



Gutachten zum Wohnkonzept Hannover 2025

Bericht Hamburg / Hannover März 2013

Gutachten zum Wohnkonzept Hannover 2025

Bericht Hamburg / Hannover März 2013

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maureinstr.5
22305 Hamburg
Telefon 040/697120
Telefax 040/69712220
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Frau Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Aufgabenstellung.....	5
2	Wohnungsangebot in Hannover	9
2.1	Struktur des Wohnungsbestands	9
2.2	Wohnungsbautätigkeit in Hannover	15
2.3	Miet- und Kaufpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt	16
2.4	Öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....	19
2.5	Wohnungsleerstand	21
3	Wohnungsnachfrage in Hannover.....	23
3.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.....	24
3.2	Trends auf den Wohnungsmärkten.....	30
3.3	Wohnungsmarktprognose	33
3.4	Qualitative Wohnungsnachfrage: Wohnstiltypen.....	37
4	Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum.....	47
4.1	Berechnungsmethodik	48
4.2	Bestand an preisgünstigem Wohnraum	52
4.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	54
5	Potenziale für den Wohnungsneubau.....	59
5.1	Wohnbauflächenpotenziale.....	59

6	Handlungsfelder und Empfehlungen	69
6.1	Bestandsentwicklung	71
6.1.1	Nachhaltiger Erhalt älterer Mehrfamilienhausgebiete	71
6.1.2	Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete zu lebendigen Wohnquartieren.....	73
6.2	Wohnungsneubau.....	75
6.2.1	Intensivierung des Wohnungsneubaus.....	75
6.2.2	Neubau moderner, urbaner Wohnformen	77
6.2.3	Dauerhaftes Wohnen in angestammten Quartieren ermöglichen.....	80
6.3	Preisgünstiger Wohnraum.....	84
6.3.1	Erhalt und Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums	84
7	Anhang.....	86
	- Erläuterungsblatt	
	- Stadtteilsteckbriefe	

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Stadtentwicklungsprozess aktiv gestalten	Das Ziel und die Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover (LHH) sind es, die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung strategisch zu steuern. Dazu zählen zum einen die Anpassung des knapp 290.000 Wohneinheiten umfassenden Wohnungsbestands an die sich verändernden Bedarfe, zum anderen die nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsneubaus, um Zuzug zu ermöglichen und geeignete Flächen für Bauwillige sowie attraktive Neubauten für verschiedene Zielgruppen bereithalten zu können.
Zusätzlichen Wohnungsbedarf nachfragegerecht decken	Angesichts auch in Zukunft weiter steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen gibt es in Hannover einen Bedarf an zusätzlichen Wohnungsangeboten, der durch die Ausweisung neuer Baugebiete und eine sukzessive Nachverdichtung innerhalb der Stadt befriedigt werden muss. Um die Stadt-Umland-Wanderung abzdämpfen, muss die LHH ein attraktives und vor allem bezahlbares Angebot an Bauflächen für Haushalte mit Eigentumswunsch bereithalten. Zudem besteht Bedarf an Flächen für Neubauprojekte im Mehrfamilienhausbereich, die das verfügbare Angebot in Hannover qualitativ ergänzen.
Wohnungsbestandsentwicklung zentrales Handlungsfeld	Im Hinblick auf die Anpassung des Wohnungsbestands an die heutige und zukünftige Wohnungsnachfrage standen unter anderem die folgenden Fragestellungen im Zentrum der Untersuchung: <ul style="list-style-type: none">▪ Wie wird sich die Wohnungsnachfrage in den nächsten 10 bis 15 Jahren entwickeln?▪ Welche Zielgruppen prägen die Nachfrage?▪ Welche Wohnungsangebote - baulicher Natur und hinsichtlich des Wohnumfelds - sind bei den verschiedenen Nachfragegruppen gefragt?▪ Welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich - in baulicher Hinsicht und in Bezug auf die Entwicklung der Quartiere - für die Stadt Hannover? Welche Ziele und Maßnahmen sind für eine strategische Steuerung sinnvoll?
Prämisse der Innenentwicklung	Unter der Devise einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Stadtentwicklung ist die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebots vor allem über die In-

nenentwicklung zu realisieren. Die LHH verfügt bereits über sehr detaillierte, GIS-gestützte Datenbanken zu Wohnbauflächen sowie zu Baulücken und Nachverdichtungsgebieten. Im Zuge des Gutachtens zum Wohnkonzept war es das Ziel, die verfügbaren Flächenangebote vor dem Hintergrund der heutigen und zukünftigen Nachfrage zu bewerten und Entwicklungsprioritäten festzulegen. Dabei standen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt:

- Welche Auswirkungen haben die demographisch und gesellschaftlich bedingten Veränderungen der Haushaltsstrukturen auf die Nachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhäusern?
- Welche Standorte, welche Qualitäten und welche Größenordnungen sind für Neubauprojekte in Hannover marktgerecht?
- Wie ist das bestehende Potenzial an Wohnbauflächen sowie Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten quantitativ und qualitativ vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung zu bewerten?
- Welche Prioritäten ergeben sich für die Entwicklung der Flächen?

Vorgehen

Gutachten setzt auf breiter Analyse-Basis auf

Die LHH beschäftigt sich bereits seit vielen Jahren umfassend und systematisch mit stadtentwicklungspolitischen Fragestellungen und der Optimierung städtebaulicher Prozesse. Bei der Bearbeitung des Gutachtens zum Wohnkonzept konnte auf eine breite Grundlage an Analysen der Wohnungsmarktbeobachtung und an empirischen Befragungsergebnissen zurückgegriffen werden. Unter anderem wurde im Rahmen der Konzepterstellung auf die Repräsentativbefragung Wohnen in Hannover (LHH, Schriftenreihe zur Stadtentwicklung 110) sowie die städtischen Daten über Potenzialflächen und Baulücken für den Wohnungsneubau zurückgegriffen.

Abb. 1 Leistungsbausteine des Gutachtens zum Wohnkonzept 2025



Erarbeitungsprozess Als Basis für das Gutachten wurde zunächst eine Analyse des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes durchgeführt und die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des zur Verfügung stehenden Angebots bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Teil der Analyse war eine quantitative und qualitative Betrachtung des Bestands auf Basis statistischer Daten, die durch Expertengespräche und Begehungen sowie eine Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft gestützt wurde. Anschließend wurden die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsneubau sowie die Baulücken hinsichtlich ihrer Eignung für verschiedene Zielgruppen bewertet. Zur Abbildung der derzeitigen und zukünftigen Wohnungsnachfrage wurden auf der Grundlage der vorliegenden Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover Zielgruppen, sogenannte Wohnstiltypen und ihre Präferenzen definiert. Im Rahmen der Vertiefungsanalyse ‚Preisgünstiger Wohnraum‘ wurden einkommensschwächere Haushalte auf der Grundlage der Haushaltsbefragung quantifiziert und dem preisgünstigen Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Handlungsbedarfe abzuleiten. Abschließend wurden die Neubaufächen und Bestandspotenziale der

zu erwartenden Nachfrage gegenübergestellt und entsprechende Schlussfolgerungen für die strategische Weiterentwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes gezogen.

Begleitung durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, ...

Die Erarbeitung des Gutachtens zum Wohnkonzept wurde durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, bestehend aus Stadtbaurat Uwe Bodemann, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Fachbereiches Planen und Stadtentwicklung sowie des Fachbereiches Wirtschaft begleitet.

... ein Wohnungsmarktforum und die ArGeWo

Parallel war es ein erklärtes Ziel, die lokalen Wohnungsmarktakteure bereits frühzeitig in die Prozesse einzubinden, um Vernetzungen anzuregen, Analyseergebnisse zu diskutieren und konsensfähige Ansätze und Strategien zu erarbeiten. Hierfür wurde ein Wohnungsmarktforum eingerichtet, an dem neben Vertretern der städtischen Politik und Verwaltung, Region Hannover, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw), Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Deutscher Mieterbund, Seniorenbeirat sowie Makler, Wohnungsverwalter und Projektentwickler teilnahmen. Darüber hinaus wurde ein Runder Tisch mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo) eingerichtet.

Aufbau des Endberichts

Der vorliegende Endbericht gliedert sich inhaltlich in drei Teile. Teil 1 enthält die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse und -prognose, Teil 2 umfasst das eigentliche Handlungskonzept mit den Leitzielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen zur Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Hannover. Einen detaillierten Einblick in die Wohnungsmarktsituation und -entwicklung in den hannoverschen Stadtteilen erlauben die 49 Stadtteilsteckbriefe im Anhang (Teil 3).

Redaktioneller Hinweis: Verwendung der maskulinen Form

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bericht zur Bezeichnung von Personen bzw. Personengruppen nur die maskuline Form verwendet wird. Dieses ist ausschließlich einer leichteren Lesbarkeit geschuldet. Selbstverständlich sind im Bericht sowohl männliche als auch weibliche Personen bzw. Personengruppen gemeint.

2 Wohnungsangebot in Hannover

2.1 Struktur des Wohnungsbestands

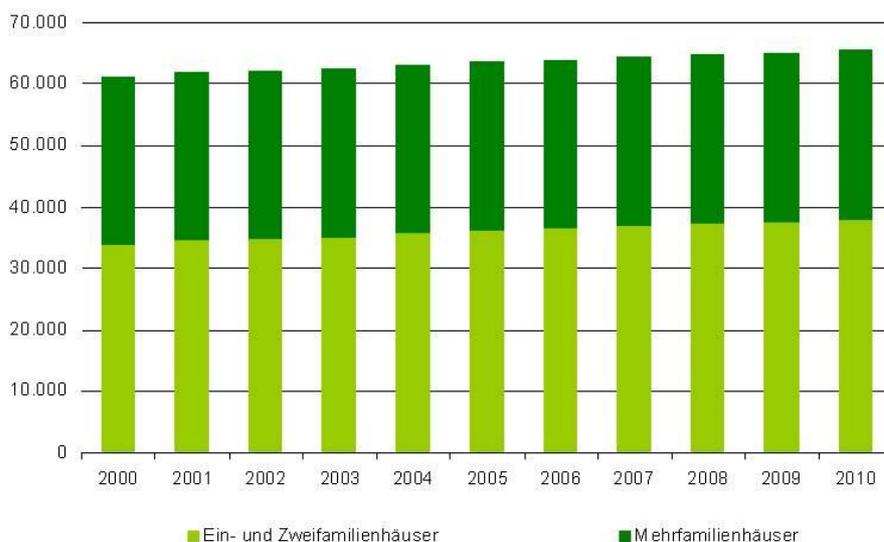
84 % des Wohnungsbestands im Mehrfamilienhaussegment

Im Jahr 2010 umfasste der Wohnungsbestand in Hannover rund 65.500 Gebäude mit 287.000 Wohnungen. 58 % der Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Orientiert an der Zahl der Wohnungen ist es jedoch der Mehrfamilienhausbestand, der das Wohnungsangebot in Hannover dominiert. Über 84 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Damit ist die Struktur des Wohnungs- und Gebäudebestandes in Hannover typisch für eine Stadt dieser Größe.

Hoher Einfamilienhausanteil am Stadtrand

Stadtbildprägend ist der Ein- und Zweifamilienhausbestand vor allem in den peripher gelegenen Stadtbezirken Kirchrode-Bemerode-Wülferode und in Bothfeld-Vahrenheide (jeweils über 80 % der Wohngebäude, vgl. Abb. 3). Wohnungen in Mehrfamilienhäuser dominieren die verdichteten Kernstadtbereiche. Zu nennen sind insbesondere die Stadtbezirke Linden-Limmer und Vahrenwald-List, die Calenberger Neustadt sowie die durch Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteile Süd- und Oststadt.

Abb. 2 Wohngebäudebestand in Hannover



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Abb. 3 Bestandstypisierung

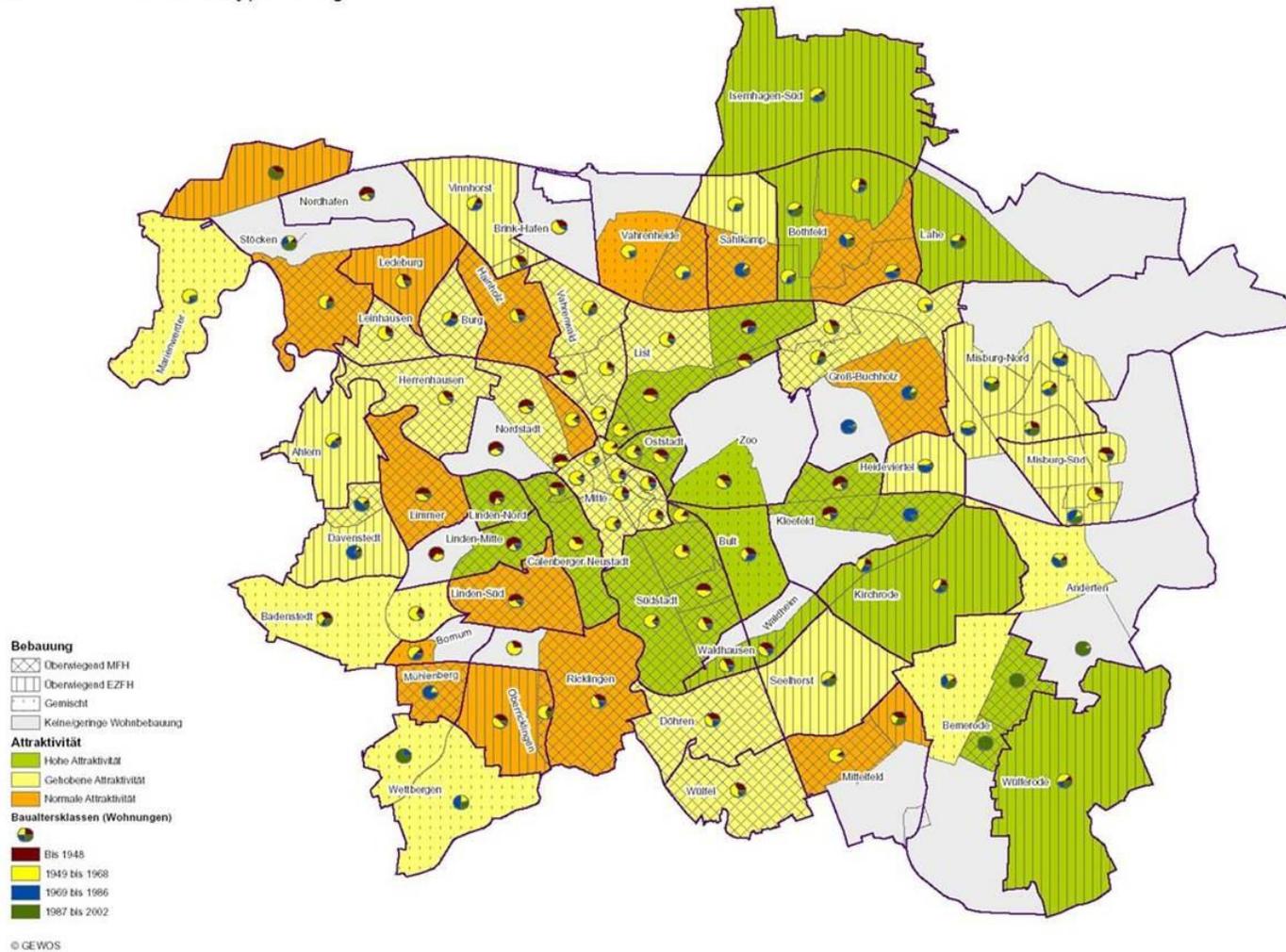
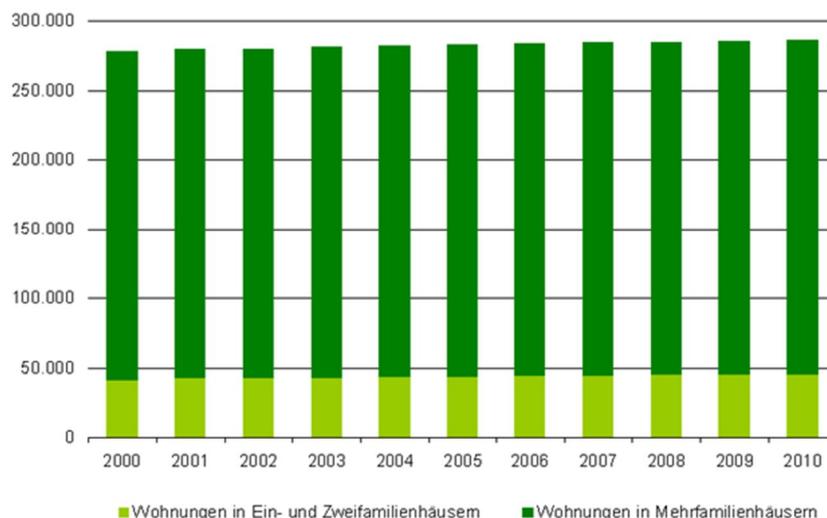


Abb. 4 Wohnungsbestand in Hannover



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Große Wohnungen dominieren

Dominiert wird der heutige Wohnungsbestand von Wohnungen mit vier und mehr Räumen. Etwa 62 % aller Wohnungen (ca. 180.000 Wohnungen) fallen in diese Größenklasse (vgl. Abb. 5). Begründet ist dies insbesondere durch den relativ großen Anteil an Einfamilienhäusern und eine hohe Zahl von Gebäuden aus der Gründerzeit. Im Verhältnis dazu ist der Anteil an kleinen Wohnungen sehr niedrig. Nur 10 % des Bestandes (knapp 30.000 Wohnungen) sind Wohnungen mit einem Raum bzw. zwei Räumen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hannover beträgt 74 m².

Einstufung der Lagen-Attraktivität

Einen Überblick über die Bebauungsstrukturen und die Attraktivität der verschiedenen Lagen in Hannover gibt Abbildung 3. Für die Typisierung der Gebiete wurden die 124 statistischen Bezirke der LHH anhand einer Indikatorenmatrix hinsichtlich ihrer Attraktivität und der Bebauungsstruktur eingestuft. Für die Bewertung der Attraktivität wurden unter anderem folgende Indikatoren einbezogen:

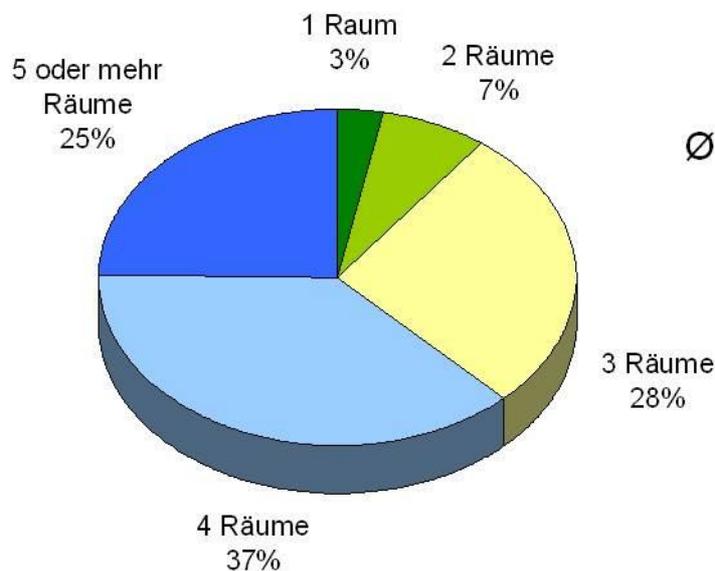
- Einstufung der Wohn- und Lebensqualität, basierend auf den Ergebnissen der Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover

- Statistische Daten zur Sozialstruktur und zum Wohnungsbestand, u.a. Anteil geförderter Wohnungen im Stadtteil, Baualtersklassen der Wohnungen, Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl
- Luftbilder
- Behebungsergebnisse
- Experteneinschätzungen

Attraktive Wohngebiete in zentralen und zentrumsnahen Lagen

Die attraktivsten Wohnlagen in Hannover befinden sich demnach in einem Band westlich und südöstlich der Innenstadt, in den Einfamilienhausgebieten im Südosten sowie im Norden der Stadt (z. B. Kirchrode, Wülferode, Lahe und Isernhagen-Süd). Als Wohnlagen mit normaler Attraktivität sind vor allem die stark durch Großwohnsiedlungen geprägten Stadtteile Vahrenheide, Mühlberg, Groß-Buchholz und Ricklingen zu nennen.

Abb. 5 Größenstruktur des Wohnungsbestands in Hannover 2010



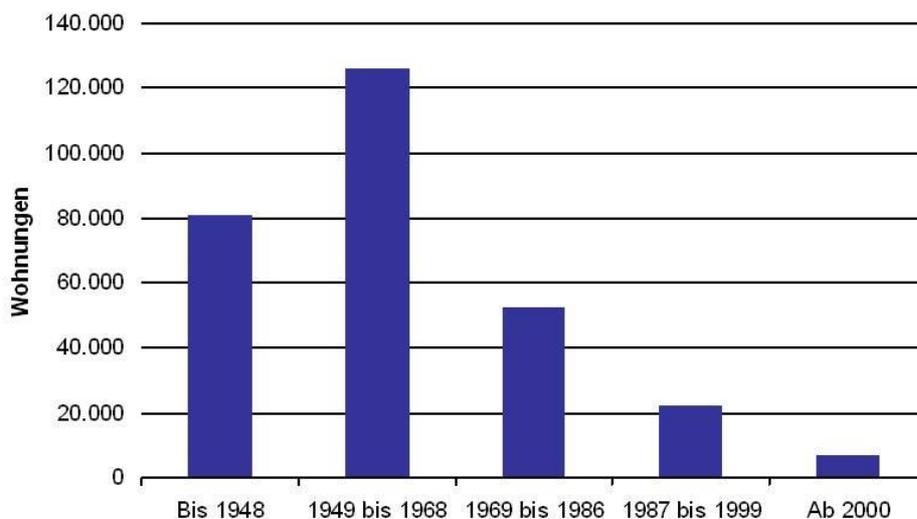
Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Schwere Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg

Im Zweiten Weltkrieg war Hannover als bedeutender Verkehrsknotenpunkt und Standort kriegswichtiger Betriebe ab 1940 immer wieder Ziel alliierter Bombenangriffe. Bei den insgesamt 88 Luftangriffen auf Hannover wurden neben den Industriebetrieben auch große Teile des Wohnungsbestandes vernichtet. Der Zerstörungs-

grad der Innenstadt lag bei 90 %. Entsprechend befinden sich nur noch 28 % der Wohnungen in Hannover in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden. Große Anteile gründerzeitlicher Gebäude sind vor allem im Stadtbezirk Linden-Limmer und im Stadtteil List erhalten geblieben. Über die Hälfte des Wohnungsbestands wurde in der Nachkriegszeit in den 1950er und 1960er Jahren erbaut. Als hinsichtlich des Baualters „jüngster“ Stadtteil sticht Bemerode mit der anlässlich der Weltausstellung EXPO 2000 errichteten Kronsberg-Siedlung heraus. Aber auch in den peripher gelegenen Stadtteilen Lahe und Wettbergen sowie in Wülferode wurden rund 40 % bzw. 27 % der Wohnungen erst nach 1987 errichtet.

Abb. 6 Wohnungsbestand nach Gebäudealter 2009



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre mit erhöhtem Handlungsbedarf

In dem insgesamt sehr heterogenen Stadtbild stechen vor allem die Gebäudebestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre quantitativ hervor. Da in dieser Zeit weniger Wert auf die Bauqualität, sondern vor allem auf die Quantität bei der Fertigstellung von Wohnungen gelegt wurde und die Wohnungszuschnitte in der Regel nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen, besteht bei diesen Wohnungsbeständen zukünftig großer Handlungsbedarf. Die wichtigsten Maß-

nahmen sind insbesondere die Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse und an die energetischen Erfordernisse. Vor dem Hintergrund höherer Umweltstandards und steigender Energiepreise sind energetische Modernisierungen der Heizungsanlagen sowie die Dämmung der Fassaden und Dächer in diesen Baualterklassen unabdingbar. Die Wohnungsbestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre sind u.a. in den Stadtteilen in Mittelfeld, Vahrenheide und Marienwerder sowie auch in den innenstadtnahen Stadtteilen Mitte und Südstadt zu finden.

Sanierungsstand und energetische Qualität

Generell ist der Energieverbrauch in Ein- und Zweifamilienhäusern höher als im Mehrfamilienhaussegment. Grund ist in erster Linie die Kubatur. Darüber hinaus spielt das Baualter eine ganz wesentliche Rolle. Insbesondere Gebäude, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden, weisen - sofern keine umfassende energetische Sanierung erfolgt ist - hohe Einsparpotenziale auf. Den schlechtesten Energiestandard bzw. die höchsten Energieverbräuche weisen Gebäude der 1950er, 1960er und 1970er Jahre auf. In der Nachkriegszeit wurde vorrangig preisgünstig gebaut. Charakteristisch sind:

- relativ dünne Außenwände,
- einfache Fenster,
- ungedämmte Dächer und Kellerböden.

Aus heutiger Sicht sind entsprechend hohe Einsparpotenziale vorhanden.

Das Energieeinsparpotenzial der Gebäude der Gründerzeit und der Gebäude der 1920er Jahre ist nicht ganz so groß wie bei den Beständen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Hintergrund sind die oftmals großen Wandstärken der Außenwände. Der Verlust der zumeist attraktiven Fassade in Kombination mit den vergleichsweise geringeren Einsparpotenzialen macht eine Dämmung der Fassade wenig attraktiv. Auch in diesen Gebäuden können beispielsweise durch eine Erneuerung der Heizungsanlage Einsparpotenziale erzielt werden.

den zudem in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet (s. Abb. 7). Die geringe Bautätigkeit ist neben dem Zuwachs an Haushalten einer der Faktoren, der zu einer Wohnungsmarkttanspannung entscheidend beiträgt.

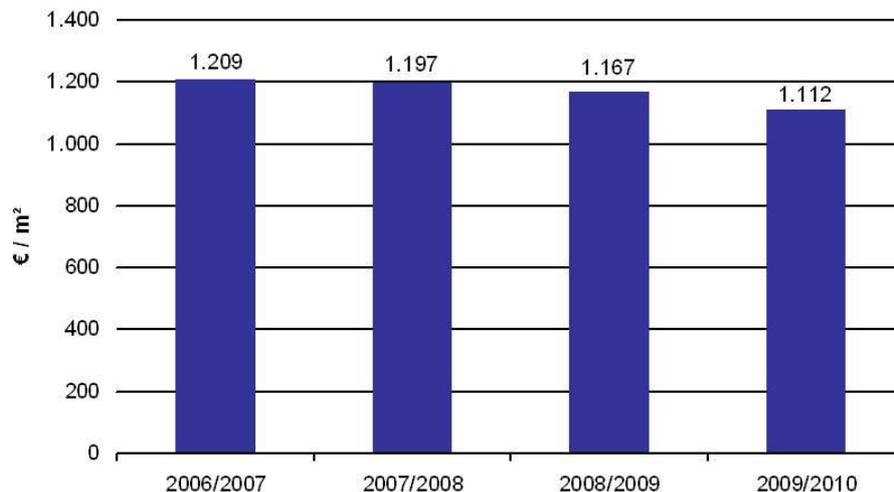
Wohnungsabgang durch Rückbau, Umwandlung oder Zusammenlegungen Die Neubauzahlen schlagen sich allerdings nicht eins zu eins auf der Angebotsseite nieder. Parallel reduziert sich das Angebot durch den Abgang von Wohnungen. Diese Abgänge entstehen durch den Rückbau bzw. Abriss von Wohngebäuden oder Gebäudeteilen und durch die Umwandlung oder die Zusammenlegung von Wohnungen. Das bedeutet, das Angebot erhöht sich nur in dem Maße, wie die Neubauzahlen die Wohnungsabgänge übersteigen.

2.3 Miet- und Kaufpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt

Angebotspreise für Eigentumswohnungen ziehen an Auf dem Wohnungsmarkt Hannovers gaben die Angebotspreise der Eigentumswohnungen im Bestand in den vergangenen Jahren leicht nach. Wie Abb. 8 zeigt, sanken sie von durchschnittlich 1.209 Euro/m² im Jahr 2006/2007 auf 1.112 €/m² im Jahr 2009/2010 (- 8 %). Die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise wurden in Bult (2.400 €/m²), Waldhausen (2.100 €/m²) und Zoo (2.050 €/m²) sowie in Kleefeld (1.700 €/m²) ausgewiesen. In Waldhausen und Bult sind die Angebotspreise in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, während sie beispielsweise in Waldheim, Misburg-Nord, Seelhorst und Herrenhausen verstärkt unter Druck gerieten.¹ Die Entwicklung der Jahre 2010 bis 2012 zeigt allerdings einen Aufwärtstrend beim Preisniveau. Der Grundstücksmarktbericht 2012 für Hannover weist eine Erhöhung um 7,5 % gegenüber 2011 bei Eigentumswohnungen und 5,1 % bei Einfamilienhäusern aus.

¹ Die Angaben basieren auf Zahlen der Empirica-Preisdatenbank.

Abb. 8 Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, empirica-Preisdatenbank

**Eigenheimpreise
ziehen an**

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand befinden sich dagegen nach einer leichten Schwächung 2008/2009 mit durchschnittlich 230.000 Euro wieder auf dem Niveau der vorangegangenen Jahre, bzw. ziehen an.

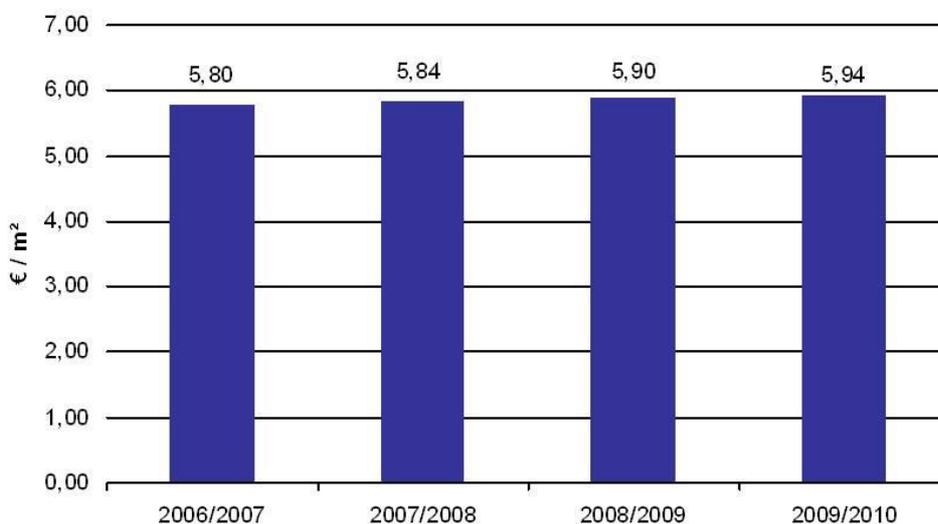
**Anspannungstendenzen auf dem
Mietwohnungsmarkt**

Ebenfalls eine steigende Tendenz ist bei den Mietpreisen zu beobachten. Hier sind die durchschnittlichen Angebotsmieten im Bestand in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen (+ 2,4 % vom Jahr 2006/2007 bis 2009/2010).

**Durchschnittsmiete
5,94 €/m² im Bestand
(Angebot)**

Konkret stieg die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen in Hannover in diesem Zeitraum von 5,80 €/m² auf 5,94 €/m². Die Tendenz ist weiter steigend. Im Jahr 2011 wurden 6,19 €/m² erzielt. Dabei reicht die Spanne zwischen den Stadtteilen von einer durchschnittlichen Angebotsmiete (Bestand) in Marienwerder von 4,72 €/m² bis zu 7,93 €/m² in Isernhagen-Süd. Das höchste Mietpreinsniveau ist neben Isernhagen-Süd in den zentralen bzw. zentrumsnahen Stadtteilen Waldhausen (7,82 €/m²), Zoo (7,70 €/m²), Bult (7,51 €/m²) sowie in der Ost- und Südstadt (6,76 €/m² bzw. 6,50 €/m²) zu verzeichnen.

Abb. 9 Durchschnittliche Angebotsmieten für Wohnungen im Bestand



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, empirica-Preisdatenbank

Mietpreise entwickeln sich auseinander

Bei einer Betrachtung der Mietentwicklung in den vergangenen Jahren wird deutlich, dass die Lagen, in denen heute die höchsten Angebotsmieten erzielt werden, eine moderate Steigerung zu verzeichnen haben. Die beliebten Wohnlagen wie Isernhagen-Süd oder die zentralen Stadtteile wie Zoo, Mitte und Bult verzeichneten im Zeitraum von 2006/2007 bis 2009/2010 Mietpreissteigerungen von über 15 %. Rückläufige Angebotsmieten im Bestand sind dagegen vor allem in Anderten (- 12 %), Bemerode und Ahlem (jeweils - 6 %) zu beobachten.

Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft in Hannover

Ergänzend zu den beschriebenen Daten der Empirica Mietpreisdatenbank hat GEWOS eine Datenabfrage bei den Mitgliedsunternehmen des vdw in Hannover durchgeführt. Auf dieser Grundlage lassen sich aktuelle Aussagen zur Struktur des Wohnungsbestands institutioneller Eigentümer sowie zum Mietpreisniveau im institutionell verwalteten Bestand treffen².

² In die Untersuchung sind die Daten der folgenden Unternehmen eingeflossen: GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH, Spar- und Bauverein eG, KSG Kreisiedlungsgesellschaft mbH, Heimkehr eG, Heimatwerk eG, WOGNE Nordstadt eG und Wohnungsgenossenschaft Lehrte v. 1907 eG

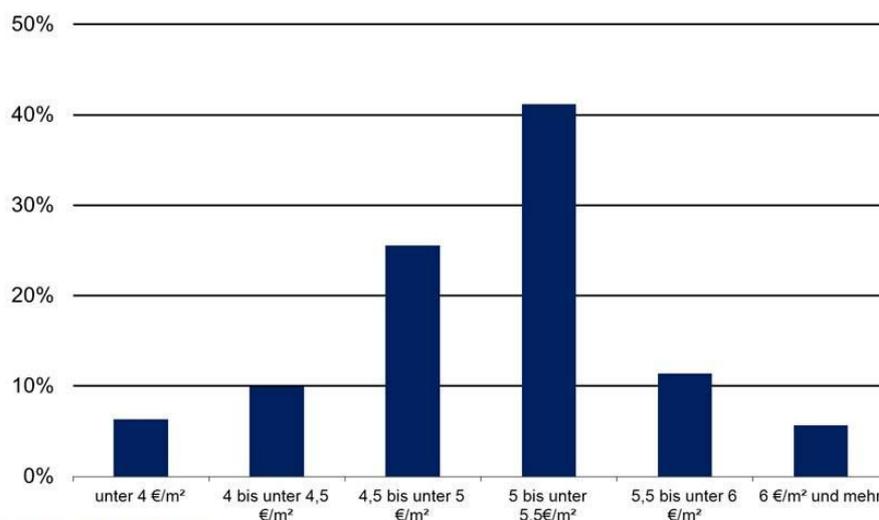
Bestandsmieten sind noch günstiger

Das Mietniveau im Bestand von ausgewählten hannoverschen Wohnungsunternehmen liegt bei durchschnittlich 5,03 €/m² und damit deutlich unter den aktuell erhobenen Angebotsmieten. Das Gros der Bestandsmieten bei den institutionellen Wohnungseigentümern liegt auf einem Niveau von 5,00 bis 5,50 €/m². Für eine Stadt der Größenordnung von Hannover ist das Mietpreisniveau damit moderat.

Kleine Wohnungen etwas teurer

Differenziert nach der Größe der Wohnung sind nur geringe Mietpreisunterschiede zu beobachten. Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen sind mit durchschnittlich 5,11 €/m² etwas teurer als größere Wohnungen.

Abb. 10 Nettokaltmieten im Bestand der untersuchten Wohnungsunternehmen



Quelle: GEWOS Datenabfrage VdW 2010

2.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

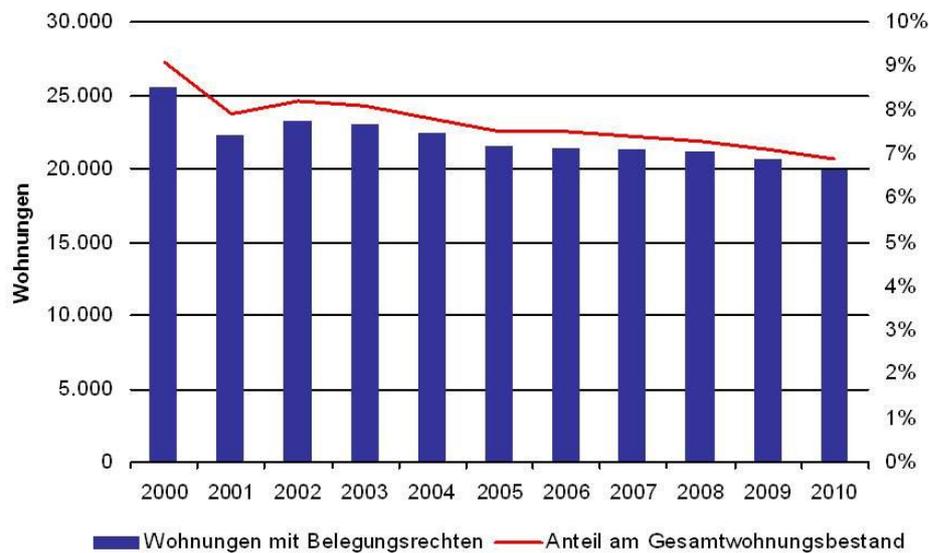
Abschmelzprozess des Sozialwohnungsbestandes

Wie in den meisten großen Städten Deutschlands ist auch in Hannover ein sukzessiver Rückgang der belegungsgebundenen Wohnungen zu beobachten. Seit dem Jahr 2000 hat sich die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindung von 30.602 auf 19.030 Wohnungen im Jahr 2010 reduziert (s. Abb. 11).

Bestand entscheidendes Instrument der Wohnraumversorgung

Eine Stabilisierung der Quote des gebundenen Wohnungsbestands ist nur mit hohen finanziellen Aufwendungen zu erreichen. Dabei kann es nicht das Ziel sein, einen Sozialwohnungsbestand wie in den 1970er und 1980er Jahren zu erhalten. Zum einen ist dies aus finanziellen Gründen kaum zu bewerkstelligen, auf der anderen Seite ist die Zielgruppe des Wohnraumförderungsgesetzes gegenüber den Vorgängergesetzen deutlich enger gefasst und spricht ausdrücklich nur Haushalte an, die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können. Dennoch ist es zur Sicherung der Wohnraumversorgung und zur räumlichen Steuerung der Belegung mit Haushalten mit eingeschränktem Marktzugang wichtig, einen gewissen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bereit zu halten (s. Vertiefungsanalyse ‚Preisgünstiger Wohnraum‘ Kapitel 4).

Abb. 11 Belegungsbindungen im Wohnungsbestand



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Sozialwohnungsbestand über das Stadtgebiet verteilt

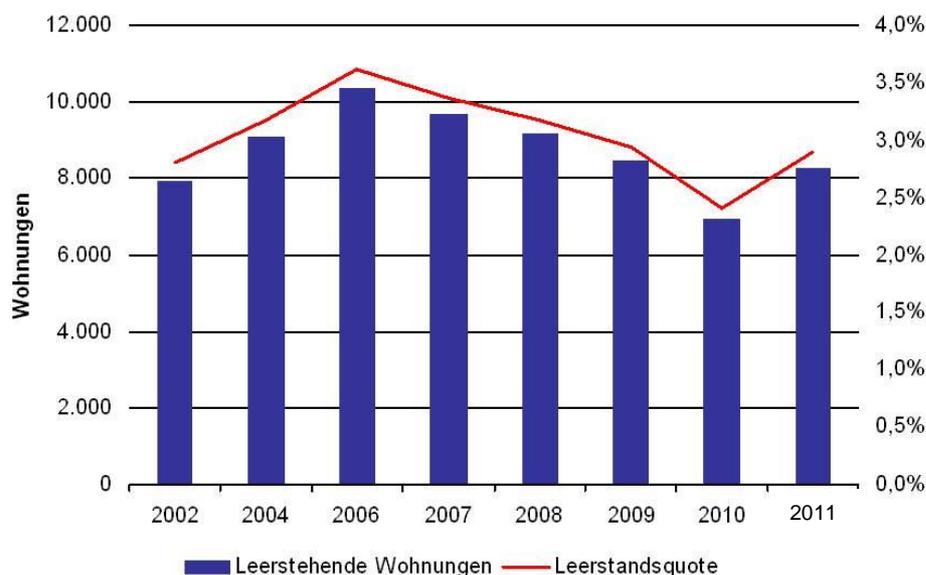
Räumlich gesehen ist der belegungsgebundene Wohnungsbestand relativ breit über das Stadtgebiet verteilt. Deutliche Konzentrationen gibt es jedoch in den Stadtteilen Mittelfeld (1.600 Wohnungen), Linden-Nord (1.300 Wohnungen) und Groß-Buchholz (1.100 Wohnungen)

sowie in Misburg-Nord und Vahrenheide (1.050 bzw. 950 Wohnungen). Keine bzw. sehr wenige belegungsgebundene Wohnungen gibt es dagegen in den begehrten Wohnlagen wie Zoo, Isernhagen-Süd oder Bult.

2.5 Wohnungsleerstand

Leerstand entspricht Fluktuationsreserve In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsleerstand in Hannover sukzessive auf nur noch 2,4 % im Jahr 2010 zurückgegangen (6.950 Wohnungen). Im Jahr 2011 war wieder ein leichter Anstieg auf 2,9 % zu beobachten (8.290 Wohnungen). Dieser Wert entspricht der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 %.

Abb. 12 Wohnungsleerstand in Hannover



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

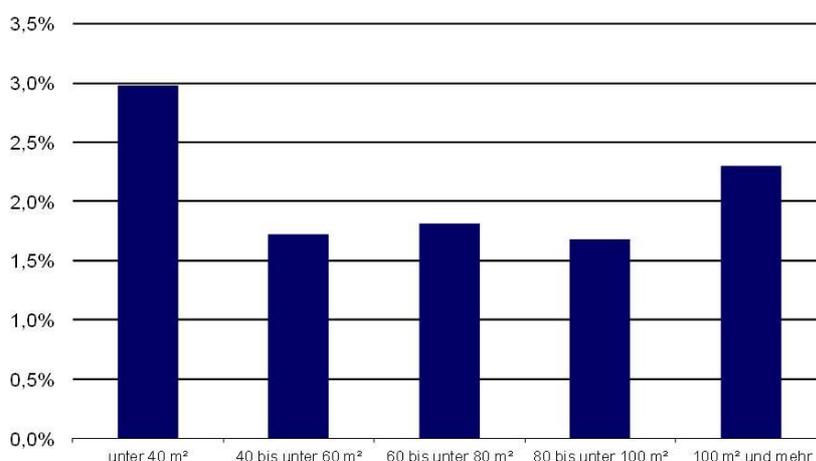
Vermehrte Wohnungsleerstände im Südwesten und im Nordwesten

Innerhalb des Stadtgebiets treten unterschiedlich starke Wohnungsmarktüberhänge auf. Räumlich konzentrieren sich die Überhänge in einem Streifen im Südwesten der Stadt in Mühlenberg, Bornum, Linden-Süd und Mitte sowie im Nordwesten, dort vor allem in Hainholz. Weitere Gebiete mit überdurchschnittlichem Leerstand sind Groß-Buchholz, Wülfel und Wülferode (vgl. Abb. 15).

