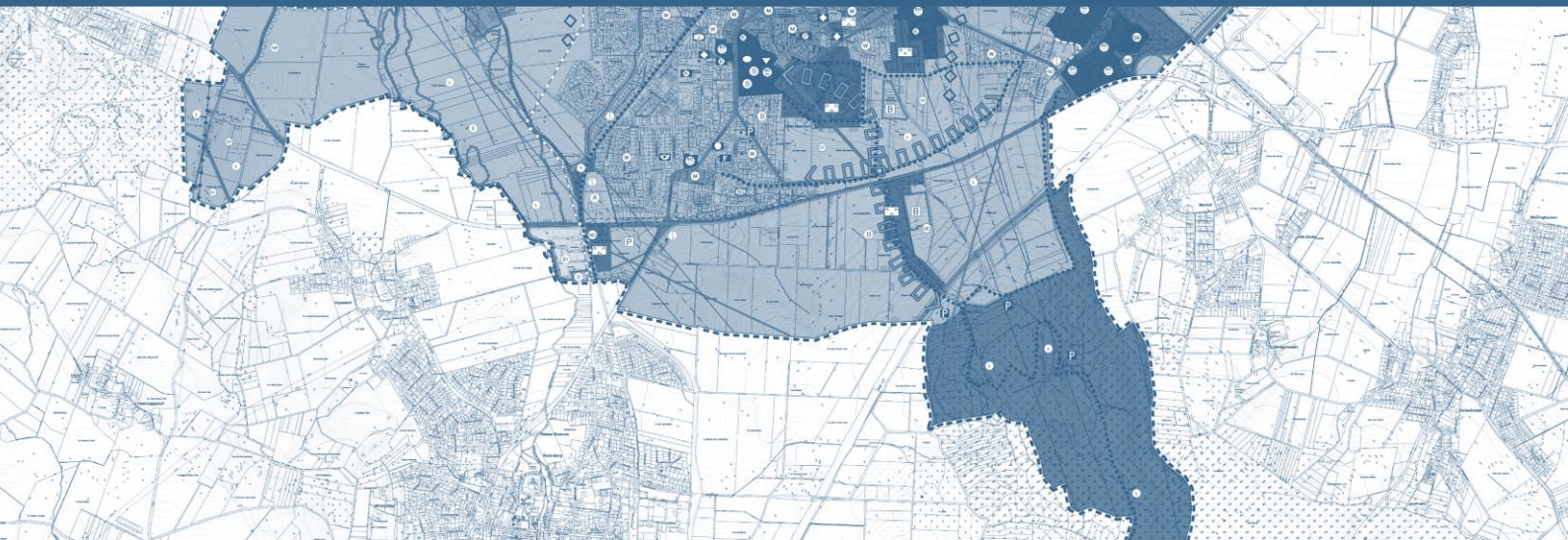




Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf

Wohnraumversorgungskonzept

Ergebnisbericht | 2018



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Methodik.....	3
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Finanzmärkte	5
2.2 Baukosten	6
2.3 Förderkulisse und -konditionen	7
2.4 Wanderungen und Migration	8
2.5 Regionalplanung	10
3 Situationsanalyse	11
3.1 Arbeitsmarkt	11
3.1.1 Beschäftigte und Pendler	11
3.1.2 Arbeitssuchende.....	15
3.1.3 Kaufkraft	16
3.2 Demografische Entwicklung	17
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	17
3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	20
3.2.3 Wanderungen.....	22
3.2.4 Altersstruktur	26
3.3 Wohnungsbestand	28
3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes.....	28
3.3.2 Neubautätigkeit.....	31
3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse	34
3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung.....	35
3.4.2 Eigentumssegment.....	36

4	Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	39
4.1	Nachfragestruktur.....	40
4.2	Angebotsstruktur.....	41
4.3	Bilanz Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum.....	42
5	Wohnungsmarktprognose 2016 bis 2035	45
5.1	Bevölkerungsprognose.....	45
5.2	Haushaltsprognose	48
5.3	Neubaubedarfsprognose.....	51
5.4	Flächenbedarfsabschätzung	54
6	Handlungsbedarf und -empfehlungen.....	57
6.1	Zusammenfassung und Handlungsbedarf.....	57
6.2	Handlungsfeld: Aktivierung und Nutzung der Bestandspotenziale	58
6.3	Handlungsfeld: Qualitativer und quantitativer Wohnungsneubau.....	61
6.4	Flächenaktivierung und -entwicklung.....	66

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage und Anbindung der Samtgemeinde Nenndorf.....	1
Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	6
Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude	7
Abb. 4: Wanderungssaldo Deutschlands mit dem Ausland 1970 bis 2015.....	9
Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort.....	12
Abb. 6: Wohnungsmarktregion Hannover	13
Abb. 7: Pendlersaldo Samtgemeinde Nenndorf 2016.....	14
Abb. 8: Arbeitslosenzahlen im Jahresdurchschnitt (SGB II/SB III).....	16
Abb. 9: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index)	17
Abb. 10: Bevölkerungswohnsitze (Hauptwohnsitze)	17
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Nenndorf	21
Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden.....	22
Abb. 13: Zu- und Fortzüge der Samtgemeinde Nenndorf.....	23
Abb. 14: Wanderungssalden der Mitgliedsgemeinden.....	24
Abb. 15: Wanderungen nach Altersklassen und Gebietstyp 2012 bis 2016.....	25
Abb. 16: Saldo Zu- und Fortzüge 2012 bis 2016	26
Abb. 17: Kleineräumige Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen.....	27
Abb. 18: Altersstrukturelle Entwicklung (Angaben in %)	28
Abb. 19: Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien 2016.....	29
Abb. 20: Wohnungsgrößenstruktur (in m ²).....	30
Abb. 21: Baualter des Wohnungsbestandes.....	31
Abb. 22: Baufertigstellungen 2005 bis 2016.....	33
Abb. 23: Hedonische Angebots- und Verbraucherpreise.....	34
Abb. 24: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße.....	35
Abb. 25: Baualtersklassen und Angebotsmieten	36
Abb. 26: Kaufpreise für Einfamilienhäuser	37
Abb. 27: Kaufpreise nach Baualter	37
Abb. 28: Entwicklung der hedonischen Angebotspreise bei Eigentumswohnungen	38
Abb. 29: Mietwohnungsmarkt und preisgünstiges Segment (Angebot und Nachfrage)41	
Abb. 30: Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035.....	47
Abb. 31: Prognose der Bevölkerungsstruktur	48
Abb. 32: Haushaltsprognose 2016 bis 2035	49
Abb. 33: Prognose der Haushaltsstruktur.....	50
Abb. 34: Wohnungsmarktprognose 2016 bis 2035.....	53

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde.....	18
Tab. 2: Abgrenzungskriterien des unteren Preissegments.....	39
Tab. 3: Bilanz preisgünstiges Wohnungsmarktsegment.....	43
Tab. 4: Neubaubedarf 2016 bis 2035	54
Tab. 5: Flächenbedarf 2016 bis 2035.....	56
Tab. 6: Plausibilisierung Wohnbauflächenbedarf – Bevölkerungsentwicklung	70
Tab. 7: Plausibilisierung Wohnbauflächenbedarf – Flächenbedarfsermittlung.....	71

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

»» Lage und Struktur der Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Nenndorf liegt an der westlichen Grenze der Region Hannover im Landkreis Schaumburg. Der Gemeindeverband wurde 1974 gebildet und besteht aus Bad Nenndorf und den Gemeinden Haste, Hohnhorst und Suthfeld. Der zentrale Ort der Samtgemeinde ist die Stadt Bad Nenndorf, der im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Hier konzentrieren sich öffentliche Einrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Zudem ist Bad Nenndorf ein wichtiges Kur-, Gesundheits- und Tourismuszentrum. Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung sind beispielsweise die REHA-Klinik Niedersachsen und die Landgrafenklinik. Darüber hinaus bieten ein Thermal- und ein Hallenbad sowie diverse weitere Einrichtungen ein breites Freizeit- und Gesundheitsangebot.

Abb. 1: Lage und Anbindung der Samtgemeinde Nenndorf



Quelle: ALP; GfK

Die gute Gesundheits- und Freizeitinfrastruktur macht Bad Nenndorf attraktiv, beispielsweise für ältere Personen. Seit Jahren verzeichnet die Stadt einen Wanderungsgewinn bei Senioren und Hochbetagten. Darüber hinaus ziehen in den letzten Jahren verstärkt Familien in die Samtgemeinde. Die Kommunen profitieren dabei maßgeblich von der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Hannover, der gleichnamigen Region und der Lage an wichtigen Verkehrsverbindungen. So besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 2, die aus Richtung Ostwestfalen kommend nach Hannover und weiter bis Berlin führt. Von Bad Nenndorf aus wird die Hannoveraner Innenstadt in ca. 30 Minuten erreicht. Zudem queren die Bundesstraßen B 65 und B 442 das Gemeindegebiet und sichern die lokale und regionale Anbindung.

Darüber hinaus besteht an den Haltepunkten Bad Nenndorf und Haste mit den S-Bahn-Linien S 1 und S 2 Anschluss an den ÖPNV. Von Bad Nenndorf aus wird der Hauptbahnhof in Hannover in etwa 45 Minuten erreicht. In Haste besteht zusätzlich zur S-Bahn (ca. 30 Minuten bis Hannover Hbf.) eine Verbindung mit der WestfalenBahn (ca. 20 Minuten bis Hannover Hbf.). Die Lage und die gute Anbindung, insbesondere nach Hannover, macht die Gemeinde auch für Menschen attraktiv, die in der Landeshauptstadt arbeiten, sich aber für das Wohnen im Stadt-Umland-Raum entscheiden.

»» Positive wirtschaftliche Entwicklung

Der Arbeitsstandort Bad Nenndorf hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dies spiegelt sich insbesondere in der Zunahme der Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze wider. Für die nähere Zukunft ist weiterhin mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen.

»» Wachsende Nachfrage nach Wohnraum

Im Zuge der dynamischen Arbeitsmarktentwicklung und der Attraktivität Bad Nenndorfs ist auch die Nachfrage nach Wohnraum erheblich gestiegen. Zusätzlich dazu ist der Wohnungsmarkt in Hannover in den letzten Jahren deutlich enger geworden. Die Mieten und Kaufpreise sind erheblich gestiegen. Dies hat insbesondere die Situation im preisgünstigen Marktsegment verschärft. Diese Entwicklung strahlt in den Stadt-Umland-Raum und darüber hinaus aus. Infolge der Niedrigzinsphase besteht aktuell zudem eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Die Stadt hat auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagiert und in den vergangenen Jahren neue Bauplätze erschlossen. Dennoch ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Es wird erwartet, dass die ca. 120 Grundstücke im Neubaugebiet „Hinteres Hohefeld“ bis Mitte 2018 verkauft sein werden. Weiterhin ist mit einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage im Zuge der Vermarktung des Gewerbeareals im Bereich Gehrenbreite/Haster Straße zu rechnen.

»» Neue Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

Die zentrale Herausforderung für die Samtgemeinde Nenndorf ist es, der wachsenden Nachfrage in den einzelnen Segmenten ein adäquates Wohnungsangebot gegenüberzustellen bzw. ausreichend Wohnbauflächen zu aktivieren. Aufgrund der zunehmenden Marktanspannung gilt es, einerseits möglichst viele Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren und kurz- bis mittelfristig eine Bebauung der Potenzialflächen zu ermöglichen. Andererseits gilt es, die vorhandenen Flächen behutsam und mit Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu entwickeln und dabei gleichzeitig die Flächenanforderungen des Gewerbesektors zu berücksichtigen. Dabei sollte – soweit möglich – sichergestellt werden, dass nicht am Bedarf vorbei gebaut bzw. der heutige Wohnungsbau auch auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet wird.

1.2 Methodik

Um eine fundierte Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie für die Ausrichtung des Wohnungsneubaus und der damit verbundenen Flächenentwicklung zu erhalten, wurde durch ALP ein Entwicklungskonzept für Wohn- und Gewerbeflächen erarbeitet. Das Konzept setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen. Im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes (Teil 1) wurden zunächst die analytischen und konzeptionellen Grundlagen für das zukünftige wohnungspolitische Handeln erarbeitet. Die Flächenpotenzialermittlung (Teil 2) stellt eine räumliche Vertiefung und Konkretisierung dar. Diese bildet eine Entscheidungsgrundlage dafür, an welchen Standorten künftig insbesondere Wohnungsbau stattfinden sollte und kann.

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes standen zunächst folgende Fragestellungen im Fokus:

- Wie entwickelt sich der regionale Wohnungsmarkt und welche Funktion nimmt die Samtgemeinde im regionalen Kontext ein?
- Wie stellt sich die Wohnungsmarktsituation teilräumlich und segment-spezifisch dar?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf den Wohnungsmarkt 2025, 2030 und 2035 aus? Wie hoch ist die Nachfrage der Einheimischen und wie hoch ist die Nachfrage durch Zuzügler?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem bzw. altengerechtem Wohnraum? Welche Instrumente stehen für die Förderung von preiswertem Wohnraum zur Verfügung?
- Wie hat sich das Preisniveau in den letzten Jahren in den einzelnen Preissegmenten (unteres, mittleres, oberes Preissegment) entwickelt?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen?
- Wie kann Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gesichert werden?
- Wie groß ist der kurz-, mittel- und langfristige Flächenbedarf?
- Kann die Nachverdichtung zur Deckung des Flächenbedarfs beitragen? Wie kann die Nachverdichtung forciert werden?

»» Dreistufiger Erarbeitungsprozess

Das Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Nenndorf wurde in drei Phasen erarbeitet:

- **Situationsanalyse** – In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Eine Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten war ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums. Einen Schwerpunkt der Analyse bildete das preisgünstige Wohnungsmarktsegment.
- **Wohnungsmarktprognose** – Ein zentraler Baustein des Wohnraumversorgungskonzeptes ist die Wohnungsmarktprognose. Auf Basis einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde der segment- und zielgruppenspezifische Neubau- und Flächenbedarf ermittelt. Um die kurz, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.
- **Handlungsbedarfe und -empfehlungen** – Aufbauend auf der Analyse und Prognosephase werden die Handlungsbedarfe herausgestellt und Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen ausgearbeitet.

2 Rahmenbedingungen

Auf die Wohnungsmärkte der Samtgemeinde Nenndorf wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. Die ausgelösten Impulse kommen von unterschiedlichen Ebenen und sind beispielsweise Ergebnisse europäischer oder bundesdeutscher Politik. Die Mitgliedsgemeinden sehen sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen und zum Teil erheblichem Handlungsdruck gegenüber. Es eröffnen sich damit allerdings auch Handlungsspielräume/-möglichkeiten. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen gehören:

- die Entwicklung der Finanzmärkte,
- der Anstieg der Baukosten,
- Wandertrends und Migration,
- Förderkulissen,
- Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

2.1 Finanzmärkte

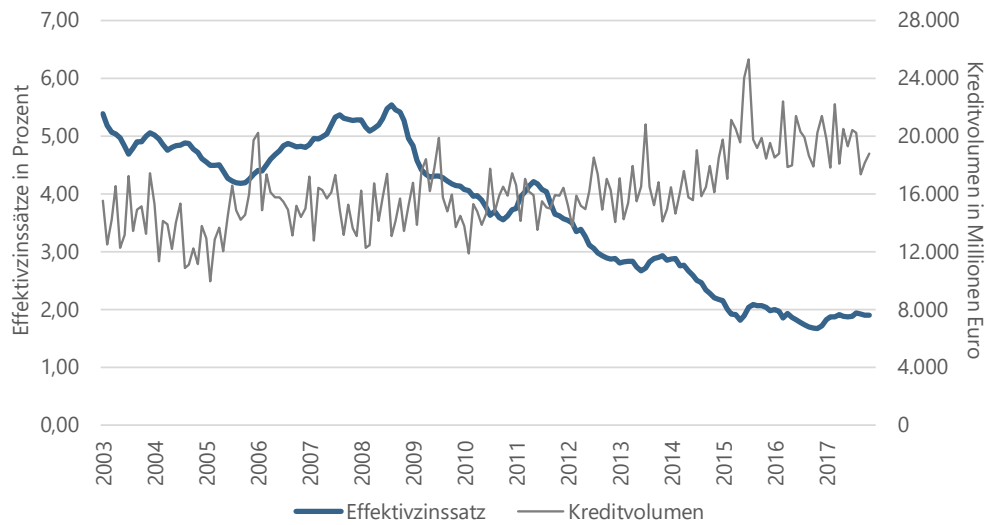
»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



»»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden eine Refinanzierung bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben hat, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

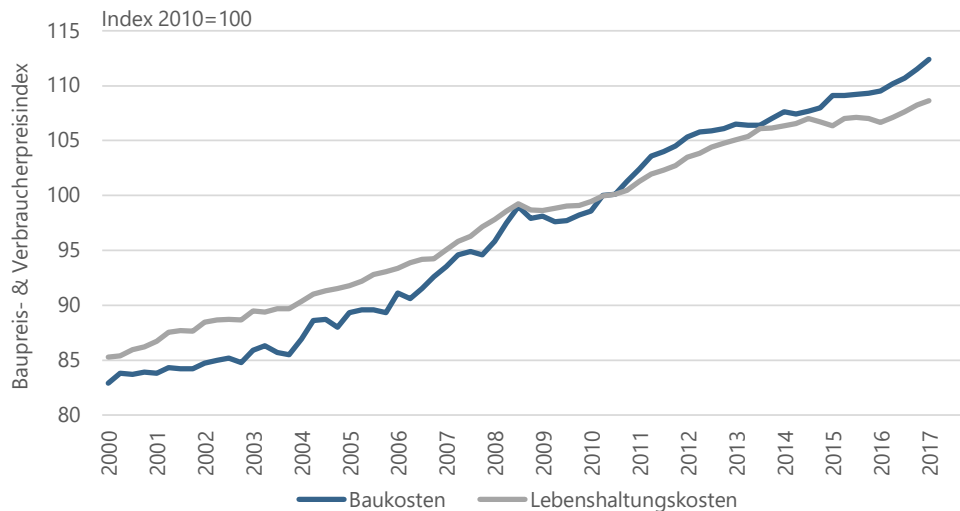
2.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

»»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Kapazitäten der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 29,5 Punkten und bewegt sich damit leicht oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+23,4 Punkte).

Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

»» Wachsene Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

»» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise kaum zu realisieren.

2.3 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Mit der Loslösung von den Mietstufen des Wohngeldgesetzes ist in Niedersachsen eine Förderung durch die N-Bank grundsätzlich flächendeckend möglich. Fördervoraussetzung ist ein Wohnraumversorgungskonzept, das auf Basis einer Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose Aussagen zur sozialen Wohnraumversorgung sowie Neubaubedarfen trifft. Im Rahmen der Mietwohnraumförderung gibt es aktuell zwei Förderwege:

1. Förderweg: Zielgruppe des ersten Förderweges sind Haushalte mit niedrigen Einkommen im Sinne von § 3 Abs. 2 NWoFG. Förderfähig sind bis zu 75 % der Gesamtkosten. Als Bezugsgröße werden Baukosten in Höhe von 2.900 Euro/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 30 Jahre. Zusätzlich gibt es einen Tilgungsnachlass nach 20 Jahren. Bei einem Projekt mit Gesamtkosten in Höhe von einer Million Euro, das 2.900 Euro/m² Wohnfläche nicht überschreitet, kann der Investor ein Darlehen in Höhe von 750.000 Euro erhalten. Der Tilgungsnachlass nach 20 Jahren beträgt 112.500 Euro. Das Darlehen kann sich weiter erhöhen, wenn beispielsweise ein Aufzug geplant ist oder Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 m² realisiert werden. Mit der Förderung wird eine Nettokaltmiete von 5,60 Euro/m² für drei Jahre vereinbart. Im Anschluss sind Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einer Kappungsgrenze von 15 % innerhalb von drei Jahren möglich.

2. Förderweg: Der zweite Förderweg richtet sich an Menschen mit mittleren Einkommen. Die Einkommensgrenzen des ersten Förderweges können um bis zu 60 % überschritten werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG). Die Förderung erfolgt für bis zu 45 % der förderfähigen Gesamtkosten in Form eines zinslosen Darlehens über 20 Jahre. Anschließend erfolgt eine marktübliche Verzinsung. Ein Tilgungsnachlass ist im zweiten Förderweg nicht vorgesehen. Die vereinbarte Miete für diese Zielgruppen beträgt 7,00 Euro/m² nettokalt. Es gelten die gleichen Mietpreisbindungsgrundsätze wie im ersten Förderweg.

2.4 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wandlungsmustern. Dabei können aktuell vier Ausprägungen beobachtet werden:

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau kaum gerecht werden. Steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge.

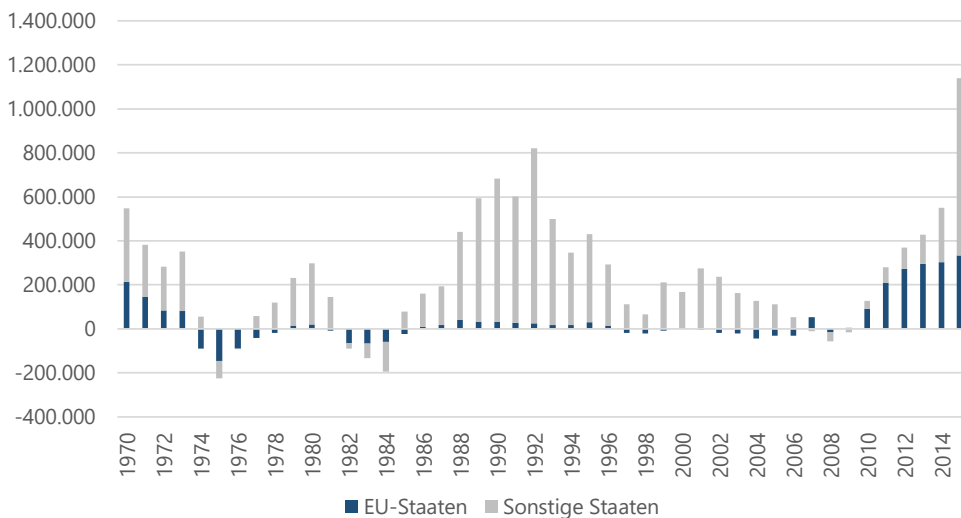
»»» Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil

In Reaktion auf diese Entwicklung wandern die Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Nachdem in den letzten Jahren die Wanderungsverluste gegenüber den Stadt-Umland-Räumen rückläufig waren, ist vor dem Hintergrund sich anspannender Wohnungsmärkte eine Trendumkehr festzustellen. Gerade Standorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung an die Kernstadt, fungieren stärker als Ventil der dynamischen Wohnungsmärkte.

»»» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein wachsender Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Diese Entwicklung ist auch in der Samtgemeinde Nenndorf zu beobachten.

Abb. 4: Wanderungssaldo Deutschlands mit dem Ausland 1970 bis 2015



Quelle: Destatis

»»» Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015. Vor allem in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt lag und liegt die Schwierigkeit darin, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Je nach Bleibeperspektive und zur Verbesserung der Integrationschancen ist eine dezentrale Wohnraumversorgung wünschenswert. Nach den hohen Zahlen der letzten Jahre hat sich die Situation etwas entspannt.

