen.

Der Wohnungsneubau soll dabei in allen Ortsteilen der Stadt Lehrte erfolgen und dort mindestens den erwachsenden Eigenbedarf decken. Einen besonderen räumlichen Schwerpunkt der Entwicklung bildet die Kernstadt Lehrte. Im Bereich des neu zu schaffenden Wohnangebots darf dabei nicht nur der Einfamilienhausbau im Fokus stehen. Vielmehr muss auch ein stärkerer Geschosswohnungsbau als in den letzten Jahren realisiert werden. Nur hierüber lässt sich die erkennbare Nachfrage nach kleinen Wohnungen in gut integrierten Lagen adäquat bedienen, wobei auch das Angebot an größeren attraktiven Wohnungen in zentraler Lage nicht aus dem Blick geraten darf, um ein möglichst vielfältiges Angebot zu gewährleisten.

### FLÄCHENSPARENDER WOHNUNGSNEUBAU MIT AUSRICHTUNG AUF INTEGRIERTE LAGEN

Die Stadt Lehrte setzt sich zum Ziel, einen möglichst großen Anteil des Wohnungsneubaus im vorhandenen Siedlungsbereich zu verwirklichen („Innen- vor Außenentwicklung“), um den vorhandenen, in Teilen bereits deutlich überformten Freiraum weitgehend zu schützen und vorrangig für die Zwecke des Naturschutzes, der landschaftsbezogenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft zu erhalten. Daher ist der Neubaubedarf zunächst auf vorhandene Baulücken zu lenken und sind zusätzlich Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich zu aktivieren. Nur wenn die Bedarfe auf diesem Wege nicht gedeckt werden können, soll eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich erfolgen.

Durch die Ausrichtung der Wohnbauentwicklung in Lehrte auf integrierte Siedlungslagen soll zudem eine möglichst gute wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und eine hohe Auslastung der Infrastruktur sichergestellt werden. Dies erhöht die Teilhabechancen der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen und kann dazu beitragen, unnötige Verkehre zu vermeiden und die Herstellungs- sowie Folgekosten der Siedlungsentwicklung zu minimieren. Der angestrebte Mindeststandard für die Wohnbauentwicklung beinhaltet eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten (Lebensmittel-Vollversorger oder Lebensmittel-Discounter) in weniger als 1.000 Meter Entfernung, eine Haltestelle des ÖPNV in einer fußläufigen Distanz von nicht mehr als 500 Metern sowie eine maximale Entfernung des nächsten SPNV-Haltepunktes in maximal 750 m fußläufiger Entfernung. Als erste Schritte der Umsetzung strebt die Stadt Lehrte gegenwärtig die Entwicklung verschiedener Potenzialflächen im Innenbereich an, die diesen Kriterien entsprechen.

### SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG GEWÄHRLEISTEN

In Lehrte besteht ein konstanter, im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlicher Anteil von einkommensschwachen Haushalten mit Versorgungsschwierigkeiten am freien Wohnungsmarkt, die auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Die vorhandenen Angebote lassen zudem vermuten, dass zur Deckung des Bedarfs in diesem Segment am freien Markt in erster Linie ältere Wohnungen einfacher Ausstattung und in wenig attraktiven Lagen zur Verfügung stehen. Festzustellen ist vor allem eine verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen für 1 bis 2 Personen, aber auch nach sehr großen Familienwohnungen (ab 4 Personen), die nach Möglichkeit barrierefrei und in gut integrierten Lagen vorhanden sein sollten. Hier liegt ein deutlicher Aufholbedarf an bezahlbarem Wohnraum auch für einkommensschwächere Haushalte, der sich durch Auswirkungen einer verstärkten Nachfrage auf dem Hannoveraner Wohnungsmarkt in Lehrte noch vergrößern könnte.

Verschärft wird die Situation von Gruppen mit Versorgungsschwierigkeiten durch ein in den nächsten Jahren einsetzendes verstärktes Auslaufen von Belegungsbindungen im vorhandenen geförderten Mietwohnungsbestand. So wird die Anzahl der geförderten und gebundenen Mietwohnungen in den nächsten zehn Jahren um etwa die Hälfte zurückgehen.

Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Lehrte an, den auslaufenden geförderten Wohnungsbestand mindestens in vollem Umfang zu ersetzen. Dabei ist die Ausrichtung auf die veränderte Nachfrage nach vor allem kleinen und sehr großen Wohnungen anzupassen, wobei insgesamt die Vielfalt des Angebots zu erhalten ist. Hier kann auch eine mittelbare Mietbindung von Wohnungen im Bestand dazu beitragen, Angebote im unteren Mietniveau zu erhalten und Wohnraum für einkommensschwache Nachfragegruppen zu bieten.