**Wohnungsunter-
nehmen des vdw:
2 % Leerstand**

Die Datenabfrage bei den institutionellen Wohnungsanbietern im vdw bestätigte den geringen Wohnungsüberhang in Hannover. Der institutionelle verwaltete Wohnungsbestand weist nur knapp 2 % Leerstand auf. Im Umkehrschluss stehen somit überdurchschnittlich viele Objekte im privaten Eigentum leer.

Abb. 13 Wohnungsleerstand differenziert nach Wohnungsgröße

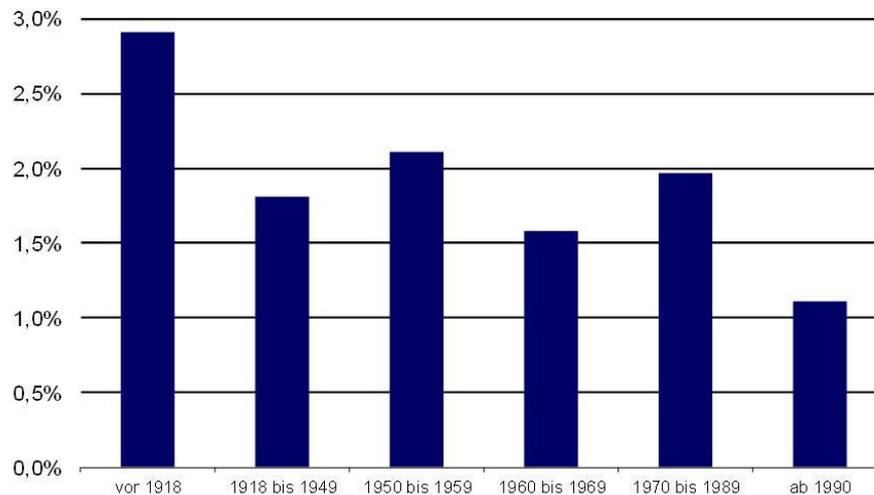


Quelle: GEWOS Datenabfrage VdW 2010

**Überdurchschnitt-
lich hoher Leerstand
in kleinen und sehr
großen Wohnungen**

Im Bestand der institutionellen Wohnungseigentümer stehen mit knapp 3 % vor allem sehr kleine Wohnungen unter 40 m² leer (s. Abb. 13). Zwar gibt es in Hannover eine große Nachfrage nach kleinen Wohnungen (siehe Kapitel 4, Vertiefungsanalyse Preisgünstiger Wohnraum), Wohnungen unter 40 m² sind jedoch auch im Hinblick auf Zielgruppen mit niedrigen Einkommen kaum noch marktgerecht.

Abb. 14 Wohnungsleerstand differenziert nach dem Baualter



Quelle: GEWOS Datenabfrage VdW 2010

Leerstand abhängig vom Wohnungszustand

Erwartungsgemäß konzentriert sich der Wohnungsleerstand im qualitativ als schlecht eingestuften Bestand. So beträgt der Leerstand im qualitativ als sehr gut oder gut bewerteten Bestand nur 1,4 % bzw. 1,5 %. Im Bestand, dessen Zustand als qualitativ schlecht eingestuft wurde, beläuft er sich auf 2,8 %. Zudem sind Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1918 sowie in Gebäuden aus den 1950er Jahren und den 1970er und 1980er Jahren etwas häufiger von Leerstand betroffen (vgl. Abb. 14).

3 Wohnungsnachfrage in Hannover

Analyse der quantitativen Wohnungsnachfrage

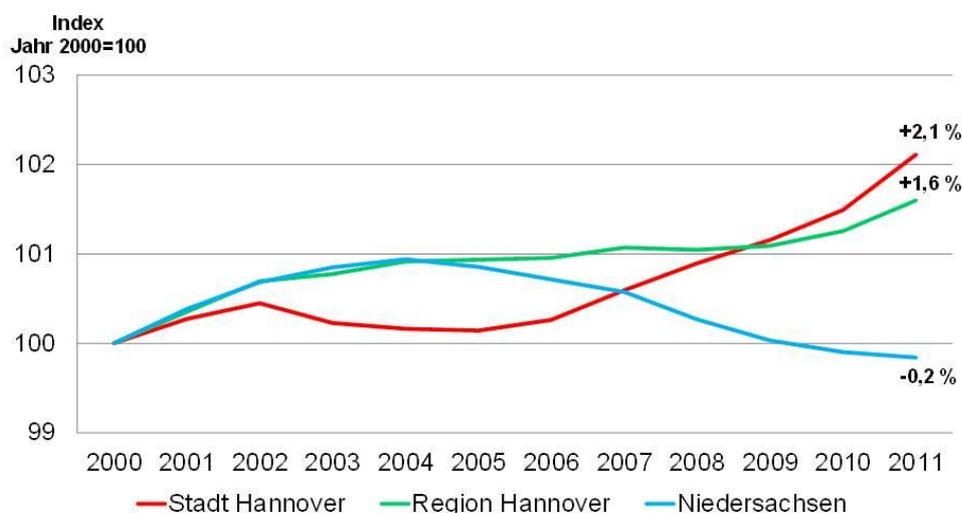
Nachdem im vorherigen Kapitel die Angebotsseite des Wohnungsmarktes in Hannover beleuchtet wurde, soll nun auf die Nachfragesituation vor Ort eingegangen werden. Hierbei werden zunächst die aktuelle Struktur und die Entwicklung der vergangenen Jahre betrachtet, bevor in einem weiteren Schritt die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden. Neben der grundsätzlichen Betrachtung der Gesamtstadt wird hinsichtlich einzelner Indikatoren auch auf räumliche Unterschiede innerhalb des Stadtgebietes eingegangen.

3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Positive Bevölkerungsentwicklung

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Stadt Hannover leicht steigende Einwohnerzahlen. Im Zeitraum 2000 bis 2011 verzeichnet Hannover einen Bevölkerungszuwachs von 2,1 %. Die Region Hannover inklusive der Landeshauptstadt Hannover zeigte im selben Zeitraum ein Bevölkerungsanstieg von 1,6 %. Im Bundesland Niedersachsen hingegen war die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren rückläufig. Der positive Entwicklungstrend in der Landeshauptstadt Hannover wurde in den Jahren 2003 bis 2005 unterbrochen. Seitdem stiegen die Bevölkerungszahlen jedoch kontinuierlich an.

Abb. 15 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011



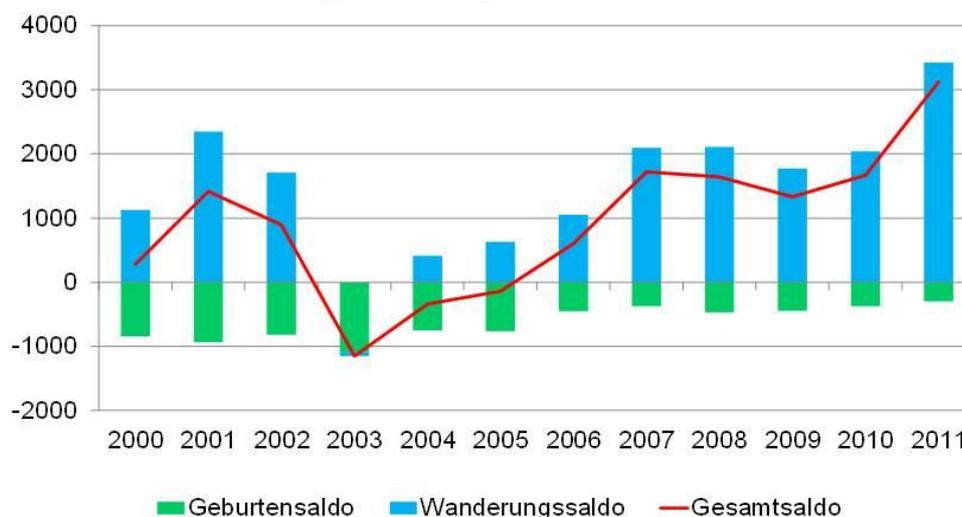
Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)

Positiver Wanderungssaldo gleicht negativen Geburtensaldo aus

Die aufgezeigte Einwohnerentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung – das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen – und durch die Wanderungsentwicklung – die Anzahl der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen – bestimmt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund der rückläufigen Geburtenentwicklung in Hannover – wie auch im gesamten Bundesgebiet – seit Jahren konstant negativ verläuft, stellt die Wanderungsentwicklung eine sehr

dynamische Einflussgröße dar, die im Zeitverlauf große Unterschiede aufweist (vgl. Abb. 15). In den vergangenen zehn Jahren verlief die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ. Durch Wanderungsgewinne konnte diese Entwicklung in einen Bevölkerungszuwachs gewandelt werden.

Abb. 16 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011

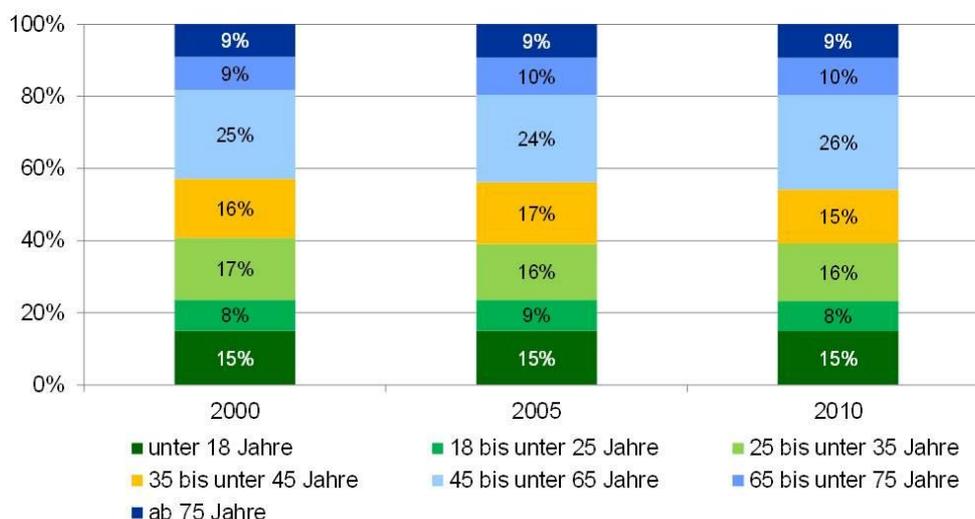


Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)

In den vergangenen Jahren annähernd konstante Altersstruktur

Neben der absoluten Bevölkerungsentwicklung ist in Bezug auf den Wohnungsmarkt auch die Entwicklung der Altersstruktur von großem Interesse. Eine seit Jahren niedrige Geburtenzahl in Verbindung mit einer allgemein angestiegenen Lebenserwartung lassen die absolute Zahl wie auch den relativen Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung bundesweit ansteigen. Als bedeutender Universitäts- und Ausbildungsstandort ist es Hannover jedoch gelungen, die Altersstruktur der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren annähernd konstant zu halten (vgl. Abb. 16).

Abb. 17 Entwicklung der Altersstruktur 2000 bis 2010



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)

Altersstrukturen in den Stadtteilen

Wie in Abbildung 17 zu erkennen ist, hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung in den vergangenen Jahren insgesamt kaum verändert. Große Unterschiede gibt es jedoch in den Altersstrukturen der einzelnen Stadtteile. Während im Durchschnitt rund 15 % der Bevölkerung Kinder und Jugendliche sind, so ist der Anteil in Bemerode, Lahe, Vahrenheide und Mühlenberg mit über 20 % deutlich höher. Einen besonders hohen Anteil älterer Bevölkerung – die im Durchschnitt 19 % ausmacht – haben die Stadtteile Heideviertel, Kirchrode und Isernhagen-Süd. In diesen Stadtteilen liegt der Anteil der ab 65-Jährigen bei mindestens 30 %. Im Heideviertel ist jeder dritte Einwohner mindestens 65 Jahre alt.

Sozialstruktur der Bevölkerung:

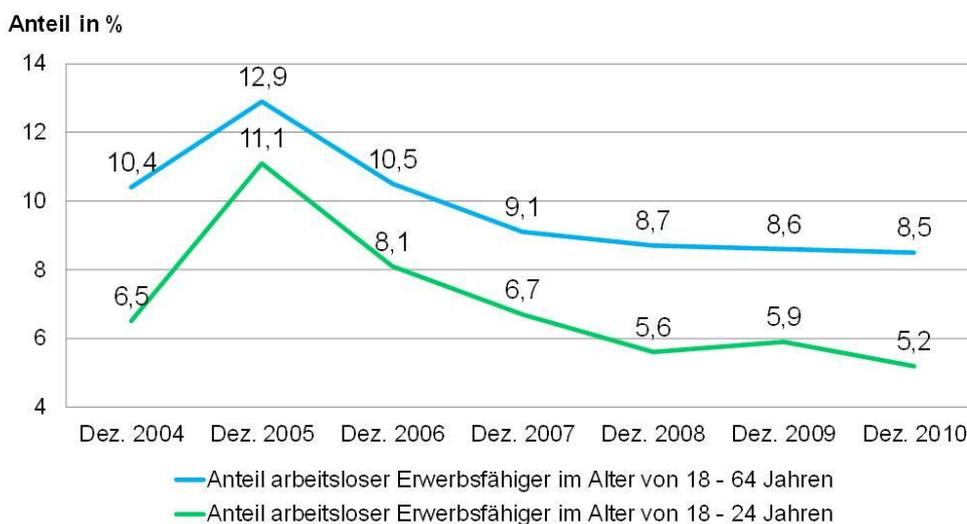
Eine wesentliche Komponente zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage stellt die vorherrschende Sozialstruktur dar. Wichtige Indikatoren zur Kennzeichnung der Sozialstruktur sind die Erwerbstätigkeit, der Anteil an Transferleistungsempfängern, der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Stadtteil sowie die Kaufkraft.

Zahl der Beschäftigten am Wohnort steigt

Hannover weist mit 334 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner eine durchschnittliche Beschäftigungsdichte auf. Innerhalb der vergangenen drei Jahre hat sich darüber hinaus die Zahl der sozial-

versicherungspflichtig Beschäftigten um rund 5% erhöht und lag am 30.06.2011 bei rund 175.800. Der Anteil der arbeitslosen Erwerbsfähigen hat sich seit 2005 kontinuierlich verringert. Bei den jüngeren Erwerbsfähigen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren hat sich der Anteil im Jahr 2010 zwar geringfügig erhöht, ist im Jahr 2010 jedoch wieder zurückgegangen (vgl. Abb. 18).

Abb. 18 Anteil arbeitsloser Erwerbsfähiger



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Sachgebiet Wahlen und Statistik

Anteile Erwerbsloser in den Stadtteilen

Insbesondere die stark durch Großwohnsiedlungen geprägten Stadtteile Mühlenberg und Vahrenheide fallen durch einen hohen Anteil Erwerbsloser im Alter zwischen 18 und 64 Jahren auf (14,1 % bzw. 14,0 %). In Vahrenheide ist zudem der Anteil der Erwerbslosen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren am höchsten. Insbesondere Vahrenheide-Ost ist als sozialer Brennpunkt bekannt und wurde bereits 1998 als Sanierungsgebiet festgelegt und im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert. Den geringsten Anteil an Erwerbslosen hat mit 0,6 % der Stadtteil Isernhagen-Süd.

Bezug von Transferleistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) SGB II und SGB XII	Dem gleichen räumlichen Muster folgt auch eine kleinräumige Differenzierung des Bezuges von Transferleistungen nach SGB II und SGB XII. Über das gesamte Stadtgebiet verteilt lebten zum 01.01.2009 rund 78.800 Einwohner bzw. 16 % der Haushalte in SGB II und SGB XII Bedarfsgemeinschaften. Hierbei weisen erneut die Stadtteile Vahrenheide (37,8 %) und Mühlenberg (35,3 %) die höchsten Transferleistungsbezieher-Anteile auf.
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung stellt ein wichtiges Merkmal zur Charakterisierung der Sozialstruktur dar. Insgesamt hatte Hannover zum 01.01.2010 rund 126.400 Einwohner mit Migrationshintergrund Dies entspricht einem Anteil von rund 24,7 % an der Gesamtbevölkerung. Unter der Bezeichnung ‚Personen mit Migrationshintergrund‘ werden nicht nur nicht-deutsche Staatsangehörige, sondern auch eingebürgerte Ausländer sowie Deutsch-Aussiedler zusammengefasst. Die Definition umfasst somit deutlich mehr Personen als der häufig zitierte „Ausländeranteil“. Kleinräumig sind auch hier Unterschiede zwischen den Stadtteilen zu erkennen. Während in Waldheim (6,5 %) und Wülferode (7 %) vergleichsweise wenige Menschen mit Migrationshintergrund leben, ist in den Stadtteilen Mühlenberg (50,3 %) und Vahrenheide (49,0 %) eine deutlich höhere Konzentration festzustellen.
Positiver Pendler-saldo	Täglich pendelt eine große Zahl von Arbeitnehmern in die Stadt Hannover. Im Jahr 2010 gab es rund 259.700 Einpendler. Demgegenüber stehen rund 201.400 Arbeitnehmer, die in der Stadt Hannover leben und aus der Stadt herauspendeln. Im Saldo ergibt sich somit ein Pendlerüberschuss von rund 58.300 Arbeitnehmern.
Enge Pendlerverflechtungen mit der Region Hannover	Die meisten Einpendler kommen aus der Region Hannover. Mit rund 10.600 Arbeitnehmern stellt die Stadt Garbsen die meisten Einpendler. Mit rund 8.500 Einpendlern folgt die Stadt Langenhagen an zweiter Stelle. Die Auspendler aus der Stadt Hannover arbeiten vor allem in der Stadt Langenhagen (7.300) und in der Stadt

Laatzen (3.700). Somit zeigt sich mit der Stadt Langenhagen eine beidseitige Pendelverflechtung mit einem relativ geringen positiven Saldo von 1.200 Arbeitnehmern. Positive Pendlersalden weist die Stadt Hannover vor allem gegenüber den Städten Garbsen, Seelze, Lehrte und Neustadt am Rübenberge auf.

Überregionale Pendlerverflechtungen

Außerhalb der Region Hannover gibt es die engsten Verflechtungen mit dem im Süden an die Region Hannover angrenzenden Landkreis Hildesheim sowie dem Landkreis Schaumburg im Südwesten. Der Pendlersaldo wird mit zunehmender Entfernung geringer. Das bedeutet, dass einerseits geringere Pendlerverflechtungen vorhanden sind und andererseits, dass die Zahl der Auspendler die der Einpendler übersteigt.

Durchschnittliche Kaufkraft

Die Kaufkraft je Haushalt in Hannover betrug im Jahr 2011 rund 36.500 Euro. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt liegt sie damit um rund 12 % niedriger. Im Vergleich mit den Umlandkommunen der Region Hannover und dem Land Niedersachsen zeigt sich, dass die Kaufkraft der Haushalte in der LHH jeweils um rund 9 % geringer ist. Im Vergleich mit anderen Großstädten schneidet Hannover durchschnittlich ab. Die Städte Bremen und Duisburg zeigen ein ähnliches Niveau, während die ostdeutschen Großstädte Leipzig und Dresden ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau aufweisen, während die Kaufkraft der Haushalte in Essen und Nürnberg etwas höher ist.

Haushaltseinkommen in den Stadtteilen

Die höchste Kaufkraft pro Haushalt – mit über 45.000 Euro – weisen die Stadtteile Bemerode und Kirchrode sowie Gebiete der Stadtteile Isernhagen-Süd, Bothfeld und Zoo (Postleitzahlgebiete 30657, 30659, 30175) auf. Die Haushalte in Gebieten der Stadtteile Linden-Nord und Vahrenwald (Postleitzahlgebiete 30451, 30165) hingegen verfügen durchschnittlich über lediglich maximal 30.000 Euro pro Jahr (Quelle: Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover 2011).

3.2 Trends auf den Wohnungsmärkten

Entwicklungen im Nachfrageverhalten

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt wird durch eine Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Trends – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier insbesondere

- der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung
- der ansteigende Wohnflächenverbrauch pro Person
- die weitere Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse
- sowie der Trend zurück in die Städte.

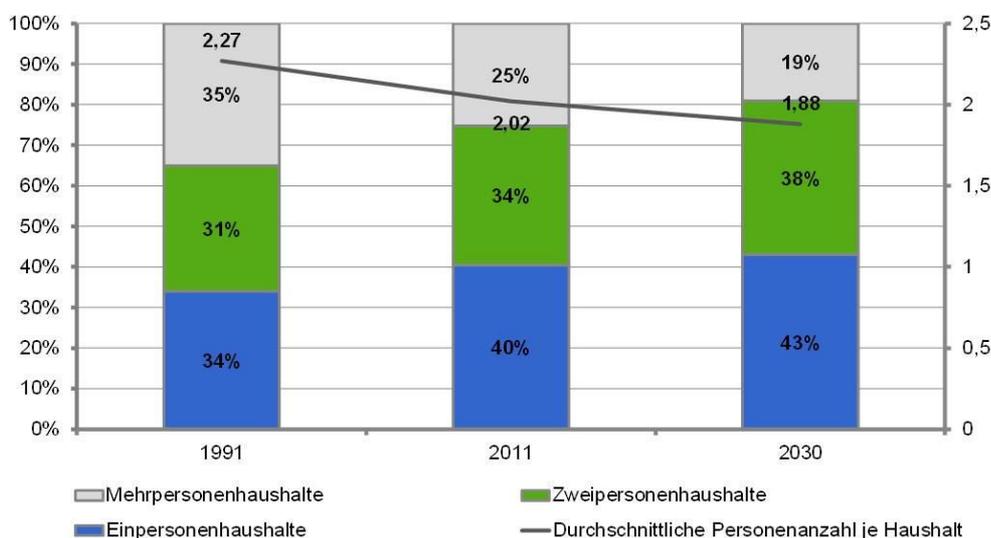
Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland im Jahr 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich auf über 40 % im Jahr 2011. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Zweipersonenhaushalten festzustellen, deren Anteil sich im gleichen Zeitraum von 31 % auf 34 % erhöhte. Der Anteil der Haushalte mit 3 oder mehr Personen verringerte sich in diesem Zeitraum hingegen von 35 % auf 25 %. Entsprechend dieser Verschiebung der Haushaltsgrößenstruktur hin zu kleineren Haushalten hat auch die durchschnittliche Haushaltsgröße abgenommen. Betrug diese im Jahr 1991 noch 2,27, so sank sie auf 2,02 Personen im Jahr 2011.

Anstieg der Einpersonenhaushalte auch in Zukunft

Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung des Trends einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Gestützt wird diese Annahme durch Berechnungen des Statistischen Bundesamtes. Demzufolge wird sich bis zum Jahr 2030 deutschlandweit ein Anstieg des Anteils der Einpersonenhaushalte auf 43 % und der Zweipersonenhaushalte auf 38 % vollziehen. Gleichzeitig verringert sich der Anteil der Mehrpersonenhaushalte entsprechend auf nur noch 19 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird für das Jahr 2030 auf 1,88 Personen geschätzt.

Abb. 19 Entwicklung der Haushaltsgrößen



Daten: Statistisches Bundesamt

Zusammenspiel mehrerer Ursachen

Als Ursachen für die weiterhin anhaltende Verkleinerung der Haushaltsgröße muss ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren betrachtet werden. Erstens steigt die absolute Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen kontinuierlich an. Ältere Menschen leben aufgrund ihrer zumeist im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen in der Familiensituation (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels zunehmend ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als zentralen Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder. Infolge dessen nimmt der Anteil größerer Haushalte ebenfalls ab.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht auch seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dieser Zusammenhang wird unter anderem durch die in jüngerer Vergangenheit zunehmend zu beobachtende Entscheidung älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Fami-

lienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Qualitative Aspekte des Wohnens

Mit der beschriebenen Bevölkerungsalterung, wie auch mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung von Lebensstilen geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich verschiedener qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Im Vergleich zum Umland wird Hannover auch zukünftig einen hohen Anteil jüngerer Personengruppen beheimaten. Dennoch wird die Zahl älterer, insbesondere hochbetagter Menschen deutlich zunehmen. Damit einhergehend ist eine zahlenmäßige Zunahme von altengerechten Wohnungen erforderlich, die den Bedürfnissen dieser Altersgruppe Rechnung tragen und zu einem möglichst langfristigen Erhalt einer selbständigen Lebensführung beitragen. Unter diesem Themenfeld ist nicht in erster Linie das Angebot an speziellen Senioreneinrichtungen, sondern vielmehr die Schaffung von altengerechten Standards im normalen Wohnungsbestand zu betrachten. Auch gewinnen im Zuge der aktuell breit geführten Klimaschutzdebatte energetische Aspekte auf den Wohnungsmärkten zunehmend an Bedeutung. Gerade im Wohnungsbestand besteht ein großes Potenzial, die nationalen CO₂-Emissionen durch die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen und die stärkere Inanspruchnahme regenerativer Energien erheblich zu senken. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt immer mehr für dieses Thema sensibilisiert.

Trend zum Wohnen in der Stadt

Auch ist in der jüngeren Vergangenheit, parallel zu der nach wie vor verbreiteten - als Suburbanisierung bezeichneten - Verlagerung des Wohnsitzes von Familienhaushalten aus der Kernstadt in das preisgünstige, grüne Stadtumland, ein Trend zum Wohnen in der Stadt zu beobachten. Viele städtisch geprägte Familien möchten auf die gewohnte städtische Infrastruktur mit einem guten Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot auch nach einer Haushaltsvergrößerung nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohnumfeld.

Familiengerechte Wohnungen in zentralen Lagen werden daher im Mietwohnungssegment wie auch im Eigentumssegment verstärkt nachgefragt.

3.3 Wohnungsmarktprognose

Wohnungsmarktprognose bis 2025

Um verlässliche Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Hannover und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde von GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt.

Berechnungsgrundlage

Die Grundlage für die Prognose von GEWOS bildet die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes in der Variante W1 für das Bundesland Niedersachsen. Ferner wurde auf die aktuellen Daten der Bevölkerungsprognose der LHH zurückgegriffen.

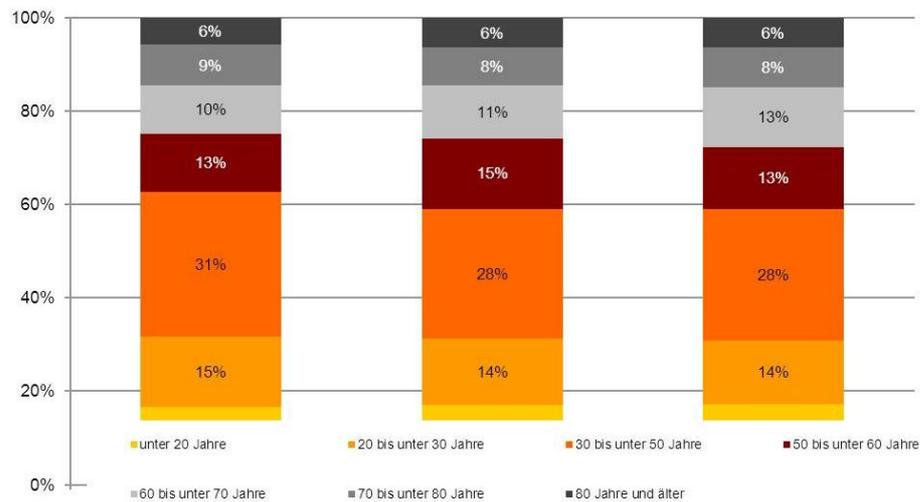
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung und Haushalte

Um die Situation auf den Wohnungsmärkten marktnah darzustellen, wird bei der Prognose auf die Wohnungsmarktrelevanz der Nachfrager abgestellt. Konkret wurde die Nebenwohnsitzbevölkerung, die aktiv auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftritt, zusätzlich berücksichtigt. Hingegen wurden Untermieterhaushalte und Wohnheimbewohner, die keine eigene Wohnung auf dem Markt nachfragen, für die Ermittlung der Nachfrage herausgerechnet. Aus der berechneten wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurden anschließend anhand von alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsmitgliederquoten die wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt.

3.3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Weiterhin steigende Nachfrage Bis zum Jahr 2025 ist in Hannover mit einem weiteren Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 2,3 % zu rechnen. Die Zahl der Haushalte, die sich unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrage niederschlägt, nimmt bis 2025 um 3 % zu. Absolut steigt die Zahl der Nachfrager auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt von 267.800 um 9.400 auf 277.200 Haushalte an.

Abb. 20 Veränderung der Altersstruktur



Quelle: Statistisches Bundesamt

Schwache Alterungstendenzen

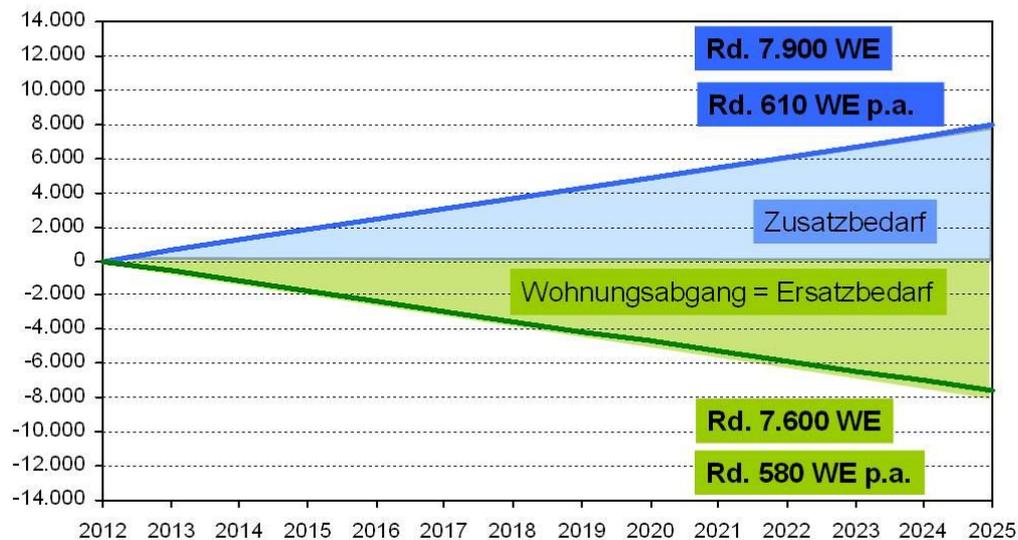
Die LHH profitiert, wie in Kapitel 3.1 dargelegt, als wichtiger Arbeits- und Ausbildungsstandort von der Zuwanderung jüngerer Haushalte. Infolgedessen weist die Altersstruktur der Bevölkerung in den kommenden Jahren bis 2025 nur moderate Alterungstendenzen auf. Der Anteil der über 60-Jährigen steigt vom Basisjahr 2009 bis 2025 von 25 % auf 27%. Der Anteil der jüngeren Personen bis unter 30 Jahre bleibt mit 31 % fast konstant.

3.3.2 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

- Wohnungsmarktbi-
lanz 2012: Ausgegli-
chener Markt** Anhand einer Gegenüberstellung des Wohnungsange-
botes in Hannover und der Zahl wohnungsmarktrelevan-
ter Haushalte kann für das Jahr 2012 ein ausgeglichener
Wohnungsmarkt bilanziert werden. Der Wohnungsnach-
frage von 267.800 wohnungsmarktrelevanten Haushal-
ten steht ein etwa ebenso großes Wohnungsangebot
gegenüber.
- Fortschreibung des
Wohnungsbestan-
des bis 2025** Um die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2025 fort-
schreiben zu können, muss der Haushaltsprognose eine
Fortschreibung des Wohnungsbestands gegenüberge-
stellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Ange-
botsseite bis zum Jahr 2025 wurde zunächst nur der
Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher
Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen
wird der im Laufe der Jahre entstehende Bedarf an
Wohnungen herausgestellt, so dass ersichtlich wird, wie
viel Wohnungsneubau bis zum Jahr 2025 tatsächlich
notwendig ist. Im Ergebnis verringert sich das Woh-
nungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen
durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenle-
gungen kontinuierlich.
- Reduktion des Woh-
nungsbestands
durch Abriss und
Umnutzungen** Es ist davon auszugehen, dass der Abriss von nicht
mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen
wird. So ist bereits heute zu beobachten, dass Bestän-
de, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr dar-
stellbar ist, abgerissen und neu errichtet werden. Als
Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere die stei-
genden Energiepreise zu nennen. Ferner macht die zu-
nehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der
Bestände notwendig. Vielfach ist deshalb eine energeti-
sche (und barrierearme bzw. -freie) Modernisierung der
Bestände nicht mehr wirtschaftlich und ein Abriss und
Neubau rentabler.
- Datenabfrage und
Expertengespräche** Um ergänzende aktuelle Informationen über den Woh-
nungsbestand in Hannover zu erhalten, wurde eine Da-
tenabfrage bei den Wohnungsunternehmen in Hannover
durchgeführt. Durch die Befragung konnten Aufschlüsse
über die Marktgängigkeit der Wohnungsbestände ge-

wonnen werden. Ferner konnten fundierte Annahmen zum Wohnungsabgang sowie zur Nachfrage differenziert nach Teilmärkten gewonnen werden. Die Implementierung dieser Informationen führte zu einer weiteren Optimierung des Prognosemodells.

Abb. 21 Wohnungsmarktprognose 2012 bis 2025



**Wohnungsabgang:
Ersatzbedarf
rd. 580 WE/Jahr**

Im Ergebnis geht GEWOS in der Modellrechnung von einem jährlichen Ersatzbedarf von rund 580 Wohnungen pro Jahr aus. Um diese Wohnungsabgänge zu kompensieren, ist Ersatzneubau erforderlich. Der Ersatzbedarf wird in der Regel auf denselben Flächen realisiert, so dass kein zusätzlicher Flächenbedarf veranschlagt werden muss. Sofern auf den rückgebauten Flächen eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden kann, können dadurch die Flächenbedarfe insgesamt reduziert werden. In der Regel ist jedoch von einer in etwa vergleichbaren Anzahl an Wohneinheiten auszugehen. Es erfolgt zwar häufig eine intensivere Flächenauslastung, diese wird aber durch eine erhöhte Wohnfläche je Wohnung wieder ausgeglichen.

**Zusatzbedarf
rd. 610 WE/Jahr**

Bis zum Jahr 2025 entwickelt sich aufgrund der positiven Haushaltsentwicklung ein Zusatzbedarf an 7.900 Wohneinheiten. Um diesen Bedarf zu decken, ist eine Neuausweisung von Bauflächen für durchschnittlich 610

Wohneinheiten pro Jahr erforderlich.

Abb. 22 Neubaubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie im Mehrfamilienhaussegment

	2012	2025	Neubaubedarf
Ein-/Zweifamilienhäuser 	👤 44.150 🏠 44.150	👤 47.000 🏠 43.150	Zusatzbedarf: 2.850 Ersatzbedarf: 1.000
Mehrfamilienhäuser 	👤 223.850 🏠 223.850	👤 228.900 🏠 217.250	Zusatzbedarf: 5.050 Ersatzbedarf: 6.600

Quelle: GEWOS Prognose

Größter Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment

Differenziert nach Wohnungsmarktsegmenten wird deutlich, dass ein Schwerpunkt der Bautätigkeit in Hannover in den kommenden Jahren im Mehrfamilienhaussegment liegen sollte (vgl. Abb. 22). Bis 2025 werden rund 5.050 Wohneinheiten zusätzlich in Mehrfamilienhäusern benötigt, ein Zusatzbedarf von knapp 390 Wohneinheiten pro Jahr. Der Zusatzbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt dagegen nur 2.850 Wohneinheiten, also knapp 220 Wohneinheiten pro Jahr. In den vergangenen Jahren wies die Neubautwicklung ein umgekehrtes Verhältnis von Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und im Mehrfamilienhaussegment auf. Auch wird deutlich, dass der derzeitige Umfang an Baufertigstellungen nicht ausreichen würde, um den zukünftigen Ersatz- und Zusatzbedarf in Hannover zu decken (277 Wohnungen im Jahr 2011).

3.4 Qualitative Wohnungsnachfrage: Wohnstiltypen

Grundlage: Einwohnerbefragung der Landeshaupt Hannover

Die Wohnwünsche und finanziellen Möglichkeiten der hannoverschen Bevölkerung waren bereits im Vorfeld des Gutachtens durch die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen einer schriftlichen Befragung von insgesamt

10.900 Personen ermittelt worden (Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover)³. Im Rahmen der Befragung wurden u.a. die folgenden Fragenkomplexe thematisiert:

- Welche Anforderungen bestehen in Bezug auf die Wohnung, das Wohnumfeld und den Stadtteil?
- Welche Wohnwünsche werden in Bezug auf Wohnform, Baustil und Wohnumfeldeigenschaften geäußert?
- Welche konkreten Umzugsabsichten bestehen kurz-, mittel- und langfristig?
- Gibt es konkrete Vorstellungen in Bezug auf eine Wohneigentumsbildung (Zeitraum, Finanzrahmen etc.)?
- Haushaltsbezogene Merkmale (Haushaltsgröße, Alter der Haushaltsmitglieder, Einkommen etc.)

Sonderauswertung der Haushaltsbefragung

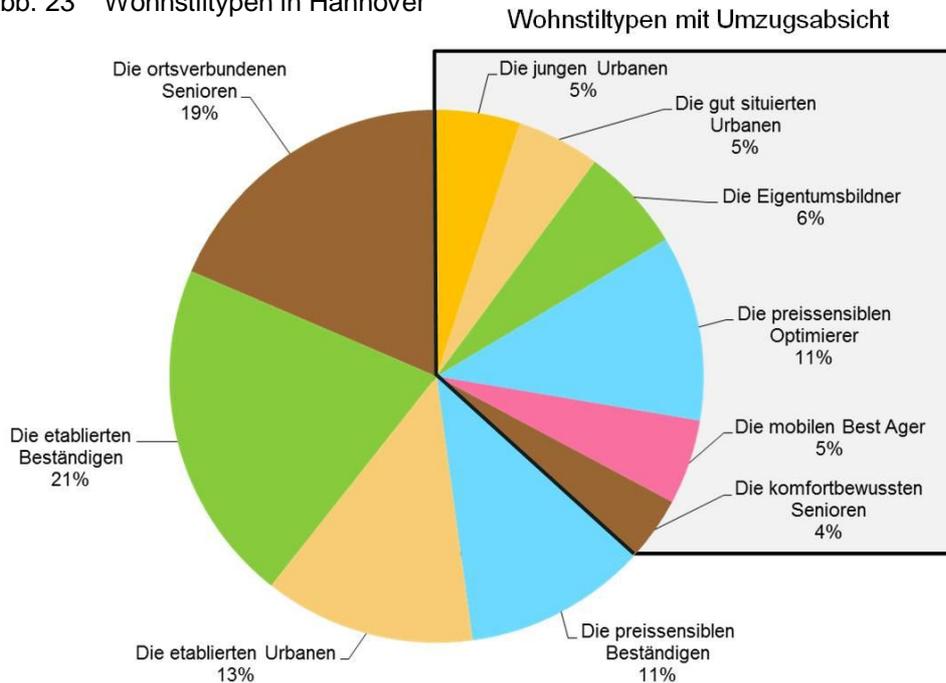
Anhand einer Sonderauswertung des Datensatzes der Befragung wurden Nachfragetypen für bestimmte Wohnformen – z. B. moderne Geschosswohnung in zentraler Lage – eruiert. Hierfür wurden aus den erhobenen haushaltsbezogenen Merkmalen sowie den lebensstilbezogenen Informationen mittels einer Clusteranalyse sogenannte „Wohnstiltypen“ gebildet.

Auswertung auf Basis von Wohnstiltypen ...

Dieser neue Ansatz hat gegenüber der klassischen Auswertung nach Haushaltstypen den Vorteil, dass die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und -entwürfen in Verbindung mit zunehmend lebensphasenabhängigen Wohnwünschen abgebildet werden kann. Im Hinblick auf die Wohnung, das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße, die Ausstattung, das Image und die Infrastrukturausstattung eines Wohnstandorts weisen unterschiedliche Gruppen je nach Alter und Einkommen der Haushaltsmitglieder, Haushaltsgröße und Wertvorstellungen sehr unterschiedliche Bedürfnisse auf und fragen entsprechend unterschiedliche Wohnungsangebote nach.

³ Im Zuge der Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover waren 33.250 Personen (Bruttostichprobe) in Hannover angeschrieben worden. Der Auswertung liegen 10.938 verwertbare Fragebögen zugrunde, die Rücklaufquote belief sich somit auf beachtliche 32,9 %.

Abb. 23 Wohnstiltypen in Hannover



... zur Erfassung der spezifischen Ansprüche an Wohnungen und Wohnumfeld

Ein differenzierter Zuschnitt von Wohnungsangeboten, die den Bedürfnissen aller Nachfrager entsprechen, ist aufgrund der hinsichtlich ihrer Wohnwünsche sehr heterogenen Haushaltstypen nicht möglich. Die Auswertung über Wohnstiltypen ermöglicht, die Wohnwünsche differenziert nach Nachfragegruppen zu erfassen. Auf Basis der Repräsentativbefragung Wohnen in Hannover hat GEWOS zehn hannoversche Wohnstiltypen mit einem charakteristischen Nachfrageverhalten identifiziert. Im Zentrum der Betrachtung stehen ähnliche Wohnvorstellungen in Bezug auf die Wohnform, die Lage, den Baustil und bestimmte Ausstattungsmerkmale sowie eine unterschiedliche Lebenssituation. Personen, die in Bezug auf diese Fragen ähnliche Antworten gaben, also ähnliche Wohnwünsche aufweisen, bilden zusammen einen Wohnstiltyp. Diese Wohnstiltypen stellen die wichtigsten Nachfragegruppen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt dar. Aus den spezifischen Anforderungen, die die jeweiligen Typen an ihre Wohnungen und an das Wohnumfeld haben, kann abgeleitet werden, welche Wohnformen und Lagen in Hannover nachgefragt werden und welche nicht.