2.5 Regionalplanung

»» Orientierung der kommunalen Planung an Raumordnungsprogrammen

Grundlage für kommunale Planungen sind das Landes- (LROP) und das Regionale-Raumordnungsprogramm (RROP). Das LROP enthält die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landes Niedersachsen, die im RROP für die entsprechenden Landkreise konkretisiert werden. Im LROP ist festgesetzt, dass die Siedlungsentwicklung so zu gestalten ist, das „Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (2.1.01 LROP).

Im RROP für den Landkreis Schaumburg aus dem Jahre 2003 werden dem Mittelzentrum Bad Nenndorf die Schwerpunktaufgaben der „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen. Darüber hinaus ist Bad Nenndorf ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

Für Gemeinden und Ortsteile im ländlichen Raum ist von der Regionalplanung der Wohnungsneubau lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen, die sich an den Bedarfen der ortsansässigen Bevölkerung orientieren soll. Dies gilt insbesondere für die Mitgliedsgemeinden Hohnhorst und Suthfeld.

Grundzentren ohne zentralörtliche Funktion – zu denen auch Haste gezählt werden könnte – können „unter der Voraussetzung einer ausreichend vorhandenen infrastrukturellen Grundausstattung und der Lage im Einzugsbereich des regional bedeutsamen Öffentlichen Personennahverkehrs“ über den Eigenbedarf hinausgehende Baulandausweisungen vornehmen (D 1.5.03 RROP).

Die Gemeindeteile Hohnhorst (ohne Scheller), Horsten, Ohndorf und Rehren sind als „Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung“ festgelegt. Im Vergleich zu anderen ländlichen Siedlungen verfügen sie zumeist über gewachsene Ortstrukturen mit einer bestehenden Funktionsmischung. Ziel ist es, die Entwicklung auf die Sicherung der dörflichen Strukturen auszurichten, „maßvoll [weiterzuentwickeln] und eine städtische Überprägung [zu verhindern]“, um das identitätsstiftende Erscheinungsbild dieser Ortschaften zu erhalten. Im Erhalt dieser regionalen Identität sieht die Regionalplanung ein großes Potenzial für diese Siedlungen, zum Beispiel durch eine touristische Entwicklung (E 1.5.07 RROP).

3 Situationsanalyse

Im Rahmen der Situationsanalyse erfolgt eine umfassende Betrachtung des Status quo in der Samtgemeinde Nenndorf sowie in den einzelnen Mitgliedsgemeinden. Zunächst werden wirtschaftliche und soziostrukturelle Indikatoren betrachtet. Es folgt die Darstellung der demografischen Entwicklung der vergangenen Jahre. Der Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird anschließend die Analyse des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit sowie die Darstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklung gegenübergestellt.

3.1 Arbeitsmarkt

Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar. Wesentliche Daten sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendelbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Nenndorf.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler

»» Hohe Bedeutung des Dienstleistungssektors

Die Samtgemeinde Nenndorf weist eine vergleichsweise homogene Wirtschaftsstruktur auf. Im Jahr 2016 gibt es insgesamt 3.340 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Während der primäre Sektor (Land-, Forstwirtschaft, Bergbau) von geringer Bedeutung ist, sind 90,8 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig. Im Vergleich zum Landkreis Schaumburg (70,2 %) und zu Niedersachsen (68,9 %) ist dieser Wert überdurchschnittlich hoch. Ursächlich sind insbesondere die starke touristische Prägung sowie der Status als Kurort. Beispielhaft dafür stehen beispielsweise die REHA-Klinik Niedersachsen und die Landgrafenklinik. Zudem unterhält die DLRG ein Schulungs- und Fortbildungszentrum mit Hotel in Bad Nenndorf. Im Gegensatz dazu ist der Sekundärsektor mit einem Anteil von 8,4 % von untergeordneter Bedeutung (Landkreis Schaumburg: 29,1 %, Niedersachsen: 29,7 %). Beispiele für Unternehmen in diesen Branchen sind bioclimatic (Luftaufbereitungstechnik und Luftentkeimung), Nenndorfer Schaumstoff-Bearbeitung (Verarbeitung von Schaumstoffen für alle Industriebranchen), Firma Hildebrandt (Herstellung von Papier- und Pappverpackungen) und Knoche Maschinenbau (Herstellung und Vertrieb von Bodenbearbeitungsgeräten).

»» Dynamische Beschäftigungsentwicklung

Von den 3.340 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen sind 2.851 (85,3 %) in Bad Nenndorf angesiedelt. In Haste (276; 8,3 %), Hohnhorst (147; 4,4 %) und Sutfeld (66; 2,0 %) stehen deutlich weniger sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zur Verfügung. Die positive konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in der Samtgemeinde Nenndorf wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen

Arbeitsplätze stieg in der Samtgemeinde seit 2005 um 628 bzw. 23,2 % an. Damit verlief die Entwicklung dynamischer als im Durchschnitt des Landkreises (+18,6 %), des Landes (22,3 %) und der Bundesrepublik insgesamt (+19,8 %). Der größte Teil des Arbeitsplatzzuwachses entfiel auf die Stadt Bad Nenndorf (+452). Der Anstieg gegenüber 2005 lag bei ca. 18,8 %.

Abb. 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg in der Samtgemeinde Nenndorf zwischen 2005 und 2016 von 4.794 auf 5.908 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 1.114 in der Samtgemeinde wohnenden Beschäftigten bzw. 23,2 %. Auch diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Kreis- (+13,3 %), Landes- (+21,6 %) und Bundesdurchschnitt (+19,7 %) überdurchschnittlich aus. Neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die in der Stadt Bad Nenndorf leben (3.506; 59,3 %), stellen auch die Gemeinden Haste (1.006; 17,0 %), Hohnhorst (807; 13,7 %) und Suthfeld (589; 10,0 %) nennenswerte Anteile an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Samtgemeinde. Die stärkste Dynamik wies in den vergangenen Jahren die Stadt Bad Nenndorf mit einem Plus von 810 Personen bzw. 30,0 % auf.

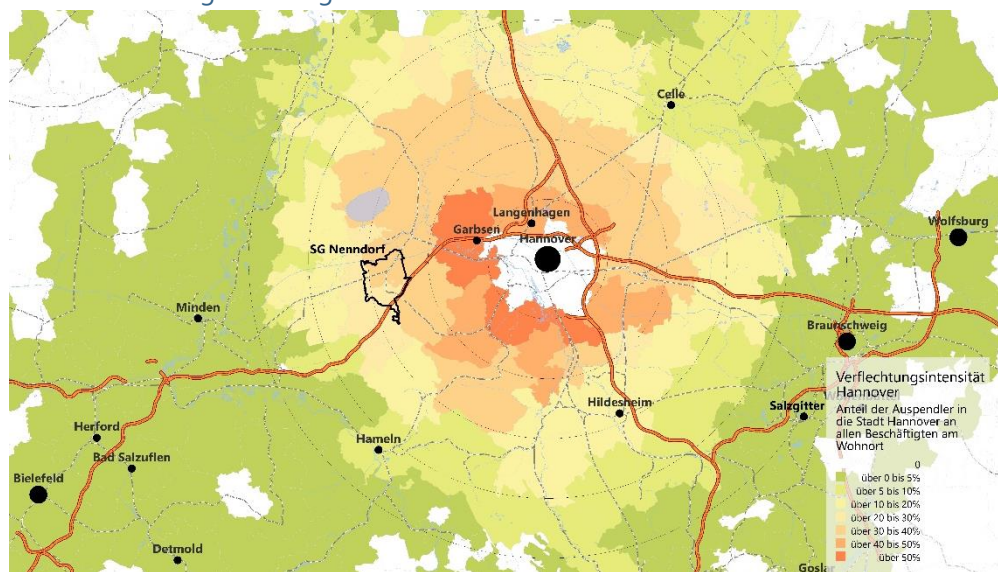
Für die Bewertung der Wohnungsmarktsituation kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Samtgemeinde Nenndorf nicht isoliert betrachtet werden. Die nahe wirtschaftsstarke Region Hannover und das gleichnamige Oberzentrum bieten Arbeitsplätze für ca. 490.000 Menschen und haben eine erhebliche Ausstrahlung.

Allerdings ist nur bei einem kleinen Teil der Beschäftigten der Arbeitsort und der Wohnort identisch. In der Samtgemeinde Nenndorf sind dies lediglich 780 Personen. Beispielsweise bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, der Anbindung und der Lebensqualität im Hannoveraner Umland zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt bzw. an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

»» Positionierung der Samtgemeinde in der Wohnungsmarktregion Hannover

Die Bedeutung des Wohnstandortes „Umland“ für die Landeshauptstadt Hannover illustriert Abbildung 6. Diese stellt die Zahl der Einpendler nach Hannover an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort dar. Deutlich wird dabei, dass aus den umliegenden Kommunen – wie beispielsweise Hemmingen, Ronnenberg, Seelze, Laatzen und Garbsen – zum Teil deutlich mehr als 50 % der Beschäftigten nach Hannover einpendeln. Mit zunehmender Entfernung nimmt dieser Wert ab. Aus Bad Nenndorf pendeln ca. 27,9 % der vor Ort wohnenden Beschäftigten nach Hannover ein.

Abb. 6: Wohnungsmarktregion Hannover



Quelle: ALP; Bundesagentur für Arbeit

»» Steigendes Pendleraufkommen - Geringe Arbeitsplatzzentralität

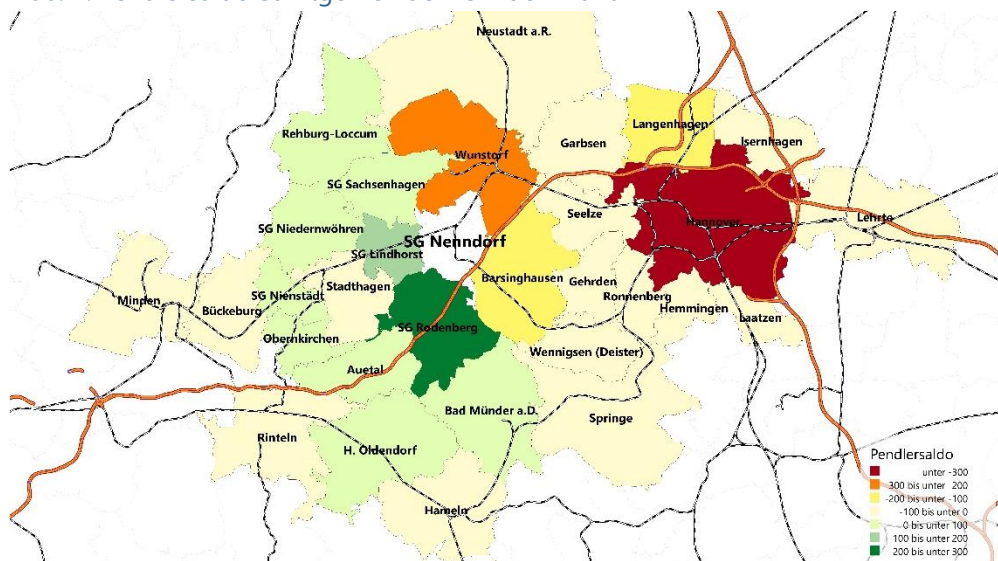
Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung der Samtgemeinde Nenndorf als Wohnstandort ist eine erhebliche Zunahme der Pendlerbewegungen verbunden. Der Pendlerstatistik der Bundesagentur für Arbeit zufolge pendelten 2016 ca. 2.560 Personen zur Arbeit in die Samtgemeinde ein (davon Bad Nenndorf: 2.150). Das sind ca. 560 Personen bzw. 28 %

mehr als im Jahr 2006 (Bad Nenndorf: +430 Personen bzw. +25 %). Demgegenüber ist die Zahl der Auspendler deutlich stärker gestiegen. Im Jahr 2016 pendelten 5.130 Personen aus der Samtgemeinde Nenndorf in eine andere Kommune aus (Bad Nenndorf: 2.810). Im Vergleich zum Jahr 2006 sind dies 1.000 Menschen bzw. 24 % mehr (Bad Nenndorf: +720 Personen bzw. +35 %).

»» Enge Verflechtungen mit Region Hannover und Landkreis Schaumburg

Die Abbildung 7 stellt den Pendlersaldo der Samtgemeinde Nenndorf dar. Die engsten Pendlerverflechtungen der Samtgemeinde bestehen gegenüber den Städten und Gemeinden der Region Hannover sowie gegenüber den anderen Kommunen des Landkreises Schaumburg. Insgesamt überwiegt die Zahl der Auspendler gegenüber östlich gelegenen Städten und Gemeinden, wohingegen aus den westlich gelegenen Kommunen überwiegend mehr Arbeitnehmer in die Samtgemeinde Nenndorf ein- als auspendeln. Die größte Zahl der Einpendler verzeichnet die Samtgemeinde aus der Samtgemeinde Rodenberg (420), Barsinghausen (210), Wunstorf (160) Stadthagen (150) und Hannover (140). Die größten Auspendlerzahlen gibt es in Richtung Hannover (1.830), Wunstorf (370), Barsinghausen (340), Stadthagen (230), Samtgemeinde Rodenberg (180), Langenhagen (170) und Garbsen (110). Den stärksten Auspendlerüberschuss verzeichnet die Samtgemeinde damit gegenüber der Großstadt Hannover, die das Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum der Region darstellt. In die Städte Barsinghausen, Langenhagen und Wunstorf pendeln täglich ebenfalls mehr Arbeitnehmer aus der Samtgemeinde Nenndorf aus als umgekehrt Arbeitnehmer einpendeln. Positive Pendlersalden weist die Samtgemeinde Nenndorf gegenüber den Samtgemeinden Rodenberg und Lindhorst auf. Hier pendeln täglich zwischen 100 und 300 Personen mehr in die Samtgemeinde Nenndorf ein als aus.

Abb. 7: Pendlersaldo Samtgemeinde Nenndorf 2016



Quelle: ALP; Bundesagentur für Arbeit

Die Pendlerbewegungen können Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auspendler aus anderen Wohnstandorten stellen ein Zuzugspotenzial für den Standort des Arbeitsplatzes dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen. Dazu gehören vor allem Personen aus Regionen in größerer Distanz zum Arbeitsplatz. Gerade für Haushalte in der Familiengründungsphase kann die Chance, Wohneigentum an einem familienfreundlichen Wohnstandort zu erwerben und den Arbeitsweg zu verkürzen, einen Umzug als Alternative erscheinen lassen. Von hoher Bedeutung für diese Zielgruppe sind eine entsprechende Infrastruktur und ein Daseinsvorsorgeangebot, also die Qualität des Wohnstandortes.

3.1.2 Arbeitssuchende

»» Deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen

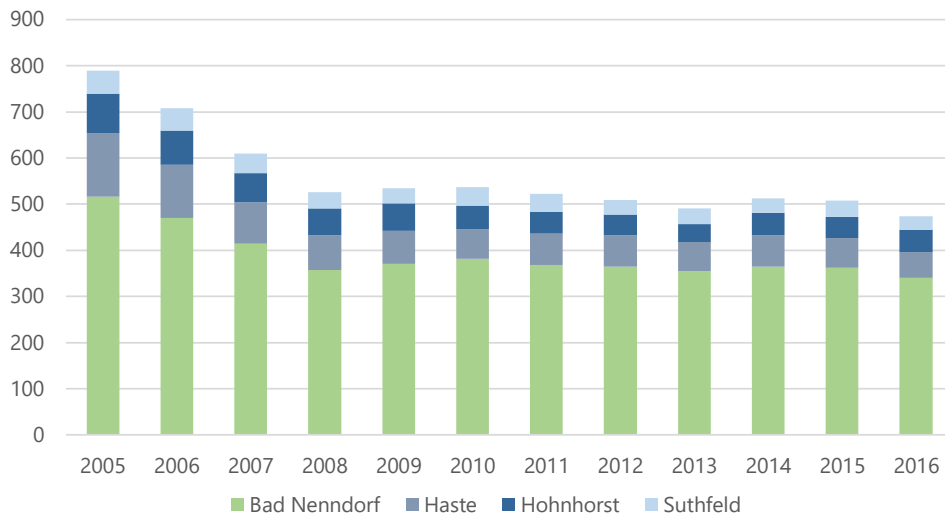
Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (SGB II/SGB III) in der Samtgemeinde geführt. Analog zur gesamtdeutschen Entwicklung lag die Zahl der Arbeitslosen Mitte der 2000er Jahre auf einem hohen Niveau. Im Zuge des Inkrafttretens der Arbeitsmarktreformen sind die Arbeitslosenzahlen spürbar zurückgegangen. Im Jahr 2016 waren in der Samtgemeinde Nenndorf im Jahresdurchschnitt 474 Personen ohne Arbeit. Dies entspricht einem Rückgang von 316 Personen (2005=790) bzw. 40,0 %. Den stärksten prozentualen Rückgang der Arbeitslosenzahlen im Zeitraum von 2005 bis 2016 hat mit knapp 60 % (-81 Personen) die Gemeinde Haste zu verzeichnen. Der Kreis Schaumburg konnten von 2005 bis 2016 Rückgänge von 48 % und im Land Niedersachsen von 45 % erzielt werden. Der Anteil der arbeitslosen Personen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (zwischen 15 und 65 Jahren) ist im Jahr 2015 in Bad Nenndorf mit knapp sechs Prozent am höchsten, die Werte der anderen Mitgliedsgemeinden liegen bei rund drei Prozent und somit auf einem sehr geringen Niveau (Landkreis Schaumburg und Niedersachsen bei je rund fünf Prozent).

»» Rückgang der Zahl der Bedarfsgemeinschaften

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften von besonderem Interesse, da diese ein Indikator für die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum darstellt. Unter dem Begriff der Bedarfsgemeinschaft wird ein Haushalt verstanden, in dem Personen mit einem persönlichen oder verwandtschaftlichen Verhältnis zusammenleben und den Haushalt wirtschaftlich gemeinsam betreiben, aber nicht alle Beteiligten erwerbsfähig sind (vgl. § 7 SGB II). Das Gesetz sieht vor, dass sich diese Personen in Notlagen gegenseitig unterstützen, weshalb das Wohnen in einer Bedarfsgemeinschaft bei der Bedarfsrechnung der Leistungsempfänger berücksichtigt wird. Entsprechend der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen ist auch die Anzahl der Bedarfsgemein-

schaften in der Samtgemeinde rückläufig. Im Jahr 2015 gab es knapp 520 Bedarfsgemeinschaften (davon 410 in Bad Nenndorf). Im Zeitraum seit 2006 ist diese Zahl um 70 Haushalte (-11,8 %) gesunken.

Abb. 8: Arbeitslosenzahlen im Jahresdurchschnitt (SGB II/SB III)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.1.3 Kaufkraft

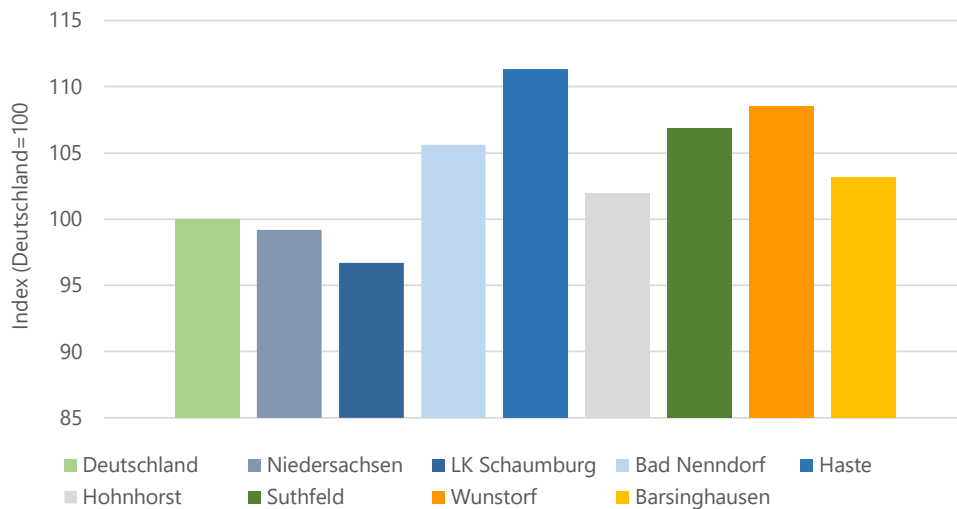
»» Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

Die Kaufkraft¹ stellt einen weiteren wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Im Zuge der positiven konjunkturellen Entwicklung hat auch die Kaufkraft in der Samtgemeinde zugenommen. Aktuell liegt die Kaufkraft bei 44.750 Euro pro Haushalt pro Jahr (Index=106). Alle Mitgliedsgemeinden (Bad Nenndorf: 105,6; Haste: 111,3; Hohnhorst: 101,9; Suthfeld: 106,9) weisen damit im Vergleich zur Bundesrepublik (100,0), Niedersachsen (99,2) und dem Landkreis Schaumburg (96,7) ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.

Ein überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau ist häufig in Kommunen im Stadt-Umland-Raum von Großstädten zu beobachten. Das Umland des Oberzentrums Hannover (Index=89,9) ist ein wichtiger Standort für Haushalte, die Wohneigentum erwerben und im Einfamilienhaus leben möchten. Dies ist in den Großstädten kaum oder nur mit deutlich höheren finanziellen Aufwendungen möglich. Diese Haushalte haben in der Regel eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft. Im städtischen Kontext liegt die durchschnittliche Kaufkraft vielfach auf einem geringeren Niveau.

¹ Die Kaufkraft stellt die Summe, der dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkünfte (Einkommen, Transferleistungen, Kapitalerträge, Renten etc.) dar, von denen sowohl die wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen, wie z. B. die Miete, wie auch die variablen Kosten für den Konsum bedient werden.

Abb. 9: Kaufkraft pro Haushalt 2017 (Index)



Quelle: GfK

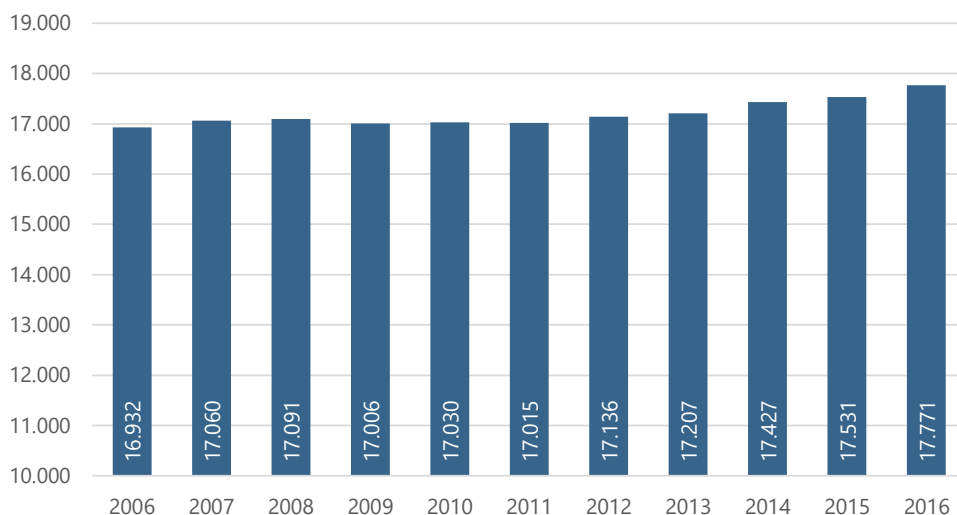
3.2 Demografische Entwicklung

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

»» Positive Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde

Laut des Einwohnermeldewesens lebten Ende des Jahres 2016 rund 17.770 Personen mit Hauptwohnsitz in der Samtgemeinde Nenndorf. Weitere gut 580 Personen haben einen Nebenwohnsitz angemeldet. Seit dem Jahr 2006 hat die Bevölkerungszahl der Samtgemeinde um 840 Personen (+5,0 %) zugenommen (vgl. Abb. 10). Die vorläufige Meldestatistik der Samtgemeinde geht für das Jahr 2017 von einem weiteren Anstieg der Zahl der Einwohner aus.