Dies gilt umso mehr, da zu vermuten ist, dass aufgrund fehlender Wohnalternativen einfache Mietwohnungen durch Mieter belegt werden, die dort ihre eigentlichen Wohnwünsche nicht erfüllt sehen und somit Wohnraum für einkommensschwächere Nachfrager belegen. Durch ein entsprechendes höherwertiges Mietwohnungsangebot ließe sich hier

durch entstehende Umzugsketten zusätzlicher Wohnraum für die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte aktivieren.

### **DEN WACHSENDEN BESONDEREN BEDARFEN GERECHT WERDEN**

Die Stadt Lehrte sieht sich einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur ausgesetzt, die in den nächsten Jahren eine deutliche Alterung der Einwohnerschaft zur Folge haben wird. Neben einer quantitativen größeren Zahl älterer Menschen wird auch der relative Anteil zunehmen. Eine wesentliche Aufgabe im Umgang mit dieser Veränderung ist ein ausreichendes Angebot möglichst altersgerechter Wohnungen im Stadtgebiet. Daher ist mit deutlich steigenden Bedarfen an barrierefreien Wohnungen zu rechnen, zumal diese auch einen Komfortgewinn für andere Gruppen am Wohnungsmarkt darstellen. Neben der Barrierefreiheit ist die möglichst gute fußläufige Infrastrukturversorgung ein zweites wesentliches Kriterium für altersgerechten Wohnraum. Entsprechende Neubauvorhaben müssen deshalb primär in entsprechend gut integrierten Lagen erfolgen.

Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen sind verhältnismäßig neue Trends am Wohnungsmarkt, die das Zusammenleben der Bewohner und den Aufbau möglichst guter Nachbarschaften mit gegenseitiger Unterstützung in den Mittelpunkt stellen. Entsprechende Angebote sind in Lehrte noch nicht vorhanden, obwohl bereits Nachfragen in diese Richtung erfolgen. Daher unterstützt die Stadt Lehrte solche Vorhaben, auch als Beitrag zur Ausdifferenzierung des lokalen Wohnungsangebots.

### **ANGEMESSENE SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG IN ALLEN ORTSTEILEN UND INSBESONDERE IN GUT INTEGRIERTEN LAGEN SICHERSTELLEN**

Auch einkommensschwachen Haushalten und Gruppen mit besonderen Versorgungsbedarfen muss es nicht nur möglich sein, eine Wohnung in angemessener Größe und Ausstattung zu finden, sondern dies nach Möglichkeit auch in allen Ortsteilen der Stadt Lehrte. Damit soll gewährleistet werden, dass Bewohner in ihrem angestammten Wohnumfeld verbleiben können, was vor allem für ältere Menschen eine hohe Bedeutung bei der Suche nach altersgerechten Wohnungen hat. Darüber hinaus ist ein flächendeckendes und nicht in schlechten Lagen konzentriertes Angebot an Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ein wesentliches Stadtentwicklungsziel von Lehrte, um eine soziale Durchmischung zu fördern.

Inbesondere müssen auch die Lagen mit einer sehr guten fußläufigen Infrastrukturausstattung für alle Gruppen verfügbar sein, insbesondere für die Haushalte, die auf eine solche räumliche Nähe aufgrund eingeschränkter Mobilität besonders angewiesen sind. Daher sollte hier ein besonderer räumlicher Schwerpunkt des geförderten Wohnungsbaus liegen.

Darüber hinaus lassen sich angesichts der aktuellen Marktsituation perspektivisch vor allem im Bereich der Kernstadt von Lehrte Versorgungsschwierigkeiten für einkommensschwa-

che Haushaltevermuten, denen gezielt entgegengewirkt werden sollte, damit auch hier Angebote für alle Gruppen vorhanden bleiben.

### **BESTANDSMODERNISIERUNG MIT FOKUS BARRIERENREDUZIERUNG UND KLIMASCHUTZ DURCHFÜHREN**

Der weitaus größte Teil der Wohnungsnachfrage wird auch zukünftig im heute schon vorhandenen Bestand gedeckt werden. Daher müssen die Wohnungsbestände kontinuierlich modernisiert und energetisch aufgewertet werden, um ein qualitativ angemessenes Angebot zu gewährleisten. Unterbleiben die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen, so führt dies tendenziell zu einer höheren Nachfrage in Neubauprojekten, kann es zu Leerständen im Altbestand kommen und kann sich zudem für einkommensschwache Haushalte die Versorgungssituation mit angemessenem Wohnraum verschlechtern.

Die Verteilung der Baualterphasen des Gebäudebestandes in Lehrte deuten auf einen im regionalen und landesweiten Vergleich durchschnittlichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf hin, der sich vor allem in Fragen der altersgerechten Sanierung zur Herstellung von Barrierefreiheit (oder mindestens Barrierearmut) sowie in der Aufgabe der energetischen Modernisierung der Bestände zeigen wird.