Wohnstiltypen mit Umzugsabsicht

„Die jungen Urbanen“ (5 %)	Die im Vergleich jüngste Zielgruppe der „Jungen Urbanen“ wohnt meist zur Miete. Die dominierenden Haushaltstypen sind Studenten oder Berufseinsteiger in Ein- oder Zweipersonenhaushalten ohne Kinder. Das Bildungsniveau ist vergleichsweise hoch. Da die „Jungen Urbanen“ häufig am Beginn ihrer beruflichen Karriere stehen, werden derzeit nur geringe bis mittlere Einkommen erzielt. Es gibt eine hohe Umzugsbereitschaft. Vorerst wird ein Objekt zur Miete gewünscht. Mittel- bis langfristig zieht ein Großteil der „Jungen Urbanen“ jedoch einen Eigentumserwerb in Betracht. Bevorzugt werden zentrale Wohnlagen. Der beliebteste Gebäudetyp ist das gründerzeitliche Mehrfamilienhaus. Besonderer Wert wird auf eine moderne Ausstattung, insbesondere ein modernes Bad, gelegt.
„Die gut situierten Urbanen“ (5 %)	„Die gut situierten Urbanen“ sind im Vergleich zu den „Jungen Urbanen“ etwas älter und verfügen über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen sowie einen hohen Bildungsstand. Sie leben derzeit zumeist noch zur Miete in zentraler Wohnlage, erwägen aber für die Zukunft den Umzug in eine größere, komfortablere Mietwohnung oder den Erwerb von Wohneigentum. Bei der neuen Wohnung legen „Die gut situierten Urbanen“ erneut Wert auf eine zentrale Wohnlage sowie eine moderne Ausstattung, ein Bad mit Badewanne und einen Balkon oder eine Terrasse.
„Die Eigentumsbildner“ (6 %)	„Die Eigentumsbildner“ sind im mittleren Alter und leben in einer Mietwohnung, die für ihre Bedarfe zu klein geworden ist. Dank eines überdurchschnittlichen Einkommens bestehen konkrete Absichten, bevorzugt in Stadtrandlage Eigentum (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus) zu erwerben bzw. zu bauen. „Die Eigentumsbildner“ sind überwiegend junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Paare im mittleren Alter mit Kindern. Daher wird großer Wert auf Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Wohnumfeld sowie einen eigenen Garten gelegt.

„Die preissensiblen Optimierer“ (11 %)	Dieser Wohnstiltyp verfügt über ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommen. Die Haushalte sind aus den unterschiedlichsten Gründen mit ihrer derzeitigen Mietwohnung unzufrieden und beabsichtigen einen Umzug. Gewünscht werden eine funktionale Wohnung zur Miete mit moderner Ausstattung und Balkon. Das Wohnumfeld sollte eine kleinteilige Versorgung bieten und verkehrlich gut angebunden sein. Der Haushaltstyp ist sowohl hinsichtlich der Haushaltsstruktur als auch der gewünschten Attribute der Wohnung und der gewünschten Lage sehr heterogen. Die verbindenden Elemente sind neben dem niedrigen Haushaltseinkommen der bestimmende Wunsch nach einem Wohnungswechsel und die - einkommensbedingt - pragmatische Haltung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung. Der Wohnstiltyp ist mit knapp 13 % der Haushalte in Hannover vertreten.
„Die mobilen Best Ager“ (5 %)	„Die mobilen Best Ager“ wollen mittel- bis langfristig in eine andere Wohnung ziehen. Dabei werden sowohl Eigentums- als auch Mietobjekte in Betracht gezogen, die Präferenz liegt aber klar auf dem Erwerb einer Eigentumswohnung. Der Wunsch nach altengerechten/barrierearmen Wohnungen ist stark ausgeprägt. Dementsprechend ist ein Aufzug ein wichtiges Kriterium bei der Wahl der Wohnung. Bezogen auf das Wohnumfeld bestehen hohe Ansprüche. Neben einer ruhigen Wohnlage wird eine kleinteilige Versorgung gewünscht. Die hohen Ansprüche gehen mit vergleichsweise hohem Einkommen einher. Der Fokus ist bei der Suche nach geeignetem Wohnraum auf zentralere, aber ruhige Lagen sowie Wohnquartiere in Stadtrandlage gerichtet.
„Die komfortbewusstesten Senioren“ (4 %)	„Die komfortbewusstesten Senioren“ sind prinzipiell nicht unzufrieden mit ihrer Wohnung, planen aber dennoch einen Umzug. Hintergrund sind körperliche Einschränkungen, die den Verbleib in der Wohnungen/ dem Haus zumindest langfristig nicht mehr ermöglichen. Derzeit werden sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte bewohnt, nach dem Auszug wird eine Mietwohnung am Stadtrand oder in urbaner Lage gewünscht. Wichtige Eigenschaften des Wohnumfeldes sind eine gute Infrastruktur sowie Einrichtungen und Treffpunkte für Senio-

ren. Ein großer Teil der komfortbewussten Senioren kann sich auch den Umzug in eine betreute Wohnform für Senioren vorstellen, sofern dieser bezahlbar ist. Das Einkommen ist durchschnittlich, hochpreisige Angebote kommen daher nicht in Betracht.

Wohnstiltypen ohne Umzugsabsicht

„Die ortsverbundenen Senioren“ (19 %)

„Die ortsverbundenen Senioren“ weisen mit einem Alter von mindestens 70 Jahren neben den „Komfortbewussten Senioren“ das höchste Durchschnittsalter auf. Ein Auszug aus der derzeitigen Wohnung wird von den Haushalten dieses Wohnstiltyps abgelehnt. Die Haushalte sind nicht bereit, die Unannehmlichkeiten, die mit einem Umzug verbunden sind, auf sich zu nehmen. Zugleich wollen „Die ortsverbundenen Senioren“ die vertraute Wohnung und das vertraute Wohnumfeld nicht verlassen, da sie überwiegend mit der derzeitigen Wohnsituation zufrieden sind. Gegebenenfalls sind kleinere Anpassungen der Wohnungen erforderlich. „Die ortsverbundenen Senioren“ machen mit über 18 % einen wichtigen Wohnstiltyp in Hannover aus.

„Die etablierten Beständigen“ (21 %)

Im Gegensatz zu den „Eigentumsbildnern“ leben „Die etablierten Beständigen“ bereits im Eigentum. Ihre Kinder werden häufig in naher Zukunft das Elternhaus verlassen oder sind bereits ausgezogen. Trotzdem wird ein Umzug aus der häufig am Stadtrand gelegenen Wohnung nicht in Erwägung gezogen. Finanziell sind „Die etablierten Beständigen“ in der Regel gut abgesichert. Mit rund 16 % aller Haushalte sind „Die etablierten Beständigen“ der am zweithäufigsten vertretene Wohnstiltyp.

„Die etablierten Urbanen“ (13 %)

„Die etablierten Urbanen“ unterscheiden sich von den „Etablierten Beständigen“ in erster Linie durch ihre Wohnform und die Wohnlage: Zwar lebt auch ein Großteil der „Etablierten Urbanen“ im Eigentum, bedingt durch die klare Präferenz für eine zentrale oder zentrumsnahe Wohnlage wurde aber zumeist eine Eigentumswohnung gewählt. Besonders beliebt sind Mehrfa-

milienhäuser aus der Gründerzeit. Unter den „Etablierten Urbanen“ befinden sich neben Paaren ohne Kinder auch zahlreiche Singlehaushalte.

„Die preissensiblen Beständigen“ (11 %)

„Die preissensiblen Beständigen“ zeichnen sich in erster Linie durch ein geringes Einkommen aus. Dieser Fakt ist auch ausschlaggebend für die Wahl der Wohnung. Der bevorzugte Gebäudetyp ist das Mehrfamilienhaus, in dem eine Wohnung zur Miete bezogen wird. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist, wie auch die Miethöhe, vergleichsweise gering. Aufgrund des niedrigen Einkommens werden auch zukünftig der Erwerb von Eigentum sowie die Anmietung einer freifinanzierten Neubaumietwohnung nicht in Frage kommen. Hinsichtlich der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung ist der Wohnstiltyp eher heterogen. Neben Singlehaushalten prägen auch Familien mit Kindern und Alleinerziehende diesen Wohnstiltyp.

Ein Drittel der Einwohner/innen hat Umzugsabsichten

Der Großteil der hannoverschen Einwohner/innen ist zufrieden mit der derzeitigen Wohnsituation und beabsichtigt nicht, diese in den kommenden Jahren zu verändern („Die ortsverbundenen Senioren“, Die etablierten Beständigen“, Die etablierten Urbanen“ und „Die preissensiblen Beständigen“). Rund ein Drittel der hannoverschen Haushalte erwägen jedoch, kurz-, mittel- oder langfristig aus ihrer Wohnung auszuziehen.

Abb. 24 Wohnvorstellungen der Wohnstiltypen mit Umzugsabsicht

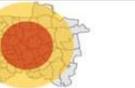
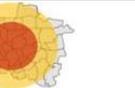
	Die jungen Urbanen	Die gut situierten Urbanen	Die Eigentumsbildner	Die preissensiblen Optimierer	Die mobilen Best Ager	Die komfortbewussten Senioren
	Umzugsabsicht					
Anteil an der Stichprobe	5%	5%	6%	11%	5%	4%
Durchschnittsalter	24	37	38	42	58	75
Haushaltstypen	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte	Paar ohne Kinder	Paar mit Kindern, Paar ohne Kinder	Heterogene Haushaltsstruktur	Paar ohne Kinder	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte
Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern	0%	29%	48%	39%	0%	0%
Haushaltseinkommen	Niedrig	Sehr hoch	Hoch	Niedrig	Sehr hoch	Durchschnittlich
Aktuelle Wohnform ■ Miete ■ Eigentum						
Gewünschte Wohnform ■ Miete ■ Eigentum ■ Unentschieden						
Aktuelle Wohnlage	Eher urban	Urban	Stadtrand	Stadtrand/Urban	Eher Stadtrand	Eher Stadtrand
Gewünschte Lage						
Gewünschter Gebäudetyp	Gründerzeit MFH	Gründerzeit MFH	Zeitgenössisches EFH, Gründerzeit EFH	Gründerzeit MFH, Zeitgenössisches MFH	Zeitgenössisches MFH	Zeitgenössisches MFH
						

Abb. 25 Wohnvorstellungen der Wohnstiltypen ohne Umzugsabsicht

	Die preissensiblen Beständigen	Die etablierten Urbanen	Die etablierten Beständigen	Die ortsverbundenen Senioren
	Keine Umzugsabsicht			
Anteil an der Stichprobe	11%	13%	21%	19%
Durchschnittsalter	46	49	53	77
Haushaltstypen	Heterogene Haushaltsstruktur	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte	Paar ohne Kinder/Paar mit Kindern	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte
Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern	23%	22%	27%	0%
Haushaltseinkommen	Sehr niedrig	Hoch	Hoch	Durchschnittlich
Aktuelle Wohnform ■ Miete ■ Eigentum				
Gewünschte Wohnform ■ Miete ■ Eigentum ■ Unentschieden				
Aktuelle Wohnlage	Eher Stadtrand	Urban	Stadtrand	Eher Stadtrand
Gewünschte Lage				
Gewünschter Gebäudetyp	Unentschieden	Gründerzeit MFH	Zeitgenössisches EFH/Gründerzeit EFH	Zeitgenössisches MFH

Bedeutung der Wohnstiltypen für die Neubautwicklung

Nachfrage nach Neubauten nur von einigen Wohnstiltypen

Für die Ermittlung der Nachfrage nach Neubauwohnungen und Neubaueigenheimen sind nur jene Haushalte relevant, die Umzugsabsichten äußern. Die ortsverbundenen Senioren, die etablierten Beständigen, die etablierten Urbanen und die preissensiblen Beständigen werden daher im Folgenden nicht mehr berücksichtigt. Die preissensiblen Optimierer äußern zwar Umzugsabsichten, sind allerdings keine Zielgruppe für das freifinanzierte Neubau-Segment. Aufgrund ihres geringen finanziellen Spielraums können sie eine Neubauwohnung meist nicht finanzieren und decken ihre Bedarfe daher überwiegend im Bestand oder im geförderten Neubausegment.

Für Neubau relevante Nachfragegruppen

Nachfragegruppen, die in der nächsten Zeit einen Umzug in Erwägung ziehen und ein großes Interesse am Bau bzw. Erwerb eines eigenen Hauses oder Bezug einer (freifinanzierten) Neubauwohnung haben, sind:

- Die jungen Urbanen
- Die gut situierten Urbanen
- Die Eigentumsbildner
- Die mobilen Best Ager
- Die komfortbewussten Senioren

Zunehmend alternative Wohnformen gefragt

Insgesamt ist festzustellen, dass der Wunsch zum Wohnen im klassischen Eigenheim zwar immer noch vorhanden ist, insbesondere bei den „Eigentumsbildnern“, jedoch zunehmend Wohnformen in urbanen Stadtlagen gesucht werden. Unter anderem liegt dieses daran, dass mehr Haushalte auf eine gute Infrastrukturversorgung in Wohnortnähe großen Wert legen und steigende Energie- und damit Mobilitätskosten den zunächst vermeintlich günstigen Kauf- oder Mietpreis eines Objektes in weniger zentraler Lage amortisieren. Viele Haushalte verzichten daher auf das freistehende Eigenheim und möchten stattdessen in eigenheimähnlichen Wohnformen wohnen, die sich städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich in zentralen Lagen verwirklichen lassen.

Präferenz für zentrale Lagen

Die Zielgruppen „Die jungen Urbanen“ und „Die gut situierten Urbanen“ zeigen beispielsweise eine klare Präferenz für Angebote in zentralen und zentrumsnahen Lagen und ziehen dabei auch Objekte in Mehrfamilienhäusern (Miete oder Eigentum) in Betracht. Für „Die Eigentumsbildner“ kommen dagegen nur Eigenheime in Stadtrandlage in Betracht.

Klassisches Einfamilienhaus

Das klassische Einfamilienhaus lässt sich in gut integrierten Lagen und bei einem ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnis vermarkten. Ein attraktives Gesamtkonzept, das sowohl städtebauliche Qualitäten als auch eine nachfragegerechte infrastrukturelle Ausstattung bietet, ist Voraussetzung, damit dieses Angebot von den Nachfragern zukünftig akzeptiert wird (vgl. Kapitel 5.2).

4 Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum

Abschätzung des Handlungsbedarfs durch ...

Ein ausreichender Bestand von preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend adäquaten Wohnungsbestand bereitzustellen. Dazu zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder bereits Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur über geringe Einkommen verfügen. Um den diesbezüglichen Handlungsbedarf in der Landeshauptstadt Hannover abzuschätzen, wurde in einem komplexen Berechnungsverfahren der preisgünstige Wohnungsbestand dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gegenübergestellt.

... Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Wie die Wohnungsmarktbilanz in Kapitel 3.3 zeigt, ergibt sich derzeit sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Inwiefern es auch für

die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum („Geringverdiener“) ausreichend preisgünstigen Wohnraum gibt, wurde auf Basis dieser Vertiefungsanalyse ermittelt. Gegenstand ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Bestand und Bedarf wird deutlich, ob insgesamt bzw. für einzelne Haushaltgrößen Versorgungsengpässe und entsprechender Handlungsbedarf bestehen.

Eigentumssegment ausgespart

Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

4.1 Berechnungsmethodik

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da zusätzlich zu den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistische Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung (Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft und Inseratsauswertung), verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken sowie der Repräsentativbefragung Wohnen in Hannover basieren.

Bestandsermittlung

Wohngeldmieten als zentrales Kriterium

Als zentrales Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsbestandes wurden die in Hannover aktuell gültigen Obergrenzen für Wohngeldmieten zugrunde gelegt. Aufgabe des Wohngeldes ist es, Geringverdienern, die ihren Lebensunterhalt aus eigenen Einkünften bestreiten, die Finanzierung ihrer Wohnkosten zu gewährleisten, ohne dabei in die Abhängigkeit weite-

rer sozialer Hilfen zu geraten. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss gezahlt. Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, ist abhängig von der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Einkommens des Haushaltes und von der Höhe der zuschussfähigen Miete.

Definition der Wohngeldmiete

Bei der Höhe der zuschussfähigen Miete sind neben dem vereinbarten Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen, Untermietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen weitere Kosten zu berücksichtigen. Zur Nettokaltmiete gehören ebenfalls die Kosten des Wasserverbrauchs, der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie der Treppenbeleuchtung. Nicht zur Nettokaltmiete zählen die Betriebskosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie Untermietzuschläge oder die Vergütungen für die Überlassung von Möbeln oder die Nutzung einer Garage.

Berücksichtigung der Wohnungsgrößen

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als geeignet zu beurteilen ist, orientiert sich in erster Linie an den Wohngeldmieten. Gleichwohl muss eine Wohnung eine gewisse Wohnfläche haben, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. So ist beispielsweise eine Wohnung von unter 50 m² für einen Zweipersonenhaushalt in der Regel weniger passend als für einen Singlehaushalt. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen zurückgegriffen.

Tab. 1 Kriterien zur Abgrenzung „preisgünstigen Wohnraums“ in Hannover

Haushaltsgröße	Obergrenze der Wohngeldmieten	Größe der Wohnung
1 Person	385 €	bis 50 m ²
2 Personen	468 €	über 50 m ² bis 60 m ²
3 Personen	556 €	über 60 m ² bis 75 m ²
4 Personen	649 €	über 75 m ² bis 85 m ²
5 Personen	737 €	über 85 m ²

© GEWOS

Erfassung des institutionellen und des privaten Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungen in Hannover ermitteln zu können, wurden einerseits auf die GEWOS bereits vorliegenden Daten der Wohnungswirtschaft aus dem Jahr 2009 zurückgegriffen. Die Mieten aus dieser Erhebung wurden auf Basis der jeweiligen Geschäftsberichte an das aktuelle Mietniveau angepasst. Ergänzend wurden durch GEWOS Primärerhebungen bei weiteren Unternehmen durchgeführt, die sich an der Erhebung 2009 nicht beteiligt hatten. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurden die Daten der Wohnungswirtschaft im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes erhoben und zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestandes wurden die Ergebnisse der Inseratsauswertung genutzt.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand in Hannover hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Stadt Hannover vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher Statistiken (zum Beispiel Mikrozensus) vorgenommen.

Bedarfsermittlung

Definition des Bedarfs

Zur Abgrenzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum, also derjenigen Haushalte in Hannover, die auf preisgünstigen Wohnungsbestand angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen nach § Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Hannover als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tab. 2 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten, jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Auf diese Weise umfasst die Analyse nicht nur die, der Statistik bekannten, Transferleistungsempfänger, sondern auch die typischen Geringverdienerhaushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumförderung

Die Einkommensgrenzen beziehen sich auf das Jahresbruttoeinkommen, das jedoch um verschiedene Freibeträge verringert werden kann. Beispielsweise sind Pauschalen für Werbungskosten ebenso vorgesehen wie prozentuale Abzüge für die Zahlung der Einkommenssteuer sowie der Krankenversicherungs-, Lebensversicherungs- und Rentenversicherungsbeiträge.

Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	17.000 €
2 Personen	23.000 €
3 Personen	29.000 €
4 Personen	35.000 €
5 Personen	41.000 €

- Bedarfsermittlung auf Basis von repräsentativer Befragung (Selbsteinschätzung)** Zur Berechnung der Anzahl der hannoverschen Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die Ergebnisse, die im Rahmen der Repräsentativerhebung Wohnen in Hannover 2011 zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen erhoben wurden, ausgewertet.
- Bilanz für preisgünstigen Wohnraum** Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

4.2 Bestand an preisgünstigem Wohnraum

- Erhebung des Bestandsvolumens** Insgesamt konnte ein Volumen von ca. 140.000 preisgünstigen Mietwohnungen rechnerisch ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 63 %. Somit erfüllen sechs von zehn Mietwohnungen die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf Kosten und Größe.
- Differenzierung nach Haushaltsgröße** Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Je nach Größenklasse schwankt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen zwischen 28 % (über 85 m²) und 75 % (bis 50 m²), insgesamt ist der Anteil bei kleineren Wohnungen höher als bei den großen Wohnungen.

Tab. 3 Preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Hannover

Haushaltsgröße	Wohn-geldmieten	Wohnungs-größe	Miet-wohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preis-günstiger Miet-wohnungen
1 Person	385 €	Bis 50 m ²	51.600	38.600	75%
2 Personen	468 €	über 50 bis 60 m ²	36.800	25.700	70%
3 Personen	556 €	über 60 bis 75 m ²	66.300	47.700	72%
4 Personen	649 €	über 75 bis 85 m ²	28.100	16.900	60%
5 Personen	737 €	über 85 m ²	39.200	11.100	28%
Insgesamt			223.000	140.000	63%

© GEWOS

4.3 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

39 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Neben dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist der Bedarf entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, die die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen 86.300 hannoversche Mieterhaushalte einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 39 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen

Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern sind häufig auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Den größten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum haben mit 56.500 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Ein-Personen-Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 46 %. Von den insgesamt 86.300 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind fast zwei Drittel Einpersonenhaushalte.

Tab.4 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Hannover

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.000 €	123.800	56.500	46%
2 Personen	23.000 €	56.700	15.500	27%
3 Personen	29.000 €	21.000	7.300	35%
4 Personen	35.000 €	11.600	4.000	35%
5 Personen	41.000 €	6.000	3.000	50%
Insgesamt		219.100	86.300	39%

© GEWOS

4.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Ausreichend preisgünstiger Wohnungsbestand

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 53.700 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 5). Den 86.300 Bedarfen (Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen) stehen etwa 140.000 Wohnungen im Bestand gegenüber. Tatsächlich verfügbar sind aber nur die durch Fluktuation an den Markt kommenden Wohnungen. Die Gesamtbilanz ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig, da jeder Haushaltstyp auf den spezifischen Wohnungsbestand angewiesen ist.

Bedarfsüberhang bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte

Ein Bedarfsüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 56.500 Haushalten stehen lediglich 38.600 Wohnungen zur Verfügung. Bei den Singlewohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 17.900 Wohneinheiten. Aufgrund zum Teil geringerer Mieten ist es für einen Singlehaushalt jedoch auch möglich, eine Wohnung anzumieten, die innerhalb der Wohngeldmiete bis 385 Euro liegt, aber eine Wohnfläche von über 50 m² aufweist. Rund 27 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 60 m² sowie rund 3 % der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 75 m² weisen einen Mietpreis von unter 385 Euro auf. Das bedeutet, dass insgesamt rund

weitere 8.600 Wohnungen einen Mietpreis von unter 385 Euro aufweisen und entsprechend von Singlehaushalten bezogen werden könnten. Dennoch kann der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Einpersonenhaushalte auch bei Berücksichtigung der größeren Wohnungen, die innerhalb der Einkommensgrenzen liegen, nicht vollständig gedeckt werden. Die Bilanz bleibt weiterhin negativ (vgl. Tab. 5 und 6). Des Weiteren ist zu beachten, dass bei einer Finanzierung über die Kosten der Unterkunft die Vorgaben der Wohnungsgrößen aus den Sozialen Wohnraumförderungsbestimmungen Bestand haben und die Singlehaushalte, die Transferleistungsempfänger sind, entsprechend keine Wohnung mit einer Wohnfläche von über 50 m² anmieten können.

Bestand bei mittleren und größeren Wohnungen

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen errechnet worden. Den rund 29.800 Bedarfen steht ein Wohnungsbestand von rund 101.400 Wohneinheiten zur Verfügung. Da nur ein kleiner Teil der Bestandswohnungen auf dem Markt verfügbar ist, besteht nicht nur bei kleinen, sondern auch bei großen Wohnungen eine Angebotsknappheit und es kommt zunehmend zu Engpässen. Hinzu kommt, dass es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen gibt. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen. Diese Wohnungen sind daher aktuell nicht auf dem Markt verfügbar. Nur durch den belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

Tab. 5 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Hannover

Haushalt	Wohnungsgröße	Wohngeldmieten	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	Bis 50 m ²	385 €	56.500	38.600	-17.900
2 Personen	über 50 bis 60 m ²	468 €	15.500	25.700	10.200
3 Personen	über 60 bis 75 m ²	556 €	7.300	47.700	40.400
4 Personen	über 75 bis 85 m ²	649 €	4.000	16.900	12.900
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	737 €	3.000	11.100	8.100
Insgesamt			86.300	140.000	53.700

© GEWOS

Tab. 6 Bilanz Einpersonenhaushalte

Haushalt	Wohnungsgröße	Wohngeldmieten	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	Bis 50 m ²	385 €	56.500	38.600	-17.900
1 Person	über 50 bis 60 m ²	385 €		7.000	-10.900
1 Person	über 60 bis 75 m ²	385 €		1.600	-9.300
1 Person	über 75 bis 85 m ²	385 €			
1 Person	über 85 m ²	385 €			
Insgesamt			56.500	47.200	-9.300

© GEWOS

Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanzen in den Tab. 5 und 6 zeigen, wie viele preisgünstige Wohnungen es in Hannover gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Wie zu erkennen ist, erweist sich die Wohnraumversorgung für „preissensible“ Einpersonenhaushalte als problematisch. Auf Basis der negativen Bilanz kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft liefern für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebots am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen. Die Fluktuationsquoten in den preisgünstigen Wohnungsbestände und der Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei Neuvertragsmieten, angewandt auf den Bedarf und den Be-

stand, geben Hinweise auf die preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen und die Zahl der Nachfrager und preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf der Suche nach einer Wohnung sind.

Nachfrageüberhang bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte

In Hannover kommen rechnerisch jedes Jahr rund 4.300 Wohnungen für Einpersonenhaushalte des preisgünstigen Segmentes auf den Markt und jährlich suchen – ebenfalls gerechnet - rund 6.000 preissensible Einpersonenhaushalte eine neue Wohnung. Das bedeutet, dass die Nachfrage das Angebot um 1.700 übersteigt. Bei der ohnehin schon negativen Bilanz ist weiterhin zu berücksichtigen, dass Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und von den Vermietern als Kunden teilweise bevorzugt werden.

Abb. 26 Bilanz Angebot und Nachfrage

Bilanz Bedarf und Bestand					
	Wohngeld- miete	Wohnungsgrößen (WFB)	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 PHH	385 €	bis 75 m ²	56.500	47.200	-9.300

Fluktuationsquote		10,6 %
Anteil preisgünstiger Wohnungen bei Neuverträgen	bis 50 m ²	88,0 %
	über 50 m ² bis 60 m ²	86,7 %
	über 60 m ² bis 75 m ²	68,6 %

Bilanz Nachfrage und Angebot					
	Wohngeld- miete	Wohnungsgrößen (WFB)	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 PHH	385 €	alle	6.000	4.300	-1.700

Ergebnis: Bedarfs- und Nachfrageüberhang bei den Ein- und Mehrpersonenhaushalten

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das errechnete Angebot an preisgünstigem Wohnraum den definierten Bedarf übersteigt. Allerdings besteht ein Missverhältnis zwischen dem Angebot und dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen. So zeigt sich im Segment kleiner Wohnungen ein Defizit. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Zukunft voraussichtlich ver-

mehrt kleine Haushalte, insbesondere ältere Haushalte mit geringen Rentenansprüchen, auf preisgünstige Wohnungsangebote angewiesen sein werden. Das Bild bestätigt sich, wenn das verfügbare Angebot an preisgünstigen Wohnungen und die reelle Nachfrage gegenübergestellt werden. Bei den großen Wohnungen stellt sich die Situation so dar, dass zahlenmäßig die großen Wohnungen für die nachfragenden Mehrpersonenhaushalte (vor allem Familien) zwar ausreichend sind. Tatsächlich sind diese Wohnungen von Grundriss und Zimmerzahl nicht mehr für diese Gruppe geeignet. Die LHH verzeichnet bei der Wohnraumversorgung von Familien mit mehreren Kindern, die über ein geringes Haushaltseinkommen verfügen, ein Defizit im verfügbaren Angebot auf dem Markt.

**Handlungsbedarf:
Sicherung und
Ausweitung des
Angebots an preis-
günstigen Wohnun-
gen**

Demnach ist für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ein zusätzliches Angebot an preisgünstigem Wohnraum erforderlich. Zusätzlich gibt es Handlungsbedarf, das vorhandene Angebot in diesem Segment zu erhalten. Insgesamt ist sicherzustellen, dass die derzeitigen Quantitäten an preisgünstigen Wohnungen nicht nur beibehalten, sondern auch an die heutigen Wohnstandards angepasst werden. Für Ein- und Mehrpersonenhaushalte sollte ein zusätzliches Angebot an preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden.

**Förderung von
energetischen Mo-
dernisierungen**

Im Zuge energetischer Modernisierungen vorhandener preisgünstiger Wohnungsbestände ist die Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln zu prüfen. Energetische Maßnahmen im Bestand führen einerseits häufig zu Mieterhöhungen, andererseits ist jedoch auch die Einsparung der Betriebskosten für den Mieter zu bedenken.

**Zukünftige Entwick-
lung von Angebot
und Nachfrage im
preisgünstigen
Segment**

Wie bereits dargestellt, wurde ein Bestand von derzeit ca. 140.000 preisgünstigen Wohnungen errechnet. Für kleine und große Haushalte ist das Angebot defizitär. Unter den Voraussetzungen sich verringernder Sozialwohnungsbestände (vgl. Kapitel 2.4) und ansteigender Mieten wird sich der preisgünstige Bestand in den kommenden Jahren reduzieren und es kann zu weiteren Engpässen bei der Versorgung von Geringverdienern

mit preisgünstigem Wohnraum kommen. Die Angebotsmieten (empirica Datenbank) sind zwischen 2007 und 2011 um 0,22 Euro pro Quadratmeter gestiegen und hatten sich damit um 3,7 % erhöht. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum weiter erhöht. Die Zahl der Transferleistungsempfänger ist zwischen 2005 und 2010 um rund 4.700 angestiegen (+6,3 %) und wird sich voraussichtlich weiter erhöhen. Zudem gibt es laut Prognose der Kultusministerkonferenz in den kommenden Jahren deutlich höhere Studienanfängerzahlen in Niedersachsen. Dieses führt auch in Hannover zu einer steigenden Anzahl an Studenten und damit auch an preissensiblen Haushalten. Ergänzend ist auf den prognostizierten Anstieg der Haushaltszahlen insgesamt hinzuweisen. Dieses führt zu einem enger werdenden Wohnungsmarkt, auf dem die Konkurrenz um den preisgünstigen Wohnraum weiter wachsen wird.

5 Potenziale für den Wohnungsneubau

5.1 Wohnbauflächenpotenziale

Wohnbauflächenpotenziale zur Deckung der zukünftigen Nachfrage

Um die in Hannover vorhandenen Nachfragepotenziale auszuschöpfen, ist es erforderlich, Baulandpotenziale zu mobilisieren und damit die Realisierung nachfragegerechter Wohnformen zu ermöglichen. Die städtische Wohnungsbaupolitik hat dabei die wichtige Aufgabe, die Rahmenbedingungen für eine größere Vielfalt und Flexibilität von Wohnformen und -situationen zu schaffen und damit die Attraktivität der Stadt sowohl für die jetzigen Bewohner als auch für potenzielle Zuwanderer zu erhöhen. Das vorhandene Nachfragepotenzial kann sowohl auf neuen Bauflächen als auch durch Nachverdichtung in Baulücken gedeckt werden. Im folgenden Kapitel wird untersucht,

- ob das in Hannover verfügbare Wohnbauflächenpotenzial zur Deckung der sich entwickelnden Nachfrage bis 2025 quantitativ ausreicht und
- inwieweit im qualitativen Sinne ausreichende Bauflä-

chenpotenziale zur Deckung der Nachfragewünsche relevanter Wohnstiltypen vorhanden sind.

Datenbereitstellung seitens der LHH Die LHH hat GEWOS eine Auflistung der 2012 verfügbaren Wohnbauflächen und Baulücken zur Verfügung gestellt.

Bauflächenpotenzial für 12.800 Wohnungen Bis zum Jahr 2025 sind in Hannover Wohnbauflächenpotenziale für rund 11.300 Wohneinheiten auf 354 ha (140 Flächen) planerisch mobilisierbar. In Form von Baulücken sind weitere Flächenpotenziale für rund 1.500 Wohneinheiten vorhanden (230 Baulücken). Das derzeitige Angebot ist somit quantitativ ausreichend, um den Flächenbedarf für die Entwicklung von 7.900 Wohneinheiten (Zusatzbedarf) zu decken (vgl. Kapitel 5.2).

Bewertung der Flächenqualitäten Neben der quantitativen Verfügbarkeit sind die Qualität der zu entwickelnden Flächen und ihre Eignung für die Befriedigung der Nachfrage bestimmter Zielgruppen von besonderer Bedeutung für die strategische Wohnungsmarktentwicklung Hannovers. Im Rahmen des Gutachtens zum Wohnkonzept wurden 140 Wohnbauflächenpotenziale sowie 230 Baulückenpotenziale anhand der Dimensionen

- Infrastruktur (ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, Naherholung)
- Image (Wohn- und Lebensqualität, Sicherheitsgefühl, Wohnwunsch gemäß der Haushaltsbefragung sowie Miet- und Kaufpreisniveau) und
- Lage (Größe der Potenzialflächen, Einbettung in Siedlungszusammenhänge, Art der Flächengewinnung)

wie in Abbildung 27 und 28 dargestellt bewertet und typisiert. Die Bewertung wurde anhand von Luftbildauswertungen, GIS-gestützten Analyseverfahren und Vor-Ort-Begehungen vorgenommen.

Ein Drittel der Flächen in bester Bewertungskategorie 43 Flächen mit einer Gesamtgröße von 42,1 ha sind der Bewertungskategorie ‚Gut‘ (gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage) zuzuordnen. Weitere 46 Flächen mit einer Gesamtgröße von 111,4 ha verfügen über eine

gute Infrastruktur, ein normales Image und eine gute Lage. Die Flächenpotenziale in normalen Lagen sind aufgrund des in der Regel niedrigen Preisniveaus für die Versorgung weniger zahlungskräftiger Haushalte relevant.

Abb. 27 Flächenkategorien

Flächenkategorie	Anzahl Flächen	Fläche (in ha)	WE	Anteil MFH
 Gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage	43	42,1	2.405	76%
 Gute Infrastruktur, gutes Image, normale Lage	2	10,4	200	0%
 Gute Infrastruktur, normales Image, gute Lage	46	111,4	3.213	48%
 Gute Infrastruktur, normales Image, normale Lage	1	3,6	70	0%
 Normale Infrastruktur, gutes Image, gute Lage	20	38,5	1.130	38%
 Normale Infrastruktur, gutes Image, normale Lage	11	12,4	302	29%
 Normale Infrastruktur, normales Image, gute Lage	6	27,1	668	11%
 Normale Infrastruktur, normales Image, normale Lage	11	108,6	3.381	54%
Flächenpotenziale insgesamt	140	354,1	11.369	51%

Baulückenentwicklung schwierig aber sinnvoll

Unter der Devise einer prioritären Innenentwicklung gilt der Nutzung der verfügbaren Baulücken ein besonderes Augenmerk. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass Baulücken infolge schwieriger Eigentumsverhältnisse häufig schwerer zu mobilisieren sind als neue Wohnbauflächen. Beispielsweise kann ein Teil der Potenziale erst durch eine Erschließung der Baugrundstücke realisiert werden, oder die Flächen befinden sich in Eigentum von Privatpersonen, die kein Interesse an der Entwicklung ihrer Grundstücke haben. Erfahrungen in verschiedenen Kommunen zeigen, dass sich vor diesem Hintergrund eine Entwicklung von Baulücken oftmals sehr schwierig gestaltet. In vielen Fällen ist eine Realisierung nicht oder erst nach langjährigen Bemühungen möglich. Gründe hierfür sind insbesondere unklare oder diffuse Eigentumsverhältnisse, divergierende Interessenlagen der Eigentümer oder etablierte, aber aus Perspektive der Stadtentwicklung nicht gewünschte, Zwischenutzungen. Trotz dieser Schwierigkeiten in der Umsetzung ist es aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig, eine Entwicklung

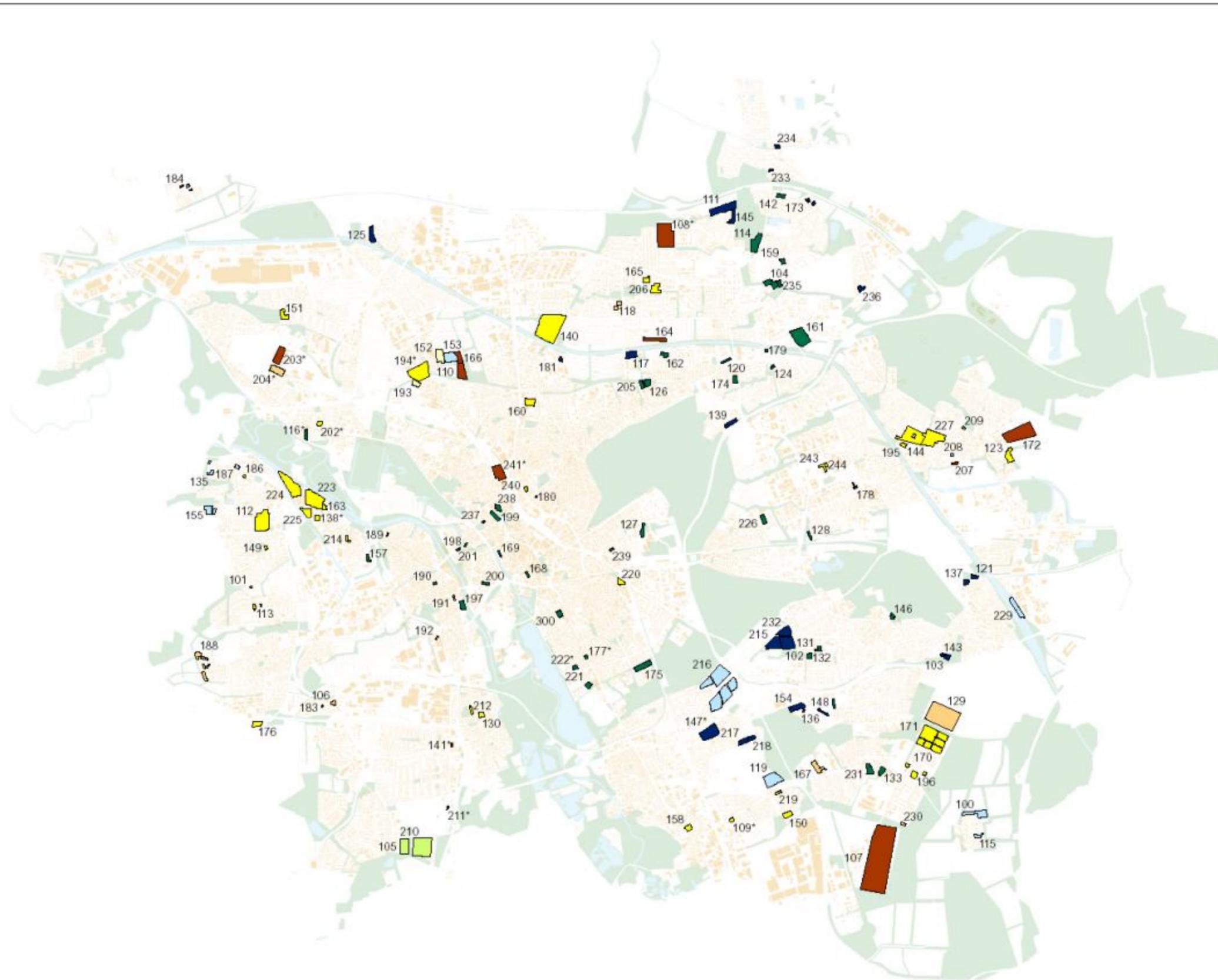
von Baulücken voranzutreiben. Baulückenpotenziale sind zudem eine wertvolle Ressource, um attraktive Angebote für Wohnstiltypen mit urbanen Wohnlagepräferenzen zu entwickeln.

Baulückenpotenziale zum Großteil in guten Lagen Über die Hälfte der in Baulücken realisierbaren Wohneinheiten befinden sich in einer Lage mit guter Infrastruktur und einem guten Image.