Abb. 10: Bevölkerungswohnsitze (Hauptwohnsitze)



Quelle: Samtgemeinde Nenndorf

»» Heterogene Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen

Allerdings verläuft die Entwicklung in den Mitgliedsgemeinden und deren Ortsteilen in der Samtgemeinde Nenndorf sehr unterschiedlich. Die Stadt Bad Nenndorf konnte im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 mit knapp 860 Personen (+8,1 %) das stärkste Bevölkerungswachstum erzielen (vgl. Tab 1). Diese positive Entwicklungsdynamik konzentriert sich ausschließlich auf die Kernstadt (+967 Personen bzw. +11,6 %). Demgegenüber verzeichneten die Ortsteile Einwohnerverluste. Neben Bad Nenndorf konnte auch die Gemeinde Haste im Untersuchungszeitraum – wenn auch in geringerem Umfang – Einwohner hinzugewinnen (+40 Personen bzw. +1,5 %). Die Gemeinden Hohnhorst und Suthfeld haben hingegen insgesamt einen Einwohnerrückgang von 40 Personen (-1,9 %) bzw. 20 Personen (-1,2 %) zu verzeichnen. Allerdings verlief die Entwicklung auf Ebene der Ortsteile sehr unterschiedlich. Während der Kernort Hohnhorst sowie die Ortsteile Riehe und Kreuzriehe Einwohner hinzugewannen, waren in den anderen Teilräumen Einwohnerrückgänge zu verzeichnen. Die stärksten relativen Einwohnerverluste vollzogen sich mit 8,3 % im Ortsteil Ohndorf (Hohnhorst) und mit 10,9 % im Ortsteil Helsinghausen (Suthfeld).

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde

	2006	2016	Absolut	Relativ
Stadt Bad Nenndorf	10.548	11.407	859	+8,1 %
Bad Nenndorf (Kernstadt)	8.303	9.270	967	+11,6 %
OT Horsten	235	216	-19	-8,1 %
OT Riepen	619	603	-16	-2,6 %
OT Waltringhausen	1.391	1.318	-73	-5,2 %
Gemeinde Haste	2.737	2.777	40	1,5 %
Gemeinde Hohnhorst	2.154	2.113	-41	-1,9 %
Hohnhorst (Kernort)	955	976	21	+2,2 %
OT Ohndorf	434	398	-36	-8,3 %
OT Rehren	765	739	-26	-3,4 %
Gemeinde Suthfeld	1.493	1.474	-19	-1,2 %
OT Helsinghausen	514	458	-56	-10,9 %
OT Kreuzriehe	461	468	7	+1,5 %
OT Riehe	518	548	30	+5,8 %

Quelle: Samtgemeinde Nenndorf

»» Einflussfaktoren für die unterschiedliche Entwicklung

Zu den wichtigsten Einflussfaktoren für die heterogene Entwicklung zählen beispielsweise die wirtschaftliche Dynamik, unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersstrukturen, die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen, die regionale und überregionale Verkehrsanbindung sowie die unterschiedliche Attraktivität der Wohnstandorte bzw. die Nähe zu Arbeitsmarktzentren. Darüber hinaus kann die Neubautätigkeit die Entwicklung beeinflussen.

Der starke Nachfrageanstieg in der Landeshauptstadt Hannover – mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten kann – hat zu Ausstrahleffekten in die Region geführt. So ist ein Teil der Nachfrage in die gut angebotenen Kommunen im Umland abgeflossen. Hier gab es Potenziale im Bestand sowie die Möglichkeit, vergleichsweise preisgünstige Grundstücke bzw. Bestandsobjekte zu erwerben. Weiterhin hatte der Flüchtlingszustrom der Jahre 2014 und insbesondere 2015 Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre.

»» Demografische Effekte durch das Neubaugebiet „Vorderes Hohefeld“

Der starke Einwohnerzuwachs in der Stadt Bad Nenndorf hängt maßgeblich mit der Neubautwicklung der vergangenen Jahre zusammen. Im Neubaugebiet „Vorderes Hohefeld“ sind seit 2008 130 Bauplätze im Wesentlichen im Einfamilienhaussegment entwickelt und vermarktet worden (vgl. Kap. 3.3.2). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen trug maßgeblich zu höheren Wanderungsgewinnen und einer steigenden Einwohnerzahl bei. Ende des Jahre 2017 lebten in dem Quartier knapp 440 Personen. Davon zogen knapp 170 Personen innerhalb der Samtgemeinde um. Der größte Teil davon wohnte bereits vorher in Bad Nenndorf. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil dieser Personen aus der Samtgemeinde fortgezogen wäre, wenn kein Bauland zur Verfügung gestanden hätte. Weitere knapp 230 Personen sind von außerhalb in die Samtgemeinde zugezogen. Zudem wurden gut 40 Geburten registriert. Von den Zuziehenden lebte der größte Teil zuvor in der Landeshauptstadt Hannover (70) bzw. der Region Hannover (60) sowie im Landkreis Schaumburg (40). Weitere 40 Personen zogen aus anderen Bundesländern zu. Zuzüge aus Niedersachsen, dem Ausland bzw. von Personen mit unbekanntem vorherigen Wohnort sind jeweils vergleichsweise gering.

Aktuell leben auf dem „Vorderen Hohefeld“ ca. 140 Haushalte. Ein durchschnittlicher Haushalt besteht aus 3,04 Personen. Bezogen auf die Haushaltstypen ist das Quartier vergleichsweise homogen strukturiert. Knapp 90 Haushalte sind Familienhaushalte (mit Kindern unter 18 Jahren). Die durchschnittliche Haushaltsgröße bei diesem Haushaltstyp liegt bei 3,80 Personen. Von den 440 Bewohnern sind knapp 150 Kinder (33,8 %). Weitere 20 Haushalte entfallen auf Paare zwischen 18 und 50 Jahren. Der Anteil von Best-Ager-Haushalten (über 50-Jährige) liegt bei knapp 8 %. Knapp 20 Haushalte sind Seniorenhaushalte. Der Anteil an allen Einwohnern beträgt knapp 8 %.

»» Zusätzliche Bauplätze sind kein adäquates Mittel

Allerdings ist die Ausweisung von zusätzlichen Bauplätzen allein kein adäquates Mittel zur Bewältigung der demografischen Herausforderungen. Aus Perspektive der Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten oder in eine Mietwohnung zuziehen, ist darüber hinaus die Anbindung mit dem MIV und ÖPNV sowie eine gute Ausstattung mit Kultur- und Freizeitangebot sowie Nahversorgungsmöglichkeiten von Bedeutung. In den anderen Mitgliedsgemeinden hatte die zum Teil erhebliche Neubautätigkeit keine oder nur geringe Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung. Es ist zu erwarten, dass zusätzliche Bauplätze bei der aktuellen Marktlage auf eine gewisse Nachfrage treffen würden. Allerdings dürfte dies eher zu einer Bevölkerungsstabilisierung beitragen. Demgegenüber besteht das Risiko, dass ältere Gebäudebestände leerfallen. Zudem führt die Neuerschließung von Baugebieten neben den zunächst einmaligen Herstellungskosten zu langfristigen Folgekosten. Verschiedene fiskalische Wirkungsanalysen zeigen, dass eine langfristige finanzielle Vorteilhaftigkeit nicht gegeben ist.

3.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und die Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen.

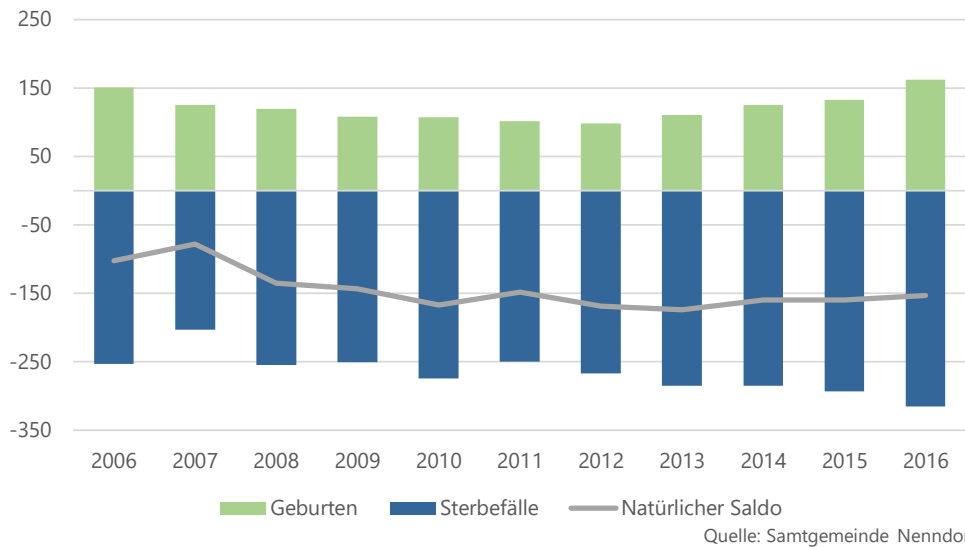
»» Deutschlandweiter Trend

Für die Bundesrepublik Deutschland ist – von wenigen wachstumsstarken Ballungsräumen abgesehen, die aufgrund ihrer Attraktivität und wirtschaftlichen Prosperität eine hohe Anziehungskraft auf jüngere Bevölkerungsschichten ausüben – eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate ist seit den 1960er (von ca. 2,50 Kindern pro Frau) und insbesondere in den 1970er Jahren erheblich gesunken (auf ca. 1,40 Kinder pro Frau) und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau.

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Nenndorf entspricht dem bundesweiten Trend. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum (vgl. Abb. 11) die Anzahl der Geburten. Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2016 sind ca. 133 Geburten und 295 Sterbefälle pro Jahr in der Samtgemeinde zu verzeichnen gewesen. Sowohl die Anzahl der Geburten als auch die Anzahl der Sterbefälle haben in den letzten fünf Jahren tendenziell zugenommen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte die Samtgemeinde Nenndorf in den letzten vier Jahren durchschnittlich 162 Einwohner pro Jahr verloren.

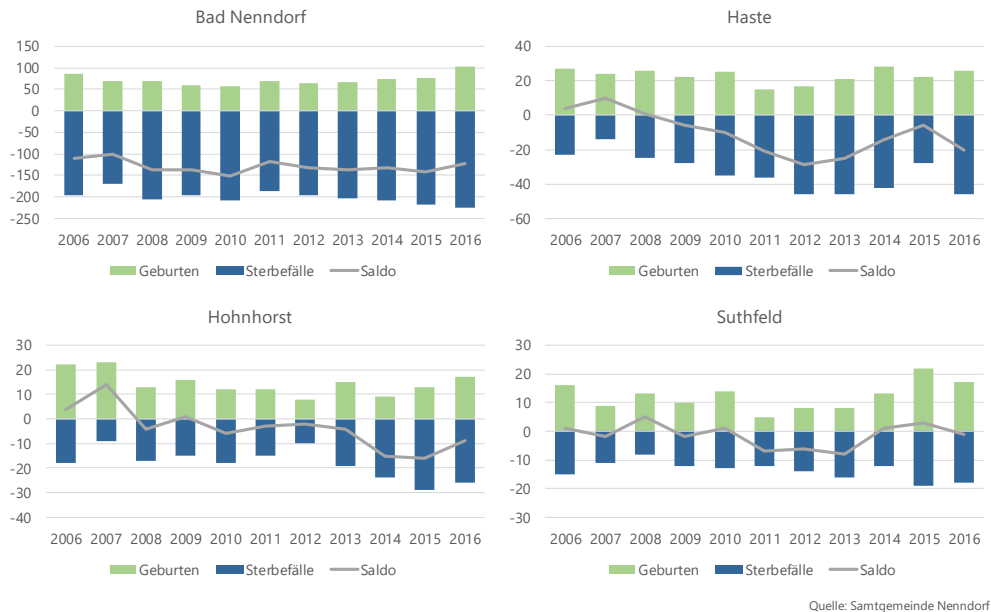
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Nenndorf



»» Kleinräumige Betrachtung

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt in der Stadt Bad Nenndorf im Mittel der Jahre 2006 bis 2016 bei -129 Personen pro Jahr. Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung übersteigen die Sterbefälle im gesamten Zeitraum konstant die Anzahl der Geburten. Anders sieht die Situation in den Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Nenndorf aus. Zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2006 bis 2008) verzeichnen die Gemeinden Haste (+15 Personen), Hohnhorst (+14 Personen) und Suthfeld (+4 Personen) positive bzw. ausgeglichene natürliche Bevölkerungssalden. Seit dem Jahr 2009 fällt die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den drei Mitgliedsgemeinden ebenfalls negativ aus. Hierbei weist die Gemeinde Suthfeld die konstanteste Entwicklung auf, in jüngster Vergangenheit konnte wieder ein leichtes Geburtenplus verzeichnet werden.

Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Mitgliedsgemeinden



»» Ursachen

Neben den beschriebenen allgemeinen Trends, die zu einer niedrigen Geburtenrate führten, macht sich die teilsräumlich sehr unterschiedlich ausgeprägte Anziehungskraft der Mitgliedsgemeinden für junge Erwachsene bemerkbar und verstärkt die Entwicklung zusätzlich.

Da die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht werden, verschiebt sich die Altersstruktur sukzessive. Der Anteil der Personen in der Familiengründungsphase nimmt ab. Dieser Trend kann lediglich durch Zuzüge abgeschwächt werden. Die Baulandausweisung nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein, da vielfach junge Familien in die Samtgemeinde zuziehen, um sich den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen.

3.2.3 Wanderungen

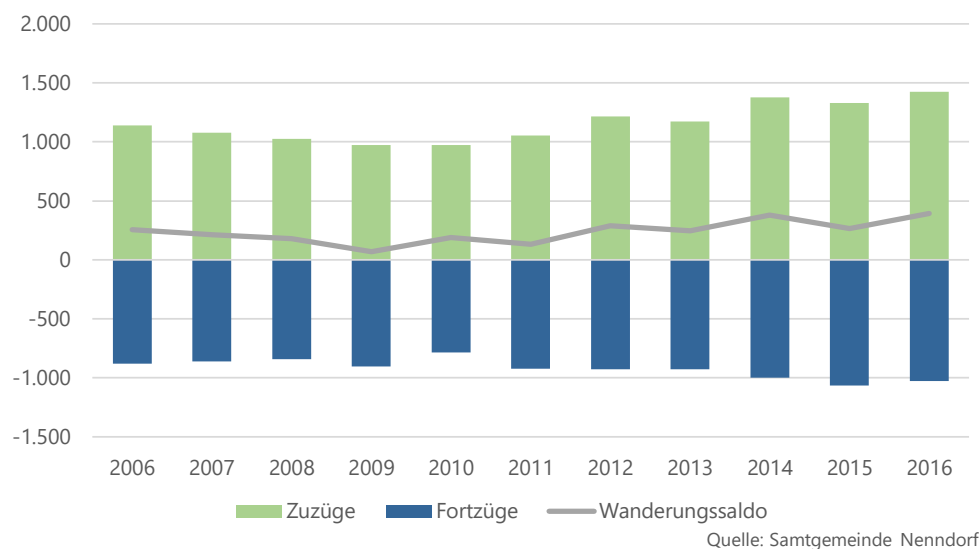
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als demografischer Faktor ist auch in der langfristigen Perspektive vergleichsweise stabil und weist eine relativ geringe Amplitude auf. Wanderungsbewegungen werden stark durch endogene und exogene Effekte beeinflusst, weshalb vielfach eine hohe Variabilität charakteristisch ist. Beispiele dafür sind der Flüchtlingszuzug, die arbeitsmarktbezogene Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Neubau von Wohnungen auf Märkten mit einer hohen Nachfrage.

»»» Samtgemeinde verzeichnet Wanderungsgewinne

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Samtgemeinde Nenndorf im gesamten Betrachtungszeitraum einen positiven Wanderungssaldo, wodurch das Geburtendefizit kompensiert werden kann. Im Zeitraum von 2006 bis 2010 haben sowohl die Zu- als auch die Fortzüge tendenziell abgenommen. Seither haben sich die Wanderungsbewegungen deutlich dynamischer entwickelt (vgl. Abb. 13). Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2016 zogen 1.330 Personen zu, während ca. 1.000 Personen pro Jahr fortzogen. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn liegt bei 320 Personen.

Es wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Nenndorf ausschließlich durch die Wanderungsgewinne generiert wird. Ohne die positive Wanderungsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde rückläufig entwickeln.

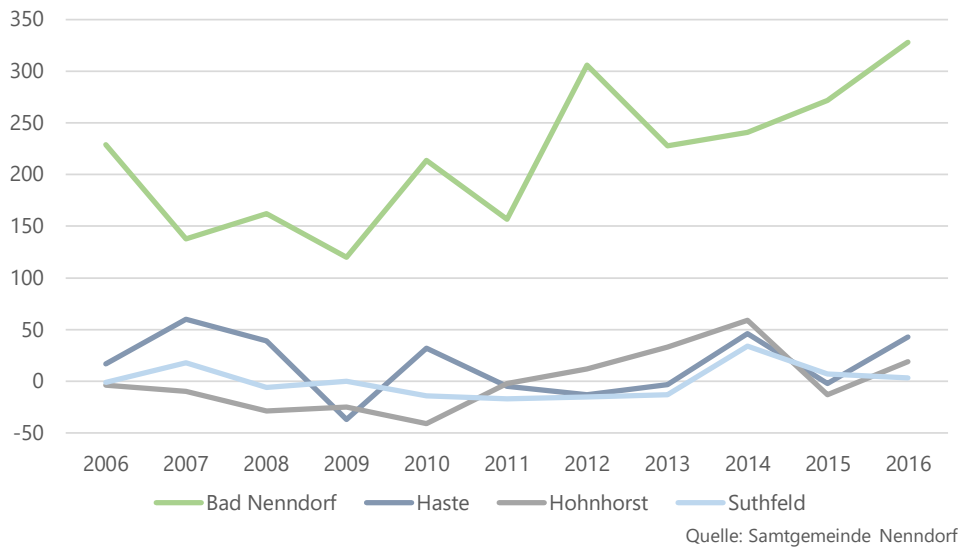
Abb. 13: Zu- und Fortzüge der Samtgemeinde Nenndorf



»»» Kleinräumige Wanderungssalden

Die Wanderungssalden, auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde heruntergebrochen, zeigen eine vergleichsweise dynamische Entwicklung in der Stadt Bad Nenndorf. Hier konnten über den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2006 positive Wanderungssalden erzielt werden. Besonders positiv fällt diese Entwicklung in Phasen mit verstärkter Neubautätigkeit aus. Die großen Neubauprojekte der vergangenen Jahre wirken sich unmittelbar auf den Wanderungssaldo der Stadt aus (vgl. Abb. 22). In den Gemeinden Haste, Hohnhorst und Suthfeld schwankt die Entwicklung zwischen positiven und negativen Wanderungssalden. Im Zeitraum von 2006 bis 2007 sowie in den Jahren 2014 und 2016 konnten überwiegend mehr Zu- als Fortzüge verzeichnet werden. Besonders in der Gemeinde Hohnhorst konnten aufgrund der verstärkten Neubautätigkeit ab 2011 Wanderungsgewinne erzielt werden.

Abb. 14: Wanderungssalden der Mitgliedsgemeinden



»» Zuzug von Familien und älteren Personen

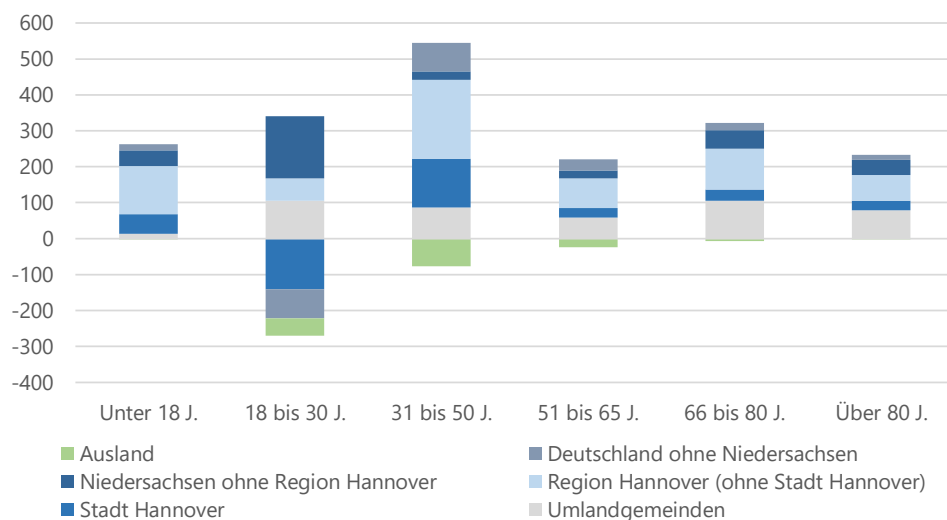
Diese positive Entwicklung der Wanderungsbewegungen ist laut der kommunalen Einwohnerstatistik neben den Wanderungsgewinnen bei der Zielgruppe der Familien (31- bis 50-Jährige sowie unter 18-Jährige) auch auf einen verstärkten Zuzug älterer Menschen (sog. Ruhesitzwanderer) in den Kurort Bad Nenndorf zurückzuführen (vgl. Abb. 15). Im Zeitraum zwischen 2012 und 2016 sind rund 770 Personen über 65 Jahren (davon rund 300 über 80-Jährige) in die Samtgemeinde zugezogen. Die zuziehenden Personen über 65 Jahren stammen überwiegend aus den Umlandgemeinden sowie der Region Hannover. Im gleichen Zeitraum sind knapp 400 Personen dieser Altersklassen fortgezogen (Saldo: +375 Personen).

Die Samtgemeinde Nenndorf stellt darüber hinaus einen attraktiven Wohnstandort für Familien dar. Zwischen 2012 und 2016 konnten Wanderungsgewinne in Höhe von 525 Personen im Alter zwischen 31 und 50 Jahren sowie von 309 Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) generiert werden. Diese Haushalte stammen überwiegend aus der Landeshauptstadt bzw. der Region Hannover. Wanderungsmotive sind vermutlich die Verfügbarkeit von Wohnungen und Bauplätzen, die im Vergleich günstigeren Immobilienpreise sowie die gute verkehrliche Anbindung. Wanderungsverluste sind bei den 18- bis 30-Jährigen zu beobachten. Personen dieser Altersklasse ziehen vielfach in die nahegelegene Großstadt Hannover, aber auch in andere Bundesländer oder ins Ausland. Diese Wanderungen sind vielfach ausbildungs- bzw. arbeitsplatzbedingt motiviert.