Die größere Zahl älterer Einfamilienhäuser im selbst genutzten Eigentum wird vermutlich zu einer besonderen Herausforderung für die Eigentümer führen, ihre Häuser durch die Reduzierung von Barrieren für ein möglichst altersgerechtes Wohnen zu ertüchtigen und gleichzeitig den steigenden Anforderungen einer energetischen Ertüchtigung gerecht zu werden.

# 6 VERZEICHNISSE

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Regionale Einordnung der Stadt Lehrte .....	6
Abbildung 2: Altersstruktur in Lehrte im regionalen Vergleich 2013 .....	9
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Lehrte im regionalen Vergleich.....	11
Abbildung 4: Determinanten der Einwohnerentwicklung in Lehrte 2000 bis 2012.....	12
Abbildung 5: Determinanten der Einwohnerentwicklung in Lehrte 2009 bis 2013.....	13
Abbildung 6: Außenwanderungen nach Altersklassen für Lehrte 2009-2013 .....	14
Abbildung 7: Altersspezifische Wanderungsbilanz der Stadt Lehrte mit den angrenzenden Kommunen (ohne Hannover) 2009-2013.....	15
Abbildung 8: Bevölkerungsprognose für Lehrte nach Altersklassen.....	17
Abbildung 9: Bevölkerungsprognose für Lehrte nach Altersjahren.....	18
Abbildung 10: Prognostizierte Haushaltsentwicklung in Lehrte 2014-2025 auf Grundlage der Einwohnerprognose der Region Hannover.....	20
Abbildung 11: Bestand an Wohngebäuden nach Baualtersklassen im regionalen Vergleich 2011 .....	22
Abbildung 12: Jährlich fertiggestellte Wohneinheiten in Lehrte 2001 bis 2014.....	23
Abbildung 13: Mietwohnungsangebote in Lehrte im 1.Halbjahr 2014 nach Größenklassen.....	26
Abbildung 14: Durchschnittliche Brutto-Miete der im 1. Halbjahr 2014 angebotenen Mietwohnungen in Lehrte nach Wohnfläche .....	27
Abbildung 15: Bodenrichtwerte in Lehrte im regionalen Vergleich .....	28
Abbildung 16: Kumulierter Neubedarf in Lehrte.....	31
Abbildung 17: Anteil der Adresse im Generationenwechsel in Lehrte 2014.....	35
Abbildung 18: Erteilte Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Lehrte .....	38
Abbildung 19: Anzahl der Wohngeldempfänger in Lehrte 2005-2014.....	40
Abbildung 20: Verbleibender Bestand an geförderten Wohnungen in Lehrte ohne Neuschaffungen.....	41

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Einwohnerzahl in den Ortsteilen am 31.12.2013 .....	7
Tabelle 2: Haushaltsstruktur in Lehrte im regionalen Vergleich, Dez. 2011.....	10
Tabelle 3: Außenwanderungen nach Quelle/Zielort für Lehrte 2009-2013 .....	14
Tabelle 4: Prognostizierte Einwohnerentwicklung Lehrte 2009/2011 bis 2030, Variante 1 = „konstante Wanderungen“, Variante 2 = „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ .....	16
Tabelle 5: Haushaltsmitgliederquoten 2011 für Lehrte nach Altersgruppen.....	19
Tabelle 6: Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten in Lehrte 2011.....	21
Tabelle 7: Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer in Lehrte im regionalen Vergleich 2011, Region = Region Hannover ohne LH Hannover.....	22
Tabelle 8: Bautätigkeit 2009 bis 2014 in den Ortsteilen .....	24
Tabelle 9: Durchschnittliche Nettokaltmieten und Mietspannen in Lehrte 2014.....	25
Tabelle 10: Zuordnung der Haushaltstypen in Lehrte zu Wohnungsgrößen.....	30
Tabelle 12: Kumulierter verbleibender Auflockerungsbedarf in Lehrte .....	32
Tabelle 13: Gesamt-Neubaubedarf 2015 bis 2025 in Lehrte.....	33
Tabelle 14: Jährlicher Neubaubedarf für Lehrte im Zeitraum 2015-2025, Bauintensität in Wohneinheiten je 1.000 pro Jahr .....	33
Tabelle 15: Bedarfsgemeinschaften (BG) in Lehrte 2007-2014, jeweils Stand vom 30.06.) .....	39
Tabelle 16: Bestand an geförderten Wohnungen nach Ortsteilen .....	41
Tabelle 17: Mietangebote in Lehrte nach Abweichung von der Mietobergrenze (MOG) gemäß SGB II im 1.Halbjahr 2014 .....	43