Abb. 28 Baulückenkategorien

Baulückenkategorie	Anzahl	Fläche (in ha)	WE	Anteil MFH
 Gute Infrastruktur, gutes Image	84	14,4	805	75%
 Gute Infrastruktur, normale Image	67	8,9	390	65%
 Normale Infrastruktur, gutes Image	51	11,9	204	7%
 Normale Infrastruktur, normales Image	28	6,0	140	26%
Baulückenpotenziale insgesamt	230	41,2	1.539	59%

Wohnbauflächen - Kategorien



Legende

Wohnbauflächen

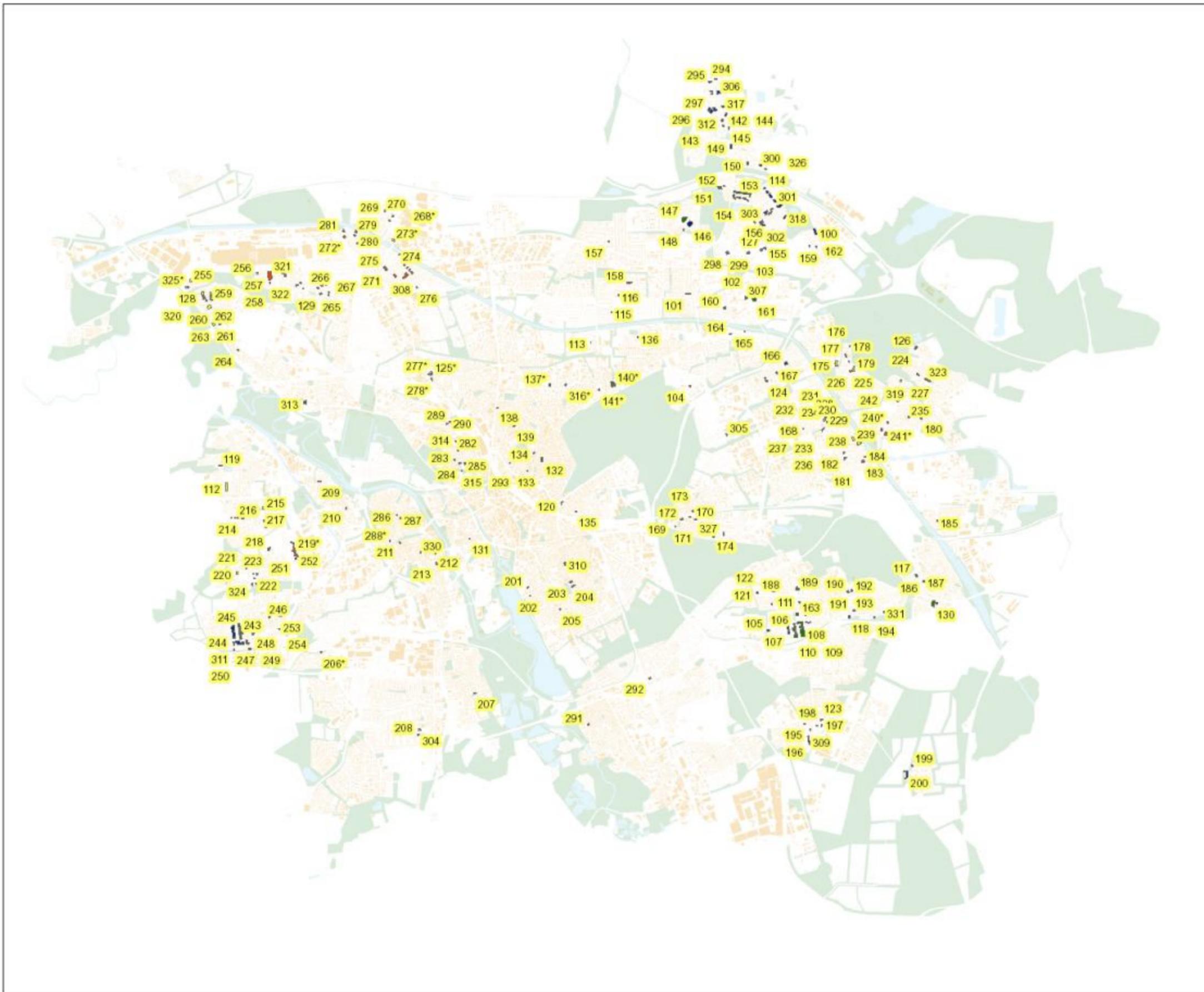
- Gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage
- Gute Infrastruktur, gutes Image, normale Lage
- Gute Infrastruktur, normales Image, gute Lage
- Gute Infrastruktur, normales Image, normale Lage
- Normale Infrastruktur, gutes Image, gute Lage
- Normale Infrastruktur, gutes Image, normale Lage
- Normale Infrastruktur, normales Image, gute Lage
- Normale Infrastruktur, normales Image, normale Lage

Datenquelle: Landeshauptstadt
Hannover

Eigene Berechnungen

Stand: 01.10.2012

Baulücken - Kategorien



Legende

Baulücken

-  Gute Infrastruktur, gutes Image
-  Gute Infrastruktur, normales Image
-  Normale Infrastruktur, gutes Image
-  Normale Infrastruktur, normales Image

Datenquelle: Landeshauptstadt
Hannover

Eigene Berechnungen

Stand: 01.10.2012

5.2 Abgleich von Flächenpotenzialen und Wohnungsnachfrage

Flächenangebot Hannovers deckt quantitativ die Nachfrage bis 2025

Wie bereits dargestellt können Ersatzneubauprojekte in der Regel auf den bisherigen Grundstücken der abgerissenen Wohnungsbestände realisiert werden. Unter Umständen ist durch Neuordnung, Aufstockung oder die Änderung der Typologie sogar eine Überkompensation der Wohnungsabgänge möglich. Die Gegenüberstellung der sich quantitativ entwickelnden Wohnungsnachfrage bis 2025 mit den verfügbaren Flächenpotenzialen bezieht sich daher nur auf den Zusatzbedarf. Wie Abb. 29 zeigt, reichen die größeren Flächenpotenziale der Stadt Hannover (ohne Baulücken) quantitativ aus, um den entstehenden Zusatzbedarf in der Stadt zu decken. Ein großes Angebot besteht an Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Das Angebot für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ist dagegen knapper bemessen. Der erforderliche Ausschöpfungsgrad der Flächenpotenziale ist für dieses Segment daher hoch.

Abb. 29 Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Flächenpotenzialen

	Nachfrage bis 2025	Größere Flächenpotenziale	Baulücken
	Anzahl Haushalte (HH)	Anzahl potenzielle Wohneinheiten (ca. WE)	
Insgesamt	7.900	11.369	1.539
davon EFH	2.850	5.571	631
davon MFH	5.050	5.798	908

Überprüfung der qualitativen Eignung der Flächen

Neben der quantitativen Gegenüberstellung von Nachfrage und Flächenpotenzialen wurde in einem zweiten Schritt auch eine qualitative Gegenüberstellung dahingehend vorgenommen, ob ausreichende Flächenpotenziale für die Nachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen (Wohnstiltypen mit Umzugsabsicht) zur Verfügung stehen. Bei der Beurteilung der Eignung der Flächenkategorien für verschiedene Wohnstiltypen wurden die Wohnvorstellungen der Wohnstiltypen hinsichtlich der

Lage, des Infrastrukturangebots und des Preissegments einbezogen, die diese im Zuge der Haushaltsbefragung geäußert hatten (s. Abb. 30).

Abb. 30 Eignung der Flächenkategorien für verschiedene Wohnstiltypen

Flächenkategorie	Die jungen Urbanen	Die gut situierten Urbanen	Die Eigentumsbildner	Die preis-sensiblen Optimierer	Die mobilen Best Ager	Die komfort-bew. Senioren
 Gute Infrastruktur, gutes Image, gute Lage						
 Gute Infrastruktur, gutes Image, normale Lage						
 Gute Infrastruktur, normales Image, gute Lage						
 Gute Infrastruktur, normales Image, normale Lage						
 Normale Infrastruktur, gutes Image, gute Lage						
 Normale Infrastruktur, gutes Image, normale Lage						
 Normale Infrastruktur, normales Image, gute Lage						
 Normale Infrastruktur, normales Image, normale Lage						

Flächenangebot übersteigt zumeist Nachfrage der Wohnstiltypen

Die quantitative Nachfrage der Wohnstiltypen nach Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und im Mehrfamilienhaussegment wurde anhand ihres Anteils in Hannover und ihren geäußerten Wohnpräferenzen im Rahmen der Befragung kalkuliert.

Zu geringes Flächenangebot für „Die gut situierten Urbanen“

In der abschließenden Gegenüberstellung des Neubaubedarfs nach Wohnstiltypen und der entsprechenden Flächenpotenziale im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie im Mehrfamilienhaussegment werden Ungleichgewichte deutlich (s. Abb. 31 und 32). Im Ein- und Zweifamilienhausbereich übersteigt das verfügbare Flächenangebot zumeist deutlich die Nachfrage der jeweiligen Zielgruppen. Vor allem das Flächenangebot für die Zielgruppe „Die Eigentumsbildner“ übersteigt die Nachfrage. Eine Ausnahme bilden „Die gut situierten Urbanen“, die hochwertige Wohnungsangebote im Eigentumssegment (z. B. Stadthäuser oder hochwertige Eigentumswohnungen) in zentralen Lagen suchen.

Abb. 31 Gegenüberstellung der Wohnungsnachfrage verschiedener Wohnstiltypen und entsprechender Flächenpotenziale im EFH-Segment

	EFH-Segment			Bilanz	
	Neubau- bedarf in WE	Flächen- potenzial in WE	Baulücken- potenzial in WE	Flächen + Baulücken	Ohne Baulücken
Die jungen Urbanen	540	1.010	110	+580	+470
Die gut situierten Urbanen	560	290	90	-180	-270
Die Eigentumsbildner	1.410	3.190	210	+1.990	1.780
Die preissensiblen Optimierer (Sozialer Wohnungsbau)	/	im EFH-Segment nicht relevant	/	/	/
Die mobilen Best Ager	280	500	140	+360	+220
Die komfortbewussten Senioren	60	580	50	+570	+520
Gesamt	2.850	5.570	600	+3.320	+2.720

Hinweis: Annahme: Wohnstiltypen werden mit gleichem Gewicht bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

Angebot im MFH-Segment für mehrere Zielgruppen knapp

Im Mehrfamilienhaussegment ist das Flächenangebot knapper bemessen als für das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Hier werden Defizite im Flächenangebot für „Die jungen Urbanen“ und „Die komfortbewussten Senioren“ deutlich. Für „Die gut situierten Urbanen“ ist das Angebot zu knapp, wenn auf die Nutzung von Baulücken verzichtet wird. „Die jungen Urbanen“ präferieren Angebote im günstigen und mittleren Preissegment in zentralen, verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen, „Die gut situierten Urbanen“ präferieren ähnliche Lagen, verfügen aber über ein deutlich höheres finanzielles Budget. „Die komfortbewussten Senioren“ bevorzugen ruhigere und sozial stabile Lagen am Stadtrand. Für den Neubau eher preisgünstiger finanziell geförderter Angebote kommt das MFH-Segment in Frage. Dafür steht ein ausreichend großes Flächenangebot zur Verfügung.

Fazit: Angebot quantitativ ausreichend - aber nicht für alle Nachfragergruppen

Die quantitative und qualitative Bewertung der Flächenpotenziale vor dem Hintergrund der Nachfrage zeigt, dass das in der LHH vorhandene Angebot für Wohnungsneubau überwiegend ausreicht, um die Wohnungsnachfrage zu decken. Dabei ist berücksichtigt, dass die Nachfrage nicht nur auf neu auszuweisenden Flächen, sondern zu einem großen Teil auch im Rahmen der Innenentwicklung sowie durch Baumaßnahmen im Bestand realisiert werden kann. Ein derzeit zu geringes Flächenangebot besteht für „Die jungen Urbanen“ und „Die komfortbewussten Senioren“ im Mehrfamilien-

hausbereich und für „Die gut situierten Urbanen“ im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Hingegen gibt es für alle anderen Zielgruppen mit Eigentumswunsch ausreichende Flächenangebote und teilweise Angebotsüberhänge.

Abb. 32 Gegenüberstellung der Wohnungsnachfrage verschiedener Wohnstiltypen und entsprechender Flächenpotenziale im MFH-Segment

	MFH-Segment			Bilanz	
	Neubau- bedarf in WE	Flächen- potenzial in WE	Baulücken- potenzial in WE	Flächen + Baulücken	Ohne Baulücken
Die jungen Urbanen	920	630	80	-210	-290
Die gut situierten Urbanen	1.050	910	300	+160	-140
Die Eigentumsbildner	920	1.610	100	+790	+690
Die preissensiblen Optimierer (Sozialer Wohnungsbau)	610	1.460	80	+930	+850
Die mobilen Best Ager	960	1.020	300	+360	+60
Die komfortbewussten Senioren	590	170	20	-400	-420
Gesamt	5.050	5.800	880	+1.630	+750

Hinweis: Annahme: Wohnstiltypen werden mit gleichem Gewicht bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

Alternative Flächen- entwicklungen prüfen

Damit das Flächenangebot für die sich entwickelnde Nachfrage der „Gut situierten Urbanen“ - hochwertige, eher zentral gelegene Eigentumsangebote - quantitativ ausreicht, ist eine Mobilisierung der Flächenreserven in Baulücken zusätzlich zwingend erforderlich. Alternativ sollte geprüft werden, inwieweit überproportional verfügbare Flächenangebote, die primär für andere Wohnstiltypen geeignet erscheinen (z. B. für „Die jungen Urbanen“), für die Zielgruppe der „Gut situierten Urbanen“ entwickelt werden können.

6 Handlungsfelder und Empfehlungen

Systematik des Wohnkonzeptes

Auf Basis der Analysen zum Wohnungsmarkt in Hannover wurde Handlungsbedarf sowohl in der Weiterentwicklung vorhandener Wohnungsbestände als auch in der Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote festgestellt. Dementsprechend ergeben sich für das Wohnkonzept zwei thematische Säulen, für die zunächst Entwicklungsziele formuliert werden. In einem weiteren Schritt werden Handlungsfelder und damit auch Empfehlungen entwickelt, die zur Zielerreichung beitragen sollen (vgl. Abb. 33).

Handlungsbedarfe: Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere ...

Die Analysen zum Wohnungsmarkt in Hannover zeigen, dass es für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung zum einen wichtig ist, vorhandene Wohnquartiere und Bestände weiterzuentwickeln. Dies betrifft insbesondere den Geschosswohnungsbestand aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Dieser befindet sich in Hannover häufig in der Nähe der Innenstadt, ist infrastrukturell gut ausgestattet und weist eine gehobene bzw. hohe Attraktivität als Wohnstandort auf. Handlungsbedarf besteht vor allem darin, den Wohnungsbestand nachfragegerecht und energetisch zu modernisieren und diese Stadtbereiche zu urbanen, lebendigen und modernen Wohnquartieren weiterzuentwickeln. Für die älteren Eigenheimgebiete gibt es in der Regel keinen akuten Handlungsbedarf. Dennoch könnten im Sinne einer Innenentwicklung Investitionen seitens der privaten Eigentümer durch Informations- und Beratungsangebote unterstützt werden.

... und Wohnungsneubau

Zum anderen ist der Wohnungsneubau eine wesentliche Voraussetzung, um den prognostizierten Bevölkerung- und Haushaltszuwächsen in der LHH gerecht zu werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. Neben Eigenheimen für Familien müssen auch höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen für Zielgruppen, die Wert auf Urbanität legen, geschaffen werden. Ein weiteres Segment für den Neubau stellen preisgünstige Wohnungen dar.

Entwicklungsziele Bestandsentwicklung

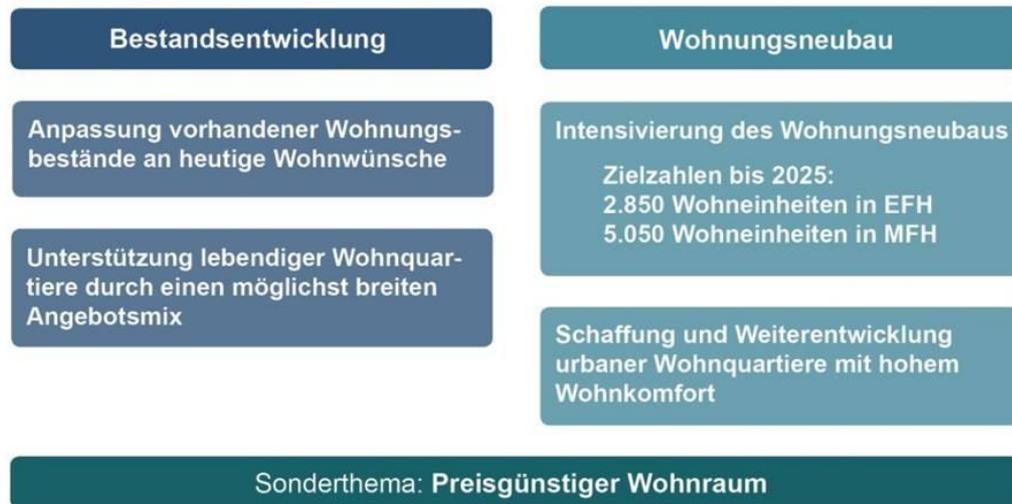
Dem dargestellten Handlungsbedarf entsprechend gliedern sich die Entwicklungsziele in zwei thematische Säulen, für die jeweils Entwicklungsziele festgelegt wur-

den. Für die Bestandsentwicklung gilt es zum einen, die vorhandenen Wohnungsbestände entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch altersstrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu erreichen. Darüber hinaus ist ein wichtiges Themenfeld des Wohnkonzeptes, ein bedarfsgerechtes Angebot an preisgünstigem Wohnraum bereit zu stellen.

**Entwicklungsziele
Wohnungsneubau**

Für den Wohnungsneubau gilt es vor allem die Neubautätigkeit zu steigern und so zusätzliche Wohnungsangebote für die steigende Zahl an Nachfragern zu schaffen. Dabei sollte ein Fokus auf die Schaffung preisgünstiger Wohnungen und auf die Schaffung von Wohnungen mit urbaner Wohnqualität mit hohem Wohnkomfort gelegt werden, damit Zielgruppen für die in Hannover ein erhöhter Bedarf besteht, an Hannover gebunden werden können. Bis zum Jahr 2025 sollten 2.850 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilien- und Reihenhäusern und 5.050 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet werden, um den Zusatzbedarf zu decken.

Abb. 33 Thematische Säulen und Entwicklungsziele des Wohnkonzeptes 2025



6.1 Bestandsentwicklung

Im Folgenden werden die Handlungsfelder und -empfehlungen dargestellt, die dazu beitragen sollen, dass die Entwicklungsziele im Bereich der Bestandsentwicklung erreicht werden. Im Wesentlichen sind zwei Typen von älteren Bestandsquartieren zu unterscheiden: die älteren Mehrfamilienhausgebiete und die älteren Eigenheimgebiete. Dementsprechend ergeben sich für die Bestandsentwicklung zwei Handlungsfelder:

- **Nachhaltiger Erhalt älterer Mehrfamilienhausgebiete**
- **Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete zu lebendigen Wohnquartieren**

6.1.1 Nachhaltiger Erhalt älterer Mehrfamilienhausgebiete

Schwerpunkt: Bestände der 1950er, 1960er und 1970er Jahre

Die Mehrfamilienhausgebiete mit hohen Anteilen an Wohnungsbeständen älteren Baualters (insbesondere aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren) sind - nicht zuletzt aufgrund der guten Erreichbarkeit der Innenstadt - durch eine sehr gute Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Zu den Eigentümern in diesen Quartieren zählen Wohnungsunternehmen und private Vermieter. Bei den Unternehmen und Einzeleigentümern ist das Interesse an der Entwicklung des

Wohnungsbestandes unterschiedlich ausgeprägt. Es reicht von einer langfristigen Sicherung und Entwicklung bis hin zu kurzfristigen Renditeinteressen. Der Wohnungsbestand befindet sich daher in sehr unterschiedlichem Sanierungszustand. Es bestehen zum Teil noch erhebliche Modernisierungsbedarfe. Aufgrund der guten Infrastrukturausstattung und der zentralen Lagen sind die Quartiere grundsätzlich für ein breites Spektrum an Zielgruppen attraktiv. Maßnahmen zum Erhalt und zur zukunftsfähigen Entwicklung, bezogen auf Wohnungsgröße, Grundriss und Ausstattung in diesen Quartieren, sind die Voraussetzung, um die Familie als Zielgruppe anzusprechen. Diese Zielgruppe nutzt die bereits vorhandene Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten etc.) und sichert damit deren Auslastung. Für die kommunalen Finanzen kann sich das positiv auswirken, da die Finanzierung von Infrastrukturprojekten in neuen Baugebieten vermieden wird.

Ziel muss es vor diesem Hintergrund sein, die älteren Wohnquartiere als attraktive Wohngebiete zu erhalten bzw. aufzuwerten. Folgende Maßnahmen sollen zur Zielerreichung beitragen:

- **Ältere Wohnquartiere als attraktive Wohngebiete erhalten bzw. aufwerten**

Um dies zu erreichen, sollten die im Folgenden näher erläuterten Handlungsempfehlungen umgesetzt werden.

Nachfragebezogene Sanierung der Wohnungsbestände, insbesondere für Familien, Senioren, Einzelpersonen

Der vorhandene Wohnungsbestand weist wie bereits dargestellt Sanierungsbedarf auf. Dieser geht über einfache Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Instandsetzungen hinaus. Um Teile dieser Wohnungsbestände an die heutigen Qualitätsansprüche von verschiedenen Zielgruppen wie Familien, Senioren und Einzelpersonen anzupassen, sollten im Rahmen von Sanierungen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Zusätzlich zu mietenverträglichen Maßnahmen kann ergänzend die Nachfrage nach einem gehobenen Standard (hochwertige Bad- und Küchenausstattungen, Aufzüge, zusätzliche Serviceangebote, wie Conciergedienste etc.) bedient werden.

Familien mit Kindern fragen vermehrt familiengerechte Wohnformen in innenstadtnahen Wohnquartieren nach, da hier umfassende Infrastrukturangebote vorhanden sind. Die Ansiedlung von Familien in bereits bestehenden Mehrfamilienhaussiedlungen führt zu einer verstärk-

ten Auslastung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen und trägt so zur langfristigen Sicherung der Infrastrukturen bei. Zudem wird so eine altersstrukturelle Durchmischung ermöglicht. Der Umbau von bestehenden Wohnungsbeständen für diese Zielgruppe ist aber nur begrenzt möglich, so dass hierfür Maßnahmen, wie Aufstockungen, Baulückenschließungen oder Ersatzneubau in Betracht kommen.

Auch Ältere Menschen entdecken zunehmend die infrastrukturellen Vorzüge innenstadtnaher Wohnstandorte für sich. Demzufolge wird ein Ausbau des Wohnungsbestands in Hannover für den Wohnstiltyp „Die komfortbewussten Senioren“ empfohlen. Insbesondere Erdgeschosswohnungen älterer Mehrfamilienhausgebiete eignen sich zum Umbau von barrierefreien bzw. armen Wohnungen für Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Behutsame Aufstockung und Nachverdichtung in dafür geeigneten Quartieren, insbesondere in den Quartieren der 1950er, 1960er und 1970er Jahre

„Wohnen in der Stadt ist wieder en vogue“. Aufgrund der verstärkten Nachfrage von innenstadtnahem Wohnraum, in Hannover insbesondere durch die Wohnstiltypen „Junge Urbane“ und „Gut situierte Urbane“, soll eine Erweiterung im Sinne von Nachverdichtung (Anbauten) und/oder Aufstockungen von Quartieren der 1950er, 1960er und 1970er Jahre in Betracht gezogen werden. Zusätzlich führen Baulückenschließungen im Bereich der Nachverdichtung zu einer Differenzierung des Wohnungsangebotes und Wohnqualitäten. So können bislang im Bestand fehlende Wohnungsangebote realisiert werden, ohne dass zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

6.1.2 Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete zu lebendigen Wohnquartieren

Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete zu lebendigen Wohnquartieren

Die älteren Eigenheimgebiete aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren werden heute häufig noch von den Erstbeziehern bewohnt. In Teilen der älteren Eigenheimsiedlungen in Hannover hat sich bereits ein Generationenwechsel vollzogen. Im Fall eines solchen Eigentümerwechsels wird in der Regel in die Immobilien investiert, so dass sich diese Objekte in einem guten bauli-

chen Zustand befinden. Zugleich geht mit dem Generationenwechsel ein Zuzug meist jüngerer Haushalte einher, so dass eine altersstrukturelle Durchmischung in diesen Quartieren erfolgt. Hier ergibt sich kein kommunaler Handlungsbedarf. Im Rahmen der energetischen Stadtsanierung wird beispielhaft ein Einfamilienhausquartier in Oberricklingen untersucht. Im Fokus der Betrachtung steht die Frage, in welchen Lebenssituationen und unter welchen Bedingungen die Eigentümer energetische Maßnahmen an ihren Wohngebäuden vornehmen.

Für weniger nachgefragte Lagen oder Gebiete wird empfohlen, durch image- und identitätsbildende Maßnahmen und durch Investitionen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und in infrastrukturelle Einrichtungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Wohnsituation beizutragen. Damit sollen für private Eigentümer und Unternehmen Anreize geschaffen werden, ihre Wohnungsbestände zu modernisieren und auch die zahlungskräftigeren Nachfragegruppen anzusprechen.

Der Generationswechsel in älteren EFH-Beständen wird zukünftig einen ergänzenden Beitrag zum familiengerechten Wohnungsangebot in der Stadt leisten. Die Nutzung des EFH-Bestandes kann dazu beitragen, die Ausweisung von neuen EFH-Siedlungen zu verringern. Damit bietet sich auch die Chance, Familien zum Verbleib im Stadtgebiet oder zum Zuzug zu bewegen.

Imagekampagnen

Eine mögliche Maßnahme ist die Konzeption und Durchführung einer Imagekampagne. Die Kampagne soll zum einen die Anpassung der Bestände an den heutigen Wohnstandard fördern und zum anderen potenzielle Käufer auf frei werdende Immobilien aufmerksam machen. In der Praxis ziehen viele Eigentümersbildner einen Neubau dem Erwerb einer Bestandsimmobilie vor. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist dies nicht unbedingt die zu bevorzugende Variante. Vorteilhafter ist es, durch die Belegung von älteren Eigenheimen durch junge Familien vorhandene Infrastrukturen besser auszulasten und hohe Erschließungskosten sowie einen zusätzlichen Flächenverbrauch zu vermeiden. Der Aufbau einer Imagekampagne in Form einer Marketingoffensive wie beispielsweise „aus alt macht neu“ ist eine gute Möglichkeit, die Modernisierung von Eigenheimen im Bestand öffent-

lich zu promoten. Um eine breite Öffentlichkeitswirkung zu erzielen, sollte der Kontakt zu den lokalen Medien hergestellt werden. Durch diese Maßnahme soll die Akzeptanz von Bestandsimmobilien und älteren Wohngebieten in der öffentlichen Wahrnehmung erhöht und dazu beigetragen werden, dass der Erwerb von Bestandsimmobilie als Alternative zum Neubau stärker in Betracht gezogen wird.

6.2 Wohnungsneubau

Wie bereits dargestellt, ist die zweite wichtige Säule des Wohnkonzeptes Hannover der Wohnungsneubau. Bis 2025 müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote in Hannover geschaffen werden, um Zuzug zu generieren und damit eine positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu erreichen. Darüber hinaus soll insbesondere für Zielgruppen, die auf urbane Wohnqualitäten Wert legen, neuer Wohnraum geschaffen werden. In diesem Segment kann sich Hannover von dem Wohnungsangebot im Umland absetzen.

Als Ziele für den Wohnungsneubau wurden formuliert:

- **Intensivierung des Wohnungsneubaus**
(Errichtung von 2.850 WE zusätzlich im EFH-Segment; 5.050 WE zusätzlich im MFH-Segment bis 2025)
- **Schaffung und Weiterentwicklung urbaner Wohnquartiere**

Um die Wohnbautätigkeit in Hannover gegenüber den letzten Jahren zu erhöhen, werden folgende grundsätzliche Maßnahmen empfohlen.

6.2.1 Intensivierung des Wohnungsneubaus

Initiierung einer Wohnbauflächeninitiative

Neben der Weiterentwicklung vorhandener Wohnungsbestände sollte der Fokus auf die Mobilisierung weiterer Wohnbauflächen für den Neubau gelegt werden. Auf diese Weise soll der Zusatzbedarf an Wohnraum nachhaltig gedeckt werden. Eine durch die politischen Vertreter der LHH mitgetragene Wohnbauflächeninitiative kann

die Entwicklung neuer Baulandangebote beschleunigen. Zunächst müssen nachfragegerechte Flächen ermittelt werden. Das ist bereits im Rahmen der Analysen zum Wohnkonzept erfolgt. In einem zweiten Schritt muss sich darauf verständigt werden, für welche Zielgruppen in besonderem Maße Neubau realisiert werden soll. In einem dritten Schritt muss die Schaffung eines entsprechenden Planrechts erfolgen. Dieser Arbeitsschritt liegt im Verantwortungsbereich der Stadt. Wenn diese Schritte umgesetzt wurden, kann die Abstimmung mit möglichen Investoren erfolgen.

Bilaterale Gespräche mit Eigentümern größerer Flächenpotenziale zur Abstimmung eines Entwicklungskonzeptes

Um eine zeitnahe Entwicklung größerer Flächenpotenziale sicherzustellen sollte die LHH direkte Gespräche mit den derzeitigen Eigentümern der Fläche aufnehmen. Für Flächen, die aus städtebaulicher Sicht oder zur Deckung der Bedarfe der Zielgruppen, die zukünftig vermehrt als Einwohner für Hannover gewonnen werden sollen, besonders relevant sind, sollte ein Ankauf der Flächen durch die Kommune erwogen werden. Sollten die derzeitigen Eigentümer der Flächen darin interessiert sein, selbst auf diesen Flächen Wohnungsneubau zu betreiben, sollte Abstimmung bezüglich der Angebotsformen und der zu bedienenden Zielgruppen erfolgen, damit entsprechend der prognostizierten Bedarfe und wohnungspolitischen Schwerpunktsetzungen der LHH gebaut wird.

Abstimmung/ Etablierung regelmäßiger Symposien...

Die Abstimmung mit der lokalen Wohnungswirtschaft ist für den nachhaltigen Erfolg der Handlungsempfehlungen und zukünftiger Absprachen unersetzlich. Dies kann in Form regelmäßiger Symposien zu speziellen Themen (je nach Bedarf) der politischen und wohnungswirtschaftlichen Vertreter erfolgen. Auch auf Bundesebene sind kontinuierliche oder themenbezogene Veranstaltungen von Politik, Verwaltung und wohnungswirtschaftlichen Akteuren als Abstimmungsinstrument gebräuchlich.

... auch auf Bundesebene üblich

Runde Tische oder andere Dialogverfahren sind in der Politik ein gängiges Instrument, um politische Akteure mit wohnungswirtschaftlichen Vertretern zusammenzubringen. So lud das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im November 2012 unter der Leitung von Minister Dr. Ramsauer beispielsweise zum Runden Tisch "Wohnraum für Studierende" ein, um das

spezielle Thema des Wohnungsbedarfs von Studierenden zu diskutieren. Auch der seit 2007 stattfindende „Immobilienwirtschaftliche Dialog“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ist dafür ein etabliertes Beispiel.

Zusammenwirken der Akteure

Grundsätzlich sind die Aufgabenfelder der Kommune und der Investoren bei der Entwicklung neuer Bauflächen und der Errichtung zusätzlicher Wohnungen unterschiedlich. Während die Kommune in erster Linie informiert, die relevanten Akteure beteiligt und teilweise finanziell fördert, sind die Investoren für die Umsetzung zuständig. Das heißt, sie entwickeln und realisieren die neuen Wohnungsangebote oder modernisieren bereits heute auf dem Markt befindliche Wohnungsbestände. Eine Zusammenwirken und möglichst frühzeitiges Abstimmen der verschiedenen Akteure ist für eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Entwicklung des Wohnungsbestandes unausweichlich.

Wichtigste Zielgruppen für Wohnungsneubau

Wohnungsneubau sollte in Hannover bis zum Jahr 2025 für alle Zielgruppen erfolgen. Haushalte, die urbane Wohnqualitäten bevorzugen (wie die „Jungen Urbanen“, die „Gut situierten Urbanen“ und die „Mobilen Best Ager“), Familien und Senioren sowie Wohnraum für einkommensschwache Gruppen stehen dabei im besonderen Fokus. An den Wohnwünschen dieser Zielgruppen orientieren sich die folgenden drei Handlungsfelder für den Wohnungsneubau.

6.2.2 Neubau moderner, urbaner Wohnformen

Durch die Bereitstellung eines derartigen Angebots können Alleinstellungsmerkmale gegenüber dem Umland geschaffen werden, die Reurbanisierungsprozesse und den Zuzug nach Hannover begünstigen. Die Realisierung von modernen, urbanen Wohnformen verfolgt die Ziele:

- **Profilierung der Stadt Hannover als attraktiver urbaner Wohnstandort**
- **Schaffung zusätzlicher Angebote für Zielgruppen mit Affinität zu urbanen Wohnformen**

Nutzung von Baulücken und Konversionsflächen	Der Neubau von modernen, urbanen Wohnformen sollte vorrangig in zentralen Stadtbereichen mit einer guten ÖPNV-Anbindung und guter Infrastrukturausstattung erfolgen. Dafür eignen sich Baulücken und Flächen, die bislang noch durch andere Nutzungen (Gewerbe, Bahnflächen etc.) belegt waren. Die Ausgestaltung der konkreten Angebote ist abhängig von der Zielgruppe. Während die „Jungen Urbanen“ auf preislich günstigere Angebote angewiesen sind, legen die „Gut situierten Urbanen“ und auch die „Mobilen Best Ager“ Wert auf einen hohen Wohnkomfort. Folgende Maßnahmen sollten durchgeführt werden.
Realisierung von Mietwohnungen mit mittleren Wohngrößen	Mit dem Neubau von Mietwohnungen mittlerer Größe sollen zusätzliche Wohnungsangebote für jüngere Haushalte mit einem geringeren Einkommen geschaffen werden.
Realisierung hochwertiger Miet- und Eigentumswohnungen	Bei der Realisierung von hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen für Zielgruppen mit höheren Einkommen sollten Wohnungen mit gehobener Ausstattung und anspruchsvoller Architektur in guten und sehr guten Lagen vorgesehen werden.
Familiengerechter Wohnungsneubau	Für die Zielgruppe der Familien, die eine Präferenz zum Wohneigentum hat, sollten überwiegend Wohnungsangebote im Eigentumssegment geschaffen werden. Neben dem klassischen Einfamilien- oder Reihenhaus im Neubaugebiet sollten aber auch Angebote in vorhandenen Wohnquartieren geschaffen werden. Aufgrund der höheren Baulandpreise müssen in den Bestandsquartieren jedoch flächensparende Wohnformen realisiert werden. Auch im Mietwohnungsbau sollten Angebote für Familien geschaffen werden.
Seniorenwohnen	Beim Neubau von Wohnungen sollte in den kommenden Jahren verstärkt darauf geachtet werden, dass die Belange der Seniorinnen und Senioren berücksichtigt werden. Neben barrierearmen oder gar barrierefreien Angeboten sollte darauf geachtet werden, dass Dienstleistungsangebote, die diese Gruppe benötigt (wie etwa Betreuungsleistungen) verfügbar sind.

**Entwicklung weite-
rer Eigenheimgebie-
te als Arrondierung**

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete sollte Wert darauf gelegt werden, dass diese nicht auf der grünen Wiese, sondern als Abrundung bestehender Siedlungsgebiete konzipiert werden. Damit können die Erschließungs- und Infrastrukturkosten in Grenzen gehalten werden. Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass neue Wohnbaugebiete in überschaubaren Einheiten entwickelt werden. Bei größeren Vorhaben sollte schon während der Planungsphase darauf geachtet werden, dass die Realisierung in Bauabschnitten möglich ist. Auf diese Weise kann auf geänderte Rahmenbedingungen bzw. Nachfragepräferenzen flexibel reagiert werden.

**Realisierung flä-
chensparender Ei-
gentumsformen in
vorhandenen Quar-
tieren**

Die Realisierung flächensparender Eigentumsformen in vorhandenen Quartieren soll in Form von Ersatzneubauten oder Baulücken wie Stadthäusern oder gestapelten Reihenhäusern erfolgen. Auf diese Weise können die Qualitäten gewachsener Quartiere, die durch eine gute Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind, genutzt werden, um neue Zielgruppen als Bewohner für diese Quartiere zu gewinnen.

**Den Trend zur Bau-
gemeinschaft mit
geeigneten Flächen
und Objekten unter-
stützen**

In zentralen Wohnquartieren sind die Baukosten aufgrund der höheren Bodenpreise in der Regel sehr viel höher als in Stadtrandlagen oder im Umland von Hannover. Durch den Zusammenschluss bauwilliger Privathaushalte in Form von Baugemeinschaften können Planungs- und Ausführungskosten pro Wohneinheiten reduziert werden. Eine Unterstützung von Baugemeinschaften ist aber auch für Kommunen vorteilhaft, da so eine gemischte Bewohnerstruktur erreicht und die Abwanderung junger Eigentumsbildner ins Umland eingedämmt werden kann. Die Unterstützung kann zum Beispiel in Form einer Bereitstellung von Wohnbauflächen für Baugemeinschaften erfolgen. Zusätzlich können Beratungsangebote die Gründung von Baugemeinschaften begünstigen.

**Fortführung des
Kinder-Bauland-
Bonus**

Die LHH bietet bereits einen Kinder-Bauland-Bonus für Familien und Baugemeinschaften an, die Eigentum bilden möchten. Kommunale Wohnbauflächen werden für diese Gruppen kostengünstiger veräußert. Beim Erwerb städtischer Baugrundstücke durch Familien und Baugemeinschaften werden Zuschüsse durch die Stadt ge-

zahlt. Dieses Instrument wird sehr positiv bewertet, da auf diese Weise die Konkurrenzfähigkeit zu den Wohnbaulandangeboten im Umland steigt. GEWOS empfiehlt den Kinder-Bauland-Bonus auf jeden Fall fortzusetzen.

6.2.3 Dauerhaftes Wohnen in angestammten Quartieren ermöglichen

Bedingt durch den demographischen Wandel steigt der Anteil älterer Menschen in Zukunft deutlich an. Ein Großteil der Senioren möchte möglichst lange selbstbestimmt in seiner gewohnten Wohnumgebung leben. Sollten dennoch ein Wohnungswechsel erforderlich werden, besteht der Wunsch zumindest im angestammten Wohnquartier, in dem soziale Netzwerke aufgebaut wurden, zu bleiben. Um dieses zu ermöglichen müssen bauliche Anpassungen im Bestand erfolgen oder neue Wohnungsangebote geschaffen werden. Als Ziel für dieses Handlungsfeld wurde formuliert:

- **Dauerhaftes Wohnen für einen möglichst großen Teil der Seniorenhaushalte im angestammten Quartier ermöglichen**
- **Schaffung zusätzlicher seniorengerechter Wohnungsangebote in unterschiedlichen Preisklassen**

Um diese Ziele zu erreichen, sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Realisierung von barrierearmen und bezahlbarem Wohnraum

Für Seniorenhaushalte mit einem geringen finanziellen Budget sollten barrierearme oder gar barrierefreie Mietwohnungsangebote geschaffen werden. Dabei sollten derartige Angebote flächendeckend im gesamten Stadtgebiet realisiert werden. Als Lagen bieten sich die Stadtteilzentren an, da dort eine Grundversorgung bezogen auf die Infrastruktur und eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz in der Regel gegeben ist.

Schaffung höherwertiger barrierefreier Miet- und Eigentumswohnungen in guten Lagen

Seniorenhaushalte mit einem höheren Einkommen legen mehr Wert auf Wohnkomfort und Lagequalitäten als Haushalte mit einem geringeren finanziellen Budget. Neben Mietwohnungen sind hier auch Eigentumswohnungen gefragt. Hochwertige Wohnungen für ältere Haushalte sollten in guten und sehr guten Lagen realisiert werden. Zusätzlich zu einer insgesamt höherwertigen

gen Ausstattung bezogen auf Küchen, Bäder und Terrassen und Balkone sollten Serviceangebote rund um das Thema Wohnen integriert werden (z.B. Wäsche-, Putz-, Einkaufsservice oder Fahrdienste).

Beispiele für altersgerechte Umbau- maßnahmen

Als Schwerpunkte der altersgerechten Modernisierung von Mietwohnungen gelten u.a. der Rückbau von Türschwelen, die Sicherstellung eines Freisitzes (Balkon, Loggia oder Wintergarten), die stufenlose Erreichbarkeit aller zur Wohnung gehörenden Räume sowie die Sicherstellung eines altersgerechten Bades mit bodengleicher Dusche. Generell lassen sich altersgerechte Umbauten in Maßnahmen zur verbesserten Erreichbarkeit der Wohnung und Maßnahmen innerhalb der Wohnräume gliedern.

Selbstnutzende Eigentümer können für den altersgerechten Umbau bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einen zinsgünstigen Kredit beantragen. Zum altersgerechten Umbau des Eigentumsbestandes gehört u.a. ein breiter PKW-Stellplatz in Nähe zur Wohneingangstür, der barrierefrei zu erreichen ist. So wird die Automobilität im Alter sichergestellt.

Abb. 34 Beispiel eines barrierefreien Zugangs vom Parkplatz zum Hauseingang



Quelle: Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Altersgerecht Umbauen“, S. 23,
http://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/Download/ReferatSozialmanagement/altersgerecht-umbauen-broschuere.pdf

Das vorhandene Treppenhaus kann für mobile Senioren und für den Ernstfall eines Feuersalarms mit einem zusätzlichen Handlauf ausgestattet werden.

Abb. 35 Ein zusätzlicher Handlauf bringt mehr Sicherheit im Treppenhaus



Quelle: Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Altersgerecht Umbauen“, S. 28, http://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/Download/ReferatSozialmanagement/altersgerecht-umbauen-broschuere.pdf

Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Die seniorengerechte Gestaltung der Sanitär- und Badezimmereinrichtung ist ein zentraler Aspekt des altersangepassten Wohnens. Besonders wichtig ist die niveaugleiche Erreichbarkeit der Dusche. Höhenverstellbare Waschtische und WCs sind ebenfalls von Vorteil.

Abb. 36 Beispiel eines altersgerechten Badezimmers mit niveaugleichen Ebenen



Quelle: <http://www.herrlein.de/altersgerechtes-bad.html>

Zum Umbau des Wohneigentums zählt je nach Bewegungsfreiheit auch die Installation von Schaltern zur au-

tomatischen Tür- und Fensterbedienung. Hierbei ist neben der Bedienbarkeit auch die Anbringung in der richtigen Höhe zu berücksichtigen.

Abb. 37 Beispiel installierter Schalter zur Tür- und Fensterbedienung



Quelle: Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Altersgerecht Umbauen“, S. 36, http://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/Download/ReferatSozialmanagement/altersgerecht-umbauen-broschuere.pdf

Türschwellen mindern die Wohnqualität im Alter. Damit ein heller, offener Platz wie Loggia, Balkon oder Wintergarten auch genutzt werden kann, sind Höhenunterschiede im Wohnbereich unbedingt zu vermeiden.

Abb. 38 Beispiel eines schwellenlosen Übergangs zwischen Wohnbereich und Freisitz



Quelle: Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Altersgerecht Umbauen“, S. 32, http://www.vnw.de/fileadmin/user_upload/Download/ReferatSozialmanagement/altersgerecht-umbauen-broschuere.pdf

6.3 Preisgünstiger Wohnraum

Wie die Analysen zum preisgünstigen Wohnraum zeigen, gibt es derzeit in Hannover insgesamt zwar ein ausreichendes Angebot in diesem Segment, für kleine Haushalte bestehen aber Angebotsdefizite. Nach Erkenntnissen des Fachbereiches Planen und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover wird auch für große Haushalte das Angebot zunehmend knapper. In Zukunft ist unter anderem aufgrund der zunehmenden Zahl an Transferleistungsempfängern sowie Studenten und der Einkommensentwicklung von einem weiter steigenden Bedarf für dieses Wohnungsmarktsegment auszugehen. Daher wurde folgendes Ziel formuliert:

- **Preisgünstigen Wohnungsbestand erhalten und zusätzliche Wohnungsangebote im preisgünstigen Segment schaffen**

6.3.1 Erhalt und Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums

Um einerseits den preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und andererseits zusätzliche bezahlbare Wohnungsangebote zu schaffen, empfehlen sich die im Folgenden dargestellten Maßnahmen.