»»» Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland

Die in Abbildung 15 dargestellten Wanderungsverluste der Samtgemeinde Nenndorf gegenüber dem Ausland beruhen auf den Daten des Melderegisters der Samtgemeinde. Demzufolge sind im Zeitraum von 2012 bis 2016 ca. 160 Personen mehr aus der Samtgemeinde ins Ausland fortgezogen als in umgekehrter Richtung zugezogen. Das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) gibt für den Zeitraum 2012 bis 2015 Wanderungsgewinne von +222 Personen an. Diese Diskrepanz hängt aller Wahrscheinlichkeit nach mit der Schwierigkeit der Registrierung von zugezogenen bzw. auch zugewiesenen Personen aus dem Ausland in die Samtgemeinde Nenndorf zusammen. ALP geht davon aus, dass die Samtgemeinde tatsächlich Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland verzeichnen konnte, die auch maßgeblich zur positiven Bevölkerungsentwicklung beigetragen haben.

Abb. 15: Wanderungen nach Altersklassen und Gebietstyp 2012 bis 2016

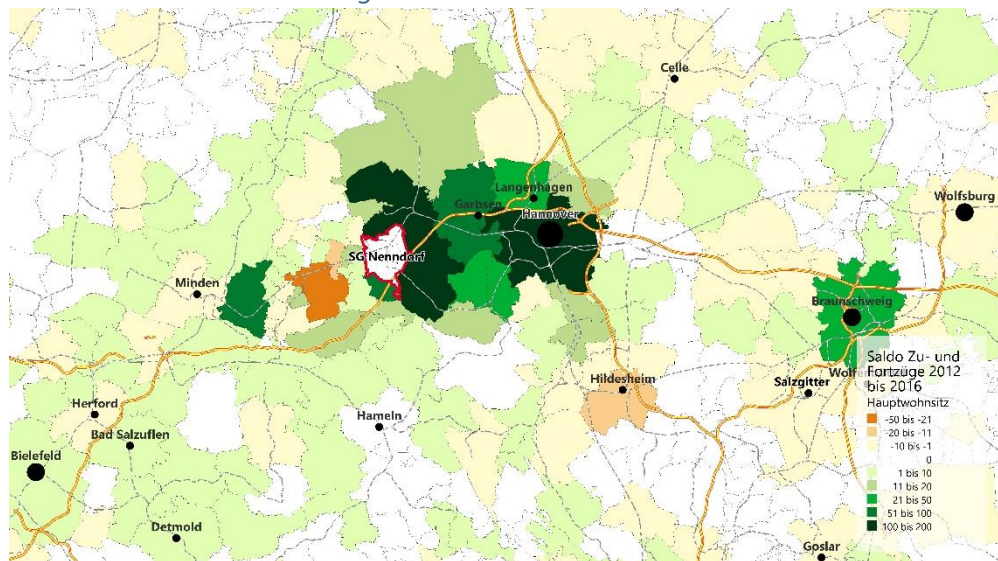


Quelle: Samtgemeinde Nenndorf

»»» Wanderungsgewinne aus dem Verflechtungsraum Hannover

Die Samtgemeinde Nenndorf verzeichnet gegenüber einem Großteil der Städte und Gemeinden in der Region Hannover positive Wanderungssalden. Die höchsten Wanderungsgewinne der Samtgemeinde Nenndorf stammen aus der Stadt Hannover sowie dem direkten östlich gelegenen Umland der Samtgemeinde (Barsinghausen, Wunstorf) (vgl. Abb. 16). Aufgrund der deutlich geringeren Angebotspreise sowohl im Eigenheim- als auch im Mietwohnungssegment sowie der guten Anbindung an Hannover (insbesondere Bad Nenndorf und Haste) stellt die Samtgemeinde einen attraktiven Wohnstandort für Personen aus dem direkten Verflechtungsraum Hannovers dar. Wanderungsverluste bestehen hingegen gegenüber Stadthagen.

Abb. 16: Saldo Zu- und Fortzüge 2012 bis 2016



Quelle: ALP; Bundesagentur für Arbeit

3.2.4 Altersstruktur

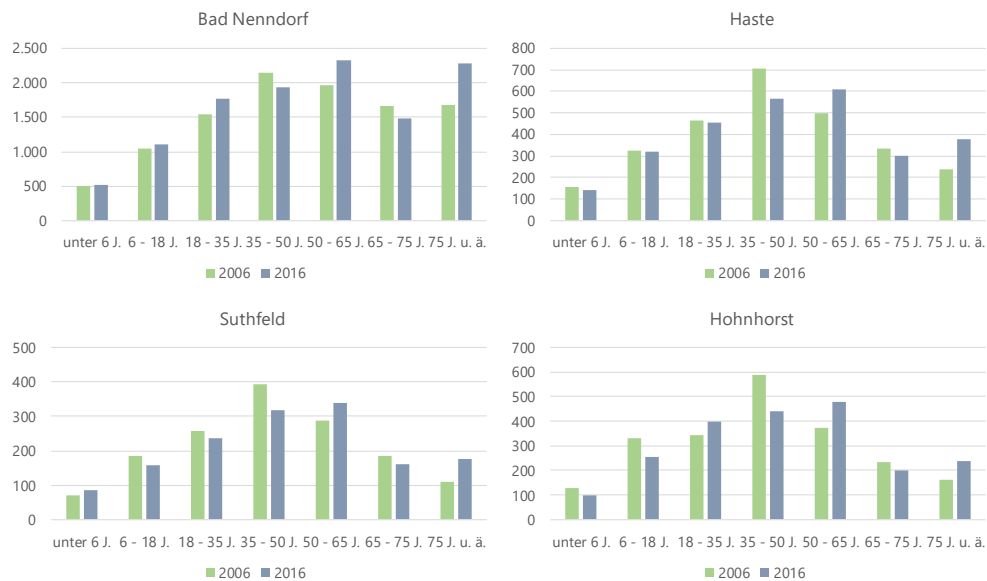
»» Verschiebung der Altersstruktur

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wandlungsmuster schlagen sich in den Alters- und Haushaltsstrukturen der Mitgliedsgemeinden nieder. Das Geburtendefizit sowie das altersselektive Wanderungsverhalten führen zu Verschiebungen in der Altersstruktur. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen leicht rückläufig ist. Demgegenüber bleibt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung vergleichsweise stabil. Allerdings sind auch in dieser Altersgruppe erhebliche Verschiebungen zu beobachten. Die Zahl wie auch der Anteil von Senioren und Hochbetagten steigt kontinuierlich an. Dieser Prozess, der auch für die Samtgemeinde Neenndorf charakteristisch ist, ist allerdings teilräumlich sehr unterschiedlich stark ausgeprägt.

»» Weniger Kinder und Jugendliche in der Samtgemeinde

Infolge des Geburtendefizits und zum Teil geringer Wanderungsgewinne in einigen Mitgliedsgemeinden bei den unter 18-Jährigen sinkt die Anzahl der Kinder und Jugendlichen insgesamt. Dies betrifft jedoch ausschließlich die Mitgliedsgemeinden Hohnhorst (-100), Haste (-20) und Suthfeld (-10). In der Stadt Bad Nenndorf (+70) ist seit 2006 ein leichter Anstieg der Zahl der unter 18-Jährigen zu beobachten (vgl. Abb. 17). Bezogen auf den Anteil an der gesamten Bevölkerung ist allerdings in allen vier Mitgliedsgemeinden eine rückläufige Entwicklung zu beobachten (vgl. Abb. 18).

Abb. 17: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen



Quelle: Samtgemeinde Nenndorf

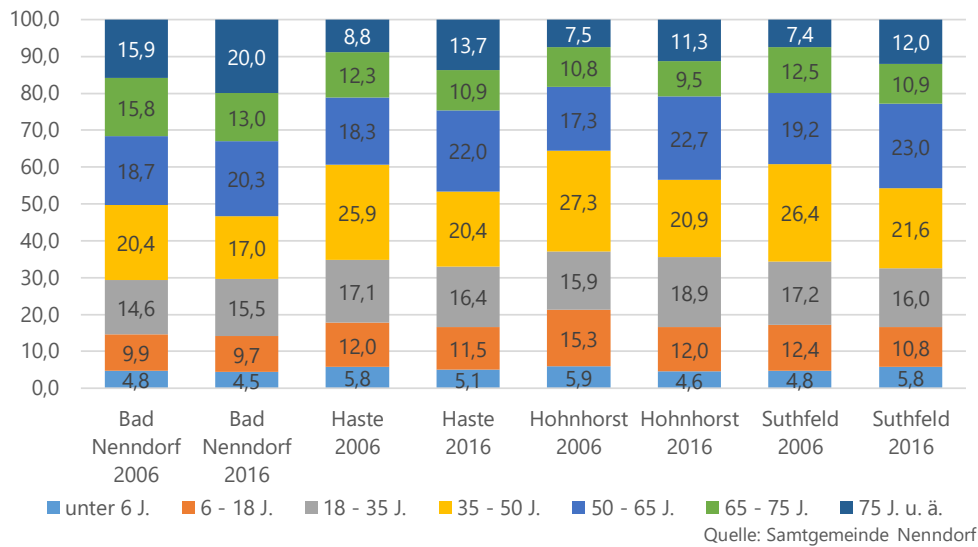
»» Anteil von Personen im Erwerbsalter aktuell noch stabil

Der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) ist im Betrachtungszeitraum vergleichsweise stabil. Der Anteil ging von 56,6 % im Jahr 2006 auf 55,6 % im Jahr 2016 zurück. In absoluten Zahlen entspricht dies allerdings einem Anstieg um 310 Personen, der sich vor allem in Bad Nenndorf niedergeschlagen hat. Allerdings sind auch innerhalb dieser Altersgruppe erhebliche Veränderungen zu beobachten. Bei einer leichten Zunahme bei jungen Erwachsenen, war ein erheblicher Rückgang in der Altersgruppe zwischen 35 und 50 Jahren zu beobachten. Demgegenüber stieg der Anteil der 50- bis 65-Jährigen an der gesamten Bevölkerung und liegt heute bei gut einem Fünftel. Dabei handelt es sich mehrheitlich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen werden. In der Folge wird die Zahl der Senioren erheblich zunehmen. Parallel ist ein Rückgang bei der Bevölkerung im Erwerbsalter zu erwarten.

»» Mehr Senioren und Hochbetagte

Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 65-Jährigen zu. 2006 lag deren Anteil bei 27,2 %. Bis 2016 stieg er auf 29,4 %. Das entspricht 610 Personen mehr. Eine besonders deutliche Zunahme ist in der Stadt Bad Nenndorf zu beobachten. Die Zahl der über 65-Jährigen stieg um 420 Personen an. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt 2016 damit gut ein Drittel. Dies ist vor allem auf einen deutlichen Anstieg der Anzahl der über 75-Jährigen zurückzuführen. Während bei jüngeren Senioren ein zahlenmäßiger Rückgang zu verzeichnen war (-180), stieg die Anzahl der über 75-Jährigen um 600 Personen an.

Abb. 18: Altersstrukturelle Entwicklung (Angaben in %)



»» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der deutlichen Zunahme der Zahl der Senioren und Hochbetagten ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen (preisgünstigen) barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Zusätzlich dazu wird die Zahl der pflegebedürftigen Einwohner in der Samtgemeinde ansteigen und macht zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig.

3.3 Wohnungsbestand

Im folgenden Kapitel werden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes sowie das Neubaugeschehen analysiert. Ziel ist es, die Angebotsstruktur mit den Erkenntnissen aus der Wohnungsnachfrage (wirtschaftliche Rahmenbedingungen und demografische Entwicklung) gegenüberzustellen.

3.3.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

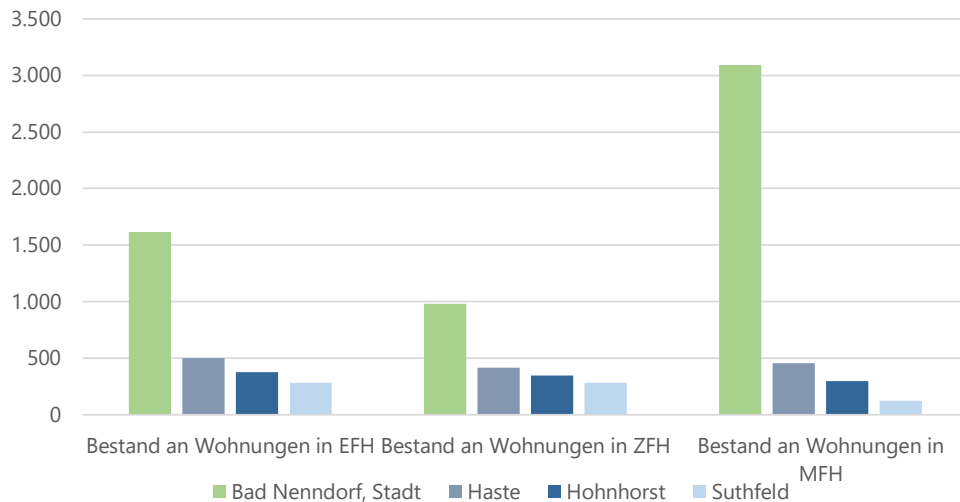
»» 4.535 Wohngebäude in der Samtgemeinde

Gemäß der Bestandsfortschreibung des LSN gab es in der Samtgemeinde Nenndorf Ende 2016 4.535 Wohngebäude. Der Bestand in der Samtgemeinde ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (84 %). Lediglich 16 % des Bestandes entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment. Mit rund 92 % ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand in der ländlich geprägten Gemeinde Suthfeld am höchsten und mit knapp 80 % in Bad Nenndorf am geringsten.

»»» Bestand von 8.797 Wohnungen

Der Wohnungsbestand in der Samtgemeinde umfasst im Jahr 2016 8.797 Wohnungen. Davon entfallen 55 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 45 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In Bad Nenndorf ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich am höchsten (54 %).

Abb. 19: Wohnungsbestandsstruktur nach Typologien 2016



Quelle: LSN

»»» Starke Prägung durch Wohneigentum

Mit dem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand geht auch eine hohe Wohneigentumsquote einher. 54 % der Wohnungen werden durch selbstnutzende Eigentümer bewohnt. In Bad Nenndorf liegt die Eigentumsquote aufgrund des höheren Mehrfamilienhausanteils etwas niedriger (49 %). Demgegenüber sind die Quoten in Haste (58 %), Hohnhorst und Suthfeld (65 %) überdurchschnittlich hoch.

»»» Mietwohnungsbestand durch private Kleinvermieter geprägt

Der Mietwohnungsanteil beträgt 46 % in der Samtgemeinde insgesamt und 51 % in der Stadt Bad Nenndorf. Der Mietwohnungsmarkt wird durch private Kleineigentümer geprägt (ca. 95 %). Kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände oder privatwirtschaftliche Anbieter gibt es kaum. ALP schätzt deren Anzahl in der Samtgemeinde auf gut 200 Wohnungen. Allerdings sind diese Bestände und Akteure aus wohnungspolitischer Perspektive von besonderer Bedeutung. Diese Akteure können Partner der Kommune bei der Umsetzung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Zielsetzungen sein und sind in vielen Kommunen wichtigste Träger der Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten. Laut Zensus 2011 gab es in der Samtgemeinde einen Leerstand von ca. sechs Prozent. Dieser dürfte sich aufgrund der starken Nachfrage insbesondere in Bad Nenndorf in den letzten Jahren verringert haben und sich im Rahmen einer Fluktuationsreserve bewegen.

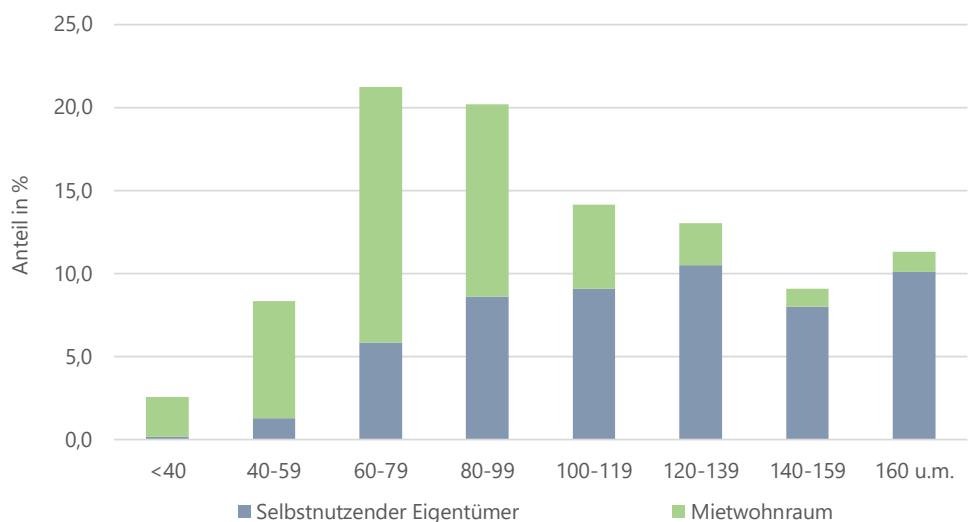
»» Wohnungsgrößenstruktur: Geringer Anteil kleiner und mittelgroßer WE

Mit rund 41 % bilden Wohnungen zwischen 60 und 99 m² den Schwerpunkt des Wohnungsbestandes in der Samtgemeinde Nenndorf. Kleine Wohnungen unter 60 m² sind mit ca. 11 % lediglich in geringem Umfang vorhanden. Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen barrierearm ausgestatteten Wohnraum nachfragen, nimmt die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments zu. Hintergrund der wachsenden Nachfrage nach kleinen altersgerechten Wohnungen durch Seniorenhaushalte ist der Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausgebieten sowie die Zunahme von Seniorenhaushalten insgesamt. Ein großer Teil der Haushalte wird langfristig im gewohnten Umfeld wohnen. Für andere ist eine altersgerechte Alternative in der Umgebung interessant.

»» Viele große Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Wohnungsbestand besonders durch große Wohnungen geprägt. Knapp 48 % der Wohnungen in der Samtgemeinde sind 100 m² und größer. Die genutzte Wohnfläche je Person ist vergleichsweise hoch. Dies wird dadurch verstärkt, dass viele große Wohnungen von Ein- und Zweipersonenhaushalten bewohnt werden. Teilweise sind bis zu 60 % der großen Wohnungen durch kleine Haushalte bewohnt. Ursächlich dafür ist neben der Verfügbarkeit und einem moderaten Preisniveau insbesondere die wachsende Zahl von Seniorenhaushalten. Viele Haushalte verbleiben auch nach der Verkleinerung des Haushaltes in der angestammten großen Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus.

Abb. 20: Wohnungsgrößenstruktur (in m²)



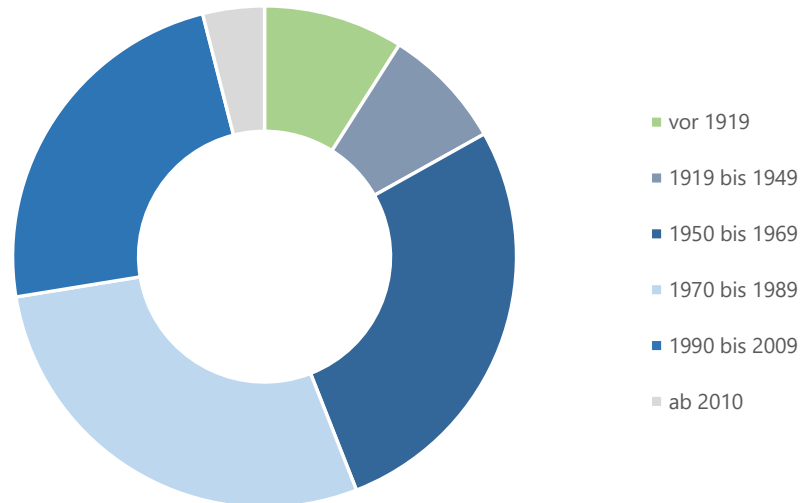
Quelle: Zensus 2011

»» Baualterstruktur

Der Wohnungsbestand in der Samtgemeinde Nenndorf ist maßgeblich durch Wohnungen aus der Zeit Anfang der 1950er bis Ende der 1980er Jahre geprägt. Rund die Hälfte des Wohnungsbestandes ist in diesem Zeitraum entstanden. Wohnungspolitisch sind gerade die Bestände der 1950er bis 1970er Jahre von Bedeutung, weil dort große Energieeinsparpotenziale bestehen. Weiterhin spielen sie aufgrund günstigerer Mietpreise eine wichtige Rolle bei der Versorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. Auf der anderen Seite weist ein Teil der Gebäude Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, der bei einer Marktentspannung zu Leerständen führen könnte.

Knapp ein Viertel des Wohnungsbestandes wurde zwischen 1990 und 2009 errichtet. Auch in jüngster Vergangenheit ist eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Aufgrund moderner Ausstattungsstandards entsprechen Wohnungen jüngeren Baujahres vielfach den modernen Wohnwünschen bzw. Bedürfnissen der heutigen Nachfrager. Gerade ältere Personen fragen vermehrt barrierefreien Wohnraum in der Samtgemeinde Nenndorf nach. Allerdings sind die Preise unter anderem aufgrund gestiegener Baukosten deutlich höher als bei älteren Beständen und somit nicht für alle Haushalte erschwinglich.

Abb. 21: Baualter des Wohnungsbestandes



Quelle: N-Bank

3.3.2 Neubautätigkeit

Das Neubaugeschehen wird anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet und stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten mit Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf eine steigende bzw. eine sinkende Wohnungsnachfrage, aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch übergeordnete Rahmenbedingungen, wie die Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem aktuell günstigen Zinsniveau beeinflusst.

»» Rege Bautätigkeit in Bad Nenndorf

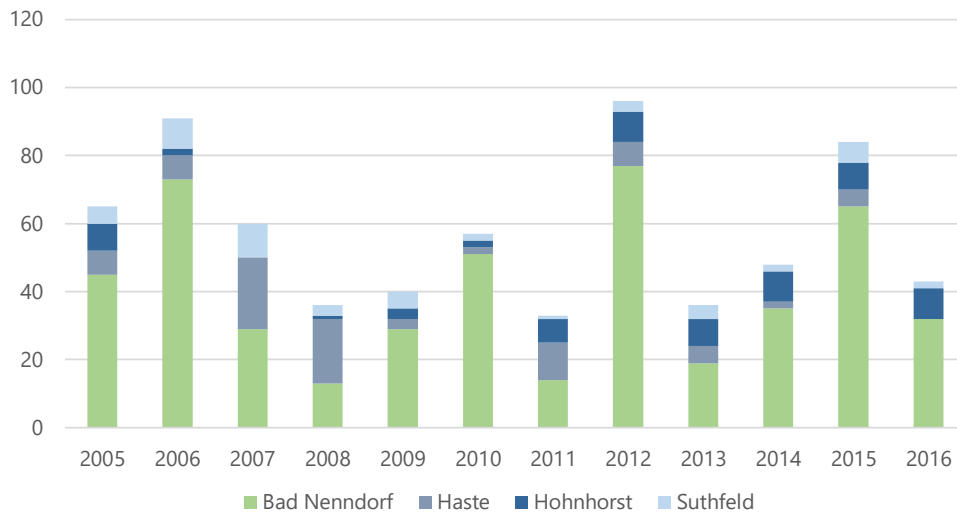
Die Bautätigkeit in der Samtgemeinde Nenndorf ist zwischen 2005 und 2016 sehr unregelmäßig. Im Schnitt wurden knapp 60 Wohnungen pro Jahr realisiert (3,4 WE pro Jahr je 1.000 Einwohner), wobei Baufertigstellungsspitzen in den Jahren 2006 (91 WE bzw. 5,4 WE pro Jahr je 1.000 Einwohner), 2012 (96 WE bzw. 5,8 WE pro Jahr je 1.000 Einwohner) und 2015 (84 WE bzw. 5,0 WE pro Jahr je 1.000 Einwohner) zu verzeichnen sind.