Erhalt des preisgünstigen Bestands

Um den Bestand an preisgünstigem Wohnraum zu halten, sollte eine Doppelstrategie gefahren werden. In Lagen mit einer Einwohnerschaft, die überwiegend über kein hohes Einkommen verfügt, sollte eine moderate Modernisierungsstrategie gefahren werden, d.h. auf umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die in der Regel mit Mietpreissteigerungen verbunden sind, sollte an diesen Standorten verzichtet werden. Nur in Quartieren mit einer leistungsfähigeren Bewohnerschaft sollten auch umfassende Wohnungsmodernisierungen, die auch Maßnahmen, wie Grundrissänderungen, Aufstockungen, Einbau von Aufzügen beinhalten können, realisiert werden. Unter Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung sollten moderate Mietpreise gesichert werden. Bindungsverlängerungen können zur Sicherung von preisgünstigen Wohnungen im vorhandenen Bestand eingesetzt werden.

**Realisierung von
gefördertem Miet-
wohnungsneubau**

Um den gebundenen Bestand langfristig stabil zu halten, wird es aufgrund des massiven Bindungsauslaufs in den nächsten Jahren nicht gelingen, den Wegfall allein durch Verlängerung von Mietpreisbindungen im Bestand zu kompensieren. Um weitere Bindungen zu erhalten, sollte die LHH Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten, so dass räumliche Segregationsprozesse abgeschwächt werden können.

**Auflage eines kom-
munalen Förderpro-
gramms**

Um den Anreiz zu erhöhen, auch im Neubausegment preisgünstigen Wohnraum zu herzustellen, wird die Auflage eines kommunalen Förderprogrammes empfohlen.

**Veräußerung städti-
scher Flächen zur
Realisierung preis-
günstigen Wohn-
raums mit Vereinba-
rung fester Anteile
geförderten Wohn-
raums**

Für die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an preisgünstigem Wohnraum ist es, wie bereits dargestellt, erforderlich auch zusätzlich preisgünstige Wohnungsangebote im Neubau zu schaffen. Um dies aus städtischer Seite zu befördern, sollte die Stadt kommunale Baugrundstücke unter der Voraussetzung veräußern, dass auf diesen Flächen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird. In Hamburg wird derzeit ein Anteil der preisgünstigen Wohnungen von einem Drittel angestrebt. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sollten dazu Vereinbarungen mit den Investoren getroffen werden.

**Image von geförder-
ten Wohnungen
stärken**

Grundsätzlich sollte versucht werden, das negative Image von geförderten Beständen aufzulösen. Es muss stärker kommuniziert werden, dass öffentlich geförderte Wohnungen nicht mit Problembeständen oder -quartieren gleichzusetzen sind. Ein über das Stadtgebiet weit gestreutes Angebot und eine kleinräumige Mischung von geförderten und nicht-geförderten Wohneinheiten können dazu beitragen.

Anhang

Erläuterungen zu den Stadtteilsteckbriefen

49 Stadtteilsteckbriefe	Die Abgrenzung und Anzahl der Stadtteile entspricht den statistischen Stadtteilen der Stadt Hannover. Noch kleiner als die Stadtteile sind die 124 statistischen Bezirke, nach denen in der Karte „Bestandstypen“ weiter differenziert wurde.
Strukturdaten 2010 Einwohnerstruktur	Die erste Tabelle der Stadtteilsteckbriefe enthält grundlegende Daten der Einwohnerstruktur des Stadtteils, die jeweils den entsprechenden Daten für die Gesamtstadt gegenübergestellt werden. Die Daten wurden den Strukturdaten der Statistikstelle Hannovers entnommen.
Altersstruktur	Im Balkendiagramm zur Altersstruktur wird die Altersstruktur des Stadtteils der Altersstruktur der Gesamtstadt gegenüber gestellt. Die zugrundeliegenden Daten wurde von der Statistikstelle Hannover zur Verfügung gestellt.
Wohnstiltypen	In einer von GEWOS durchgeführten Sonderauswertung des Datensatzes der Repräsentativerhebung „Wohnen in Hannover (2011)“ wurde die Verteilung unterschiedlicher Wohnstiltypen ermittelt. Dieser neue Ansatz hat gegenüber der klassischen Auswertung nach Haushaltstypen den Vorteil, dass die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und -entwürfen in Verbindung mit zunehmend lebensphasenabhängigen Wohnwünschen abgebildet werden kann. Im Hinblick auf die Wohnung, das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße, die Ausstattung, das Image und die Infrastrukturausstattung eines Wohnstandorts weisen unterschiedliche Gruppen je nach Alter und Einkommen der Haushaltsmitglieder, Haushaltsgröße und Wertvorstellungen sehr unterschiedliche Bedürfnisse auf und fragen entsprechend unterschiedliche Wohnungsangebote nach.

Hannoveraner Wohnstiltypen

	Die jungen Urbanen	Die gut situierten Urbanen	Die Eigentumsbildner	Die preissensiblen Optimierer	Die mobilen Best Ager	Die komfortbewussten Senioren	Die preissensiblen Beständigen	Die etablierten Urbanen	Die etablierten Beständigen	Die Ortsverbundenen Senioren
	Umzugsabsicht						Keine Umzugsabsicht			
Anteil an der Stichprobe	5%	5%	6%	11%	5%	4%	11%	13%	21%	19%
Durchschnittsalter	24	37	38	42	58	75	46	49	53	77
Haushaltstypen	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte	Paar ohne Kinder	Paar mit Kindern, Paar ohne Kinder	Heterogene Haushaltsstruktur	Paar ohne Kinder	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte	Heterogene Haushaltsstruktur	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte	Paar ohne Kinder/ Paar mit Kindern	Paar ohne Kinder, Singlehaushalte
Anteil der Haushalte mit minderjährigen Kindern	0%	29%	48%	39%	0%	0%	23%	22%	27%	0%
Haushaltseinkommen	Niedrig	Sehr hoch	Hoch	Niedrig	Sehr hoch	Durchschnittlich	Sehr niedrig	Hoch	Hoch	Durchschnittlich
Aktuelle Wohnform										
Gewünschte Wohnform										
Aktuelle Wohnlage	Eher urban	Urban	Stadtrand	Stadtrand/Urban	Eher Stadtrand	Eher Stadtrand	Eher Stadtrand	Urban	Stadtrand	Eher Stadtrand
Gewünschte Lage										
Gewünschter Gebäudetyp	Gründerzeit MFH	Gründerzeit MFH	Zeitgenössisches EFH, Gründerzeit EFH	Gründerzeit MFH, Zeitgenössisches MFH	Zeitgenössisches MFH	Zeitgenössisches MFH	Unentschieden	Gründerzeit MFH	Zeitgenössisches EFH/Gründerzeit EFH	Zeitgenössisches MFH
Wohnwünsche bezogen auf die Wohnung / das Haus	Moderne Ausstattung, modernes Bad	Balkon/Terrasse, Moderne Ausstattung, Badewanne	Garten, moderne Ausstattung	Moderne Ausstattung	Balkon/Terrasse, ruhige Lage, seniorengerechte Ausstattung, Aufzug	Balkon/Terrasse, seniorengerechte Ausstattung, Aufzug	Ruhige Lage	Balkon/Terrasse	Ruhige Lage, Garten	Seniorengerechte Ausstattung, Aufzug
Wohnwünsche bezogen auf die Wohnumgebung	ÖPNV-Anbindung, Innenstadtnähe, Restaurants/Kneipen	Innenstadtnähe, Grün- und Erholungsflächen, kulturelle Angebote, Einrichtungen für Kinder	Eigener Garten, Grün- und Erholungsflächen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Parkmöglichkeiten	Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Nachbarschaftsumfeld	Ruhige Wohnlage, Image der Wohngegend, Angebote für ältere Menschen, kulturelle Angebote	ÖPNV-Anbindung, Image der Wohngegend, Angebote für ältere Menschen, Versorgung mit Ärzten	ÖPNV-Anbindung, Image der Wohngegend, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	Innenstadtnähe, kulturelle Angebote, Restaurants/Kneipen	Ruhige Wohnlage, eigener Garten, Parkmöglichkeiten, Image der Wohngegend, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	ÖPNV-Anbindung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote, Angebote für ältere Menschen, Versorgung mit Ärzten
Umzugsgründe	Größere Wohnung, Haushaltszusammenlegung, bessere Verkehrsanbindung/kürzerer Arbeitsweg	Größere/komfortablere Wohnung, Erwerb von Eigentum	Größere Wohnung, Eigentumserwerb, (anstehende) Geburt, Wohnlage im Grünen, bessere Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder	Komfortablere und preisgünstigere Wohnung, ruhigere/sicherere Lage, bessere Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder	Kleinere Wohnung, Auszug der Kinder, altersgerechtere Wohnung	Kleinere Wohnung, altersgerechtere Wohnung, Umzug in Senioren-/Pfleheim				

Strukturdaten 2010 Bebauung und Wohnungsmarkt	Die Datengrundlage für die Tabelle bilden die Strukturdaten 2010. Es werden sowohl Daten die den Wohnungsbestand und die Bebauungsart des Stadtteils darstellen, als auch wohnungsmarktrelevante Daten jeweils mit den entsprechenden Daten für die Gesamtstadt verglichen.
Karte Bestandstypen	<p>Die Gebiete wurden nach den Kategorien Bebauung und Attraktivität auf Basis der 124 statistischen Bezirke kategorisiert. Bei der Bebauung wird in primär Mehrfamilienhäuser, primär Ein-, und Zweifamilienhäuser und gemischte Gebiete unterteilt und die Baualtersklassen werden zusätzlich angegeben.</p> <p>Die Daten für die Bebauungseinteilung wurde über die Anzahl der Personen je Adresse, Begehungsergebnisse und Expertenmeinungen erhobene Angaben über die Baualtersklassen der Wohnungen wurden von der Stadt Hannover geliefert. Die Kategorisierung der Attraktivität wurde über die Angaben der Bewohner des Stadtteils in der Repräsentativerhebung „Wohnen in Hannover (2011)“ ermittelt. Zusätzlich wurden Experten befragt und eigene Begehungsergebnisse ausgewertet.</p>
Flächenpotenziale	<p>Die Tabelle und dazugehörige Karte stellen die Flächenpotenziale im Stadtteil dar. Es wurde eine differenzierte Unterteilung nach Infrastruktur, Image und Lage vorgenommen.</p> <p>Zur Bewertung der Infrastruktur wurde ein Punktesystem verwendet bei dem die Einflussfaktoren Nahverkehr, Nahversorgung und Freiflächen berücksichtigt wurden. Ausschlaggebend war jeweils der prozentuale Anteil der Fläche die in abgestuften Einzugsbereichen von z.B. der nächsten Straßenbahnhaltestelle liegt.</p> <p>Der Image- und Lagewert der Fläche wurde mittels Indexwertverfahrens mit unterschiedlichen Gewichtungen aus folgenden Faktoren errechnet: Einschätzung der Bewohner in der Repräsentativerhebung „Wohnen in Hannover (2011)“, Miet- und Kaufpreisniveau (empirische Preisdatenbank), Integrierte Lagewerte (Flächengröße, Umnutzungs-/Freifläche, Siedlungszusammenhang) und Restriktionen (Altlasten/Kampfmittel, Nähe zu Industrie/Gewerbe, Nähe zu Verkehrsflächen).</p>

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

Verschiedene Aspekte der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld werden dem städtischen Durchschnitt gegenübergestellt. Die Daten wurden in der Repräsentativerhebung „Wohnen in Hannover (2011)“ erhoben. In den folgenden Kategorien sind für den angegebenen Stadtteil weniger als 50 Fälle eingegangen, daher sind keine repräsentativen Aussagen möglich:

- Kinderbetreuungsangebote: Heideviertel, Wülfel, Linden-Süd, Mühlenberg
- Schulen: Linden-Süd, Mühlenberg
- Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche: Heideviertel, Linden-Süd, Bemerode

Umzugsabsichten

Die Daten wurden wie bei der Zufriedenheit mit dem Umfeld in der Repräsentativerhebung „Wohnen in Hannover (2011)“ erhoben. Da in den Stadtteilen Marienwerder, Lahe, Bornum, Misburg-Süd und Wülferode weniger als 50 Fälle vorliegen, sind für diese Stadtteile keine repräsentativen Aussagen möglich.

Zufriedenheit mit Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil

Die Datengrundlage für die Angaben zur Zufriedenheit mit Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil waren zusammengefasste Ergebnisse der Repräsentativerhebung „Wohnen in Hannover (2011)“. Die Antwortkategorien „sehr gut“ und „gut“ wurden zusammengefasst und geben den in der Grafik angegebenen Prozentsatz an. Die restlichen Antworten fielen in die Kategorien „teils-teils“, „weniger gut“ und „gar nicht gut“.

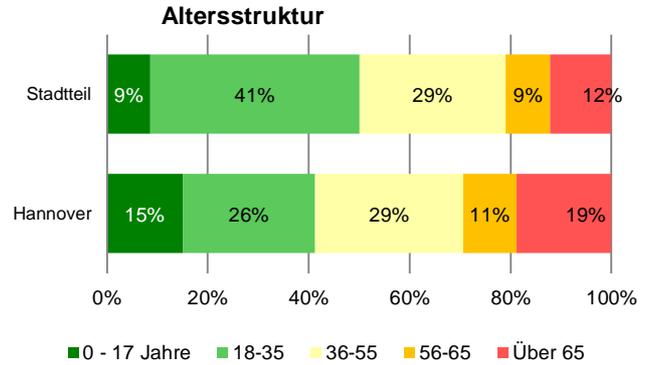


Wohnkonzept Hannover 2025

Mitte

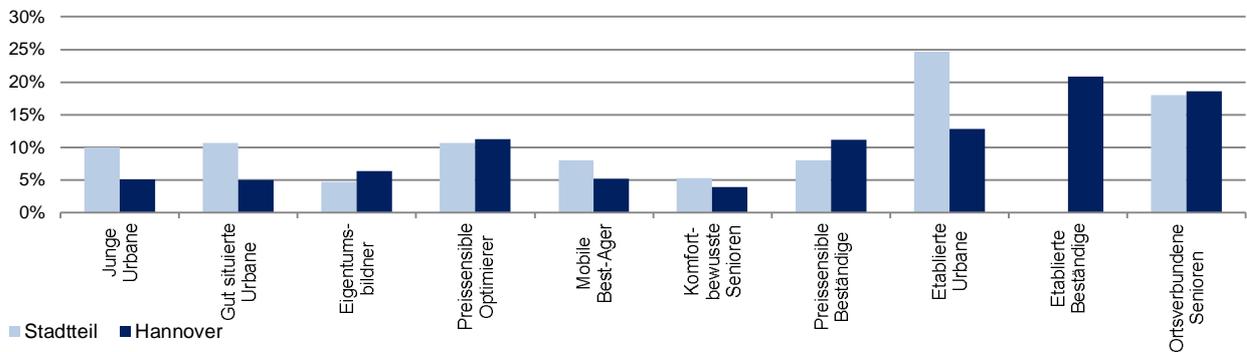
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	9.110	510.809
Einwohner 2005-2010	+3,3%	+0,6%
Einwohnerdichte	38	25
Haushalte	6.319	285.291
Familienhaushalte	8,4%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,4	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	47,2	42
Arbeitslose*	11,6%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	9,7%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	32,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

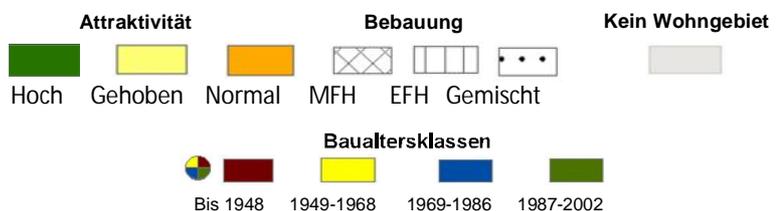
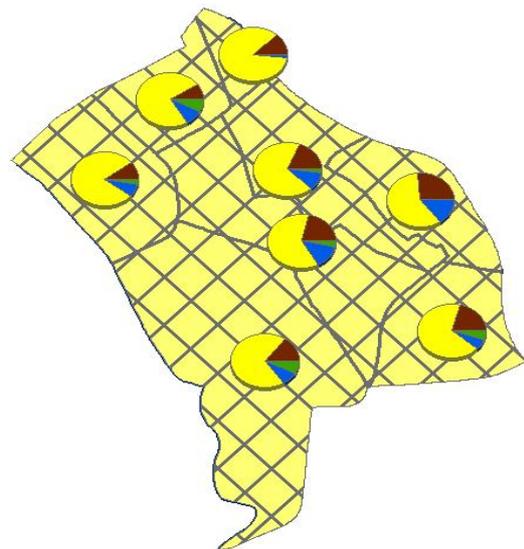


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.442	289.932
Wohnungen 2000-2010	46	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	4,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	88,6%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	4,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	1,5%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,38	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.188	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	15,1%	14,0%
...Genossenschaften	3,4%	13,0%
...private Eigentümer	69,3%	38,0%
Eigentum (Haus)	4,4%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	7,8%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



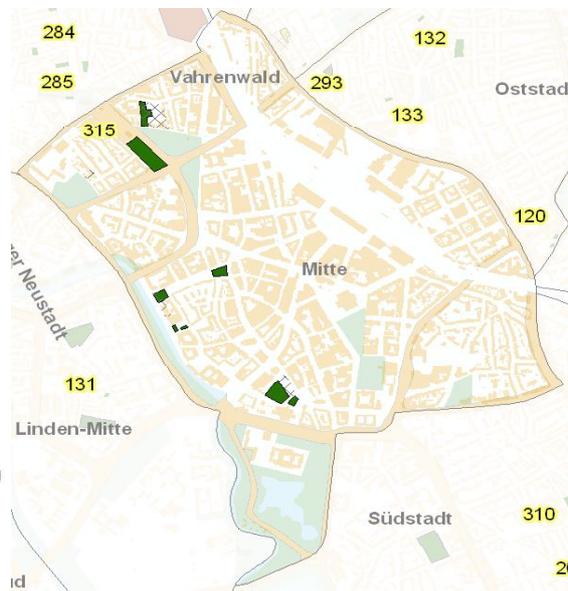


Wohnkonzept Hannover 2025

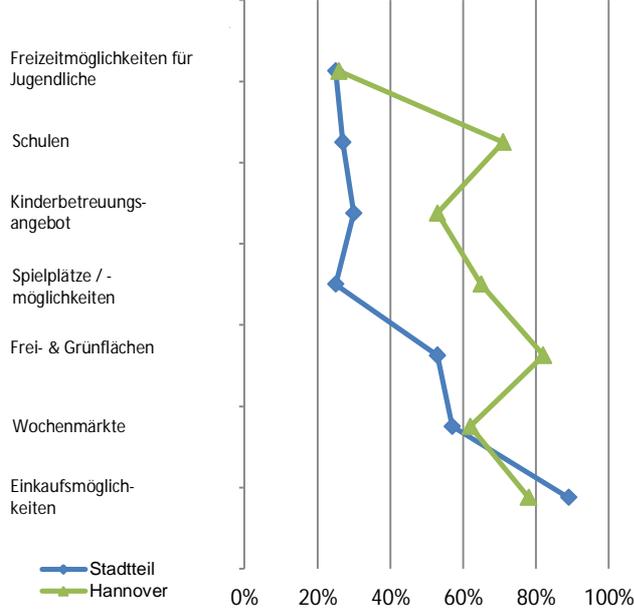
Mitte

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	6	2,24	1	0,06
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	6	2,24	1	0,06

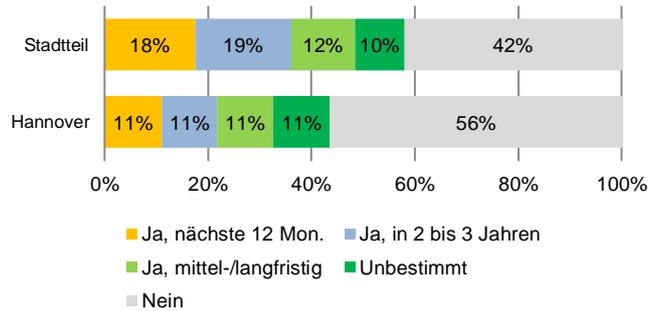


Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

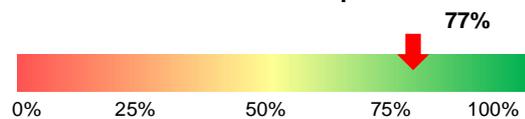


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Mitte mit sehr gut oder gut bewerten

Wohnzufriedenheit

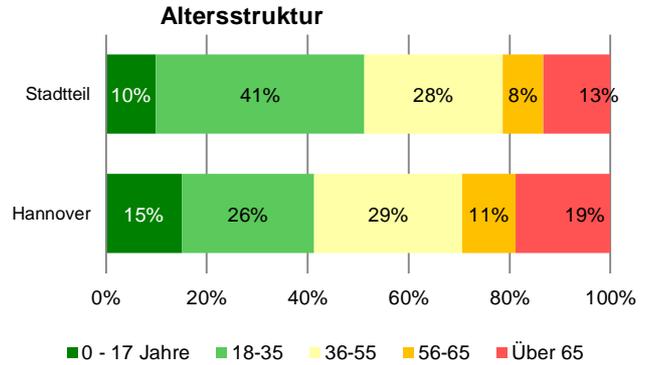


Wohnkonzept Hannover 2025

Calenberger Neustadt

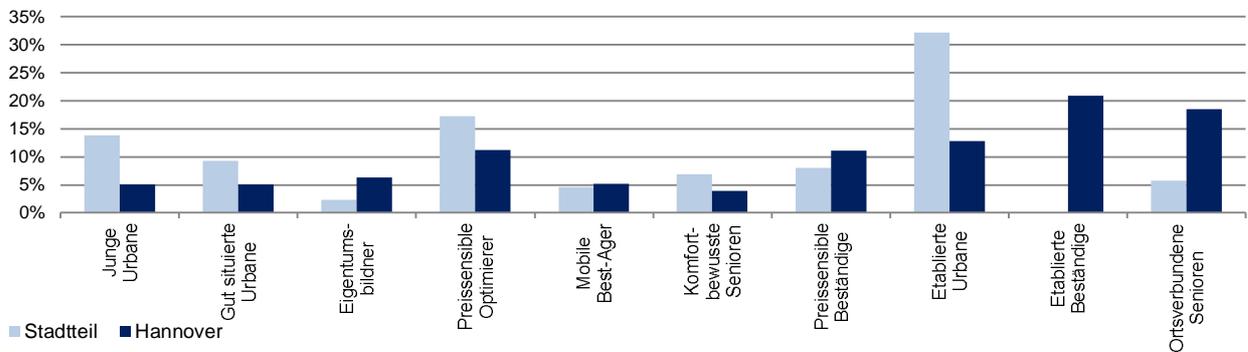
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	6.475	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	31	25
Haushalte	4.196	285.291
Familienhaushalte	10,3%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	1,5	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	42,9	42
Arbeitslose*	7,8%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	6,0%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	27,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

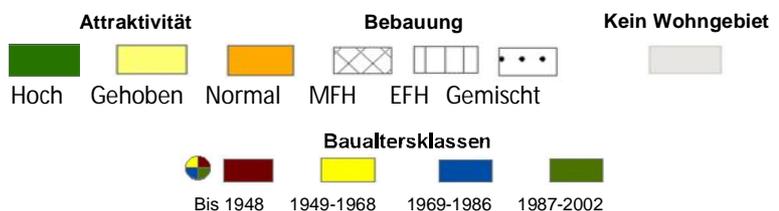


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	3.977	289.932
Wohnungen 2000-2010	26	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,0%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	94,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,8%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	5,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,42	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.190	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,0%	14,0%
...Genossenschaften	9,4%	13,0%
...private Eigentümer	57,3%	38,0%
Eigentum (Haus)	1,7%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	19,7%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



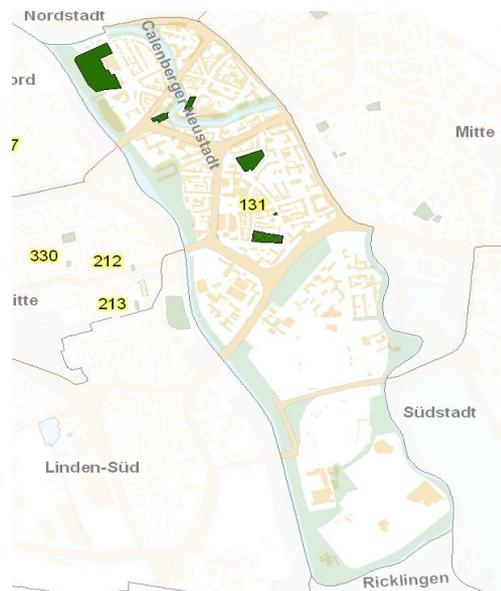


Wohnkonzept Hannover 2025

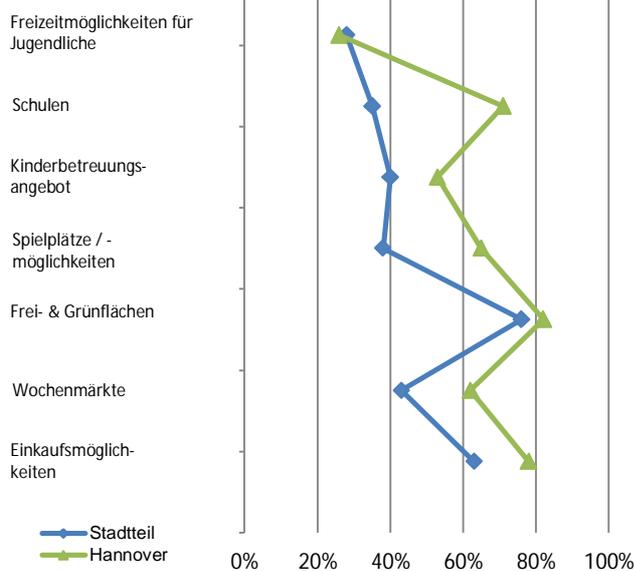
Calenberger Neustadt

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	5	4,32	1	0,04
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	5	4,32	1	0,04

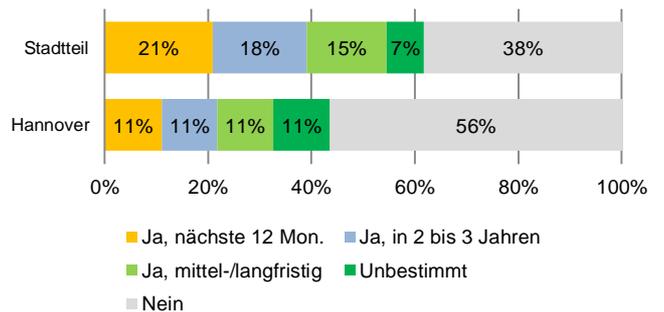


Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

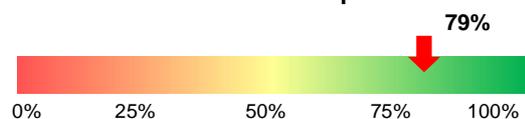


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Calenberger Neustadt mit sehr gut oder gut bewerten

Wohnzufriedenheit

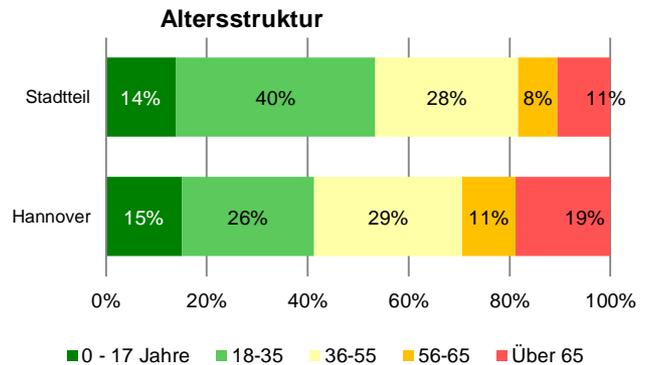


Wohnkonzept Hannover 2025

Nordstadt

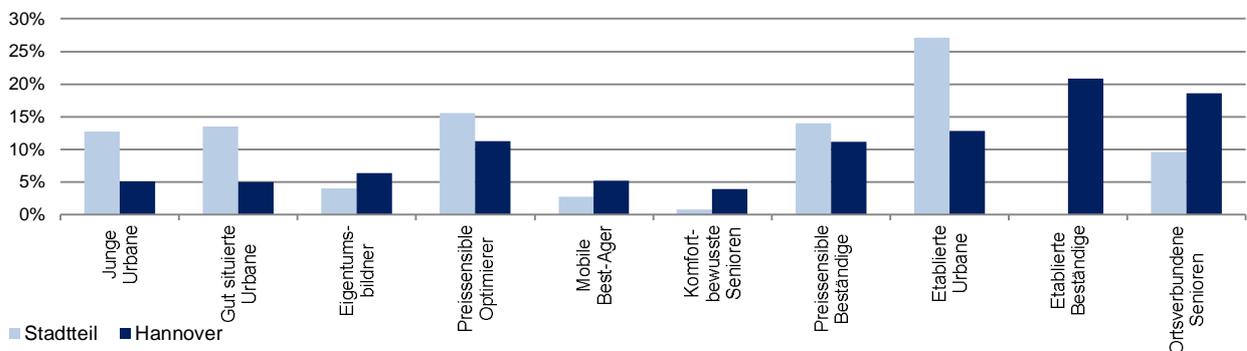
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	16.515	510.809
Einwohner 2005-2010	+3,2%	+0,6%
Einwohnerdichte	45	25
Haushalte	10.115	285.291
Familienhaushalte	14,5%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	40,1	42
Arbeitslose*	9,3%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	7,6%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	31,4%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

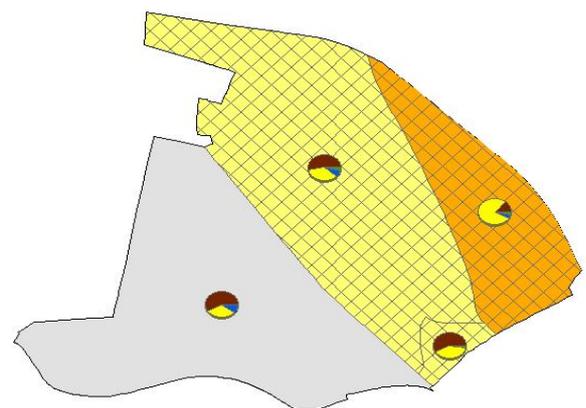
Wohnstiltypen



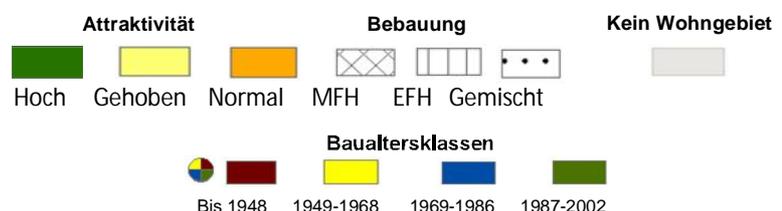
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	9.728	289.932
Wohnungen 2000-2010	131	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,8%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	95,1%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,5%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	8,9%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,48	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.138	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,1%	14,0%
...Genossenschaften	8,1%	13,0%
...private Eigentümer	68,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	2,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	8,4%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



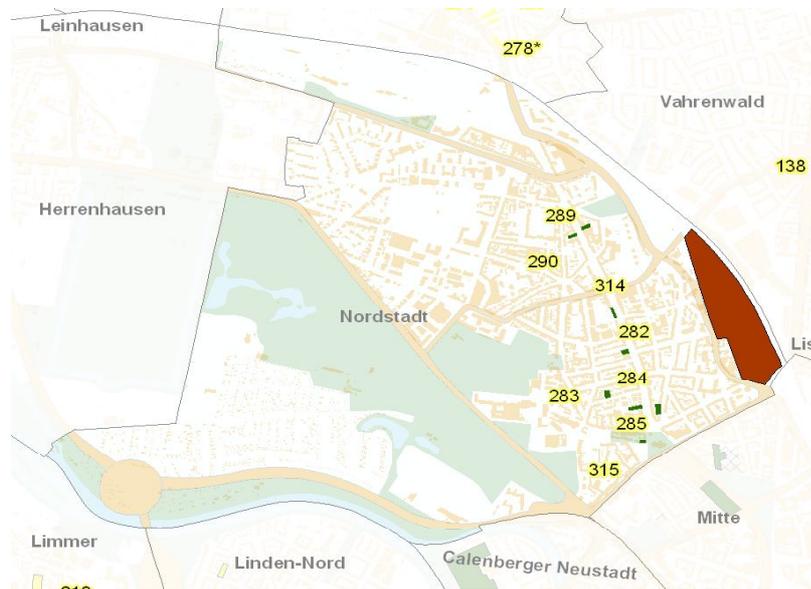


Wohnkonzept Hannover 2025

Nordstadt

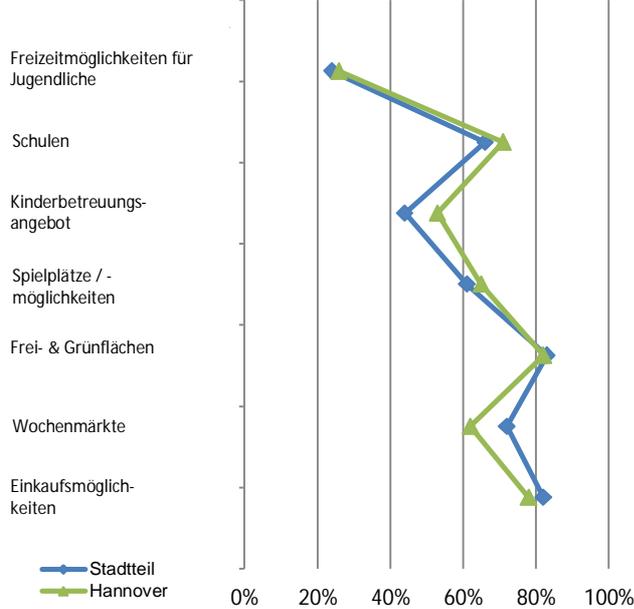
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			8	0,48
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	9,5		
Summe	1	9,52	8	0,48



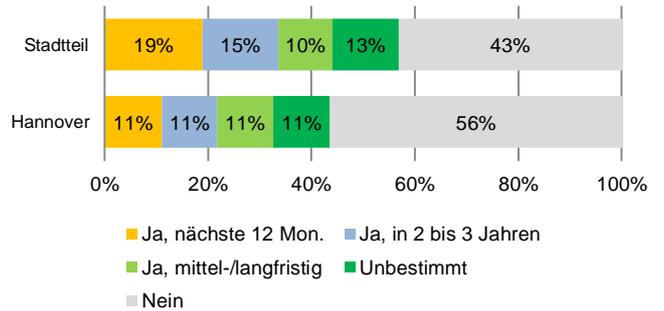
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

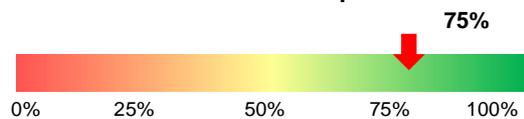


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Nordstadt mit sehr gut oder gut bewerten

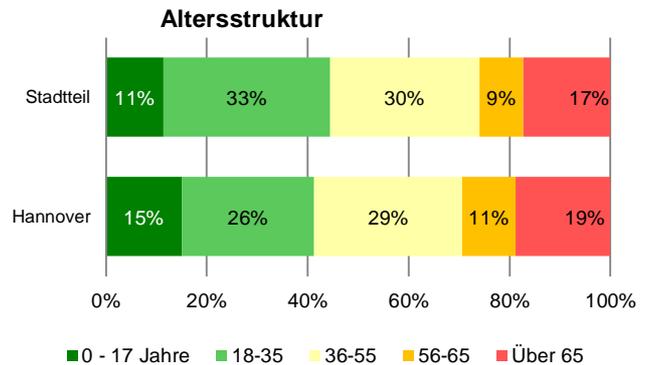


Wohnkonzept Hannover 2025

Südstadt

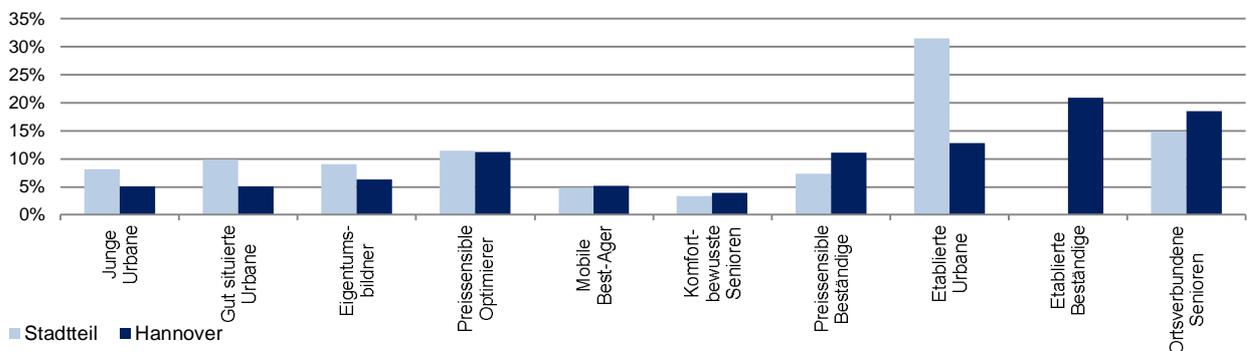
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	38.477	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	74	25
Haushalte	24.542	285.291
Familienhaushalte	12,3%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	48,7	42
Arbeitslose*	4,9%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	3,2%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	13,7%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

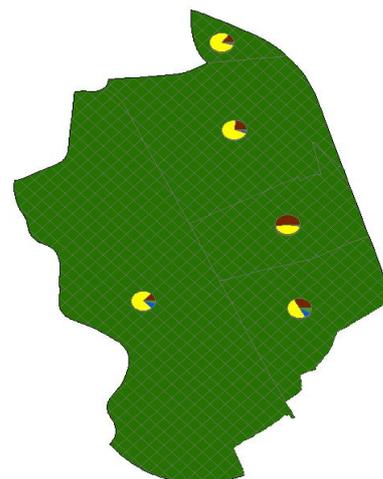
Wohnstiltypen



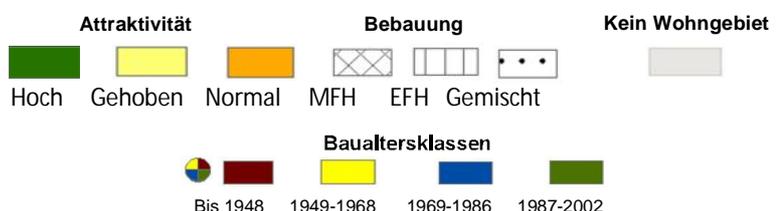
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	25.531	289.932
Wohnungen 2000-2010	336	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	2,8%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	96,5%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,6%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	1,6%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,94	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.429	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,4%	14,0%
...Genossenschaften	12,4%	13,0%
...private Eigentümer	55,8%	38,0%
Eigentum (Haus)	4,0%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	14,8%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



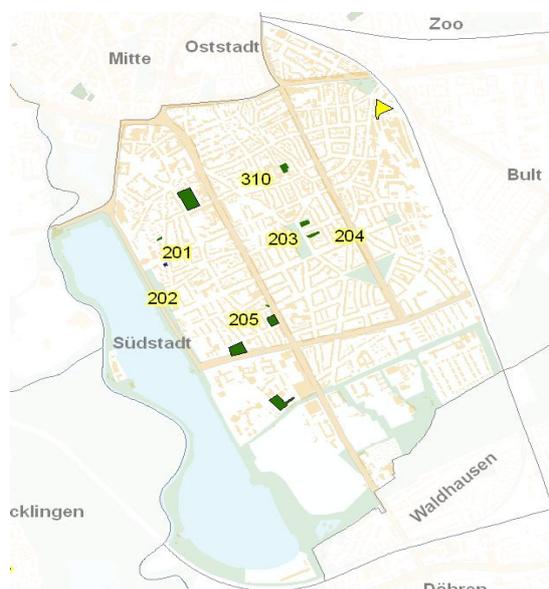


Wohnkonzept Hannover 2025

Südstadt

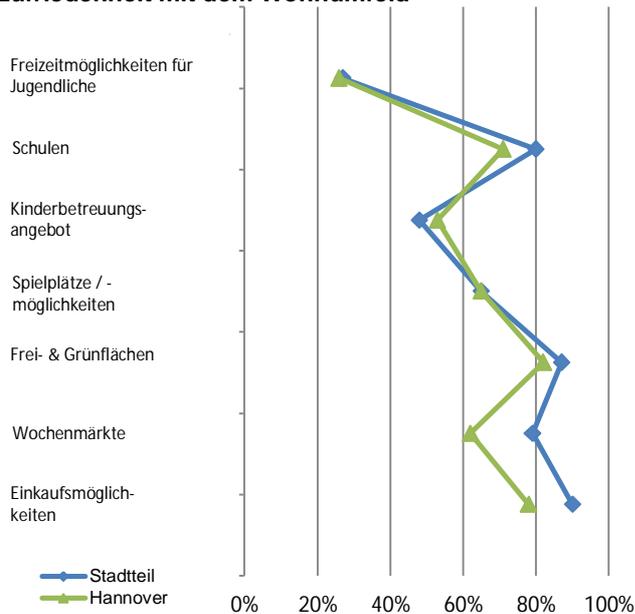
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	4	2,26	5	0,53
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	0,5		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			1	0,06
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	5	2,76	6	0,59



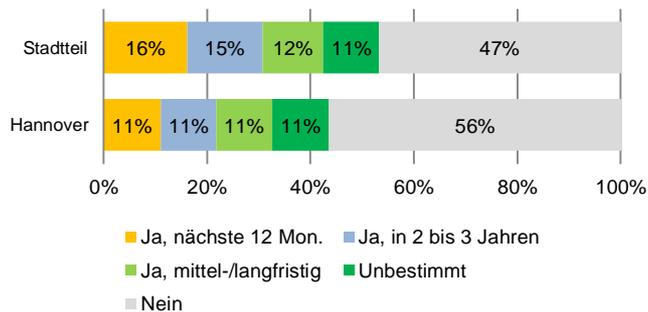
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

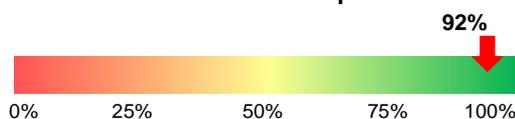


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Südstadt mit sehr gut oder gut bewerten

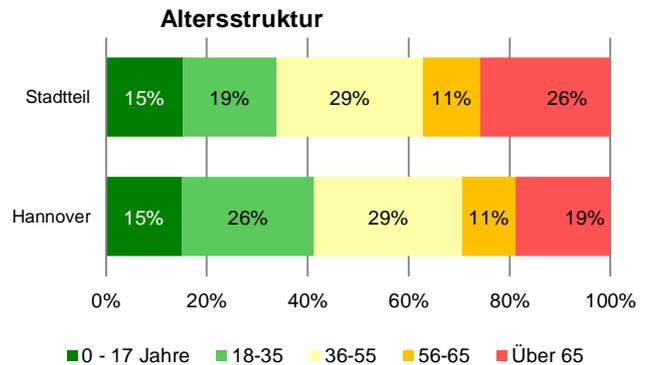


Wohnkonzept Hannover 2025

Waldhausen

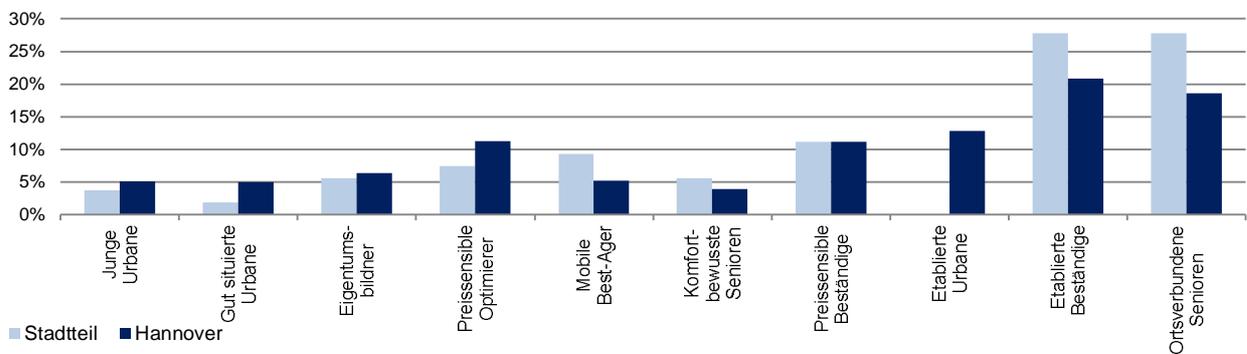
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	2.143	510.809
Einwohner 2005-2010	+2,7%	+0,6%
Einwohnerdichte	29	25
Haushalte	1.161	285.291
Familienhaushalte	16,7%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,8	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	53,6	42
Arbeitslose*	3,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	1,9%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

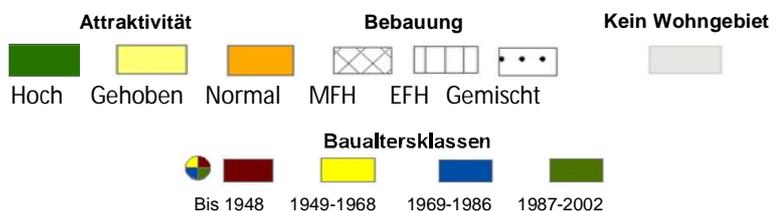
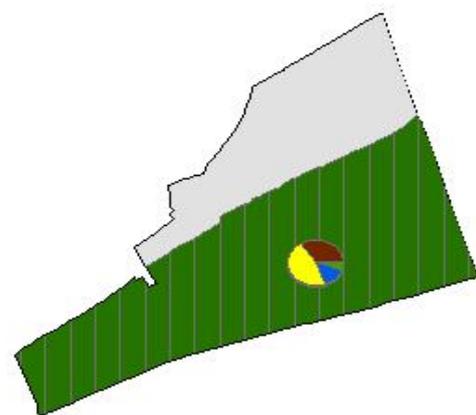


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.214	289.932
Wohnungen 2000-2010	45	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	30,7%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	68,5%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,0%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	8,42	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	2.108	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	11,3%	14,0%
...Genossenschaften	4,8%	13,0%
...private Eigentümer	41,9%	38,0%
Eigentum (Haus)	19,4%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	19,4%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



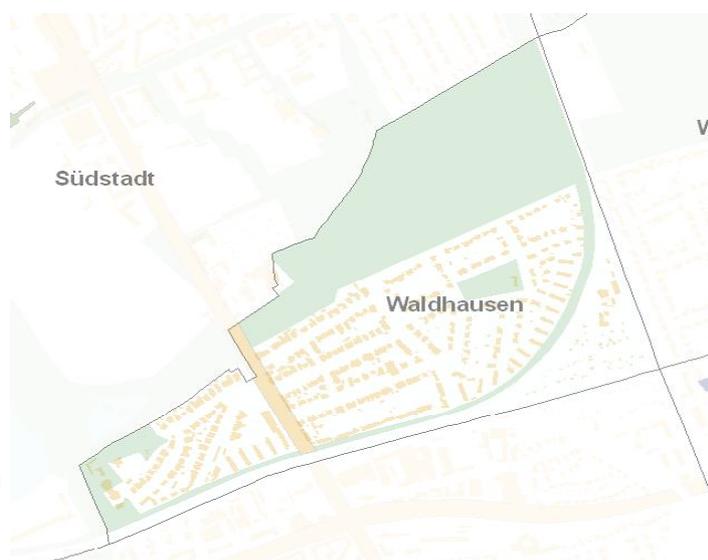


Wohnkonzept Hannover 2025

Waldhausen

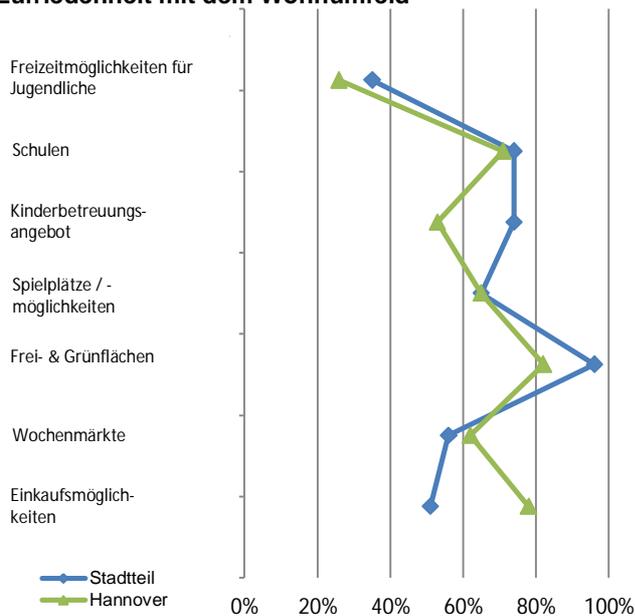
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	0	0,00



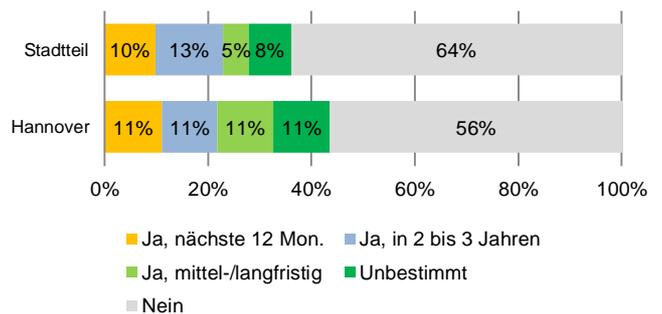
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

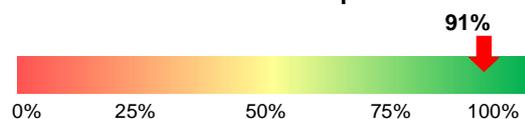


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Waldhausen mit sehr gut oder gut bewerten

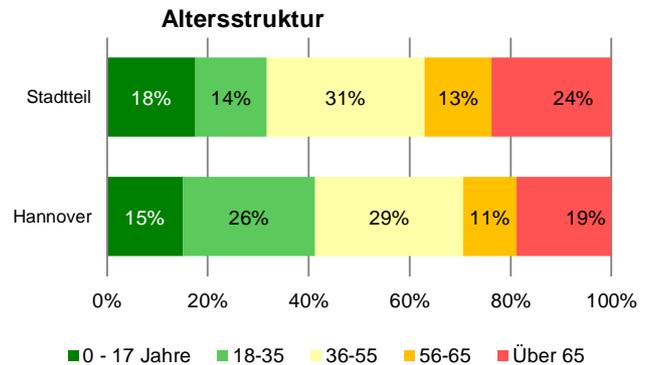


Wohnkonzept Hannover 2025

Waldheim

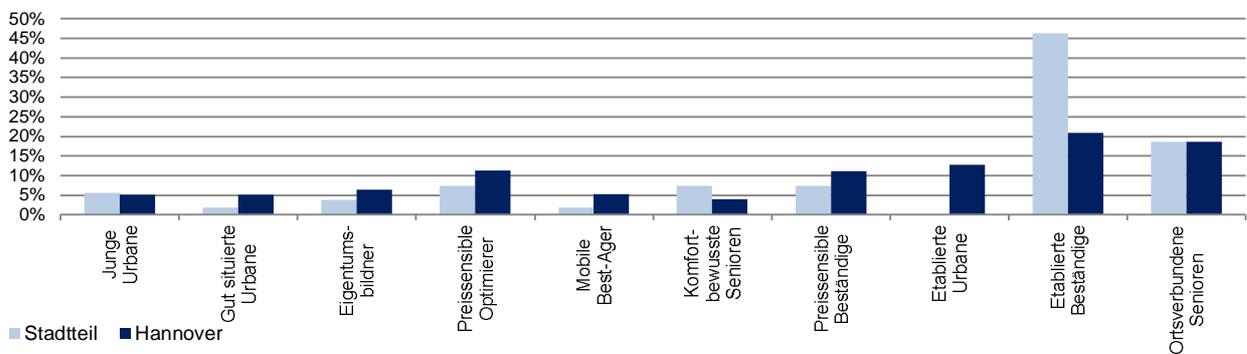
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	1.836	510.809
Einwohner 2005-2010	+3,0%	+0,6%
Einwohnerdichte	15	25
Haushalte	958	285.291
Familienhaushalte	20,4%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	43,2	42
Arbeitslose*	1,9%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	1,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	6,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

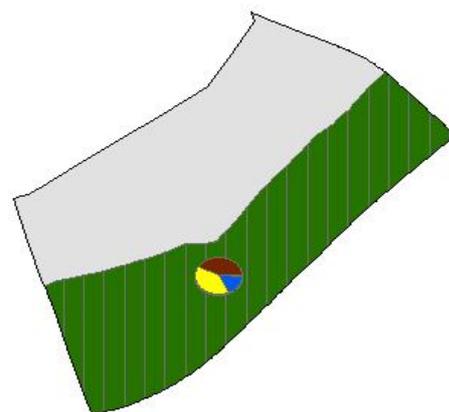
Wohnstiltypen



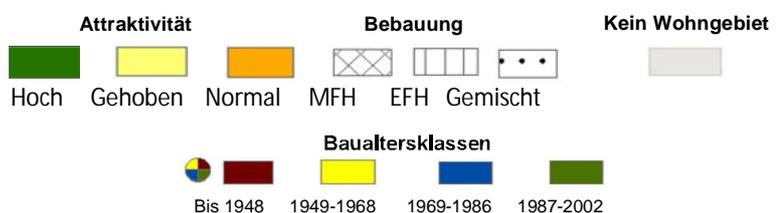
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	781	289.932
Wohnungen 2000-2010	4	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	52,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	47,2%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,54	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.037	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	1,9%	14,0%
...Genossenschaften	13,2%	13,0%
...private Eigentümer	20,8%	38,0%
Eigentum (Haus)	52,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	7,5%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010





Wohnkonzept Hannover 2025

Waldheim

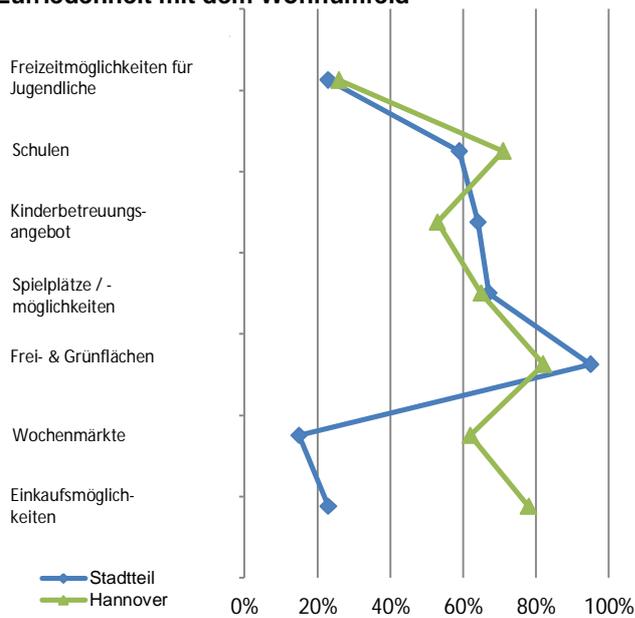
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	0	0,00



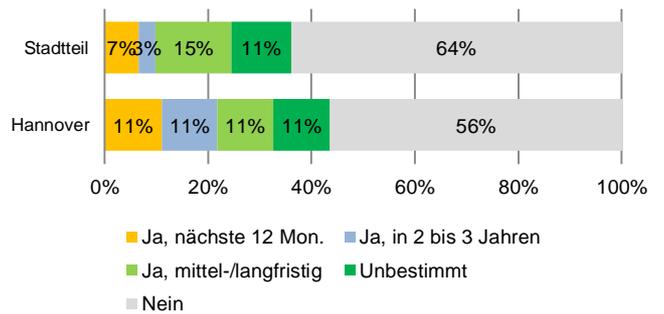
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

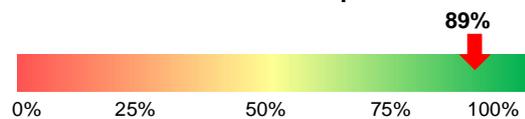


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Waldheim mit sehr gut oder gut bewerten

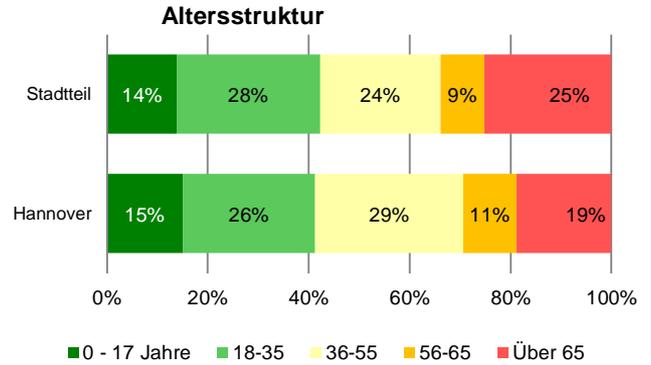


Wohnkonzept Hannover 2025

Bult

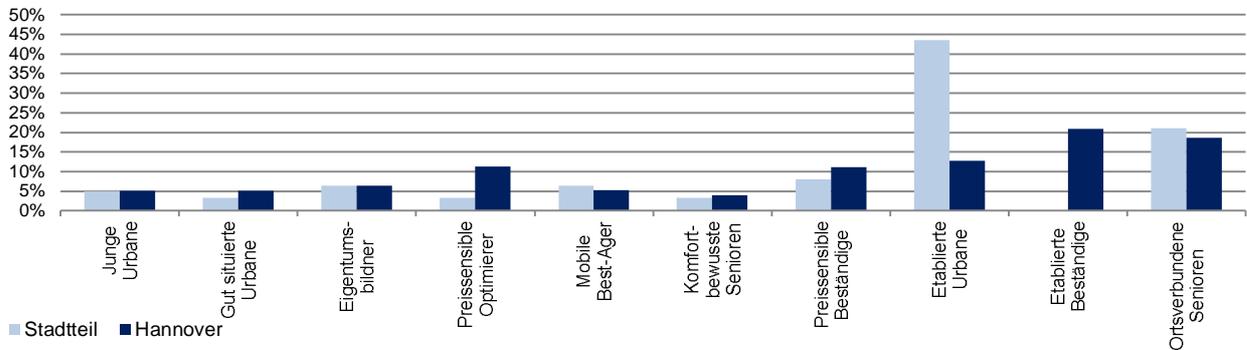
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	3.009	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,7%	+0,6%
Einwohnerdichte	15	25
Haushalte	1.559	285.291
Familienhaushalte	16,0%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	46,9	42
Arbeitslose*	3,4%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	2,1%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	23,7%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

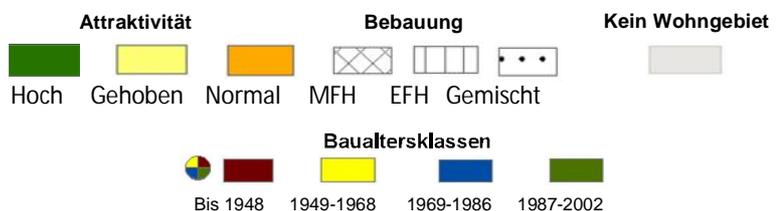
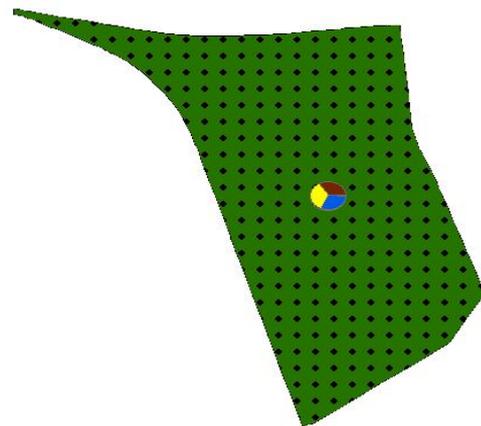


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.612	289.932
Wohnungen 2000-2010	6	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	29,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	66,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	5,1%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	7,86	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	2.363	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	6,3%	14,0%
...Genossenschaften	4,7%	13,0%
...private Eigentümer	40,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	26,6%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	15,6%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



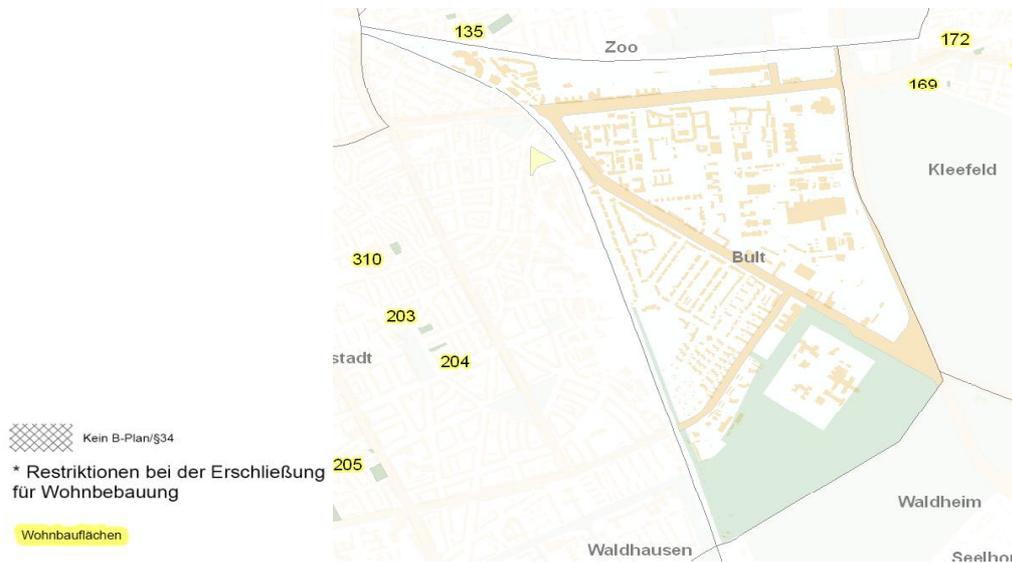


Wohnkonzept Hannover 2025

Bult

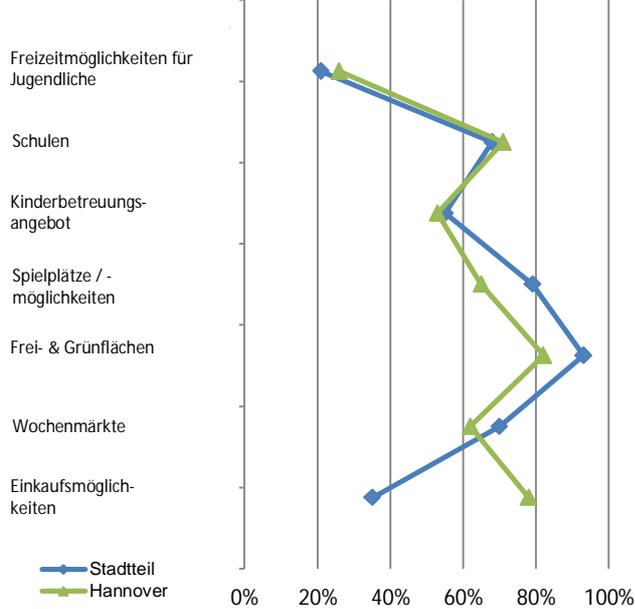
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	0	0,00



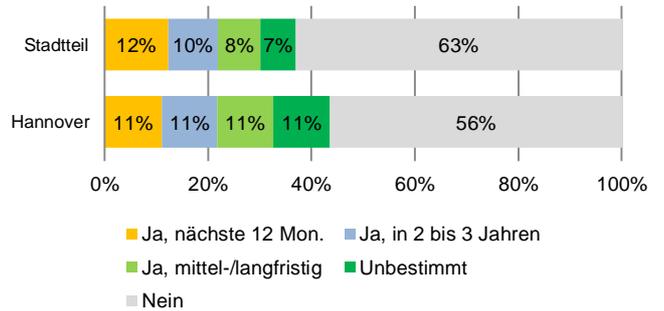
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

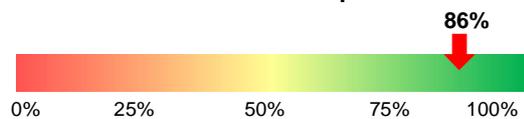


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Bult mit sehr gut oder gut bewerten

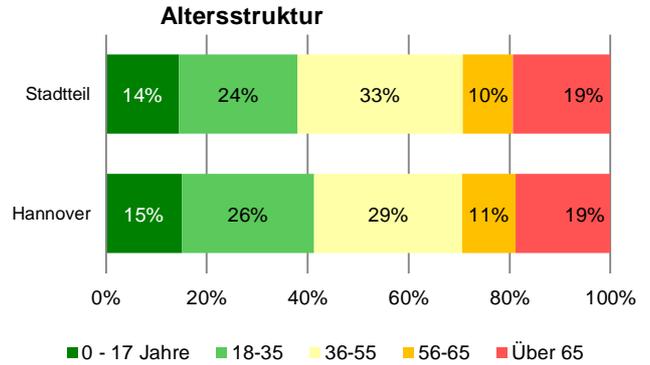


Wohnkonzept Hannover 2025

Zoo

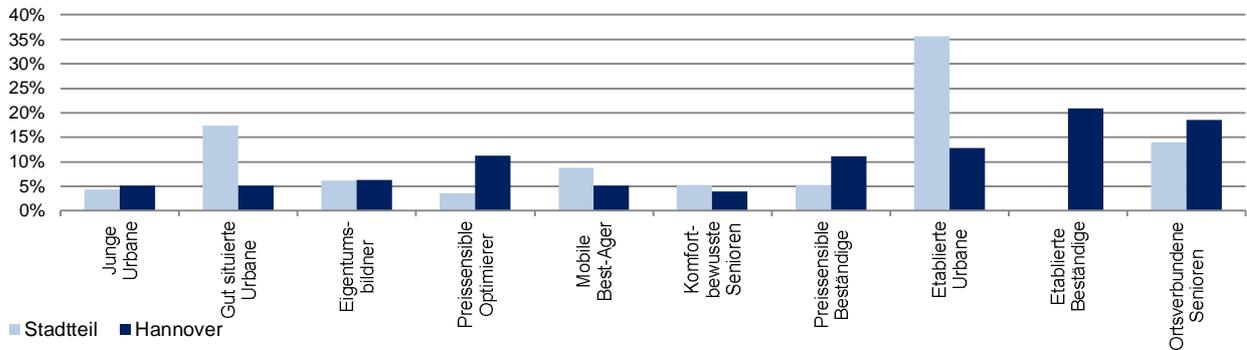
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	4.341	510.809
Einwohner 2005-2010	+4,9%	+0,6%
Einwohnerdichte	8	25
Haushalte	2.506	285.291
Familienhaushalte	16,2%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	55,4	42
Arbeitslose*	2,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	1,6%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	13,7%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

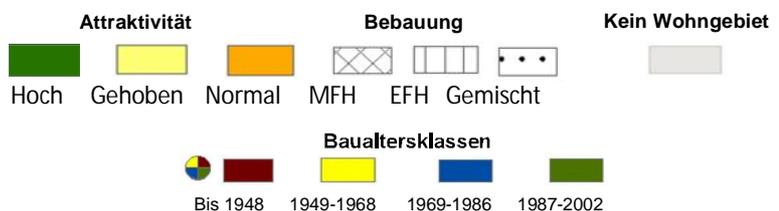
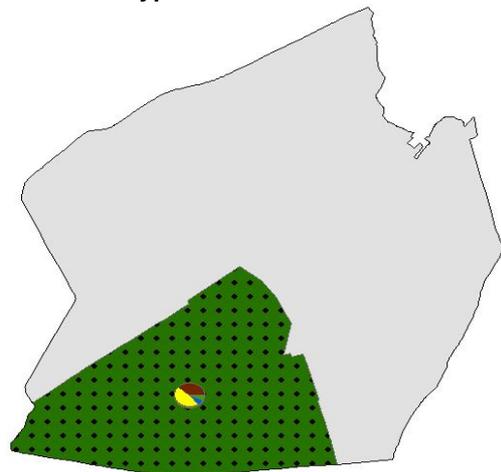


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	2.762	289.932
Wohnungen 2000-2010	40	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	15,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	81,2%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,5%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,5%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	7,97	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	2.045	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	5,4%	14,0%
...Genossenschaften	6,2%	13,0%
...private Eigentümer	51,9%	38,0%
Eigentum (Haus)	12,4%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	21,7%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



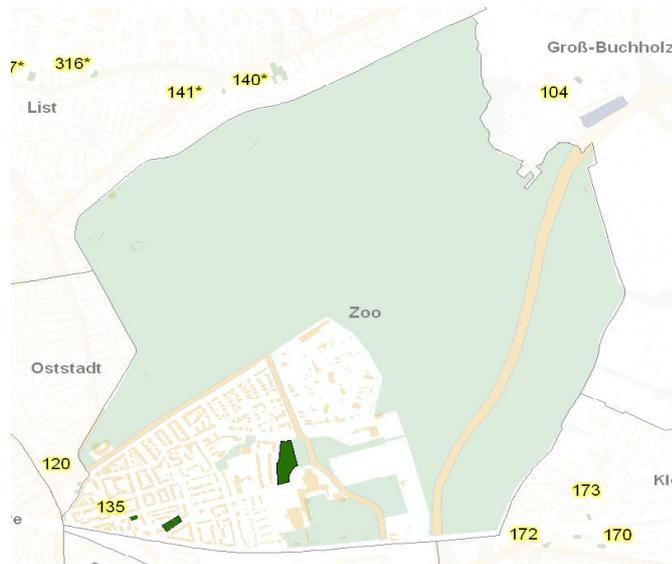


Wohnkonzept Hannover 2025

Zoo

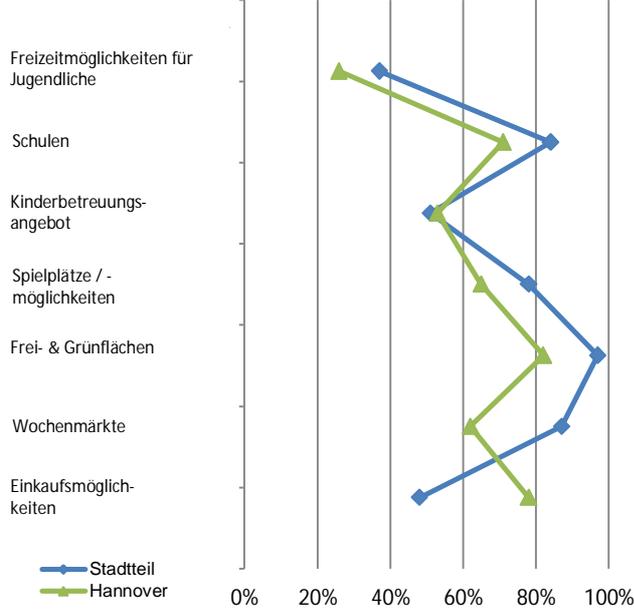
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	1,89	1	0,15
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	1,89	1	0,15



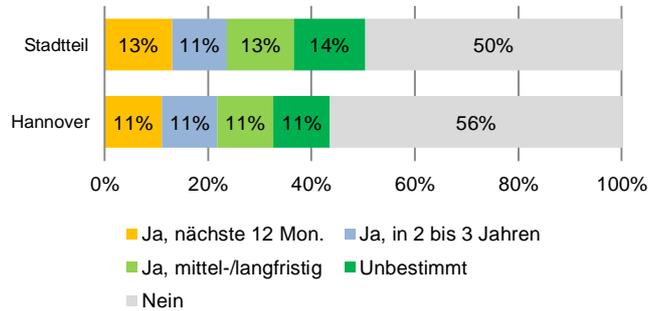
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

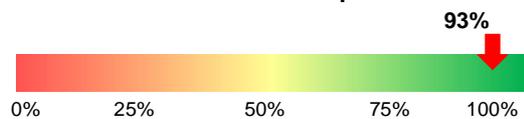


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Zoo mit sehr gut oder gut bewerten

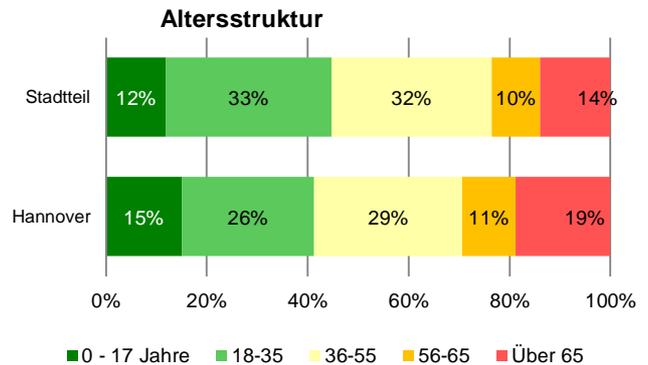


Wohnkonzept Hannover 2025

Oststadt

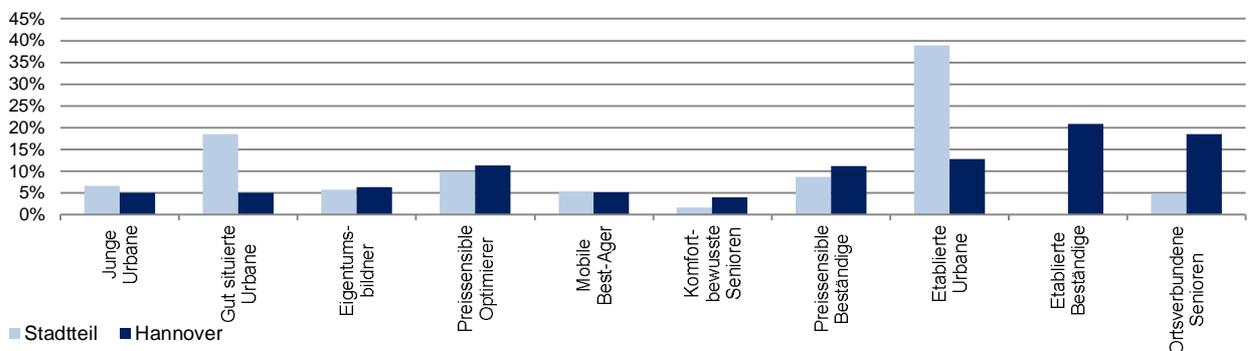
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	13.584	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,5%	+0,6%
Einwohnerdichte	159	25
Haushalte	8.659	285.291
Familienhaushalte	12,6%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	49,7	42
Arbeitslose*	5,8%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	4,0%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	19,1%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

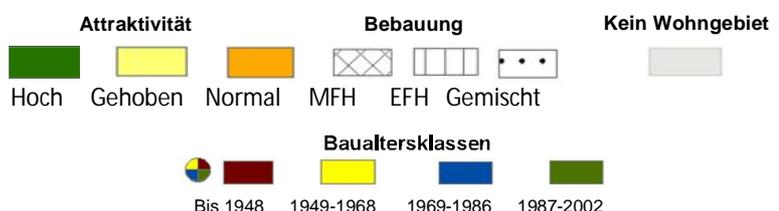


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	9.158	289.932
Wohnungen 2000-2010	50	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	2,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	95,3%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	1,8%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	7,05	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.664	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	8,5%	14,0%
...Genossenschaften	2,5%	13,0%
...private Eigentümer	67,1%	38,0%
Eigentum (Haus)	0,9%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	20,1%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



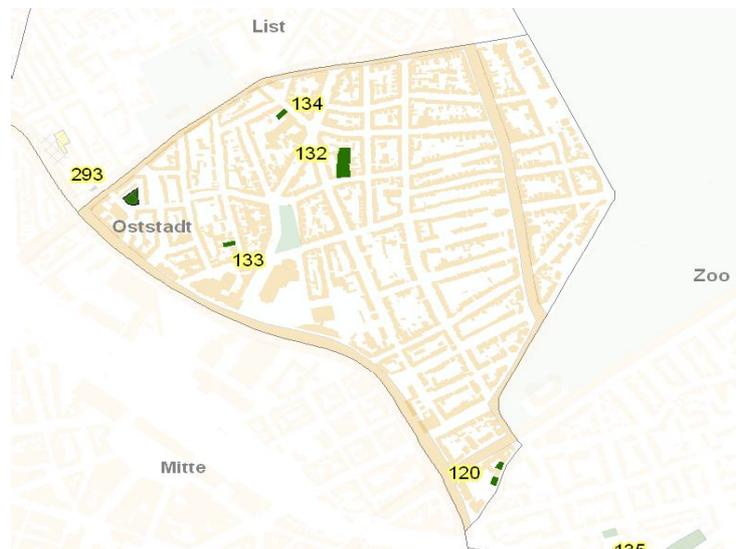


Wohnkonzept Hannover 2025

Oststadt

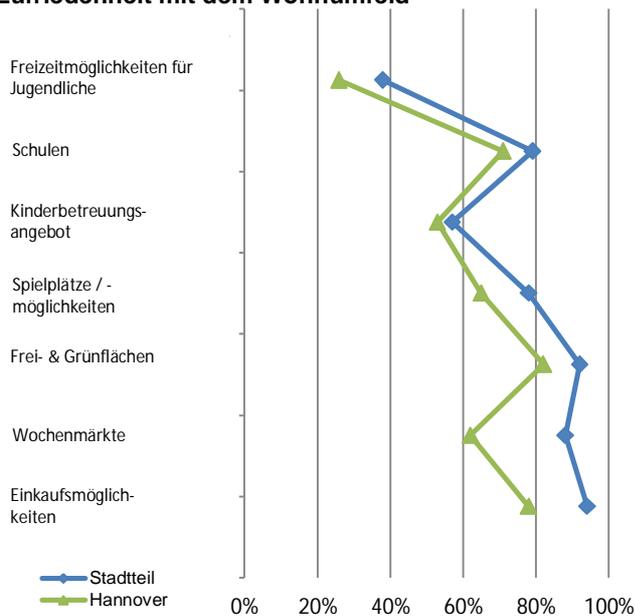
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,11	3	0,35
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	0,11	3	0,35



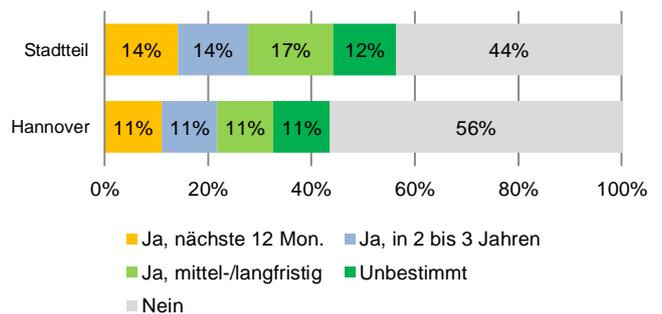
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

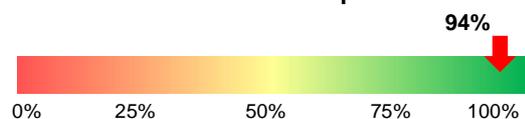


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Oststadt mit sehr gut oder gut bewerten

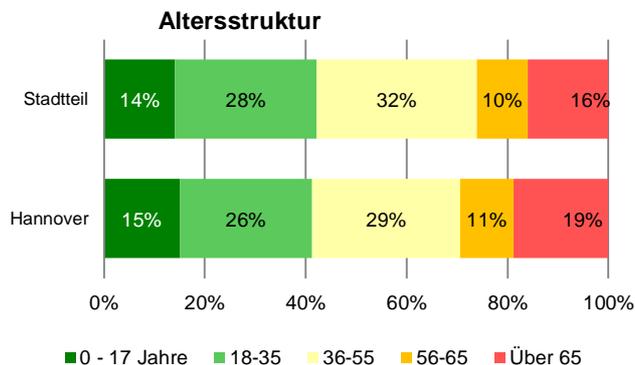


Wohnkonzept Hannover 2025

List

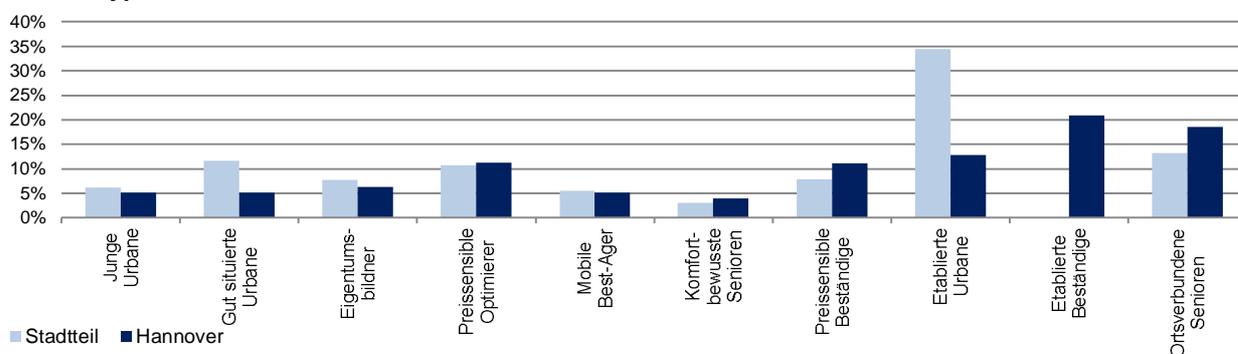
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	43.244	510.809
Einwohner 2005-2010	+2,9%	+0,6%
Einwohnerdichte	87	25
Haushalte	25.695	285.291
Familienhaushalte	16,0%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	46,1	42
Arbeitslose*	6,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	4,4%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	18,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

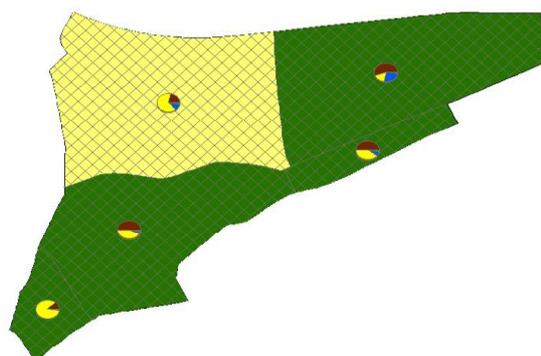
Wohnstiltypen



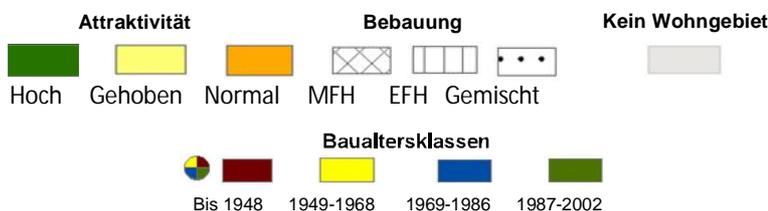
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	26.301	289.932
Wohnungen 2000-2010	361	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	95,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,0%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	2,7%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,58	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.233	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	16,8%	14,0%
...Genossenschaften	10,4%	13,0%
...private Eigentümer	49,2%	38,0%
Eigentum (Haus)	3,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	19,9%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



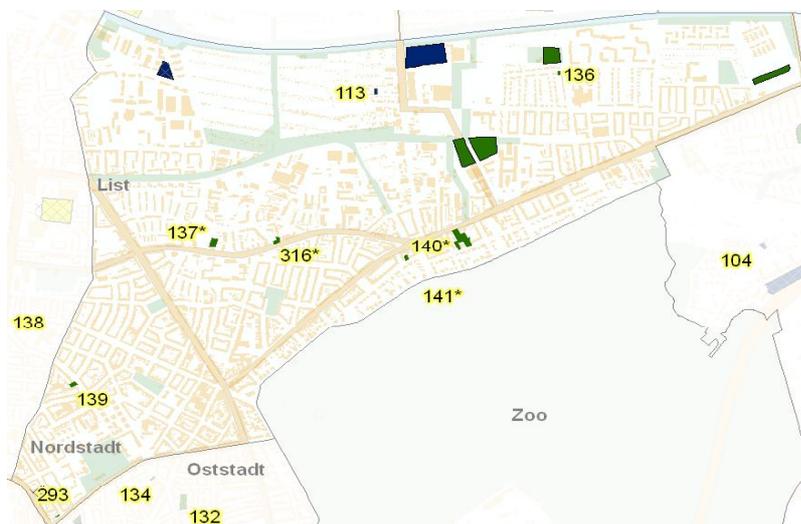


Wohnkonzept Hannover 2025

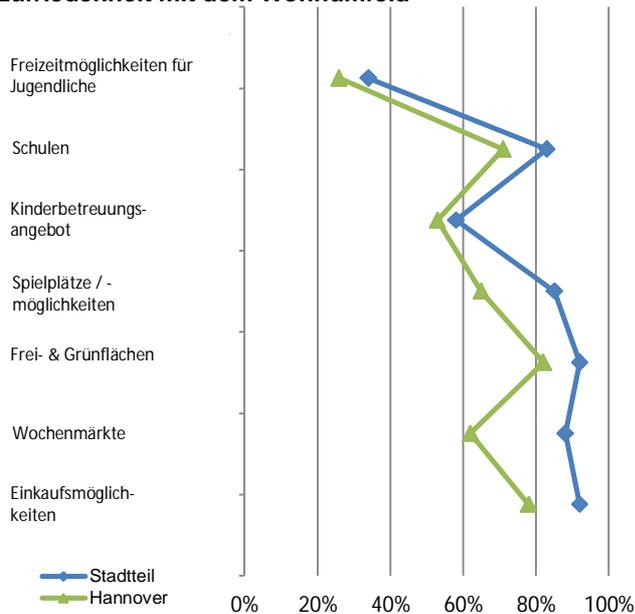
List

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	4	3,27	7	0,88
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	0,1		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	2,30	1	0,04
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	7	5,69	8	0,92