Der überwiegende Anteil der Baufertigstellungen wurde in der Stadt Bad Nenndorf realisiert (ca. 70 %). Während in den Gemeinden Haste (90 WE), Hohnhorst (70 WE) und Suthfeld (50 WE) nahezu ausschließlich Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt wurden, bezieht sich die Bautätigkeit in Bad Nenndorf zu rund einem Drittel auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Den Baufertigstellungszahlen des LSN zufolge wurden zwischen 2006 und 2016 ca. 160 zusätzliche Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment registriert. Tatsächlich könnten in dieser Zeit noch mehr Wohnungen entstanden sein. Nach den Daten der Samtgemeinde Nenndorf, wurden zwischen 2007 und 2016 ca. 190 Wohnungen genehmigt.

Zu den größten Bauprojekten der jüngeren Vergangenheit in Bad Nenndorf gehört die Entwicklung der Baugebiete „Auf dem Lay“ mit 109 Grundstücken für Einfamilienhäuser (2001 bis 2005), „In der Peser“ (2004 bis 2006) und „Hohefeld“ (seit 2008) im Westen des Stadtgebiets. Nachdem die 72 Baugrundstücke „In der Peser“ zügig vermarktet werden konnten, wurde das Areal „Vorderes Hohefeld“ in einem ersten Bauabschnitt ab 2008 und in einem zweiten Abschnitt ab 2013 entwickelt. Insgesamt umfasst das Projekt rd. 130 Bauplätze. 2015 wurde der Beschluss gefasst, das Gebiet „Hinteres Hohefeld“ zu entwickeln. Dieses Baugebiet umfasst weitere ca. 120 Bauplätze. Derzeit befindet sich bereits der zweite Bauabschnitt in der Umsetzung.

Zu den größten Projekten im Mehrfamilienhaussegment gehörten Neubauten in der Kreuzstraße bzw. Hauptstraße mit ca. 25 bzw. 20 Wohneinheiten sowie in der Poststraße an der Ecke zur Bahnhofstraße mit ca. 20 Wohnungen. Diese Projekte wurden im Jahr 2009 genehmigt. In der jüngeren Vergangenheit wurden eher kleinere Vorhaben mit bis zu acht Wohnungen realisiert. Dazu gehören beispielsweise die Projekte in der Lindenallee. Aktuell entstehen 13 Wohnungen in der Hauptstraße im Bereich der Einmündung der Kreuzstraße.

Abb. 22: Baufertigstellungen 2005 bis 2016



Quelle: N-Bank

»» Hemmnisse für bedarfsgerechten Wohnungsneubau

Um dem Ziel, quantitativ und qualitativ ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen, gerecht zu werden, ist eine Steuerung des Neubaus erforderlich. Dabei sind verschiedene potenzielle Hemmnisse für den Wohnungsbau zu berücksichtigen, die sich je nach Marktlage unterschiedlich ausprägen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde basiert schwerpunktmäßig auf der dynamischen Entwicklung in Bad Nenndorf sowie den zentralen Lagen der Mitgliedsgemeinden. In Kommunen mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und einem steigenden Neubaubedarf ist die Verfügbarkeit von geeigneten Flächenpotenzialen ein zentraler Punkt. Darüber hinaus haben steigende Kosten für das Bauen aufgrund energetischer Vorgaben und Anforderungen an den Brandschutz erhebliche Auswirkungen. Hohe Grundstücks- und Baukosten erschweren die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

Demgegenüber ist in den entspannten Teilräumen der Mitgliedsgemeinden die Verfügbarkeit von Flächen zunächst unproblematisch. Es bestehen eher geringe Neubaubedarfe. Diese richten sich auf wenige Segmente, die im Bestand nicht oder nur in geringem Umfang zur Verfügung stehen. Dazu zählt beispielsweise altersgerechter Wohnraum mit modernen und barrierefreien Ausstattungsmerkmalen. Während in diesem kleinen Segment höhere Preise erzielt werden können, sind andere Segmente für Investoren von geringerem Interesse. Ursächlich sind die zu erwartende niedrige Rendite sowie ein erhöhtes Mietausfallrisiko. In diesem Fall kann die öffentliche Förderung dazu beitragen, die Risiken zu minimieren und die Umsetzung von Wohnbauprojekten, beispielsweise für Senioren, zu ermöglichen.

3.4 Mieten- und Kaufpreisanalyse

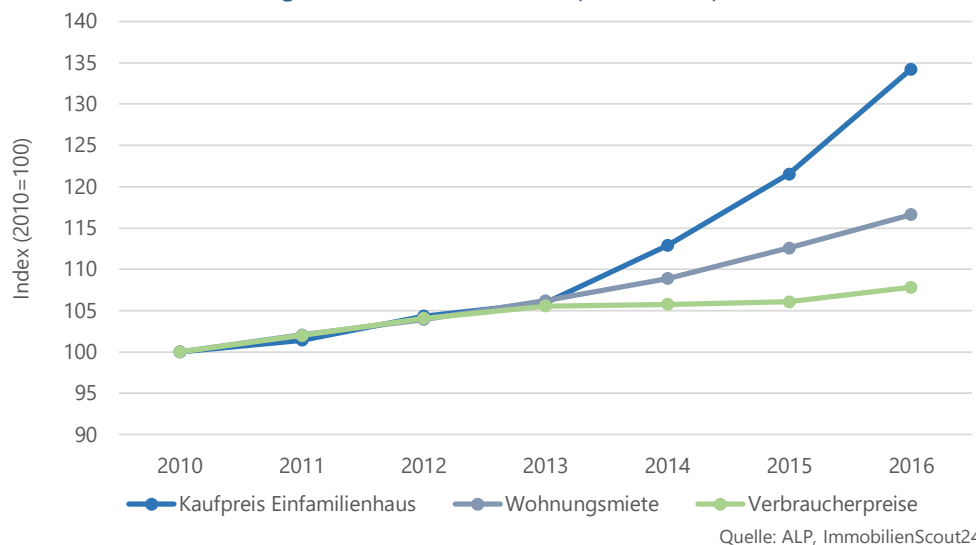
»» Indikator: Preisniveau und -entwicklung

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsnachfrage und -angebot zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklungsdynamik zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Grundlage für die Analyse der Angebotsmieten und -preise bilden die Daten des Portals Immobilienscout24².

»» Entkopplung der Angebots- und Verbraucherpreise

Die aktuell positiven Rahmenbedingungen haben Auswirkungen auf die Angebotspreise in der Samtgemeinde Nenndorf. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2010 liegt die Steigerung der Angebotspreise im Eigenheimsegment in Bad Nenndorf bei ca. 34 % und der Angebotsmieten bei ca. 17 %. Die starke Dynamik – insbesondere im Eigentumssegment – steht neben der hohen Nachfrage im Umfeld Hannovers mit dem günstigen Zinsniveau in Zusammenhang. Dies macht den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und wirkt sich wiederum direkt auf die Immobilienpreise aus.

Abb. 23: Hedonische Angebots- und Verbraucherpreise (Beispiel: Stadt Bad Nenndorf)



Seit 2013 hat eine Entkopplung der Wohnkosten und der Verbraucherpreise stattgefunden (vgl. Abb. 23). Die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in Bad Nenndorf in der jüngsten Vergangenheit demzufolge stärker gestiegen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Da die Einkommen in diesem Zeitraum nicht im gleichen Umfang stiegen, ist die Belastung der Haushalte durch die Steigerung der wohnspezifischen Kosten deutlich höher, was ein Indiz für einen wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Bad Nenndorf darstellt.

² Grundlage: Hedonisches Preismodell, welches durch Bereinigung von Qualitätsmerkmalen die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften abbildet.

3.4.1 Mietenstruktur und -entwicklung

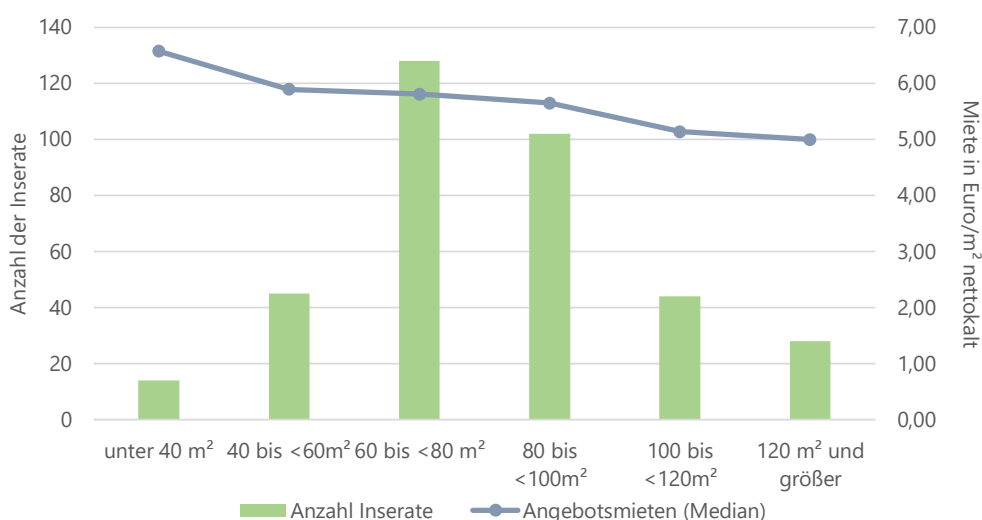
»»» Angebotsmieten und Wohnflächenklassen bei Mietwohnungsinseraten

Die durchschnittlichen Angebotsmieten des marktaktiven Mietwohnungsangebots lagen in der Samtgemeinde Nenndorf im Jahr 2016 bei 5,79 Euro/m² nettokalt. Das höchste Niveau der Angebotsmieten verzeichnet die Stadt Bad Nenndorf mit 5,93 Euro/m². Im Zeitraum von 2010 bis 2016 sind die Angebotsmieten dort um 85 Cent (+16,6 %) angestiegen. In den anderen Mitgliedsgemeinden ist das Mietniveau wesentlich moderater. In Hohnhorst wurden 2016 4,82 Euro/m² nettokalt veranschlagt. Gegenüber dem Jahr 2010 stiegen die Mieten um ca. 8,7 % und damit im Bereich des Anstiegs der Verbraucherpreise.

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Miete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig. Der Angebotsschwerpunkt von Mietwohnungen in der Samtgemeinde lag in den letzten Jahren bei Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 100 m². Kleinere Wohnungen unter 60 m² sowie große Wohnungen über 100 m² kamen in der jüngeren Vergangenheit hingegen lediglich in geringem Umfang auf den Markt.

Die Miete für kleine Wohnungen ist tendenziell höher. Ursächlich ist ein höherer Erschließungsaufwand bezogen auf eine kleinere Fläche. Zudem werden diese Wohnungen von verschiedenen Zielgruppen nachgefragt und sind nur in geringem Umfang vorhanden. Aufgrund der kleineren Gesamtfläche ist die Wohnkostenbelastung für viele Nachfrager dennoch tragbar. Mit zunehmender Größe der Wohnung sinkt das Mietniveau. Kleinstwohnungen unter 40 m² werden im Schnitt für durchschnittlich 6,60 Euro/m² angeboten. Die Angebotsmieten für Wohnungen ab 120 m² liegen bei durchschnittlich 5,00 Euro/m².

Abb. 24: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße

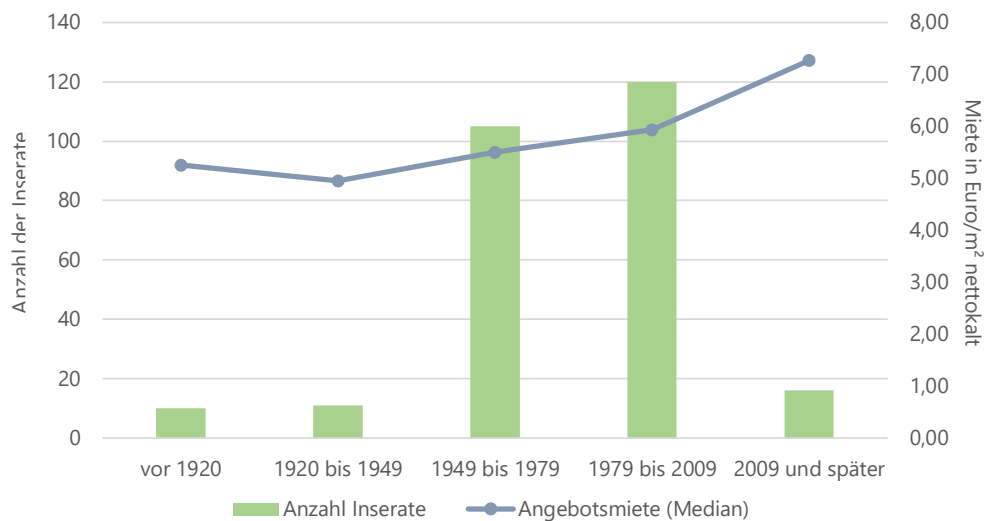


Quelle: ALP, ImmobilienScout24

»» Baualtersklassen bei Mietwohnungsinserten

Der Angebotsschwerpunkt des marktaktiven Angebots differenziert nach dem Baualter liegt sowohl auf Objekten aus den 1950 bis 1970er Jahren sowie auf jüngeren Angeboten bis 2009. Die Angebotsmieten liegen bei den neuwertigen Angeboten mit Baujahren ab 2009 im Schnitt bei über ca. 7,00 Euro/m². Marktexperten ergänzen, dass Neubauten in der Stadt Bad Nenndorf im Schnitt für 8,00 Euro/m² angeboten werden, was im Wohnungsneubau einem vergleichsweise moderaten Niveau entspricht.

Abb. 25: Baualtersklassen und Angebotsmieten



Quelle: ALP, ImmobilienScout24

3.4.2 Eigentumssegment

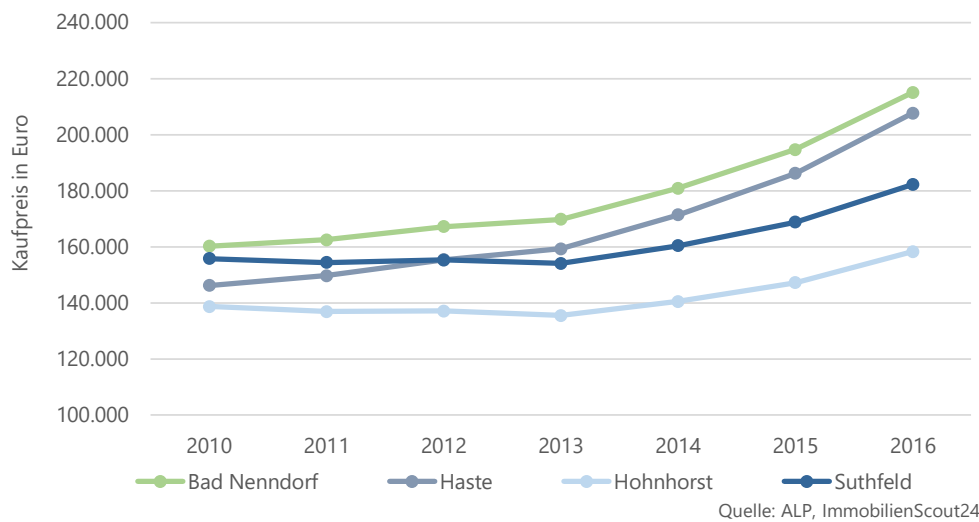
»» Niedriges Zinsniveau als Preistreiber im Eigentumssegment

Im Vergleich zum Mietsegment ist bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten. Die insgesamt hohe Nachfrage resultiert dabei vor allem aus dem derzeit günstigen Zinsniveau. Das Absinken des Zinsniveaus für Wohnungsbaukredite von über 5 % vor knapp 10 Jahren auf aktuell weniger als 2 % senkt die Finanzierungskosten und macht den Immobilienerwerb derzeit für viele Haushalte attraktiv. Die daraus resultierende zusätzliche Nachfrage wirkt direkt auf die Immobilienpreise.

»» Deutlicher Anstieg der Kaufpreise im Einfamilienhaussegment

Die Abbildung 26 stellt die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Mitgliedsgemeinden dar. Das höchste Niveau der Angebotspreise im Jahr 2016 verzeichnen Bad Nenndorf (ca. 215.000 Euro) und Haste (208.000 Euro). Gleichzeitig sind in Bad Nenndorf (+34 %) und Haste (+ 42 %) die stärksten Preissteigerungen seit 2010 zu beobachten. Aber auch in den ländlich geprägteren Kommunen Hohnhorst (+14 %) und Suthfeld (+17 %) sind in den letzten sechs Jahren Preissteigerungen zu verzeichnen.

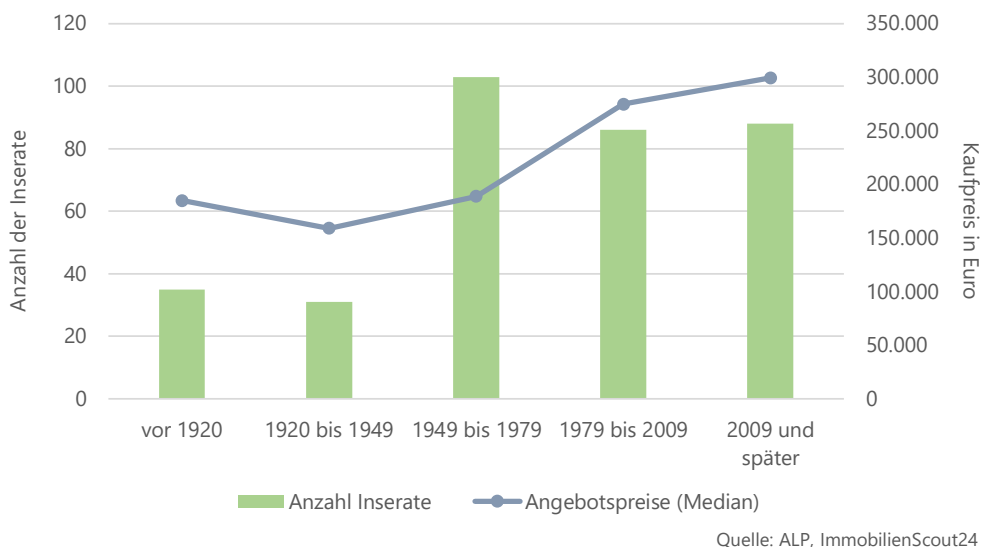
Abb. 26: Kaufpreise für Einfamilienhäuser



»» Baualtersklassen bei Eigenheiminseraten

In der jüngsten Vergangenheit wurden in der Samtgemeinde Nenndorf überwiegend Eigenheime aus den 1950er bis 1970er Jahren angeboten. Auch Eigenheime jüngeren Baujahres machen einen großen Teil des marktaktiven Angebots aus. Der durchschnittliche Angebotspreis steigt bei den jüngeren Baualtersklassen. Für Eigenheime, die ab dem Jahr 2009 errichtet wurden, liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei 300.000 Euro. Auch bei den Verkaufspreisen der Baugrundstücke wird die Preissteigerung deutlich. Wurden die Grundstücke im „Vorderen Hohefeld“ noch ab 96 Euro/m² abgegeben, liegen die Kosten für Baugrundstücke im „Hinteren Hohefeld“ bereits bei ca. 174 Euro/m². Die deutlich gestiegenen Preise führen dazu, dass sich eine kleinere Zielgruppe Baugrundstücke in Bad Nenndorf leisten kann.

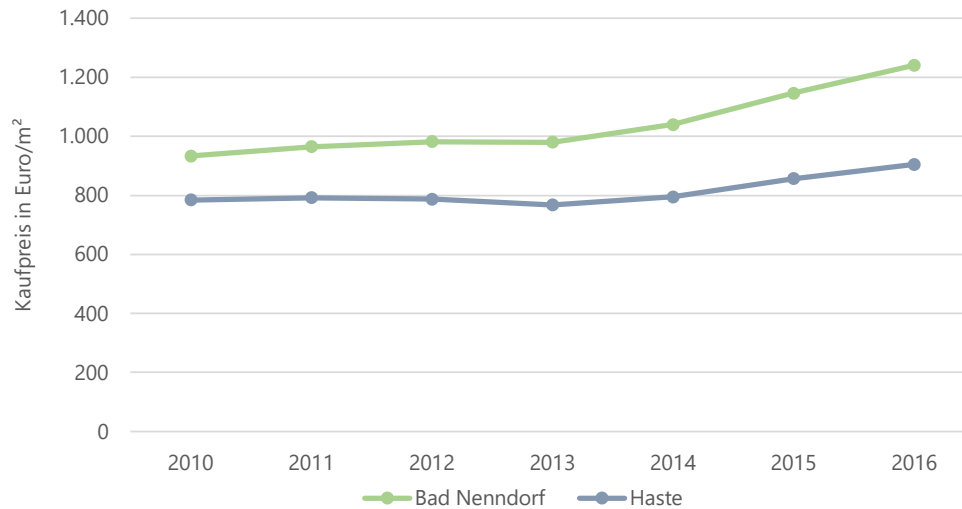
Abb. 27: Kaufpreise nach Baualter



»» Anstieg der Angebotspreise auch bei Eigentumswohnungen

Neben den Angebotspreisen für Eigenheime sind auch die Preise für Eigentumswohnungen in Bad Nenndorf (+33 %) und Haste (+15 %) gestiegen. Die hedonischen Angebotspreise für Eigentumswohnungen lagen in Bad Nenndorf im Jahr 2016 bei rund 1.200 und in Haste bei 900 Euro/m².

Abb. 28: Entwicklung der hedonischen Angebotspreise bei Eigentumswohnungen



Quelle: ALP, ImmobilienScout24

4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Versorgung von Haushalten mit geringer Kaufkraft als zentrales Handlungsfeld

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Für die Beantwortung dieser Fragen ist zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP greift zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen zurück (vgl. Tab 2). Die Einkommensgrenze für eine alleinstehende Person liegt demnach bei 17.000 Euro (netto). Die Mietobergrenze (nettokalt) in Höhe von 280,00 Euro ergibt sich aus dem Produkt der Mietobergrenze pro m² Wohnfläche (5,60 Euro) und der Wohnungsgröße (50 m²).

Tab. 2: Abgrenzungskriterien des unteren Preissegments

	Einkommensgrenze (netto) ¹	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ²	Wohnungsgröße (m ²) ³	Mietobergrenze (absolut nettokalt) ⁴
Alleinstehend	17.000 €	5,60 €	50	280,00 €
2 Personen	23.000 €	5,60 €	60	336,00 €
Alleinerziehend ein Kind	26.000 €	5,60 €	60	336,00 €
Familie ein Kind	29.000 €	5,60 €	75	420,00 €
Familie zwei Kinder	32.000 €	5,60 €	85	476,00 €
Familie drei Kinder	35.000 €	5,60 €	95	532,00 €

¹ § 3 Abs. 2 NWoFG & § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG
² Wohnraumförderbestimmungen NDS
³ Wohnraumförderbestimmungen NDS
⁴ Produkt aus Mietobergrenze und Wohnungsgröße

4.1 Nachfragestruktur

»» Haushalte mit geringem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der niedersächsischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensusserhebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und den entstehenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

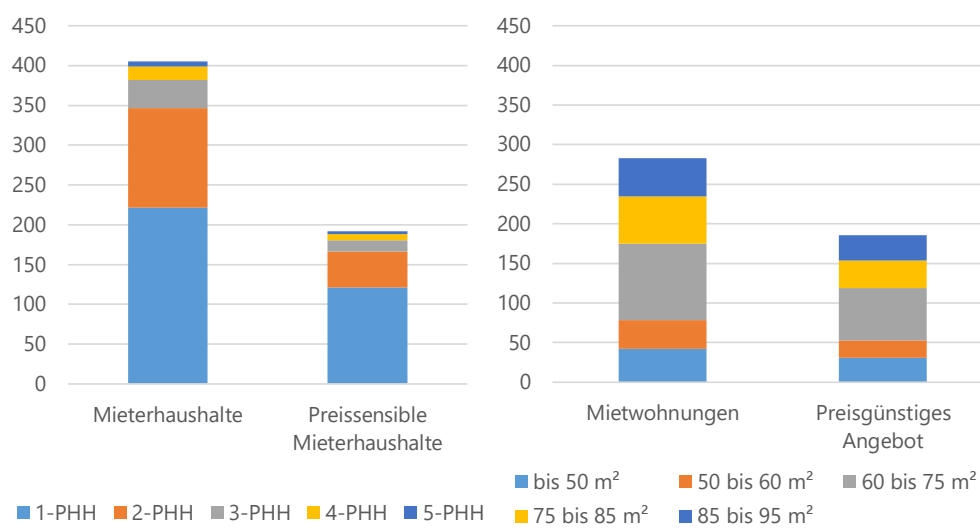
»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

»» Jährliche Nachfragesituation

In der Samtgemeinde Nenndorf wechseln pro Jahr gut 400 Wohnungen den Mieter. Etwa 47 % der Haushalte fragen bezahlbare Wohnungen nach. Das bedeutet, gut 190 Haushalte sind auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen. Davon wiederum sind 63 % Ein- und 23 % Zweipersonenhaushalte (vgl. Abb. 29).

Abb. 29: Mietwohnungsmarkt und preisgünstiges Segment (Angebot und Nachfrage)



Quelle: ALP

4.2 Angebotsstruktur

»» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurde das bestehende Wohnungsangebot des Jahres 2016 nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet.

»» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die gültige Fördermiete (5,60 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 2). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen der niedersächsischen Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt zum Beispiel eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 280 Euro pro Monat (5,60 Euro/m² x 50 m² = 280 Euro).

»» Angebot an bezahlbarem Wohnraum 2016

Jährlich kommen ca. 280 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 95 m² oder weniger auf den Markt. Aufgrund des vergleichsweise moderaten Mietniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen relativ hoch. So sind in der Samtgemeinde Nenndorf 65 % der angebotenen Wohnungen preisgünstig. Davon entfallen 16 % auf Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche und 12 % auf mittelgroße Wohnungen bis 60 m².

4.3 Bilanz Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt. Bezogen auf das gesamte Segment gibt es rechnerisch ein leichtes Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den 192 Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen etwa 185 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) zur Verfügung.

»» Zu wenig kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. So können strukturell erhebliche Unterschiede und Defizite bestehen. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten häufig nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer geringen Miete pro Quadratmeter können diese Wohnungen für kleine Haushalte vergleichsweise teuer sein. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Vor diesem Hintergrund treten auch auf Märkten mit relativ moderaten Mieten Engpässe bzw. Versorgungsdefizite im Segment der preisgünstigen Wohnungen (bei Ein- und zum Teil Zweipersonenhaushalten) auf.

»» Ausreichend großes Angebot mittelgroßer und großer Wohnungen

Demgegenüber besteht ein ausreichend großes Angebot an mittelgroßen und großen Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen. Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu berücksichtigen, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Vor diesem Hintergrund können sich trotz eines quantitativ ausreichenden Angebots auch in diesem Segment Versorgungsprobleme ergeben.

»» Bilanzierung – Ansatz 1

Tabelle 3 zeigt das Ergebnis der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment. Bei diesem Bilanzierungsansatz wurden die Wohnungsgröße sowie die Mietobergrenzen berücksichtigt. Beispiel: Eine Wohnung wird zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen, wenn die angemessene Wohnungsgröße von bis zu 50 m² sowie die Mietobergrenze in Höhe von 280,00 Euro nicht überschritten werden. Nicht geprüft wird, ob ein preisgünstiges Angebot (Miete im Rahmen der Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte) bei größeren Wohnungen besteht (vgl. Bilanzierungsansatz 2).

Bei diesem Ansatz besteht insgesamt ein rechnerisches Defizit an bezahlbarem Wohnraum. Vor allem bezogen auf Ein- und Zweipersonenhaushalte zeigt sich das beschriebene strukturelle Defizit. Das Verhältnis von kleinen preisgünstigen Wohnungen zu Einpersonenhaushalten mit niedrigen Einkommen entspricht in etwa 1 : 4. Bezogen auf Zweipersonenhaushalte liegt das Verhältnis bei 1 : 2. Während es einen Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen gibt, steht bei mittelgroßen und großen Wohnungen ein ausreichend großes bezahlbares Angebot zur Verfügung.

Festzuhalten ist, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern in einem zu geringen Umfang von kleinen Wohnungen mit bis zu 60 m² besteht.

Tab. 3: Bilanz preisgünstiges Wohnungsmarktsegment

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Angebot an Mietwohnungen	Nachfrage nach Mietwohnungen	Preisgünstiges Angebot	Nachfrage preisgünstiges Segment	Bilanz 1	Bilanz 2
1 Person	50 m ²	42	221	30	121	-90	-80
2 Personen	60 m ²	37	125	22	45	-23	-18
3 Personen	75 m ²	97	35	66	14	52	60
4 Personen	85 m ²	59	17	35	8	27	27
5 Personen	95 m ²	48	6	32	4	28	28
	>95 m ²	102					
		384	405	185	192	-7	18

Quelle: ALP

»» Bilanzierung – Ansatz 2

Im Vergleich zum ersten wurde beim zweiten Bilanzierungsansatz lediglich die Gesamtmiete (nettokalt) in Kombination mit einer Mindestwohnungsgröße (bei den Zwei- und Mehrpersonenhaushalten) berücksichtigt. Bei diesem Ansatz kann beispielsweise eine 60 m² große Wohnung zur Deckung der Nachfrage von Einpersonenhaushalten herangezogen werden, sofern die Mietobergrenze nicht überschritten wird. Zu beachten ist, dass diese Wohnung dann nicht mehr für die Deckung der Nachfrage der Zweipersonenhaushalte zur Verfügung steht.

Bei diesem Bilanzierungsansatz gibt es kein Defizit bezogen auf das gesamte Marktsegment. Ursächlich ist, dass auch Wohnungen, die größer als 95 m² groß sind, in die Betrachtung einbezogen werden. Zudem fällt das bestehende Defizit bei kleinen Wohnungen mit bis zu 60 m² etwas geringer aus.

Bei mittelgroßen und großen Wohnungen (über 60 m²) besteht ein ausreichend großes Angebot für Haushalte mit drei und mehr Personen. Allerdings sind auch für diese Gruppe Versorgungsengpässe möglich. So ist zu berücksichtigen, dass günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen werden können, die über finanzielle Mittel verfügen, die oberhalb der Einkommensgrenzen liegen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbeziehern nicht zur Verfügung. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum oder entsprechende Vermietungsstrategien können gewährleisten, dass die Zielgruppe erreicht wird.

5 Wohnungsmarktprognose 2016 bis 2035

»» Wohnungsmarktprognose bis 2035

Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt die Samtgemeinde Nenndorf belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und darauf aufbauend den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten berechnet.

»» Exkurs: Bevölkerungsprognose des NIW

Das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) hat Anfang 2015 eine Bevölkerungsprognose für mehrere Landkreise in Niedersachsen erstellt. Die Prognose basiert auf den Bevölkerungsdaten des LSN (Fortschreibung der Zensusergebnisse aus dem Jahr 2011) und hat das Basisjahr 2014 (01.01.). Zudem wurde die Prognose in drei Szenarien erarbeitet.

Die als wahrscheinlichstes Szenario angesehene mittlere Variante V1 geht für die Samtgemeinde Nenndorf von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang auf 15.718 Personen im Jahr 2035 aus. Dies entspricht einem Rückgang von 916 Personen (-5,5 %) gegenüber dem Basisjahr 2014.

Stellt man die Prognose vom 31.12.2013 bis zum 31.12.2017 der Bevölkerungsstatistik aus dem Einwohnermeldewesen der Samtgemeinde gegenüber, ist eine divergierende Entwicklung abzulesen. Während die Prognose für diesen Zeitraum von einem Bevölkerungsrückgang um knapp 80 Personen (-0,5 %) ausgeht, registrierte die Samtgemeinde gut 660 zusätzliche Einwohner mit Hauptwohnsitz. Um die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre zu berücksichtigen, wurde von ALP eine Bevölkerungsprognose auf Basis der Daten aus dem Melderegister mit dem Basisjahr 2016 gerechnet.

5.1 Bevölkerungsprognose

»» Grundlage und Rahmenbedingungen

Basis der Bevölkerungsprognose für die Samtgemeinde Nenndorf war die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Während die Prognose der Geburten und Sterbefälle anhand von Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten vergleichsweise einfach berechnet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehung zwischen der Samtgemeinde Nenndorf, den Kommunen der Region, den überregionalen Wanderungsbeziehungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt.

Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens der Samtgemeinde Nenndorf. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2016.

»» Prognose in zwei Szenarien

Um bestehenden prognostischen Unsicherheiten Rechnung tragen zu können, wurde die Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor aufgespannt, der veränderte Rahmenbedingungen (z. B. verstärkten Zuzug durch Schaffung von neuem Wohnraum oder der Zuzug aus dem Ausland und insbesondere von Flüchtlingen) berücksichtigt.

Basis-Szenario: Das Basis-Szenario geht von einer stabilen Entwicklung und einem insgesamt konstanten Zuzug aus.

- *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität:* ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- *Migration:* Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderungen aus dem Bundesgebiet und insbesondere aus dem Ausland im Vergleich der letzten Jahre leicht abnehmen, jedoch weiterhin über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen werden.

Oberes Szenario: Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zum Basis-Szenario wird im Oberen Szenario von einer höheren Zuwanderung ausgegangen. Zentrale Annahme ist, dass sich die Arbeitsmarktsituation vor Ort weiter positiv entwickelt, der Druck aus der Region Hannover weiterhin hoch bleibt und durch Maßnahmen zur Flächenentwicklung weiterhin Zuzüge generiert werden können.

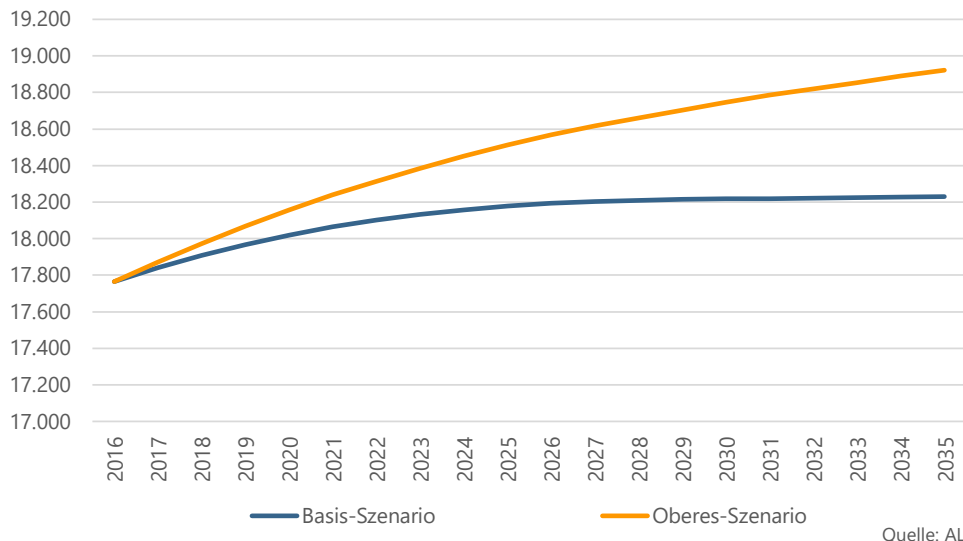
»» Bevölkerungszuwächse für die Samtgemeinde erwartet

Die von ALP errechneten Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung gehen von einer positiven Entwicklung bis zum Jahr 2035 aus. Grundvoraussetzung hierfür ist eine weiterhin positive Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum vor Ort.

Im Jahr 2016 leben 17.780 Personen in der Samtgemeinde Nenndorf. ALP geht im Basis-Szenario von einer Bevölkerungszunahme auf rund 18.250 Personen im Jahr 2035 aus (+470 Personen bzw. +2,6 %). Dieses Wachstum wird sich überwiegend bis zum Jahr 2025 vollziehen, in den folgenden Jahren bis 2035 wird eine abgeschwächte Entwicklung prognostiziert.

Im Oberen-Szenario wird in Folge einer verstärkten Zuwanderung von einem stärkeren Bevölkerungswachstum ausgegangen. Bis zum Jahr 2035 könnte die Samtgemeinde Nenndorf demzufolge um 1.160 Personen (+6,5 %) auf rund 18.940 Personen anwachsen. Bei einem anhaltenden Trend der aktuellen Entwicklung (hohes Nachfragepotenzial in allen Wohnungsmarktsegmenten) kann die Entwicklung bei entsprechender Bereitstellung von Wohnbauflächen ggf. über das Obere-Szenario hinausgehen.

Abb. 30: Bevölkerungsprognose 2016 bis 2035



»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

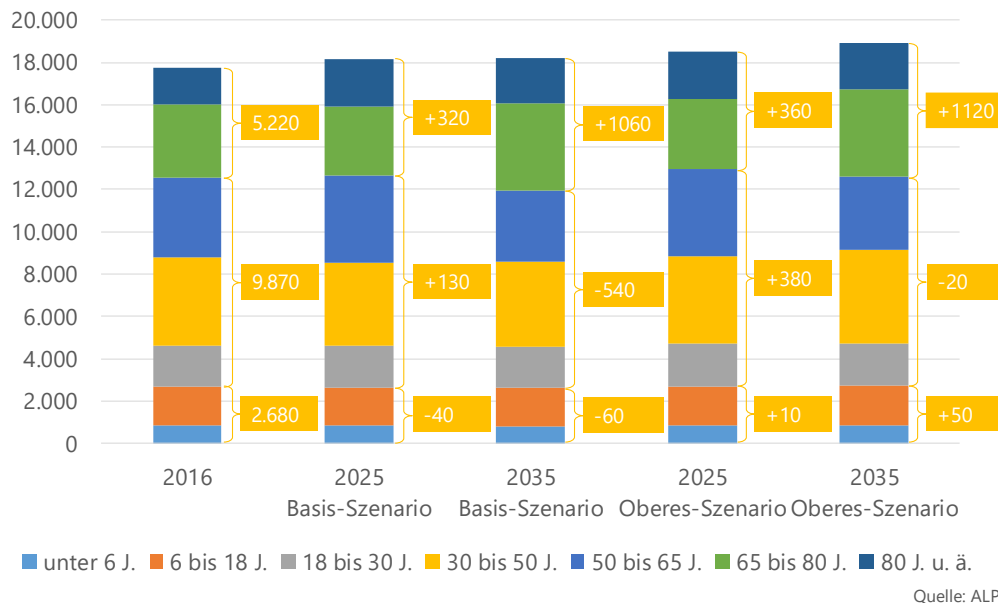
Neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl wird sich bis 2035 auch die Bevölkerungsstruktur in der Samtgemeinde Nenndorf weiter verändern (vgl. Kapitel 3.2.4). Tendenziell werden die jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund der demografischen Entwicklungen schrumpfen und die älteren Personengruppen anwachsen.

Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird bis 2035 von 15,1 % (2.680 Personen) um 0,8 %-Punkte (Basis-Szenario) bzw. 0,7 %-Punkte (Oberes Szenario) abnehmen (wenngleich die Zahl der unter 18-Jährigen im Oberen-Szenario leicht ansteigt).

Auch für den Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (18- bis unter 65-Jährige) wird langfristig (bis 2035) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2016 bei 55,6 % (9.870 Personen), prognostiziert das Basis-Szenario einen Rückgang um 4,4 %-Punkte (-540 Personen) und das Obere Szenario um 3,5 %-Punkte (-20 Personen). Bis zum Jahr 2035 wird diese Bevölkerungsgruppe im Vergleich zu 2016 hingegen zunächst noch anwachsen (+130 bzw. +380 Personen).

Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren wird bis 2035 aufgrund der demografischen Entwicklung sowie des verstärkten Zuzugs von Personen dieser Altersgruppe hingegen spürbar zunehmen. Im Jahr 2016 sind rund 29 % (5.220 Personen) der Bevölkerung in der Samtgemeinde Nenndorf 65 Jahre und älter. Im Basis-Szenario wird ein Anstieg auf 34,4 % (+1.060 Personen) und im Oberen Szenario auf 33,5 % (1.120 Personen) prognostiziert. Neben dem Anteil der 65- bis 80-Jährigen nimmt auch der Anteil der Hochaltrigen spürbar zu.

Abb. 31: Prognose der Bevölkerungsstruktur



5.2 Haushaltsprognose

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltprognose erarbeitet. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße für die Haushaltprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölke-

Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schieflage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

»»» Aktuelle Haushaltsstruktur

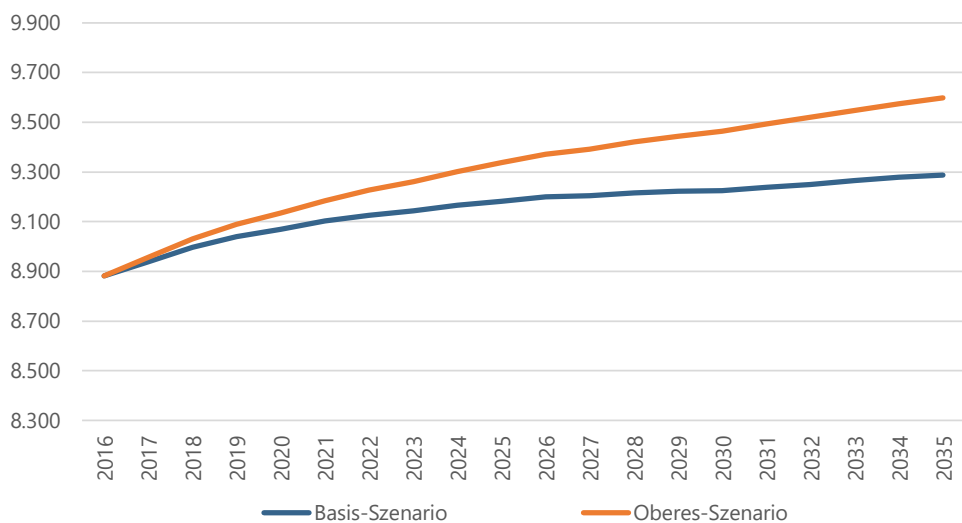
Aktuell gibt es in der Samtgemeinde Nenndorf 8.880 Haushalte. Davon entfallen 3.390 bzw. 38,2 % auf Einpersonen- und 3.250 bzw. 36,6 % auf Zweipersonenhaushalte. Etwa 2.450 Haushalte bzw. 27,6 % sind Haushalte mit Kindern. Dazu zählen neben Paaren mit Kindern auch Alleinerziehende. In knapp einem Drittel der Haushalte leben ausschließlich Senioren.

»»» Prognostizierte Haushaltszunahme zwischen 4,6 und 8,1 %

ALP geht von einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte aus. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen dynamischer aus. Ursächlich ist der Trend zu kleineren Haushalten, weshalb dieser Effekt besonders für alternde Kommunen typisch ist. So leben Ältere ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Die Abbildung 32 verdeutlicht, dass der Trend zu kleineren Haushalten das prognostizierte Bevölkerungswachstum der Samtgemeinde zusätzlich verstärkt. Im Ausgangsjahr 2016 leben knapp 8.880 Haushalte in der Samtgemeinde. Das Basis-Szenario geht von einer Zunahme von 410 zusätzlichen Haushalten (+4,6 %) bis zum Jahr 2035 aus, im Oberen-Szenario beträgt der prognostizierte Zuwachs sogar 720 Haushalte (+8,1 %).

Abb. 32: Haushaltsprognose 2016 bis 2035

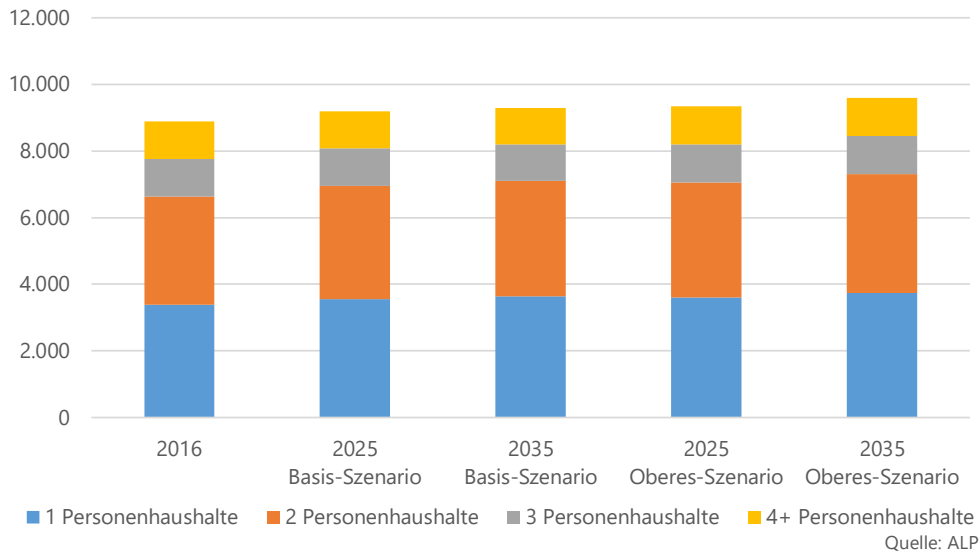


Quelle: ALP

»»» Verschiebung der Haushaltsstruktur

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2035 verändern. Der Trend geht, wie oben bereits beschrieben, in Richtung sich verkleinernder Haushalte. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte wird hingegen langfristig abnehmen.

Abb. 33: Prognose der Haushaltsstruktur



»»» Wachsender Wohnflächenverbrauch

Infolge der Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist von einem weiteren Anstieg des Wohnflächenkonsums pro Person auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte in der großen Wohnung auch nach der Haushaltsverkleinerung, beispielsweise durch den Auszug der Kinder oder nach dem Versterben des Partners, verbleiben.

»»» Weniger große Haushalte / Weniger Familienhaushalte

Anders als bei kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten geht der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen zurück. Der Anteil sinkt von 25,3 % auf 23,5 % im Jahr 2035 im Basis-Szenario bzw. auf 23,9 % im Oberen-Szenario. Während dies im Basis-Szenario einen Rückgang um knapp 60 Haushalte bedeutet, sind es im Oberen-Szenario knapp 60 Haushalte mehr. Zudem erwartet ALP – infolge des Geburtendefizits – im Basis-Szenario einen Rückgang der Zahl der Familienhaushalte. Deren Anteil sinkt auf 25,8 %. Das entspricht 60 Haushalten weniger. Im Oberen-Szenario erwartet ALP einen Anstieg um knapp 50 Haushalte.