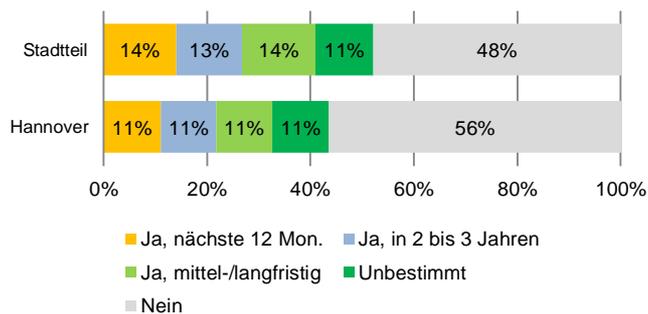


Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

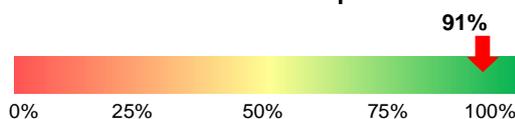


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in List mit sehr gut oder gut bewerten

Wohnzufriedenheit

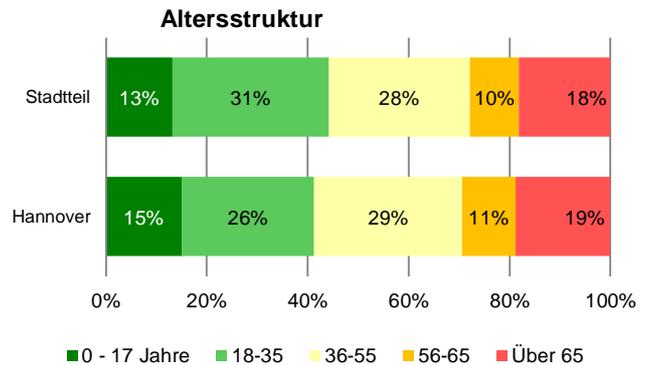


Wohnkonzept Hannover 2025

Vahrenwald

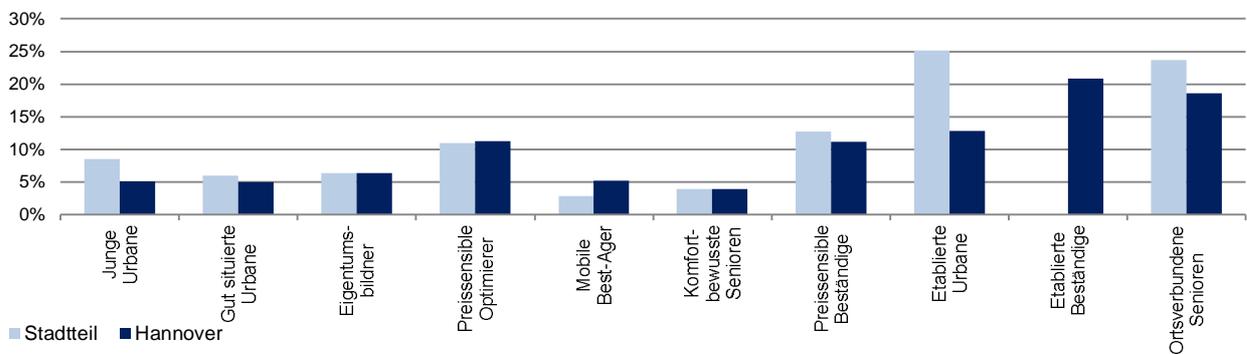
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	23.904	510.809
Einwohner 2005-2010	+2,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	73	25
Haushalte	14.433	285.291
Familienhaushalte	14,2%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	39,2	42
Arbeitslose*	10,6%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	8,6%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	30,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

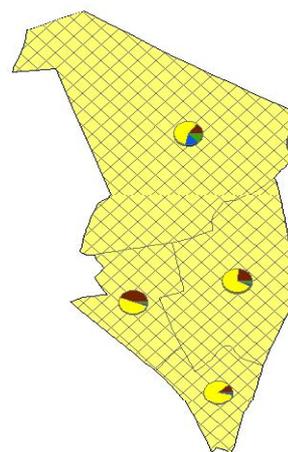
Wohnstiltypen



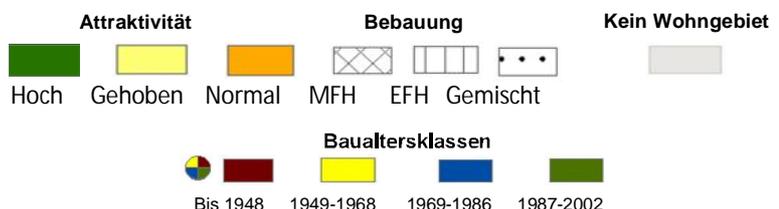
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	14.596	289.932
Wohnungen 2000-2010	295	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	96,1%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	5,8%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,26	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	983	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	14,9%	14,0%
...Genossenschaften	34,5%	13,0%
...private Eigentümer	36,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	2,6%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	11,2%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



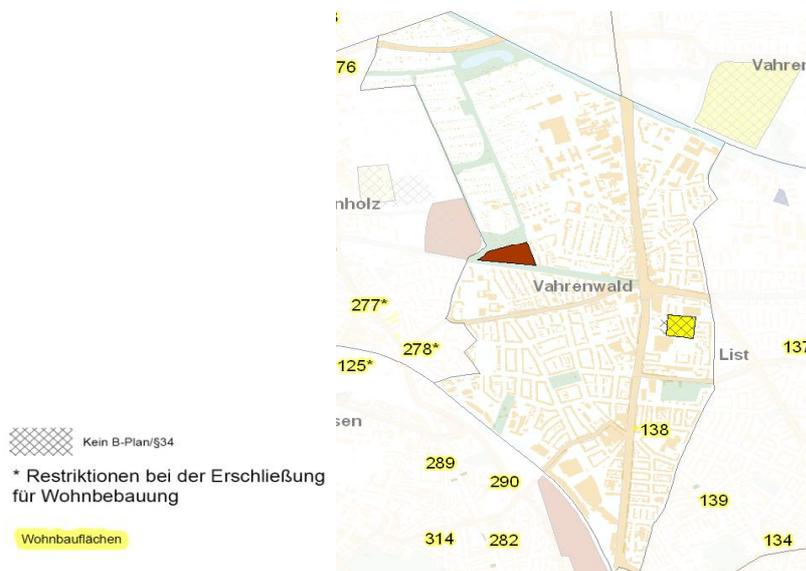


Wohnkonzept Hannover 2025

Vahrenwald

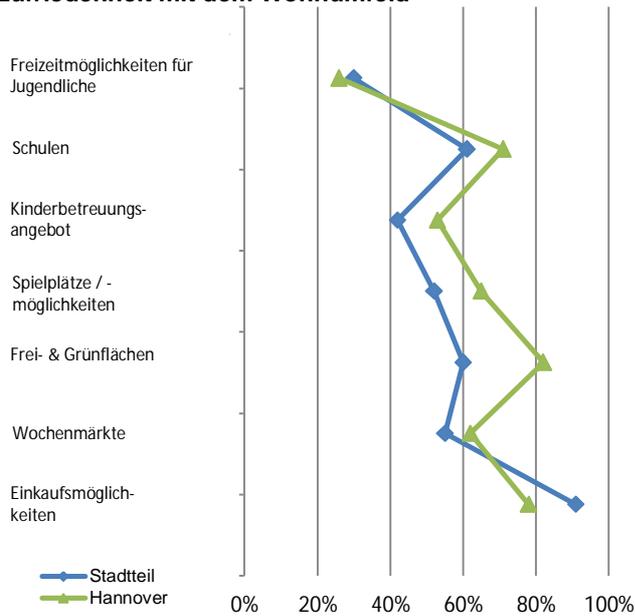
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	1,7	1	0,04
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	2,4		
Summe	2	4,04	1	0,04



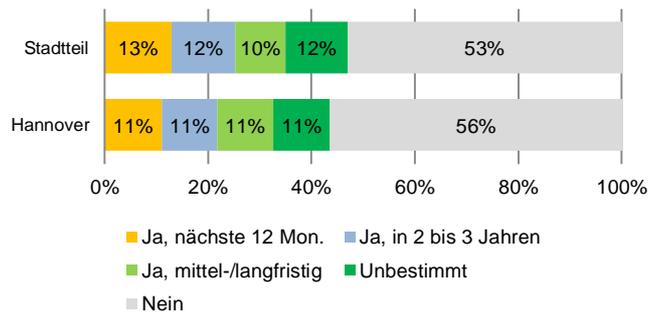
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

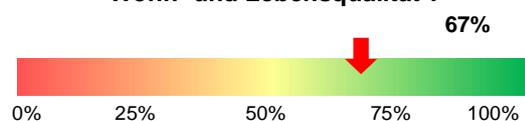


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Vahrenwald mit sehr gut oder gut bewerten

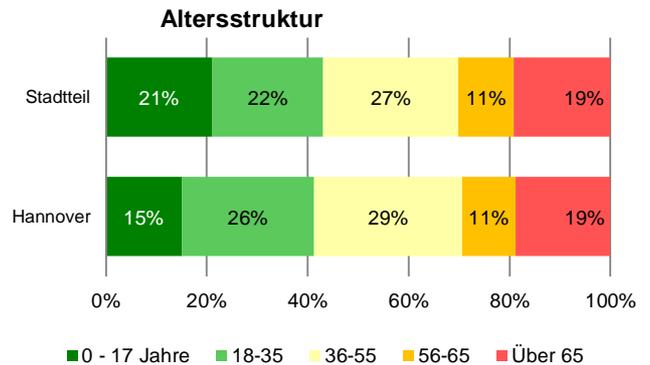


Wohnkonzept Hannover 2025

Vahrenheide

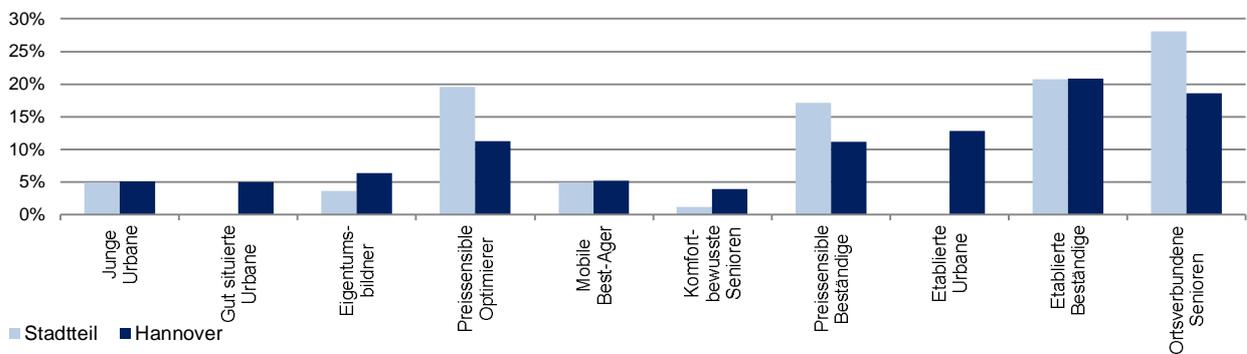
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	9.030	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	20	25
Haushalte	4.309	285.291
Familienhaushalte	24,1%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,1	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	35,9	42
Arbeitslose*	15,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	14,0%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	49,0%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

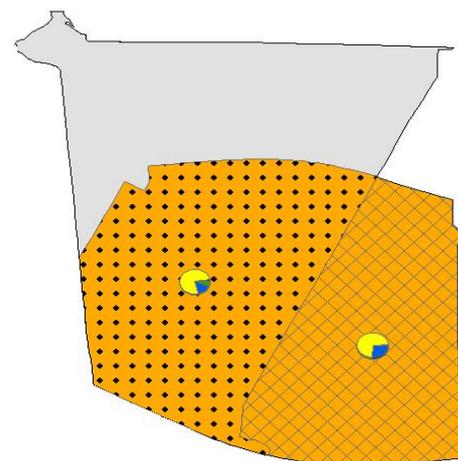
Wohnstiltypen



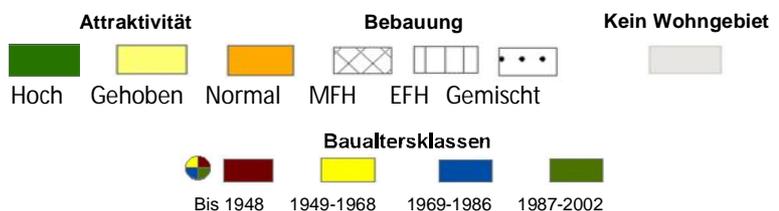
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	4.742	289.932
Wohnungen 2000-2010	80	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	12,3%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	86,5%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,6%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	20,5%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,71	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.018	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	33,0%	14,0%
...Genossenschaften	13,6%	13,0%
...private Eigentümer	10,2%	38,0%
Eigentum (Haus)	27,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	13,6%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



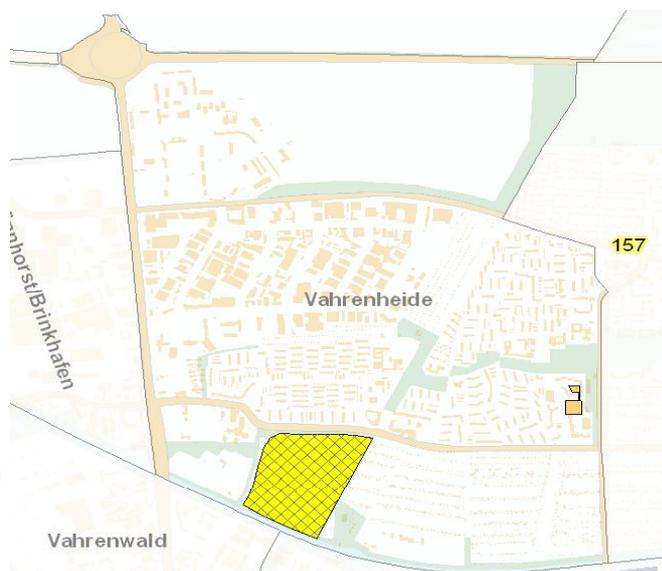


Wohnkonzept Hannover 2025

Vahrenheide

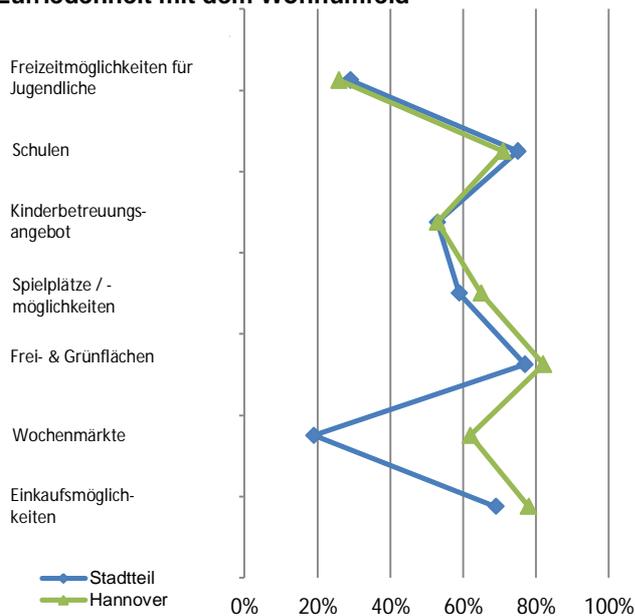
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	17,6	1	
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	0,6		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	18,24	1	0,00



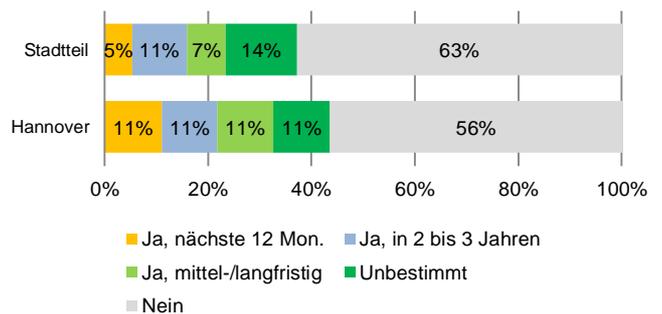
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

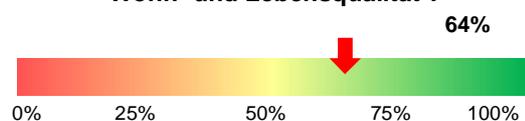


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Vahrenheide mit sehr gut oder gut bewerten

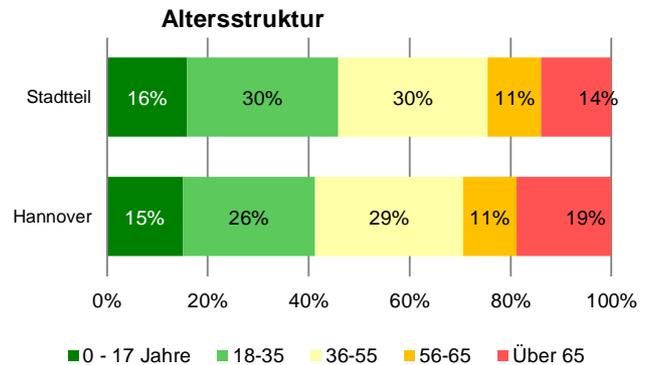


Wohnkonzept Hannover 2025

Hainholz

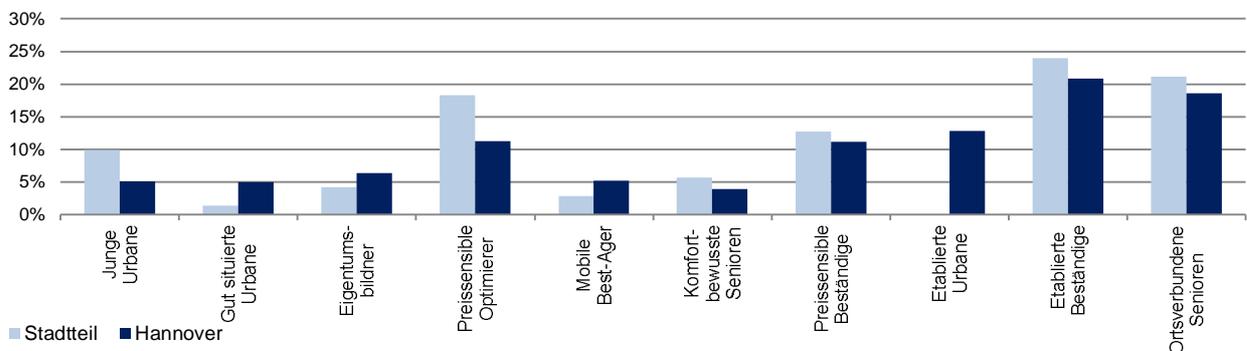
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	6.754	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	28	25
Haushalte	3.641	285.291
Familienhaushalte	18,5%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	34,4	42
Arbeitslose*	14,6%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	12,1%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	45,6%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

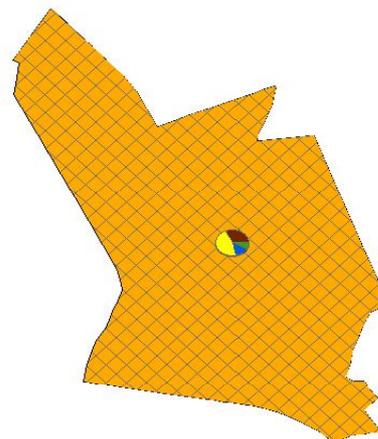
Wohnstiltypen



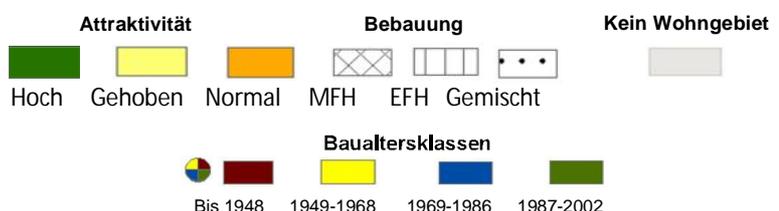
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	3.727	289.932
Wohnungen 2000-2010	11	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	5,0%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	93,7%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	4,0%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	14,5%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,13	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	953	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	18,7%	14,0%
...Genossenschaften	14,3%	13,0%
...private Eigentümer	51,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	3,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	8,8%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



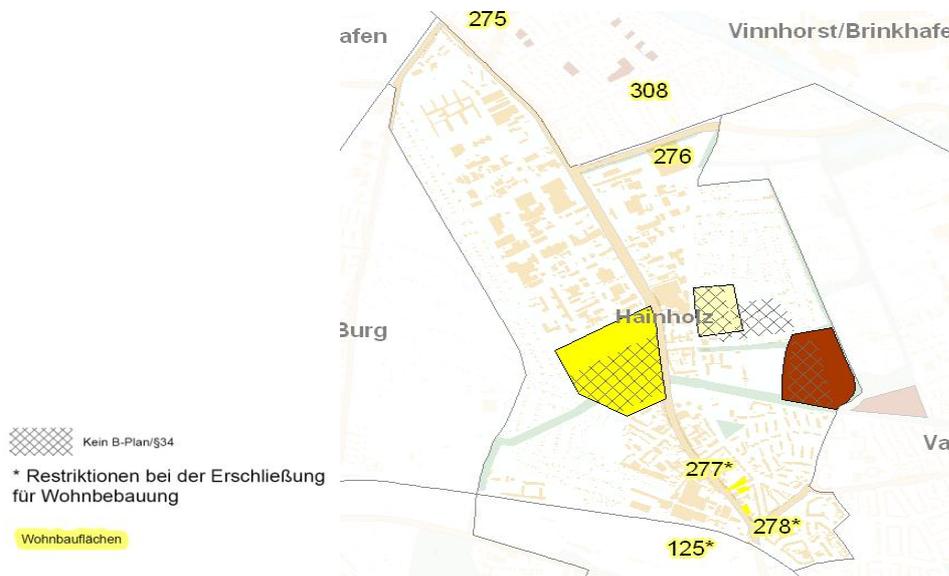


Wohnkonzept Hannover 2025

Hainholz

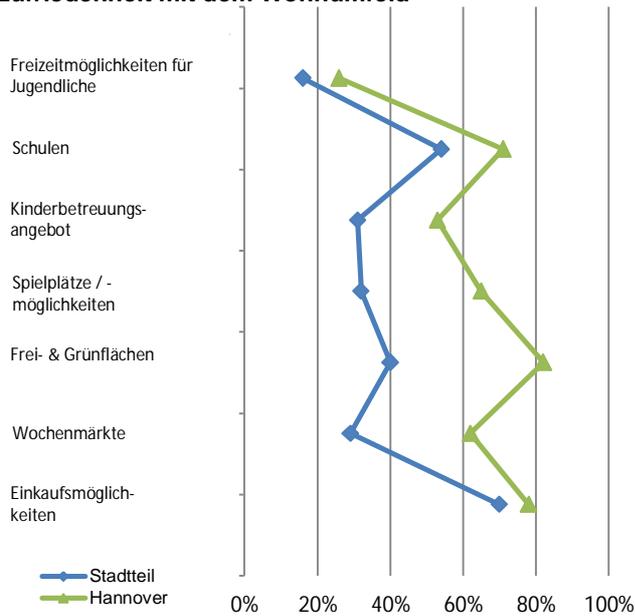
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	13,3	3	0,39
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	3,6		
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	7,9		
Summe	3	24,80	3	0,39



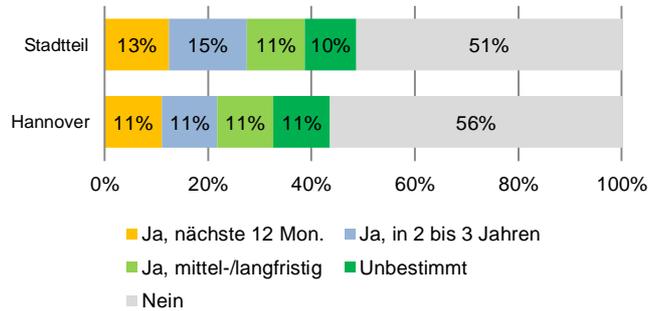
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

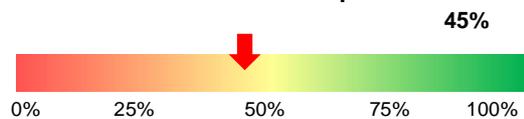


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Hainholz mit sehr gut oder gut bewerten

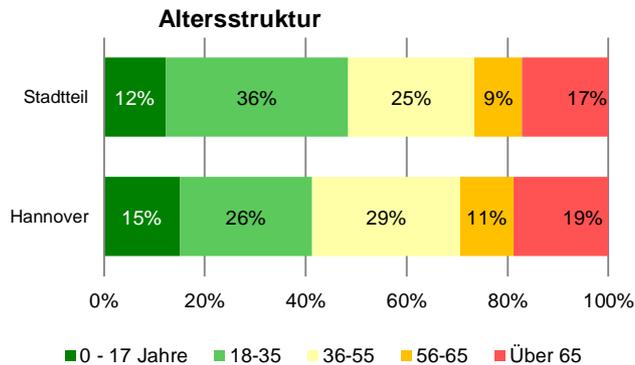


Wohnkonzept Hannover 2025

Herrenhausen

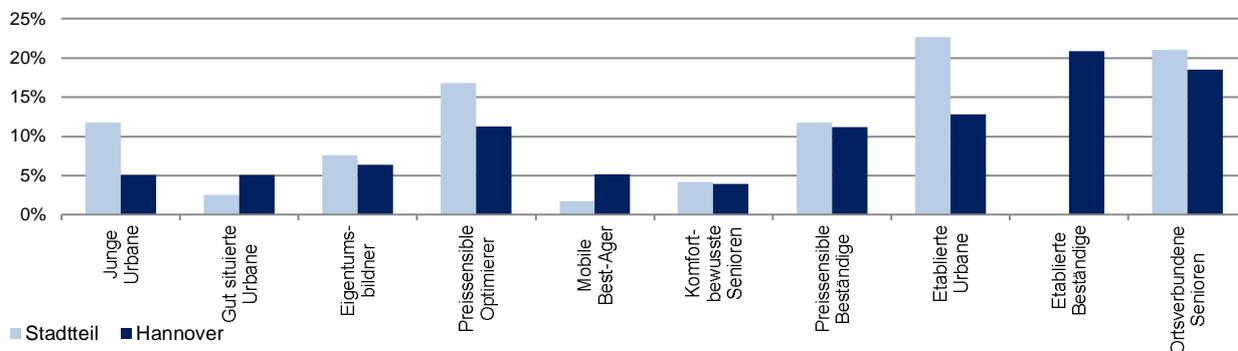
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	7.755	510.809
Einwohner 2005-2010	-3,5%	+0,6%
Einwohnerdichte	26	25
Haushalte	4.743	285.291
Familienhaushalte	13,2%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	38,1	42
Arbeitslose*	10,5%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	8,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	35,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

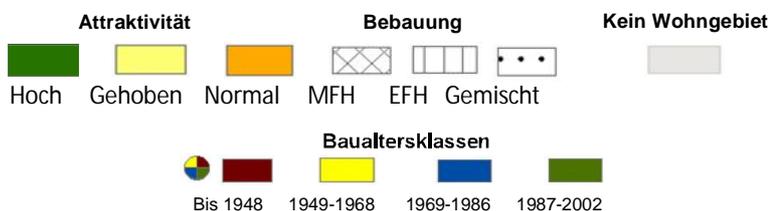
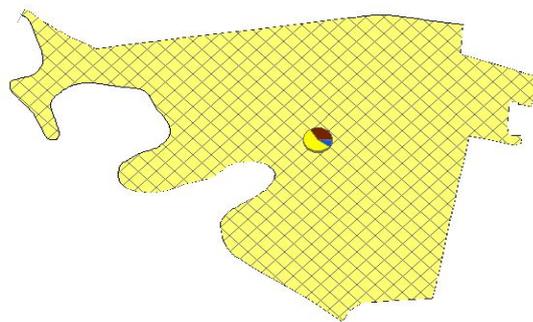


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	4.852	289.932
Wohnungen 2000-2010	34	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,9%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	95,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,0%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	15,5%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,53	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	999	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	19,0%	14,0%
...Genossenschaften	33,3%	13,0%
...private Eigentümer	32,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	8,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	6,8%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen





Wohnkonzept Hannover 2025

Herrenhausen

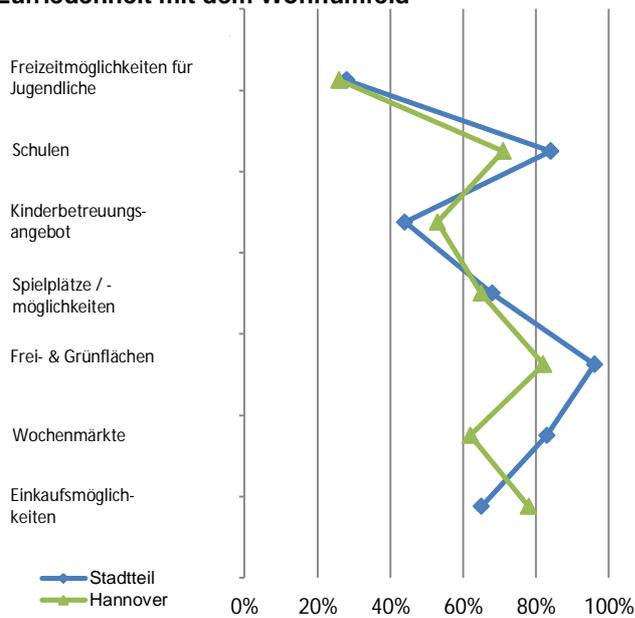
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,73	1	0,27
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	2	0,5		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	3	1,21	1	0,27



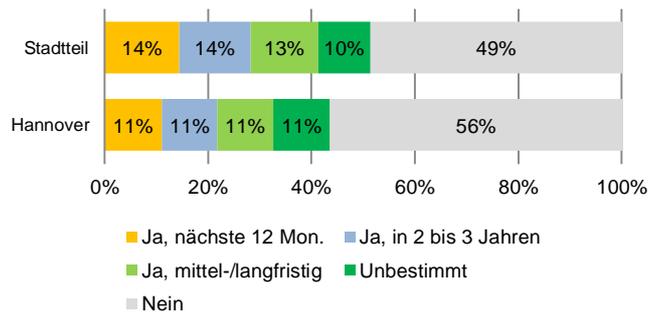
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

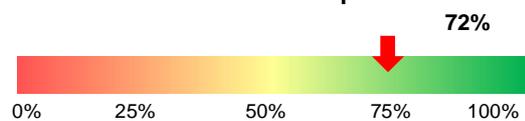


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Herrenhausen mit sehr gut oder gut bewerten

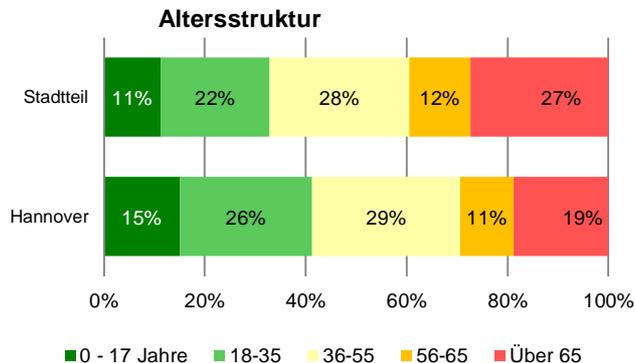


Wohnkonzept Hannover 2025

Burg

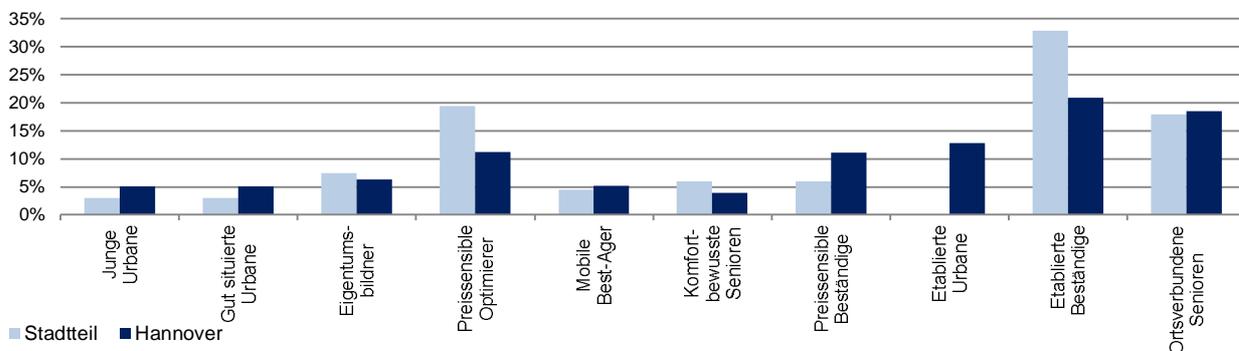
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	3.718	510.809
Einwohner 2005-2010	-3,1%	+0,6%
Einwohnerdichte	28	25
Haushalte	2.179	285.291
Familienhaushalte	13,2%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	43,1	42
Arbeitslose*	8,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	5,7%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	19,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

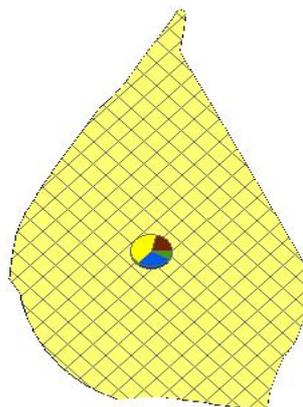
Wohnstiltypen



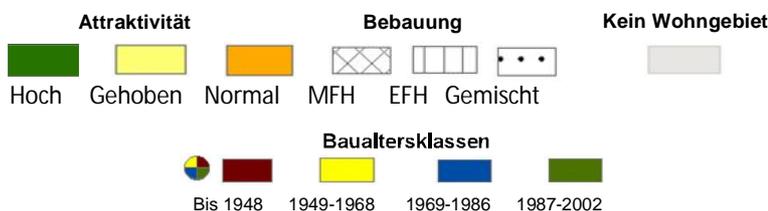
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	2.301	289.932
Wohnungen 2000-2010	50	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	13,3%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	84,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,8%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,51	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	946	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	14,3%	14,0%
...Genossenschaften	38,1%	13,0%
...private Eigentümer	26,2%	38,0%
Eigentum (Haus)	10,7%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	9,5%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



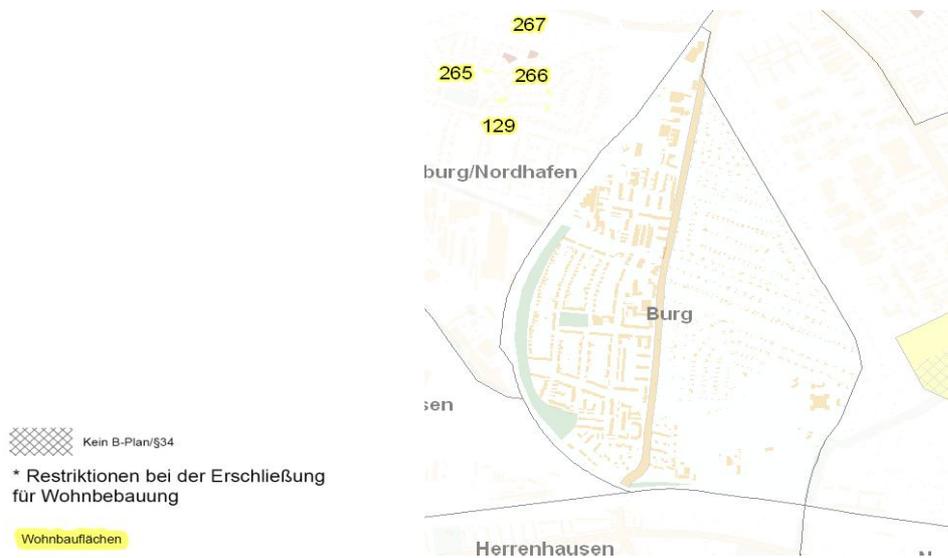


Wohnkonzept Hannover 2025

Burg

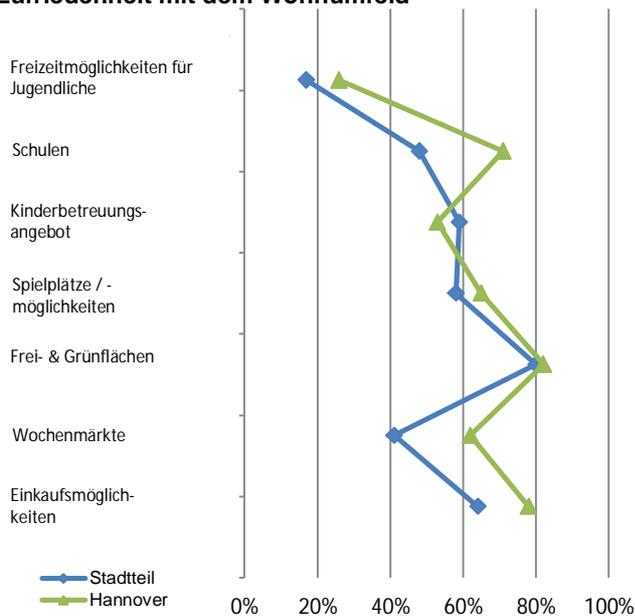
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	0	0,00



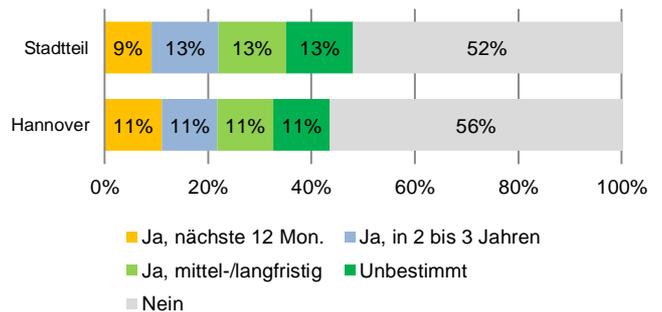
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

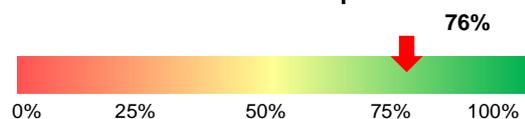


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Burg mit sehr gut oder gut bewerten

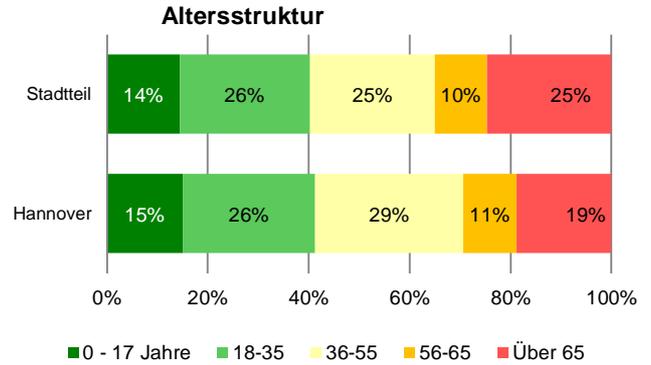


Wohnkonzept Hannover 2025

Leinhausen

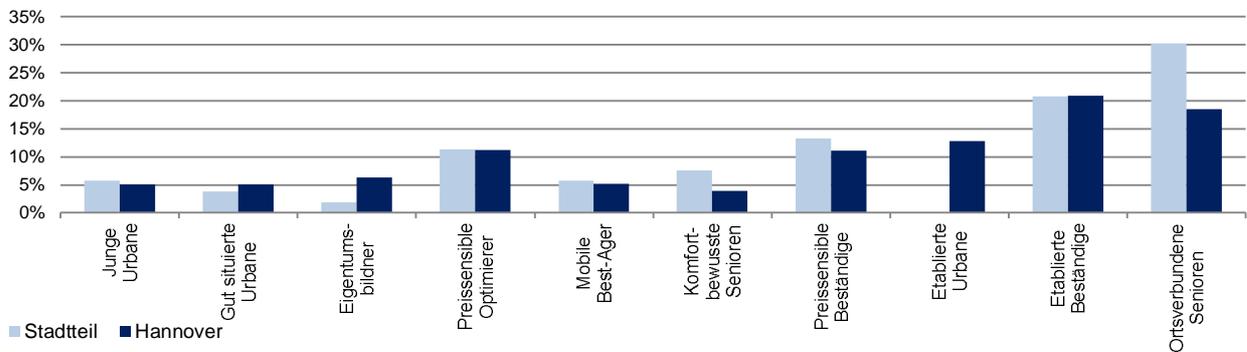
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	2.954	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	25	25
Haushalte	1.647	285.291
Familienhaushalte	16,8%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,8	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	36,4	42
Arbeitslose*	7,9%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	5,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	23,4%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

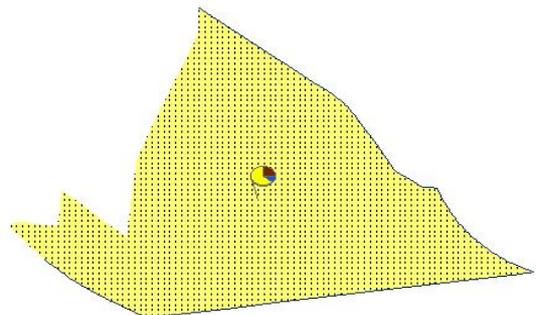
Wohnstiltypen



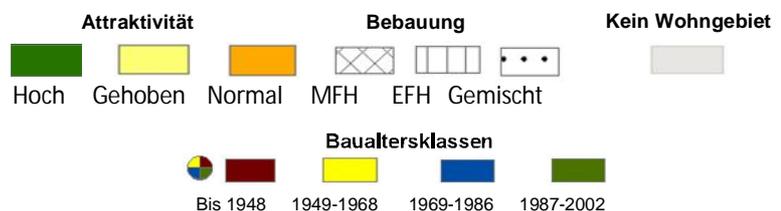
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.622	289.932
Wohnungen 2000-2010	2	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	10,7%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	88,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	1,5%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,70	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	996	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	47,6%	14,0%
...Genossenschaften	22,2%	13,0%
...private Eigentümer	17,5%	38,0%
Eigentum (Haus)	6,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	4,8%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