»» Erhebliche Zunahme der Seniorenhaushalte

Die Zielgruppe, für die mit dem stärksten Anstieg zu rechnen ist, sind Seniorenhaushalte. Aktuell sind bereits 42,8 % der Haushalte in der Samtgemeinde Nenndorf Haushalte mit Senioren. Sie stellen damit bereits heute die zahlenmäßig bedeutendste Zielgruppe des Wohnungsmarktes dar. Sowohl absolut als auch relativ wird die Zahl der Seniorenhaushalte ansteigen. Im Jahr 2035 werden Senioren knapp die Hälfte (Basis-Szenario: 49,2 %; Oberes-Szenario: 48,1 %) der Haushalte bilden. Dies entspricht einem Anstieg von 770 bzw. 810 Haushalten und einem Anstieg von 20,1 % bzw. 21,2 %.

»» Wachsender Handlungsbedarf

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass – infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau – die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

5.3 Neubaubedarfsprognose

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

»» Berücksichtigung Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es aufgrund von Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Wohnungsbestandes. Für die Samtgemeinde Nenndorf wurde eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

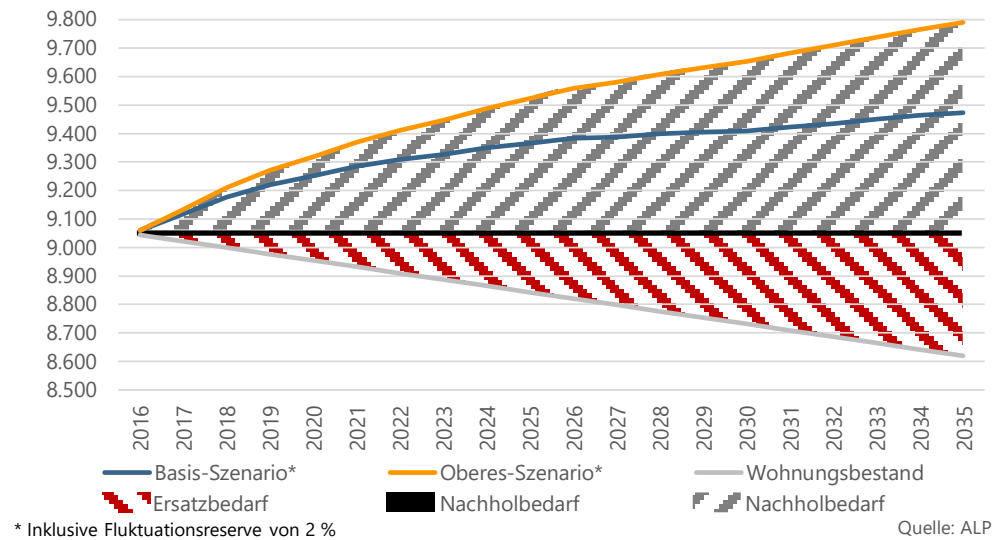
Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2016 bis 2035 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

»» Basisjahr 2016: Nachholbedarf im Einfamilienhaussegment

Der Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde – insbesondere aber in der Stadt Bad Nenndorf – hat sich in den letzten Jahren angespannt. Die zum Teil bestehenden Angebotsüberhänge haben sich reduziert, sodass heute ein leichter Nachfrageüberhang im Einfamilienhaussegment zu bilanzieren ist. Mit der aktuellen Entwicklung des Baugebietes „Hinteres Hohefeld“ ist die Angebotsfähigkeit der Samtgemeinde in diesem Segment allerdings aktuell gegeben.

Abb. 34: Wohnungsmarktprognose 2016 bis 2035



»» Ersatzbedarf bis 2035: 420 Wohneinheiten

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Die Praxis zeigt, dass Abgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine hohe Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten verstärkt rentabel. Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für die Samtgemeinde Nenndorf von einem Wohnungsabgang von etwa 420 Wohnungen auszugehen.

»» Zusatzbedarf bis 2035

Die dritte Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Im Basis-Szenario geht ALP von einem Zusatzbedarf von 410 Wohnungen aus. Die dynamischere Nachfrageentwicklung – infolge größerer Wanderungsgewinne – im Oberen Szenario zieht einen höheren Zusatzbedarf nach sich. Danach besteht ein Bedarf von bis zu 720 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

»» Neubaubedarf bis 2035

Der Neubaubedarf setzt sich aus den drei Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. Im Basis-Szenario besteht ein Bedarf von 860 Wohnungen. Das entspricht 45 Wohneinheiten pro Jahr. Davon entfallen 410 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und ca. 450 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Aufgrund höherer Wanderungsgewinne und einer dynamischeren Nachfrageentwicklung ist im Oberen Szenario von höheren Neubaubedarfen auszugehen. Der Neubaubedarf steigt gegenüber dem Basis-Szenario um 310 Wohneinheiten. Das entspricht einer Neubautätigkeit von 62 Wohnungen pro Jahr. Von den insgesamt 1.170 Wohnungen entfallen 550 auf Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und 620 auf das Mehrfamilienhaussegment.

Tab. 4: Neubaubedarf 2016 bis 2035

	2016	Basis-Szenario		Oberes-Szenario	
		2025	2035	2025	2035
Ersatzbedarf	0	200	420	200	420
Zusatzbedarf	0	300	410	460	720
Neubaubedarf insgesamt	20	520	860	690	1.170
davon EFH	20	230	410	310	550
davon MFH	0	290	450	380	620

Quelle: ALP

»» Qualitative Neubaubedarfe

Unabhängig von der quantitativen Ermittlung des Neubaubedarfes bestehen qualitative Anforderungen, die Wohnungsneubau erforderlich machen. Beispielsweise gibt es eine wachsende Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen seniorengerechten Wohnungen sowie eine Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum, die nicht durch Bestandsobjekte gedeckt werden können.

5.4 Flächenbedarfsabschätzung

Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfes an Wohnungen differenziert nach Segmenten, wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Der Ersatz von abgängigem Wohnraum zieht nur teilweise einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf nach sich. Beim Abriss und Ersatzneubau kann in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in

einer höheren Dichte, realisiert werden. Im Rahmen der Flächenbedarfsabschätzung nimmt ALP an, dass 50 % des Ersatzbedarfes einen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich ziehen. Zudem werden Zusatzbedarfe als flächenrelevante Größe zugrunde gelegt. Folgende Parameter beeinflussen den Flächenbedarf:

- Wohnfläche der Wohnung
- Baukonstruktive und technische Flächen sowie Erschließung
- Bauliche Dichte in Form der angesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)
- Flächenbedarf für die Erschließung des Areals

»» Ermittlung der notwendigen Wohnfläche und Bruttogrundfläche

Zunächst hat ALP die durchschnittlichen Wohnungsgrößen definiert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 70 m² und für Einfamilienhäuser 150 m² in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche, die zusätzlich beispielsweise Wände und Treppenhäuser umfasst und damit die Grundfläche aller Gebäudeebenen abbildet, wird ein Faktor von 1,66 für EFH und von 1,78 für MFH genutzt.

»» Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Da zur Ermittlung des notwendigen Nettowohnbaulandes durch den Ansatz der GFZ lediglich die Geschossfläche in Vollgeschossen benötigt wird, erfolgt eine Korrektur. Dabei werden beispielsweise Dachausbauten und Kellerräume ausgeschlossen. Daher wird für die ermittelte Fläche ein Quotient gebildet. Für Einfamilienhäuser wird 1,5 und für Mehrfamilienhäuser 1,2 als Divisor genutzt. Die gewählte GFZ, welche die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstückes setzt, beträgt 0,3 bzw. 1,0.

»» Umrechnung in Bruttobauland

Über die Fläche der Baugrundstücke hinaus, werden mit der Entwicklung von Wohnbauland weitere Flächen in Anspruch genommen. Dazu gehören:

- Äußere und innere verkehrliche Erschließung
- Daseinsvorsorge- und Nahversorgungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Grün- und Freiflächen

Für die Ermittlung des Bruttobaulandbedarfes ist der Faktor auf 1,25 festgelegt.

»» Flächenbedarf

Aus der Berechnung ergibt sich im Basis-Szenario ein Bedarf von 10,2 ha für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zum Jahr 2025 bzw. von 3,3 ha im Geschosswohnungsbau. Bis 2035 steigt der Flächenbedarf auf 17,7 ha bzw. 4,6 ha.

Im Oberen Szenario, das von einer positiveren Entwicklung der Wohnungsnachfrage ausgeht, ergibt sich ein insgesamt höherer Flächenbedarf. Bis zum Jahr 2025 geht ALP von einem Flächenbedarf von 14,7 ha für Ein- bzw. 4,5 ha für Mehrfamilienhäuser aus. Bis zum Jahr 2035 ergibt sich ein Flächenbedarf von 25,5 ha für Einfamilienhäuser und von 7,0 ha für Mehrfamilienhäuser.

Tab. 5: Flächenbedarf 2016 bis 2035

	2016	Basis-Szenario		Oberes-Szenario	
		2025	2035	2025	2035
Flächenbedarf EFH (Ersatzbedarf 50 %)	1,1 ha	10,2 ha	17,7 ha	14,7 ha	25,5 ha
Flächenbedarf MFH (Ersatzbedarf 50 %)	0,0 ha	3,3 ha	4,6 ha	4,5 ha	7,0 ha
Flächenbedarf insgesamt	1,1 ha	13,5 ha	22,3 ha	19,2 ha	32,4 ha

Quelle: ALP

»» Flächenaktivierung zentraler Faktor der Wohnungsmarktentwicklung

Die Bereitstellung und Entwicklung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau stellt die zentrale Größe der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Samtgemeinde Nenndorf dar. Ziel ist es, die Entwicklung in den Kommunen entsprechend ihrer jeweiligen Funktionen im Raumordnungsprogramm zu entwickeln. Hierzu werden in einer ergänzenden Dokumentation Suchräume für Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Nenndorf definiert und einzelne Flächen hinsichtlich ihre Eignung (Restriktionen, Mobilisierbarkeit etc.) bewertet.

6 Handlungsbedarf und -empfehlungen

Im Folgenden erfolgt eine Zusammenfassung der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung sowie das Herausstellen der vordringlichen Handlungsbedarfe. Darauf aufbauend werden in den definierten Handlungsfeldern Handlungsoptionen aufgezeigt.

6.1 Zusammenfassung und Handlungsbedarf

Die Samtgemeinde Nenndorf verzeichnete in den letzten Jahren einen erheblichen Nachfragezuwachs auf dem Wohnungsmarkt, der sich insbesondere auf das attraktive Zentrum Bad Nenndorf konzentrierte. Die Wohnungsmarktentwicklung wird maßgeblich durch die räumliche Nähe und die engen Verflechtungen mit der Landeshauptstadt Hannover und den umliegenden Städten und Gemeinden der Region Hannover geprägt. Die geringe Distanz, die guteverkehrliche Anbindung sowie die zunehmend angespannte Wohnungsmarktsituation im Stadt-Umland-Raum Hannovers begünstigen die dynamische Entwicklung Bad Nenndorfs. Zusätzlich machen die gute infrastrukturelle Ausstattung, das Versorgungsangebot und die Attraktivität der Kurstadt Bad Nenndorf den Wohnstandort interessant für verschiedene Zielgruppen. In den anderen Mitgliedsgemeinden schlug sich die steigende Nachfrage weniger stark nieder.

Der hohen Nachfrage konnte die Stadt Bad Nenndorf eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit entgegensetzen. Trotz dessen hat sich der Wohnungsmarkt tendenziell angespannt, was sich insbesondere in den gestiegenen Mieten und der dynamischen Kaufpreisentwicklung ausdrückt. Der Neubau von Wohnungen konzentrierte sich vor allem auf vergleichsweise hochpreisigen Geschosswohnungsbau und das Einfamilienhaussegment. In den Mitgliedsgemeinden war die Neubautätigkeit zwar weniger stark ausgeprägt, dennoch aber überdurchschnittlich hoch. Im Vergleich zu Bad Nenndorf konnten allerdings kaum Bevölkerungszuwächse registriert werden.

In Bad Nenndorf haben diese Prozesse zu einer tendenziellen Anspannung der Situation im preisgünstigen Segment geführt. Die dämpfenden Effekte des Wohnungsneubaus auf den Mietwohnungsmarkt waren eher gering. Weiterhin ergeben sich im Zuge der demografischen Entwicklung und verstärkt vor dem Hintergrund der Zuwanderung von Senioren nach Bad Nenndorf Bedarfe an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen.

Angesichts des anhaltenden Drucks auf die Region Hannover ist für die nähere Zukunft von einem weiteren Bevölkerungszuwachs und einem Nachfrageanstieg auszugehen. Auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung zusätzlichen Gewerbes sind die Potenziale gerade in der näheren Zukunft vergleichsweise hoch einzuschätzen.

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht die Herausforderung darin, der hohen Nachfrage ein adäquates Wohnungsangebot sowohl im Bestand als auch durch Neubau entgegenzusetzen.

Wohnungspolitisch bestehen die Herausforderungen insbesondere darin, die bestehenden Strukturen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Weiterhin wird zusätzlicher preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum benötigt. Sofern weiterhin die aktuell hohe Nachfrage im Eigentumssegment bedient werden soll, müssen zusätzliche Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers mobilisiert werden.

Die identifizierten Handlungsbedarfe lassen sich im Wesentlichen zu drei Handlungsfeldern zusammenfassen:

- Aktivierung und Nutzung der Bestandspotenziale
- Qualitativer und quantitativer Wohnungsneubau
- Wohnbauflächenaktivierung und –entwicklung

Im Folgenden werden die entsprechenden Handlungsoptionen und -empfehlungen dargestellt.

6.2 Handlungsfeld: Aktivierung und Nutzung der Bestandspotenziale

Die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes nimmt eine zentrale Rolle in der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik ein. Ziel ist es, den Wohnungsbestand zu attraktivieren und die vorhandenen Potenziale zu nutzen, um den aktuellen und zukünftigen Wohnwünschen und -bedürfnissen der Nachfrager zu entsprechen. Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes kann dazu beitragen, einen Teil der Nachfrage in bestehenden Strukturen zu decken, zusätzliche Flächenausweisungen im Außenbereich zu minimieren und somit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung nachzukommen.

»» Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung

Ein Großteil der Wohnungsbestände in der Samtgemeinde stammt aus den 1950er bis 1980er Jahren. Objekte dieses Baualters weisen vielfach wenig moderne Ausstattungsstandards sowie Handlungsbedarfe bezüglich des energetischen Zustands auf. Die Wohnraumförderung Niedersachsens unterstützt Maßnahmen der energetischen Modernisierung sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment. Auch die Wohneigentumsbildung kann im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt werden. Dazu zählen beispielsweise der Erwerb eines Eigenheims im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen sowie der Neubau in energiesparender Bauweise. Auch Maßnahmen zur altersgerechten Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum

sind förderfähig. Über entsprechende Möglichkeiten der Nutzung dieser Fördermittel sind insbesondere die kleineren Einzeleigentümer noch stärker zu informieren. Durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand kann gegebenenfalls ein Teil des Drucks auf den Wohnungsmarkt abgemildert werden.

»» Modernisierungsförderung

Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen unterstützt Maßnahmen zur Anpassung von Wohnungsbeständen an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes. Im Rahmen des Programms „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ werden Maßnahmen zur CO₂- und Energieeinsparung unterstützt. Dazu gehören beispielsweise die nachträgliche Wärmedämmung, der Tausch von Fenstern und Türen, die Erneuerung der Heizungstechnik sowie die Nutzung regenerativer Energien. Im Zusammenhang mit der energetischen Ertüchtigung sind weitere Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung der Wohnungen und die Anpassung an die aktuelle Nachfrage förderfähig. Dies betrifft beispielsweise die Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung bzw. der funktionalen Abläufe sowie den Schallschutz.

Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens und analog zur Neubauförderung (vgl. Kapitel 2.3) je nach angesprochener Zielgruppe (Niedrigeinkommensbezieher bzw. Haushalte mit mittleren Einkommen) über 30 bzw. 20 Jahre bis zu einer Höhe von 65 % der Gesamtkosten. Als Referenz zur Begrenzung des Darlehens dient ein vergleichbarer Wohnungsneubau. Zudem wird ebenfalls ein Tilgungsnachlass in Höhe von 15 % des Darlehensbetrages nach 20 Jahren gewährt. Waren die Wohnungen bisher nicht preisgebunden, gilt eine Mietobergrenze von 5,60 Euro/m². Bei bereits geförderten, preisgebundenen Wohnungen gelten die Vorschriften des WoBindG, II. BV und der NMV 1970 (Kostenmiete).

Aus wohnungspolitischer Perspektive ist die Modernisierungsförderung von Interesse, da sie einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des bezahlbaren Segmentes im Bestand leisten kann. Im Zusammenhang mit umfangreichen (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen können die Mieten durch die Umlage der Kosten (§ 559 BGB) deutlich steigen. Gerade für Niedrigeinkommensbezieher dürfte eine steigende Kostenbelastung kaum tragbar sein. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob entsprechende Fördermittel genutzt und die Mieten auf einem tragfähigen Niveau gehalten werden können.

»» Förderung selbstgenutzten Wohneigentums im Bestand

Darüber hinaus bietet die N-Bank Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für den Erwerb, den Umbau und die Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum. Dabei sind im Wesentlichen drei Programme von Interesse:

Neubau, Erwerb und Umbau selbstgenutzten Wohneigentums

Familienhaushalte mit mindestens zwei Kindern werden im Rahmen des Programms „Eigentum für Haushalte mit Kindern“ beim Neubau (mindestens KfW-Effizienzhaus 70-Standard) sowie Erwerb, Um- und Ausbau einer Bestandsimmobilie im Zusammenhang mit einer Modernisierung gefördert. Die Förderung erfolgt durch zinslose Darlehen über 15 Jahre. Ab dem 16. Jahr erfolgt eine marktübliche Verzinsung mit einer Kappungsgrenze von 6 %.

Beim *Neubau und Erstbezug* kann das Darlehen bis zu 40.000 Euro betragen. Bei mehr als zwei Kindern erhöht sich der Betrag je zusätzlichem Kind unter 15 Jahren um bis zu 15.000 Euro.

Der *Kauf und die Modernisierung eines Bestandsobjektes* für Haushalte mit mindestens zwei Kindern (in Fördergebieten auch mit einem Kind) wird mit einem Darlehen von bis zu 35.000 Euro gefördert. Je weiterem Kind kann sich das Darlehen um 15.000 Euro erhöhen.

Für den *Ausbau und die Erweiterung eines Bestandsobjektes* für große Familienhaushalte mit drei und mehr Kindern erfolgt eine Förderung je nach der Größe der Erweiterung. Je zusätzlichem Quadratmeter Wohnfläche beträgt das Darlehen bis zu 1.000 Euro, maximal jedoch 15.000 Euro.

Für *Mehrgenerationenhaushalte*, Haushalte mit drei und mehr Personen, zu denen auch Senioren gehören, kann zudem die altersgerechte Anpassung des Objektes unterstützt werden. Förderfähig sind 60 % der verursachten Kosten in Form eines Darlehens bis zu einem Maximalbetrag von 75.000 Euro.

Energetische Modernisierung von Wohneigentum

Zudem unterstützt die N-Bank die energetische Modernisierung (Dämmung, Heizungstechnik, Fenster und Türen, erneuerbare Energien) selbstgenutzten Wohneigentums. Analog zum Mietwohnungsbestand können auch qualitative Anpassungen, beispielsweise des Grundrisses, förderfähig sein.

Eine Förderung erfolgt für Kosten die 10.000 Euro übersteigen. Bei Kosten bis zu 25.000 Euro sind bis zu 85 % der Gesamtkosten in Form eines Darlehens (maximal 2 % Zinsen) förderfähig. Für Aufwendungen zwischen 25.000 und 75.000 Euro kann ein Darlehen für bis zu 60 % der Kosten gewährt werden.

Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum

Für Haushalte, die planen, langfristig in ihrem Einfamilienhaus zu wohnen, wird die seniorengerechte Anpassung des Gebäudes unterstützt. Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen barriere-reduzierende Maßnahmen, Anpassung der Raumgeometrien sowie Anpassung von Bedienelementen und Sanitär-objekten. Es gelten die gleichen Förderbestimmungen wie bei der energetischen Modernisierung von Wohneigentum.

»»» Ansprache von Einzeleigentümern und Beratungsangebote

Der Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Nenndorf ist stark von privaten Einzeleigentümern geprägt. Während in Wohnungsmärkten mit großen Bestands-haltern, wie kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, der Kommune „natürliche Partner“ bei der Wohnraumversorgung und Quartiers-entwicklung zur Seite stehen, geht die Umsetzung von Maßnahmen zur Be-standsqualifizierung in kleinteilig strukturierten Märkten mit ungleich größeren Herausforderungen einher. In diesem Fall können Maßnahmen zur Mobilisie-rung und Beratung der privaten Kleineigentümer greifen. Ziel ist es, die priva-ten Einzeleigentümer für die bestehenden (energetischen) Anpassungsbedarfe ihrer Objekte zu sensibilisieren und gleichzeitig über bestehende Fördermög-lichkeiten, beispielsweise des Landes, zu informieren. Die Vermittlung von Kon-takten (N-Bank, Wohnraumförderungsstellen beim Landkreis etc.) können den Eigentümern bei der Initiierung von Anpassungsmaßnahmen helfen. Als Part-ner für die Umsetzung in der Samtgemeinde Nenndorf sind Kooperationen mit Bauunternehmen, Architekten und Bauingenieuren denkbar.

6.3 Handlungsfeld: Qualitativer und quantitativer Wohnungsneubau

Die Analyse und die Neubaubedarfsprognose zeigen, dass infolge der aktuel-len Wohnungsmarktsituation in der Region Hannover, der Attraktivität der Samtgemeinde Nenndorf als Wohnstandort und der lokalen demografischen Entwicklung sowohl qualitative als auch quantitative Neubaubedarfe beste-hen. Um der aktuellen Nachfrage ein adäquates Angebot entgegenzusetzen, ist neben der Qualifizierung und Weiterentwicklung des Bestandes auch der Wohnungsneubau ein Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Im Zentrum dessen steht die Versorgung von Haushalten mit Zugangsschwie-rigkeiten zum Wohnungsmarkt insbesondere mit bezahlbarem, belegungsge-bundenem Wohnraum und die Stärkung von Segmenten, die nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind (z. B. seniorengerechte Wohnungen).

Der ermittelte Neubedarf besteht in etwa zu gleichen Anteilen im Eigenheim-sowie im Mehrfamilienhaussegment. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grenzen zwischen den Segmenten fließend sind. So sind einerseits gartenbe-zogene Wohnformen im Geschosswohnungsbau möglich, andererseits können

auch im Einfamilienhaussegment vergleichsweise hohe bauliche Dichten realisiert werden. Inwieweit die derzeit hohe Nachfrage im klassischen Einfamilienhaussegment mit einem entsprechenden Angebot bedient werden soll, ist letztlich eine rein politische Entscheidung.

Folgenden Maßnahmen im Rahmen des Wohnungsneubaus werden der Samtgemeinde für die zukünftige Entwicklung empfohlen:

»» Mehrfamilienhaussegment: Fokus auf preisgünstigem Wohnraum

Beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment sollte eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Wohnungen realisiert werden. Der Anteil von geförderten Wohnungen sollte vergleichsweise hoch sein, ohne jedoch die Neubautätigkeit durch zu strikte Bedingungen zu unterbinden. Es sind demnach Maßnahmen zu ergreifen, die eine Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments bei Neubauvorhaben stärken, ohne jedoch die Investitionen von Investoren aufgrund zu starker Regulierungen zu hemmen.

Der geförderte Wohnraum sollte vor allem kleine und mittelgroße (seniorenrechte) Wohnungen umfassen. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen (bis zu 60 m²) und einer wachsenden Nachfrage gibt es in diesem Segment bereits heute ein Defizit.

In Zukunft werden kleine Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Gruppe der Seniorenhaushalte wird wachsen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senioren mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger im Alter überproportional ansteigen. Aus diesem Grund sollte dem öffentlich geförderten Neubau (kleiner und mittelgroßer) seniorenrechtlicher Wohnungen Priorität eingeräumt werden. Diese sollten an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung und einem seniorenrechtlichen Wohnumfeld entstehen.

Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen. Für die Umsetzung sollte der Fokus auf Innenentwicklungspotenzialen und integrierten Standorten mit einer guten Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) liegen. Als Standorte kommen insbesondere die Kernstadt von Bad Nenndorf sowie Haste in Frage.

»» Ziele für geförderten Wohnungsneubau formulieren

Gerade vor dem Hintergrund der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation in der Samtgemeinde Nenndorf sollte sich insbesondere die Stadt Bad Nenndorf verbindliche Ziele für den Neubau von geförderten Wohnungen setzen und in einem politischen Beschluss (z. B. Baulandbeschluss) absichern.

»» Prüfung eines Quotierungsverfahrens

Das Instrument der Quotierung hat das Ziel, die Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment zu stärken. Im Rahmen eines Neubauförderungs bzw. der Ausschreibung eines konkreten Grundstückes kann ein bestimmter Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen festgesetzt werden. Auf privaten Grundstücken kann die Realisierung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vereinbart werden.

Dieses Instrumentarium ist besonders bei Entwicklungsvorhaben in zentralen Lagen Bad Nenndorfs zu prüfen. Wichtig ist, dass durch den Einsatz des Instrumentes der Neubau nicht verhindert wird. Die Attraktivität Bad Nenndorfs für Investoren eröffnet allerdings auch Spielräume für entsprechende Festlegungen.

»» Instrumente: Städtebauliche Verträge & vorhabenbezogene B-Pläne

Die meisten Standorte, die für den (geförderten) Geschosswohnungsbau in Frage kommen, sind nicht im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf. In diesem Fall kommen beispielsweise städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) als Umsetzungsinstrument infrage. Diese dienen dazu, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern. Ein Ziel kann die Deckung des Wohnungsbedarfes von Haushalten mit Wohnraumversorgungsproblemen (z. B. Niedrigeinkommensbezieher) sein.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes, genau benanntes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich bereits in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhabenträger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind relativ deutliche Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich.

Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden. Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

»» Förderung von Wohnungsneubau

Für die Umsetzung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen stehen im Wesentlichen Mittel der niedersächsischen Wohnraumförderung zur Verfügung, die von der N-Bank vergeben werden (vgl. Kapitel 2.3). Die neu errichteten Wohnungen sind zweckgebunden und stehen beim Erstbezug exklusiv Menschen zur Verfügung, welche die gesetzten Einkommensgrenzen unterschreiten.

Ersatzbaumaßnahmen

Neben dem Neubau können Fördermittel auch für Ersatzbaumaßnahmen bzw. den (Teil-)Abriss und anschließenden Neubau genutzt werden. Bei Gebäude- und Wohnungsbeständen, bei denen eine wirtschaftliche Modernisierung nicht möglich ist, bietet der Ersatzneubau eine Alternative, um die Qualität des Wohnungsbestandes zu erhöhen.

Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderung

Darüber hinaus unterstützt die N-Bank den (bezahlbaren) Mietwohnungsbau speziell für Senioren und Menschen mit Behinderung. Im Wesentlichen gelten die identischen Förderbestimmungen des ersten und zweiten Förderweges. Für die barrierearme bzw. barrierefreie Gestaltung können jedoch Zusatzdarlehen beispielsweise für den Einbau eines Aufzugs in Höhe von bis zu 50.000 Euro bezogen werden. Aufgrund der besonderen baulichen Maßnahmen für Menschen mit Behinderung sind zudem Zusatzdarlehen von bis zu 5.000 Euro je Wohnung möglich. Die Wohnungen unterliegen anschließend einer langfristigen Zweckbestimmung (1. Förderweg: 30 Jahre; 2. Förderweg: 20 Jahre). So sind die Wohnungen Menschen vorbehalten, die die Einkommensgrenzen einhalten und ein Mindestalter (60 Jahre und älter) aufweisen oder Menschen mit Behinderung (Behinderungsgrad mindestens 50) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegegrad 2 oder höher).

»» Prüfung: Mittelbare Belegung

Vor dem Hintergrund hoher Investitionskosten kann auch das Modell der mittelbaren Belegung von Interesse sein. Die Wohnraumfördermittel werden für die neuerrichteten Wohnungen bezogen, jedoch werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf andere Bestände übertragen. Da die Mieten im Bestand in der Regel niedriger sind als im Neubau, erfolgt der Tausch nicht 1 : 1. Die Zahl der geschaffenen Bindungen liegt in der Regel höher als die Zahl neugeschaffener Wohnungen. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur im Mietwohnungssegment ist der Bindungstausch allerdings deutlich schwieriger, als bei großen Bestandshaltern.

»» Wohnungsbau für Einheimische

In den vergangenen Jahren hat sich die Marktsituation in der Samtgemeinde gerade im Eigenheimsegment angespannt. Marktexperten konstatieren, dass die Nachfrage nach Eigenheimen gerade aus dem Raum Hannover ungebrochen hoch ist. Die Veräußerung an finanzkräftige Auswärtige erschwert die Wohnraumversorgung der einheimischen Haushalte. Unabhängig davon, in welchem Umfang die in der Region bestehenden Potenziale durch die Bereitstellung von Bauland ausgeschöpft werden sollen, wird empfohlen, ein besonderes Augenmerk auf die einheimische Bevölkerung bei der Grundstücksvergabe zu legen.

Das Einheimischenmodell ist ein Instrument, um diesen Prozess zu steuern, da der Wohnungsbedarf der vor Ort ansässigen Bevölkerung vorrangig berücksichtigt wird. Die Veräußerung der Grundstücke orientiert sich an einem zuvor erarbeiteten Kriterienkatalog, der einheimische Haushalte primär berücksichtigt.

»» Generationenwechsel unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren, vor allem aus den 1950er bis 1970er Jahren, vollzieht sich nach und nach ein Generationenwechsel. Zum Teil werden die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen eine seniorengerechte Wohnung. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung. Für diese Wohnformen bieten sich Standorte in der Kernstadt von Bad Nenndorf mit einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld sowie einer guten Versorgung an. Aufgrund der starken Zuwanderung älterer Personen von außerhalb in den Kurort Bad Nenndorf, erfährt das Teilsegment seniorengerechter Wohnraum ohnehin eine besonders große Nachfrage. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten.

»» Unterstützung Ersatzneubau und Prüfung der Nachverdichtung

Für die Realisierung von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ist die Identifizierung und Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich von zentraler Bedeutung. Eine entsprechende Bestandsaufnahme hat bereits stattgefunden (vgl. Teil 2). Darüber hinaus sollte der Ersatzneubau als Möglichkeit zur Nachverdichtung geprüft werden. Hierfür sind mindergenutzte Flächen (z. B. eingeschossige Bebauungsstrukturen) oder Gewerbeflächen, die sich für eine Nutzungsänderung eignen würden, zu identifizieren. In Fällen, in denen aus wirtschaftlichen Gründen ein Ersatzneubau infrage kommt, sollte die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls geprüft werden.

Neben dem Geschosswohnungsbau sollten auch im Eigentumssegment verdichtete Baustrukturen in Erwägung gezogen werden. So ist das Interesse laut Marktexperten neben Einfamilienhäusern auch an Doppelhaushälften und Reihenhäusern aufgrund der Preisentwicklung der vergangenen Jahre gestiegen. Denkbar ist auch, verdichtete einfamilienhausähnliche Typologien in die bestehende Siedlungsstruktur zu integrieren.

Höherwertige und flexible Wohnformen

Weiterhin gibt es auch zukünftig eine Nachfrage nach höherwertigen Wohnungsangeboten. Entsprechende Projekte sollten sich auf infrastrukturell gut erschlossene Standorte in Stadt- und Ortskernlagen konzentrieren.

6.4 Flächenaktivierung und -entwicklung

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Es ist die Aufgabe der Samtgemeinde, die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen zu unterstützen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau im Wesentlichen auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf zu konzentrieren.

»» Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung (vgl. Kap. 2.5). Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Der Fokus auf der Innenentwicklung sollte eine hohe Priorität einnehmen. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Attraktivierung der Stadt- und Ortskerne beitragen und die Anziehungskraft auf potenzielle neue Bewohner erhöhen. Gleichzeitig sollte in den ländlich geprägten Mitgliedsgemeinden eine Überformung und Veränderung der typischen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes vermieden werden.

»»» Bereitstellung von Flächen an integrierten Standorten

Die segmentübergreifend bestehenden Neubaubedarfe sollten - soweit möglich - in bestehenden Strukturen und auf vorhandenen Flächen realisiert werden. Die Grundvoraussetzung für die Investitionsbereitschaft der lokalen, wie auch überregionalen Akteure im (geförderten) Neubau ist die Verfügbarkeit attraktiver, gut erschließbarer Flächen, die sich an möglichst integrierten Standorten befinden und eine gute verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung aufweisen. Darüber hinaus sollte eine behutsame Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau erfolgen.

»»» Prüfung eines Baulandbeschlusses

Für die Stärkung der Innenentwicklung, wie auch für die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen im Außenbereich, sollte die Samtgemeinde prüfen, einen Baulandbeschluss zu fassen. Dies ist ein politisch beschlossener Handlungsrahmen für die Verwaltung zum Umgang mit Flächen für den Wohnungsbau. Der Baulandbeschluss setzt Ziele zur wohnbaulichen Entwicklung und legt auch die Vorgehensweise fest. Er geht damit weiter als eine Absichtserklärung, hat eine hohe Verbindlichkeit für alle beteiligten Akteure und stellt Transparenz für Investoren her.

»»» Eigene Potenziale nutzen

Hohe Erfolgsaussichten – wohnungspolitische Ziele zu erreichen – und gute Steuerungsmöglichkeiten gibt es vor allem bei Flächen, die sich im kommunalen Besitz befinden. Diese sollten auf ihre Eignung und Mobilisierungsfähigkeit für den Wohnungsbau geprüft und entsprechende Prioritäten in Bezug auf die Entwicklung gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollte auch ein aktives Flächenmanagement, beispielsweise in Form eines kurzfristigen (Zwischen-)Erwerbs von Flächen bzw. einer langfristigen (strategischen) Bodenbevorratung, diskutiert werden.

»»» Kooperatives und abgestimmtes Handeln

Aufgrund der räumlichen Nähe der Mitgliedsgemeinden zueinander sowie der Lage von Siedlungsflächen an der Grenze zu Nachbarkommunen (z. B. Scheller), ist eine gemeinsame und abgestimmte Strategie für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu erarbeiten. Dies ermöglicht eine zielgerichtete und bedarfsorientierte Gesamtentwicklung in der Samtgemeinde. Kooperationen zwischen den Kommunen können gleichzeitig übermäßigen Flächenverbrauch und Konkurrenzsituationen vermeiden und eine gezielte Anpassung der (sozialen) Infrastrukturen ermöglichen.

»» Flächen identifizieren – räumliche Prioritäten setzen

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen wurde zunächst eine Bestandsaufnahme von potenziellen Standorten im Innen- und Außenbereich (vgl. Teil 2) durchgeführt. Die Ergebnisse können zur Steuerung des Neubaugeschehens, wie auch als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, genutzt werden. Sie dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können.

Da die bestehenden Innenentwicklungspotenziale aufgrund einer geringen Aktivierbarkeit, gegebenenfalls bestehenden Altlasten sowie der Vermeidung struktureller Überprägung für die zukünftige Entwicklung nicht ausreichen werden, sind maßvoll weitere Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich als Arrondierungen des bestehenden Siedlungskörpers in die Betrachtung einzubeziehen. Dafür sollten räumliche Prioritäten gesetzt werden.

»» Bauflächenbedarfe der einzelnen Mitgliedsgemeinden

Eine Möglichkeit dazu bieten Bauflächenbedarfsnachweise und eine entsprechende Plausibilitätsprüfung.³ Ein entsprechendes Verfahren wird beispielsweise in Baden-Württemberg bei Neuausweisungen in Flächennutzungsplänen bzw. bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, angewendet, um gegenüber der Regionalplanung Vorhaben zu begründen. Umgekehrt ist es mit diesem Verfahren möglich, räumliche Prioritätensetzungen hinsichtlich des Neubaugeschehens vorzunehmen. Im Folgenden soll das Verfahren verkürzt erläutert und die für die Samtgemeinde Nenndorf sowie die einzelnen Mitgliedsgemeinden zu ziehenden Schlussfolgerungen dargestellt werden.

Als Grundlage für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ werden Strukturdaten und eine Flächenbilanz herangezogen. Für die Bewertung werden unter anderem folgende Daten zugrunde gelegt:

- Einwohnerzahl und Belegungsdichte
- Raumkategorie und regionalplanerische Festsetzungen
- ÖPNV-Anbindung
- Prognostizierte Einwohnerzahl sowie tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre

³ Baden-Württemberg – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau; Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 und § 10 Abs. 2 BauGB; Vom 15. Februar 2017

Strukturdaten der Mitgliedsgemeinden

Einwohnerzahl: Die Stadt Bad Nenndorf stellt mit 11.410 Einwohnern im Jahr 2016 das Zentrum der Samtgemeinde dar. Die Mitgliedsgemeinden Haste (2.780 EW), Hohnhorst (2.110 EW) und Suthfeld (1.480 EW) sind hingegen deutlich kleiner.

Belegungsdichte: Die Belegungsdichte je Wohneinheit unterscheidet sich in den Mitgliedsgemeinden geringfügig und liegt zwischen 1,95 in Bad Nenndorf und 2,08 in Suthfeld. Ursächlich für diese Differenz sind insbesondere der deutlich höhere Anteil von Senioren, die überdurchschnittlich häufig in kleinen Haushalten leben sowie der höhere Anteil im Geschosswohnungsbau. Die Belegungsdichte in Haste liegt bei 1,96 und in Hohnhorst bei 2,03.

Raumkategorie und regionalplanerische Festsetzungen: Die Stadt Bad Nenndorf ist im Rahmen der Regionalplanung als Mittelzentrum mit besonderen Schwerpunktaufgaben festgesetzt (vgl. Kap. 2.5). Dazu gehört unter anderem die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Zudem wird Haste als Standort mit einer Grundversorgung und einer guten Einbindung in den ÖPNV eine besondere Rolle eingeräumt. Den Mitgliedsgemeinden kommt die Aufgabe der Sicherung der vorhandenen Strukturen im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

ÖPNV-Anbindung: Über die S-Bahn Linien S1 und S2 ist eine Anbindung, insbesondere von Bad Nenndorf und Haste, an die Region und die Landeshauptstadt Hannover gegeben. Für Pendler stellen die Lagen in der Nähe des Bahnanschlusses attraktive Wohnstandorte dar. Hohnhorst und Suthfeld sind mit Buslinien in den ÖPNV angebunden

Prognostizierte Einwohnerzahl sowie tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden Jahre: Die Bevölkerungsprognose geht für die Samtgemeinde von einem Wachstum von 465 Personen (+2,6 %) im Basis-Szenario und 1.160 Personen (+6,5 %) im Oberen-Szenario aus. In der vergangenen Dekade hat sich die Einwohnerzahl in Bad Nenndorf (+817 Personen; +8,3 %) und in Haste (+40 Personen; +1,5 %) positiv entwickelt. In den Gemeinden Hohnhorst (-41 Personen; -1,9 %) und Suthfeld (-19 Personen; -1,2 %) hat die Bevölkerungszahl hingegen abgenommen. Es wird erwartet, dass sich der zukünftige Bevölkerungszuwachs insbesondere auf das Mittelzentrum Bad Nenndorf sowie auf die Mitgliedsgemeinde Haste mit der guten verkehrlichen Anbindung sowie einer infrastrukturellen Grundversorgung konzentrieren wird.

Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes

Grundsätzlich können im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen in dem Umfang ausgewiesen werden, die dem voraussichtlichen Bedarf entsprechen (§ 5 Ab. 1 BauGB). Für die Plausibilität des Wohnbauflächenbedarfes ist die Nachvollziehbarkeit der ermittelten Bevölkerungsentwicklung wesentlich. Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes insgesamt werden die Bedarfe, die aus dem Rückgang der Belegungsdichte, sowie die Bedarfe, die sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergeben, zugrunde gelegt.

Rückgang der Belegungsdichte: Beim ersten Faktor wird unterstellt, dass ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem Rückgang der Belegungsdichte infolge der Singularisierung resultiert. Um den sich daraus ergebenden Bedarf zu ermitteln, wird ein (fiktiver) Einwohnerzuwachs unterstellt. Es wird ein Wachstum von 0,3 % pro Jahr im Betrachtungszeitraums angenommen. Für die Samtgemeinde Nenndorf liegt der fiktive Einwohnerzuwachs bei gut 1.010 Personen (vgl. Tab. 6). Für das Obere-Szenario ist dieser Wert identisch.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung: Die zweite Komponente ist die sich aus der Prognose (vgl. Kapitel 5.1) ergebende Einwohnerentwicklung. Zur beispielhaften Darstellung wurde das Basis-Szenario herangezogen. Da keine Prognose auf Ebene der Mitgliedsgemeinden vorliegt, wurden zwei Varianten der Verteilung auf die Mitgliedsgemeinden genutzt. Zum einen erfolgte eine Verteilung des Einwohnerzuwachses nach der aktuellen Einwohnerzahl (z. B. Bad Nenndorf 64,2 % der Einwohner der Samtgemeinde). Da ALP davon ausgeht, dass sich der Bevölkerungszuwachs vor allem in Bad Nenndorf und Haste niederschlagen wird, wurde in der zweiten Variante der Einwohnerzuwachs auf diese beiden Mitgliedsgemeinden nach der Einwohnerzahl verteilt.

Tab. 6: Plausibilisierung Wohnbauflächenbedarf – Bevölkerungsentwicklung

	1	2	3	4	5
	Belegungs- dichte- rückgang (fiktiver Einwohner- zuwachs)	Einwohner- zuwachs (Basis- Szenario) Verteilung nach Einwohnern	Einwohnerzu- wachs (Basis- Szenario) Fokus Bad Nenndorf und Haste	Summe von 1 und 2	Summe von 1 und 3
Bad Nenndorf	638	297	373	936	1.012
Haste	157	73	91	230	249
Hohnhorst	120	56	-	176	120
Suthfeld	84	39	-	123	84
Gesamt	999	465	465	1.464	1.464

Quelle: ALP

Um den daraus resultierenden Flächenbedarf abzuleiten, wird in einem weiteren Schritt eine Einwohnerdichte je Hektar für die einzelnen Mitgliedsgemeinden in Ansatz gebracht. Diese liegen nach dem baden-württembergischen Modell für ein Mittelzentrum bei 80 Einwohner/ha und für Kleinzentren und sonstige Gemeinden bei 60 bzw. 50 Einwohner/ha. Der Quotient aus dem ermittelten (fiktiven) Einwohnerzuwachs und der angenommenen Bewohnerdichte ergibt den Flächenbedarf. Dieser liegt – je nach Variante – zwischen 20,9 ha und 21,5 ha (vgl. Tab. 7). Zum Vergleich: Für das Obere-Szenario liegt dieser Wert bei 30,1 ha bis 31,7 ha und damit im Bereich des in Kapitel 5.4 abgeschätzten Flächenbedarfes für das Obere-Szenario (32,4 ha bis 2035)

Tab. 7: Plausibilisierung Wohnbauflächenbedarf – Flächenbedarfsermittlung

	Summe von 1 und 2	Summe von 1 und 3	Bauliche Dichte	Wohnbauflächenbedarf in ha	Wohnbauflächenbedarf in ha
Bad Nenndorf	936	1.012	80 WE/ha	11,7	12,6
Haste	230	249	60 WE/ha	3,8	4,1
Hohnhorst	176	120	50 WE/ha	3,5	2,4
Suthfeld	123	84	50 WE/ha	2,5	1,7
Gesamt	1.464	1.464	-	21,5	20,9

Quelle: ALP

Schlussfolgerungen: Nutzt man das Verfahren des Bauflächenbedarfsnachweises um eine Priorisierung der Entwicklung von Wohnbauflächen vorzunehmen, liegt der Fokus variantenunabhängig auf der Stadt Bad Nenndorf. ALP empfiehlt darüber hinaus, den Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in Haste zu setzen (Variante 2). Bezieht man den – administrativ zu Hohnhorst gehörenden aber dem zum Siedlungskörper Hastes zugehörigen – Scheller mit ein, der erhebliche Arrondierungspotenziale bietet, ist auch für Hohnhorst ein höherer Flächenbedarf realistisch (Variante 1). In den weiteren Ortsteilen von Hohnhorst und Suthfeld sollte der Fokus künftig im Wesentlichen auf der Innenentwicklung liegen. Außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sollte eine wohnbauliche Entwicklung weitestgehend vermieden werden und sich auf punktuelle Arrondierungen oder auf Gebiete mit einer bestehenden Erschließung beschränken.

»» Flächenbilanz

Der Flächenbedarfsermittlung sind im Rahmen des Nachweises die entsprechenden Flächenpotenziale gegenüberzustellen. Dazu gehören beispielsweise:

- Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen
- Nicht genutzte/nicht bebaute Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in Bebauungsplänen
- Baulücken, Brachen, Konversionsflächen, Altlastenflächen im unbeplanten Innenbereich.

Ergänzend zur Darstellung der Flächenpotenziale sind Einschätzungen hinsichtlich der Verfügbarkeit und Mobilisierungsfähigkeit notwendig. Abschließend wird der ermittelte zusätzliche Flächenbedarf den Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Die bestehenden Innenentwicklungspotenziale werden nur dann vom Flächenbedarf subtrahiert, wenn deren Aktivierung realistisch ist.

»» Identifikation von Flächenpotenzialen

Im zweiten Teil des Entwicklungskonzeptes für Wohn- und Gewerbeflächen in der Samtgemeinde Nenndorf wurden die bestehenden Innenentwicklungspotenziale erfasst. Darüber hinaus wurden auf Basis einer Restriktionsanalyse Alternativflächen für den Wohnungsbau außerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur identifiziert und analysiert. Ziel ist es, der Samtgemeinde einen Gesamtüberblick über mögliche Flächen für den Wohnungsbau zu verschaffen. Auf Basis dessen sollen alternative Handlungsmöglichkeiten diskutiert werden können.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 – 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de