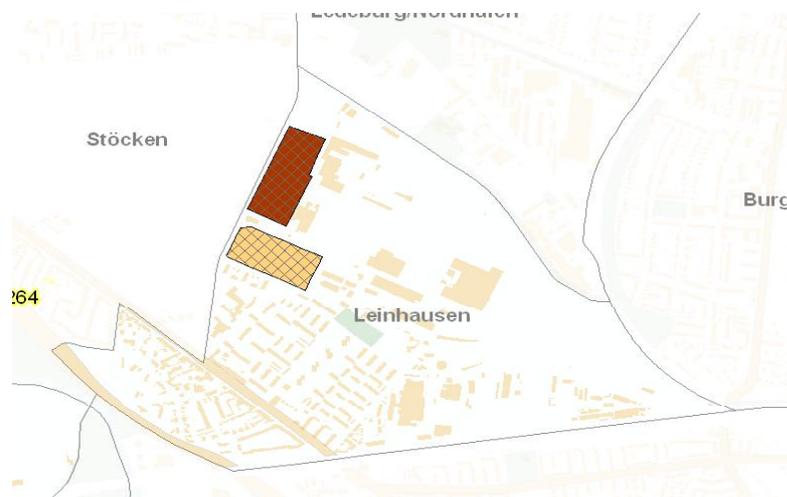


Wohnkonzept Hannover 2025

Leinhausen

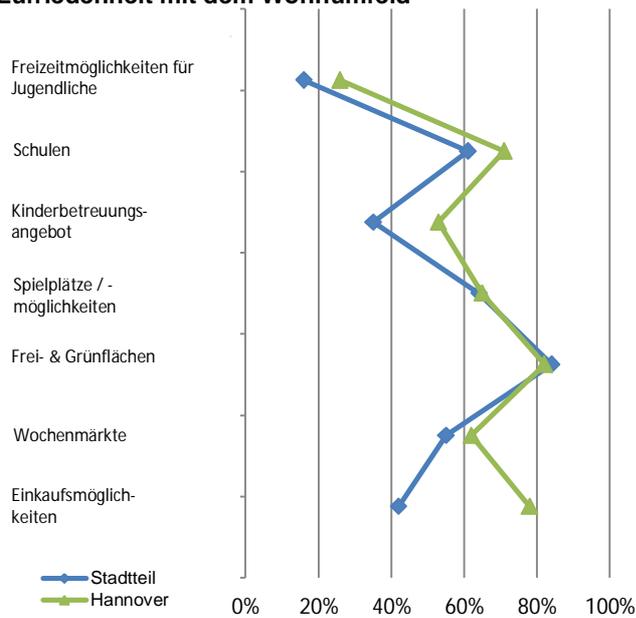
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	3,0		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	3,6		
Summe	2	6,57	0	0,00



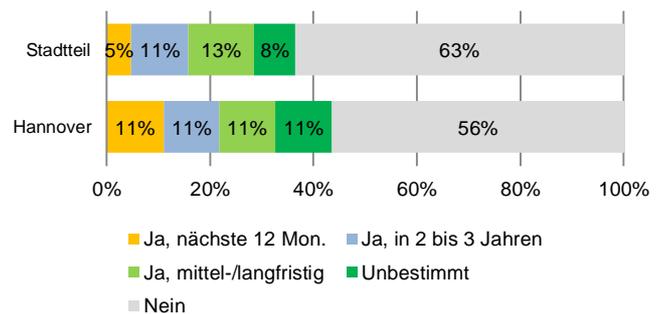
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

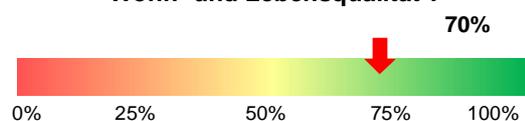


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Leinhausen mit sehr gut oder gut bewerten

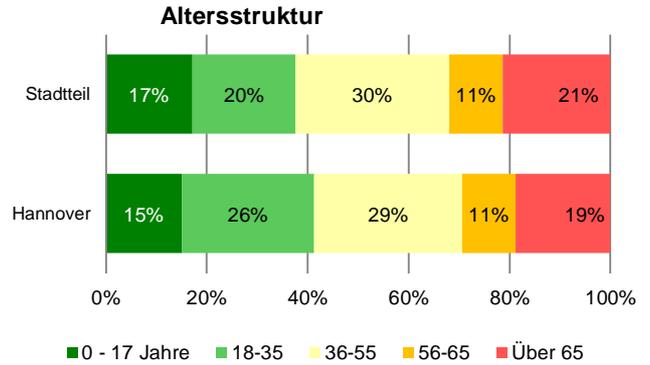


Wohnkonzept Hannover 2025

Ledeburg/Nordhafen

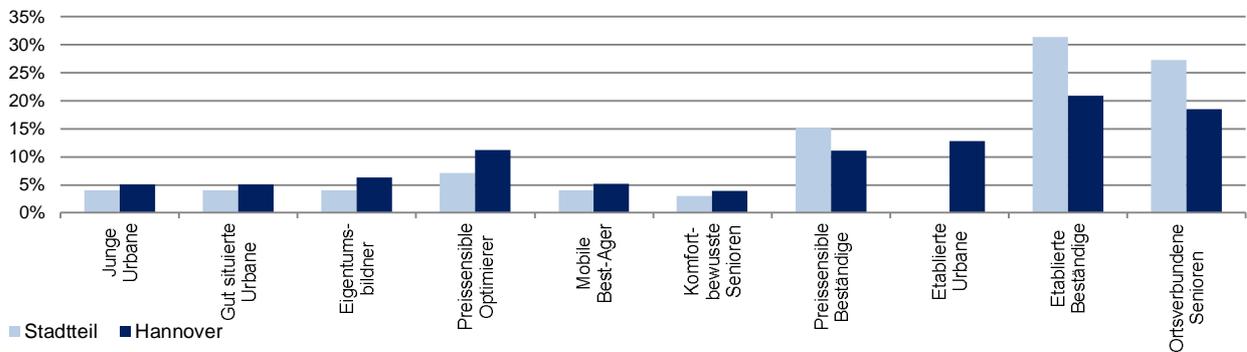
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	5.832	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,2%	+0,6%
Einwohnerdichte	13	25
Haushalte	3.015	285.291
Familienhaushalte	20,6%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	40,4	42
Arbeitslose*	9,9%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	7,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	25,1%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

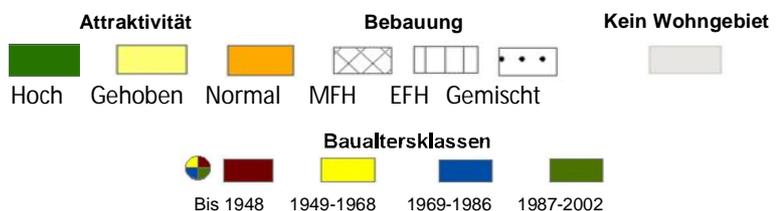
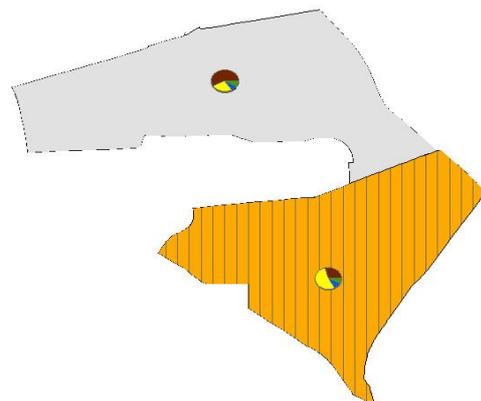


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	3.172	289.932
Wohnungen 2000-2010	45	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	33,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	65,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	8,3%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,60	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	965	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,4%	14,0%
...Genossenschaften	18,1%	13,0%
...private Eigentümer	22,9%	38,0%
Eigentum (Haus)	35,2%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	8,6%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



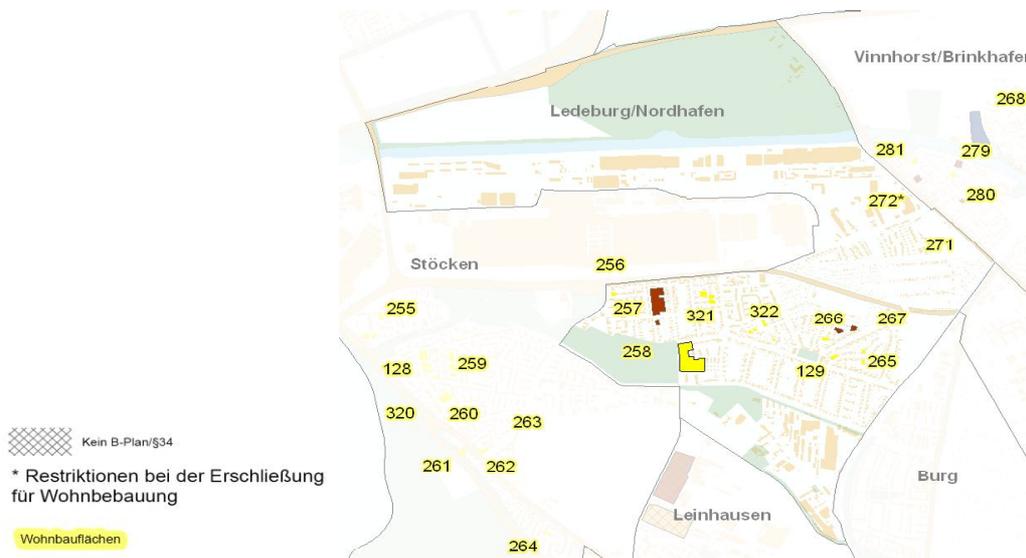


Wohnkonzept Hannover 2025

Ledeburg/Nordhafen

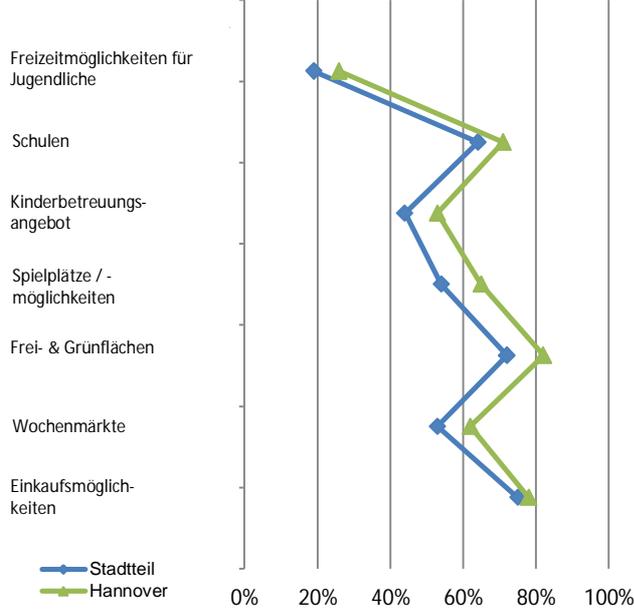
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	1,7	10	1,39
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			8	1,95
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	1,65	18	3,34



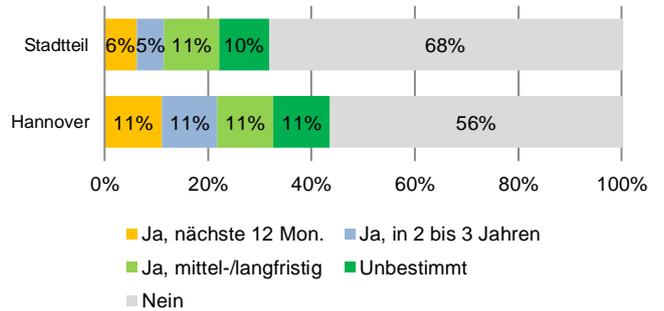
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

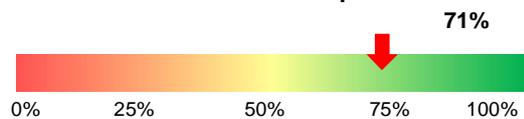


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Ledeburg/Nordhafen mit sehr gut oder gut bewerten

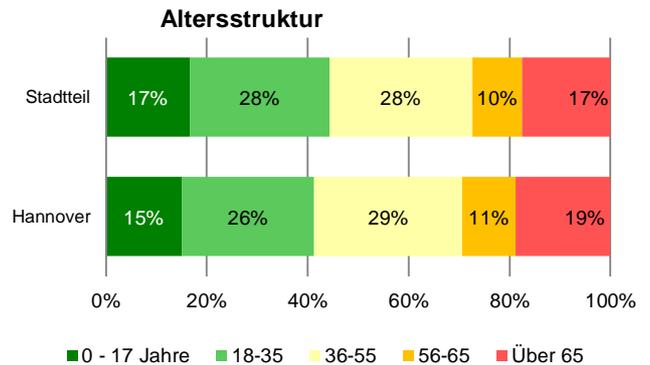


Wohnkonzept Hannover 2025

Stöcken

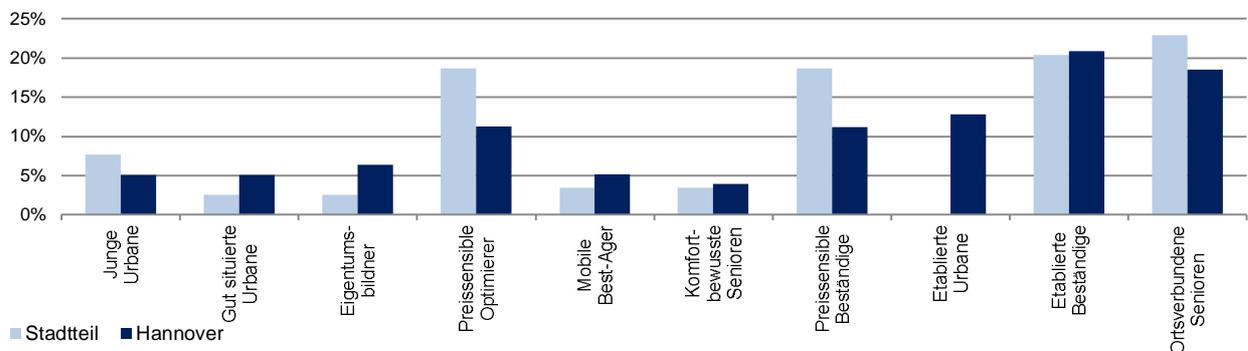
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	11.939	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,8%	+0,6%
Einwohnerdichte	16	25
Haushalte	6.336	285.291
Familienhaushalte	19,9%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	33,3	42
Arbeitslose*	11,2%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	8,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	39,8%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

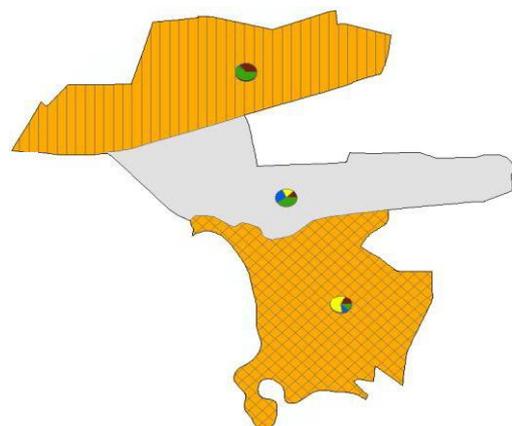
Wohnstiltypen



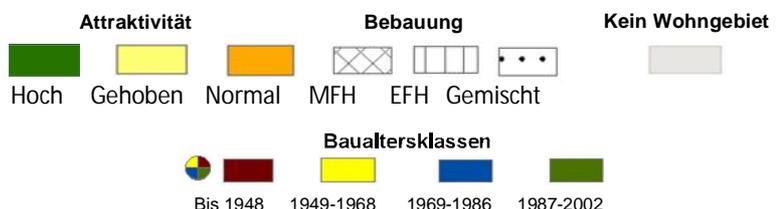
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.189	289.932
Wohnungen 2000-2010	257	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	7,7%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	91,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	9,7%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,82	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.027	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	21,2%	14,0%
...Genossenschaften	18,5%	13,0%
...private Eigentümer	37,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	6,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	16,4%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



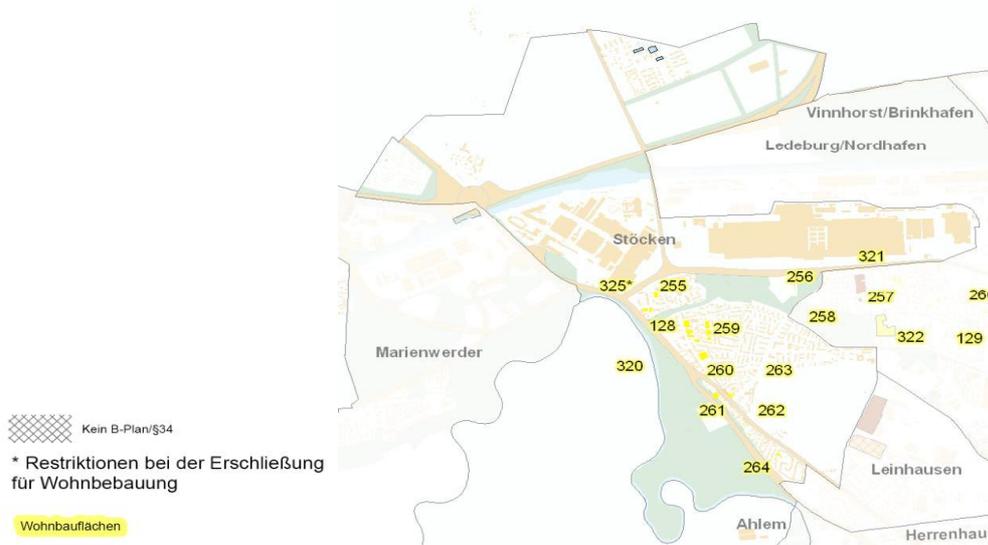


Wohnkonzept Hannover 2025

Stöcken

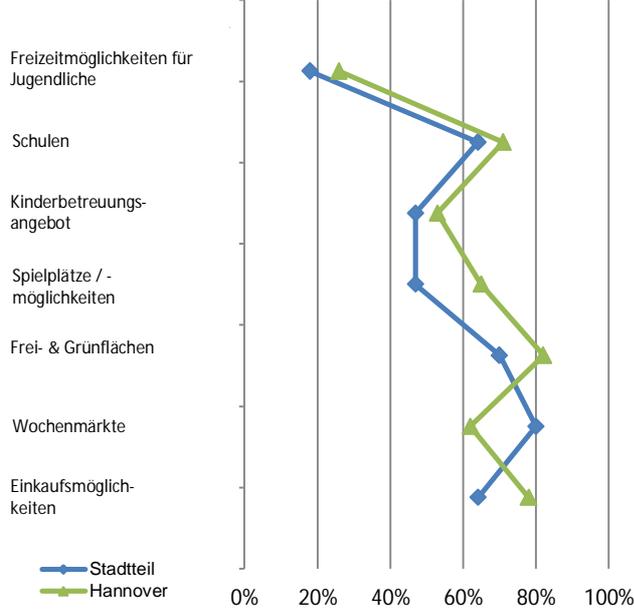
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			10	1,86
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,5		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	0,45	10	1,86



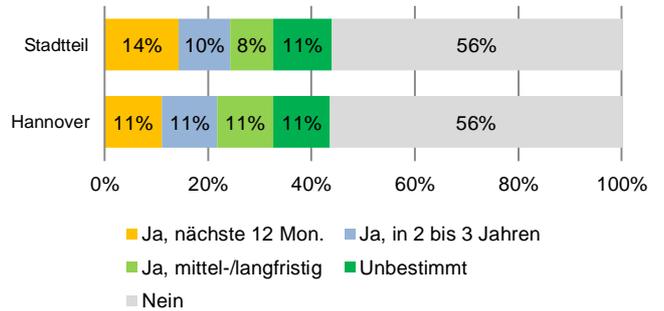
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld



*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Stöcken mit sehr gut oder gut bewerten

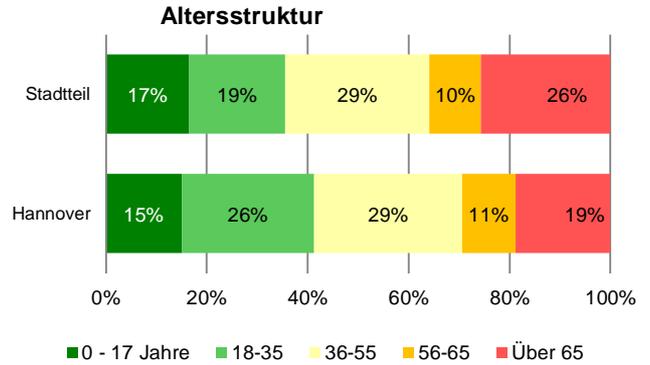


Wohnkonzept Hannover 2025

Marienwerder

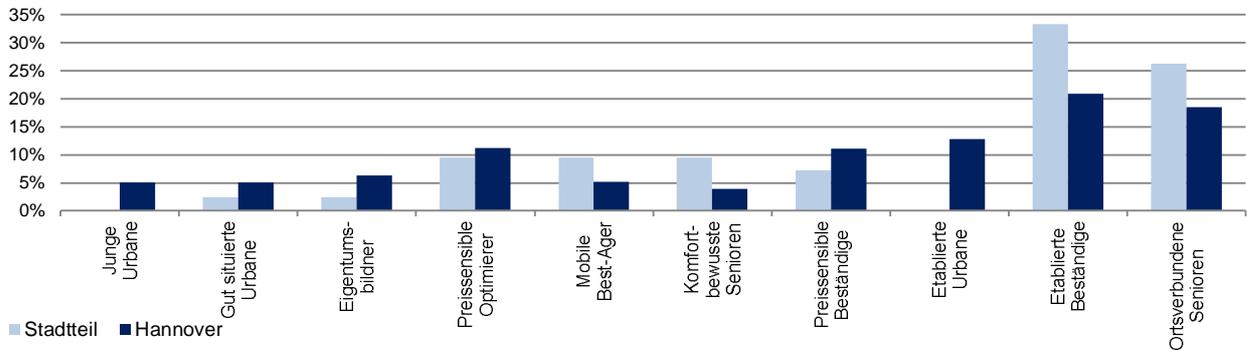
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	2.510	510.809
Einwohner 2005-2010	-2,3%	+0,6%
Einwohnerdichte	6	25
Haushalte	1.229	285.291
Familienhaushalte	21,2%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	39,4	42
Arbeitslose*	10,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	7,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	28,7%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

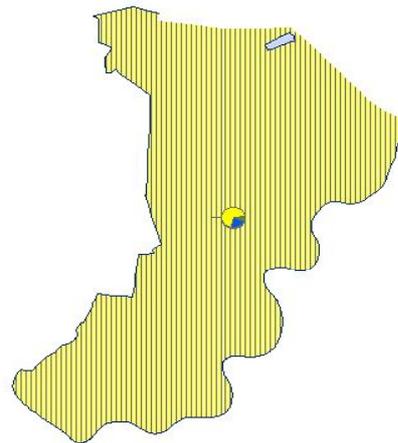
Wohnstiltypen



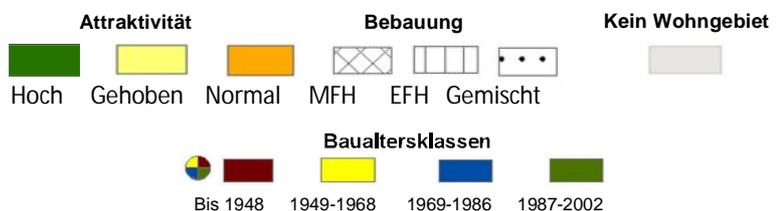
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.289	289.932
Wohnungen 2000-2010	1	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	20,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	78,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,0%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	4,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,80	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	956	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	22,7%	14,0%
...Genossenschaften	0,0%	13,0%
...private Eigentümer	15,9%	38,0%
Eigentum (Haus)	31,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	29,5%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010





Wohnkonzept Hannover 2025

Marienwerder

Flächenpotenziale

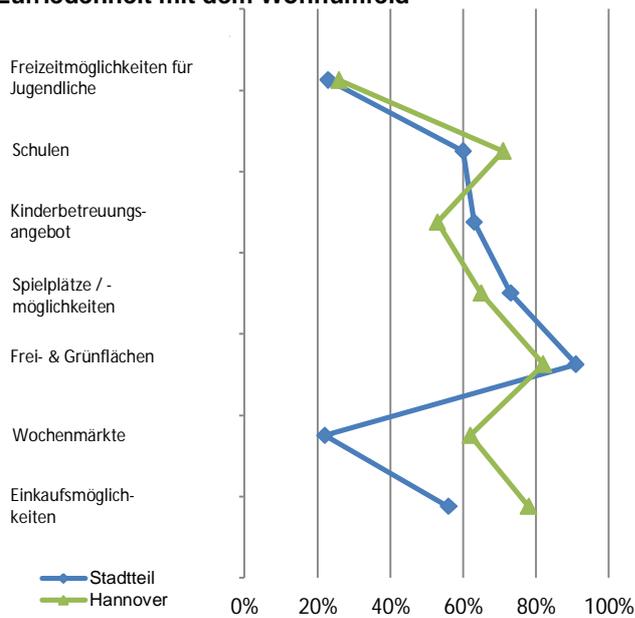
Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				2,51
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				1,66
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	0	4,17



Kein B-Plan/§34
* Restriktionen bei der Erschließung für Wohnbebauung
Wohnbauflächen

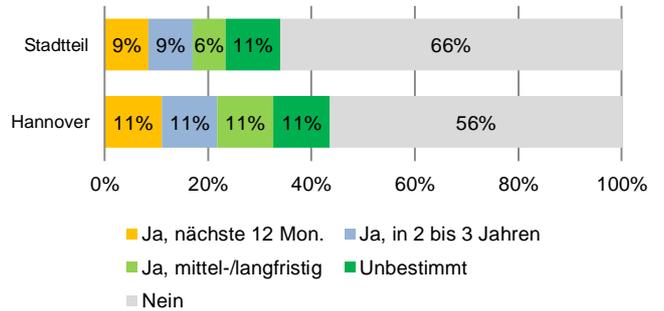
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

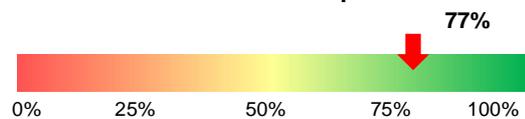


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Marienwerder mit sehr gut oder gut bewerten

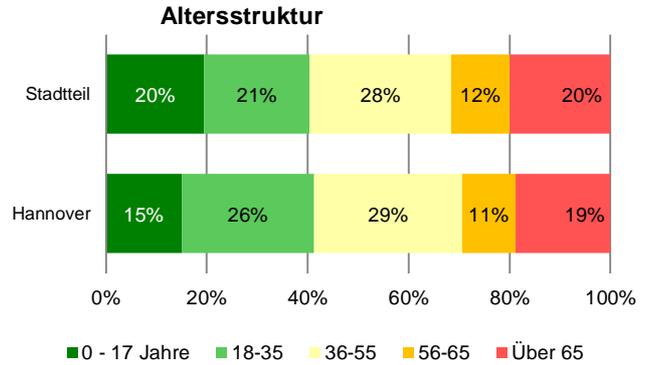


Wohnkonzept Hannover 2025

Sahlkamp

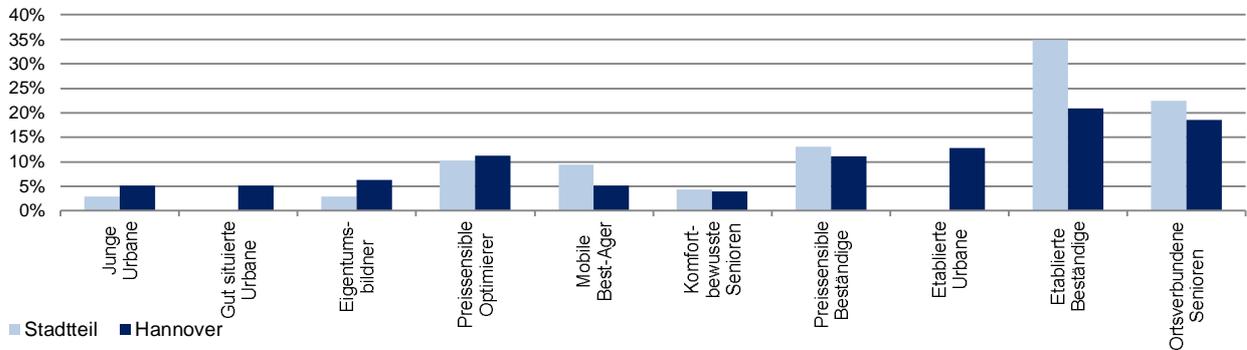
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	13.686	510.809
Einwohner 2005-2010	-3,2%	+0,6%
Einwohnerdichte	43	25
Haushalte	6.250	285.291
Familienhaushalte	24,6%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	2,2	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m ²)	37,6	42
Arbeitslose*	11,3%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	9,4%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	35,6%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

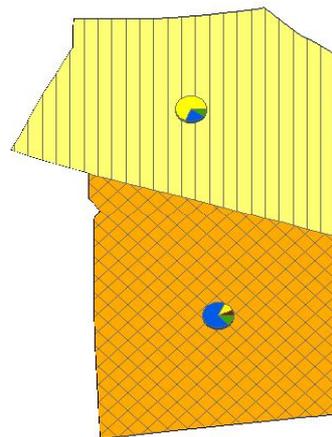
Wohnstiltypen



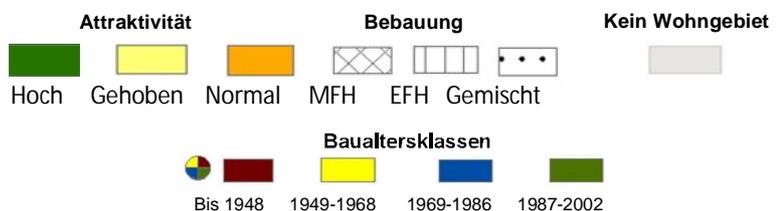
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.435	289.932
Wohnungen 2000-2010	138	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	31,9%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	67,7%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,9%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	16,3%	7,1%
Angebotsmieten (€/m ²) - MFH	5,77	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m ²) - ETW	973	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	15,3%	14,0%
...Genossenschaften	5,1%	13,0%
...private Eigentümer	16,8%	38,0%
Eigentum (Haus)	42,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	17,5%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



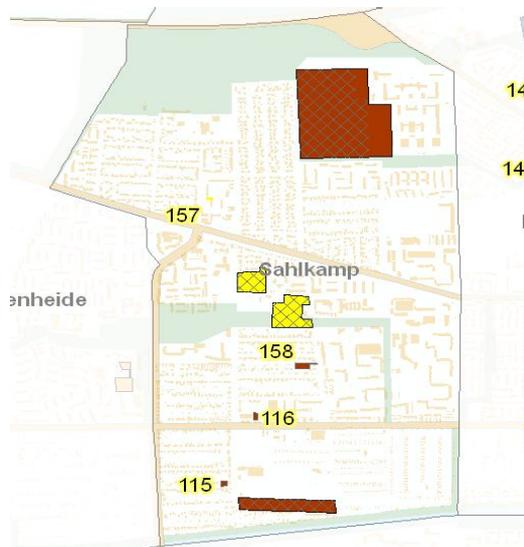


Wohnkonzept Hannover 2025

Sahlkamp

Flächenpotenziale

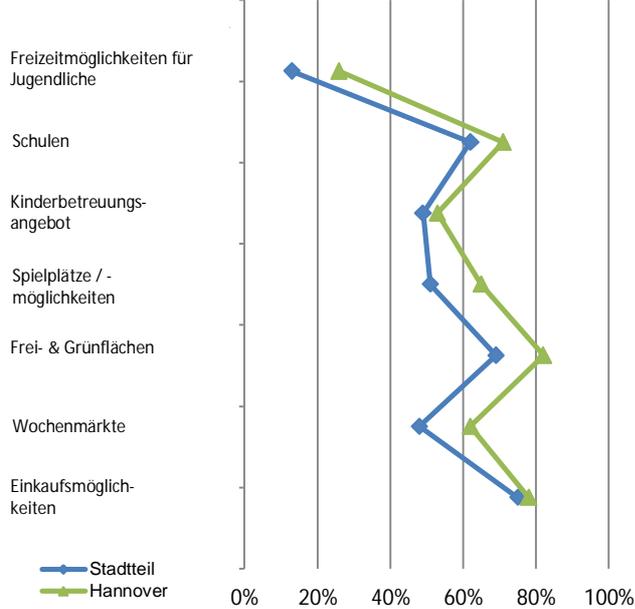
Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	2	3,2	2	0,20
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			3	0,23
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	2	16,3		
Summe	4	19,51	5	0,42



* Restriktionen bei der Erschließung für Wohnbebauung

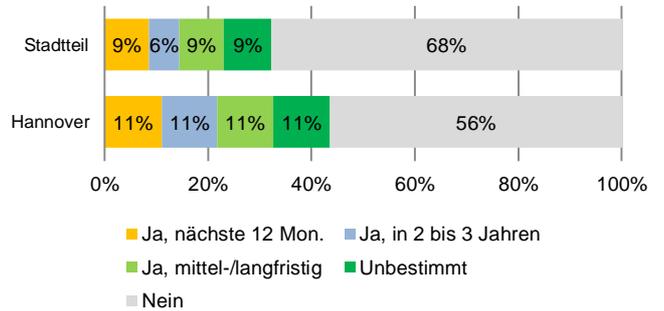
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

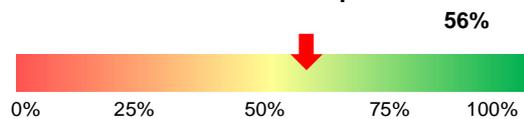


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Sahlkamp mit sehr gut oder gut bewerten

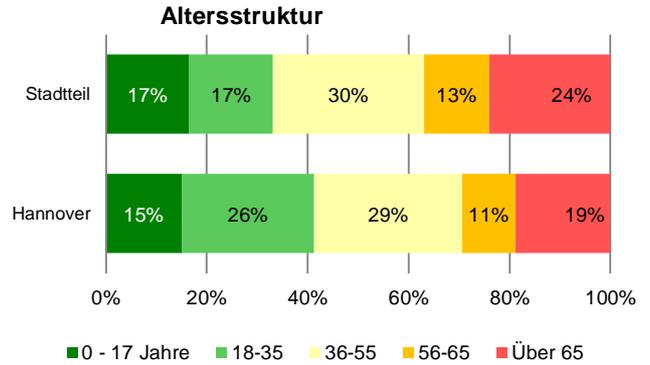


Wohnkonzept Hannover 2025

Bothfeld

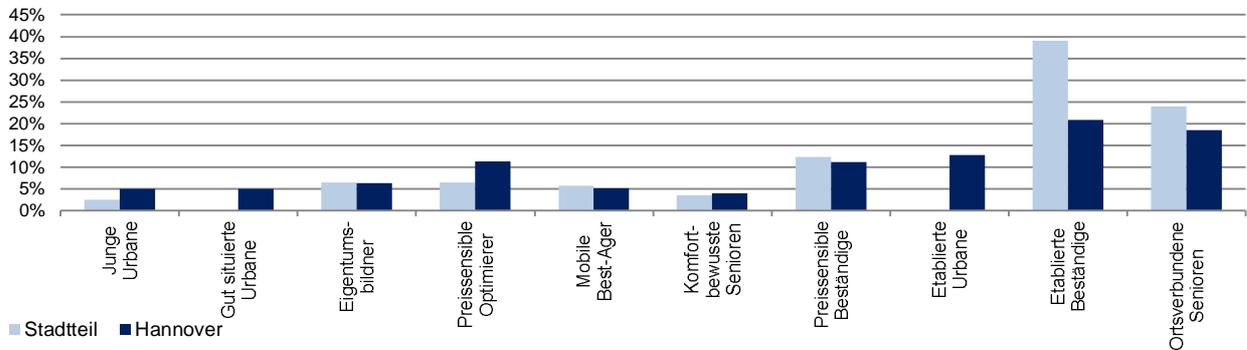
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	20.445	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	32	25
Haushalte	10.324	285.291
Familienhaushalte	19,9%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	42,2	42
Arbeitslose*	4,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	3,0%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	16,6%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

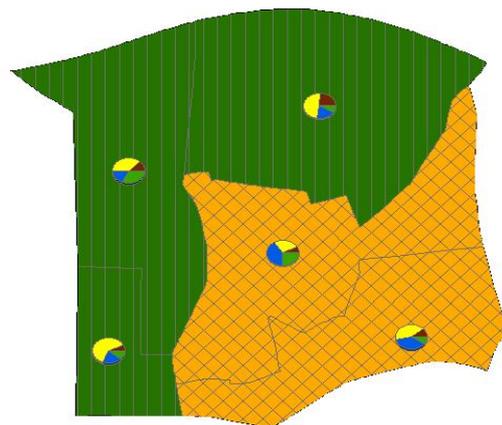
Wohnstiltypen



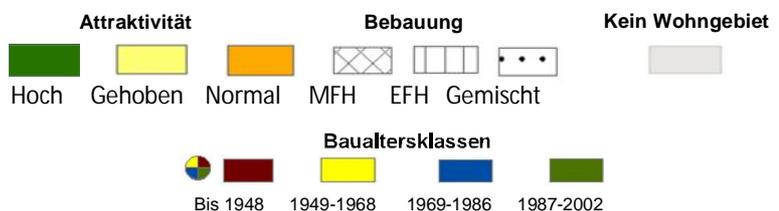
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	9.872	289.932
Wohnungen 2000-2010	473	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	43,5%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	55,7%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	6,3%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,85	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.112	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	11,6%	14,0%
...Genossenschaften	5,1%	13,0%
...private Eigentümer	22,8%	38,0%
Eigentum (Haus)	41,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	16,7%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



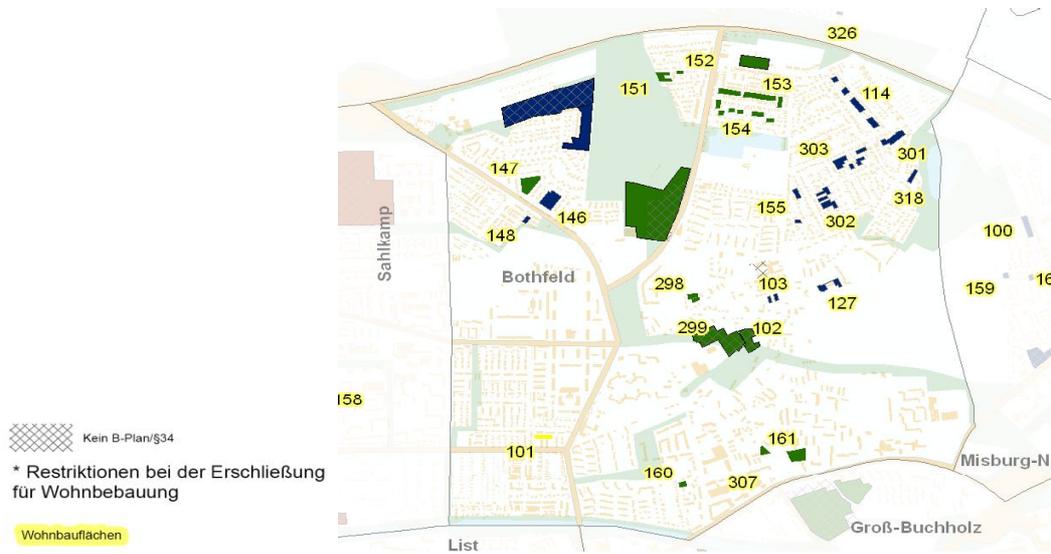


Wohnkonzept Hannover 2025

Bothfeld

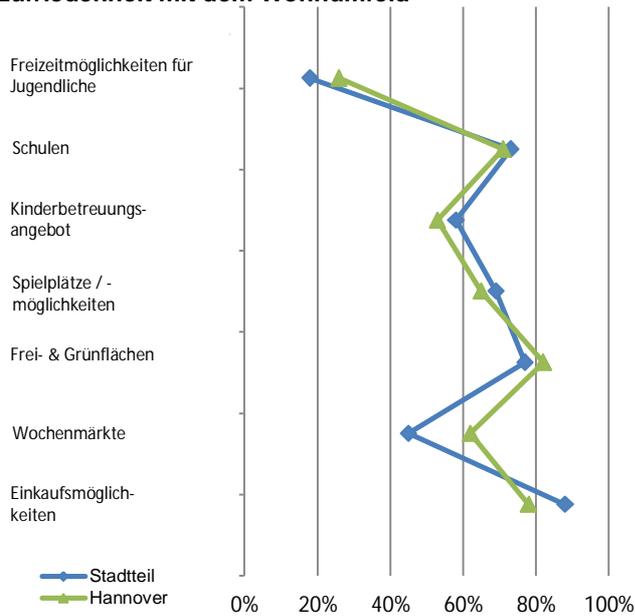
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	4	11,45	10	2,93
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	6,92	12	3,27
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	6	18,37	22	6,20



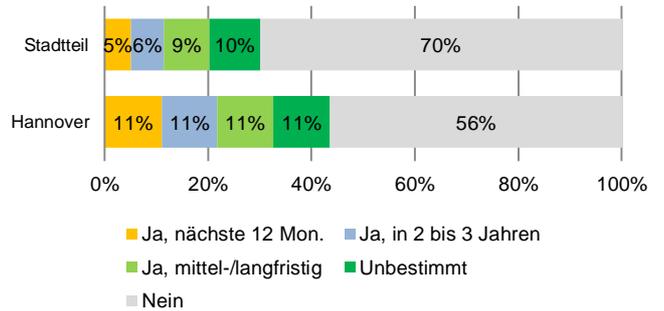
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

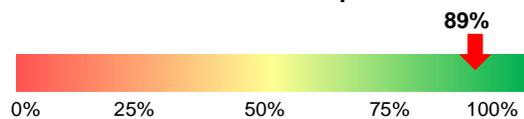


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Bothfeld mit sehr gut oder gut bewerten

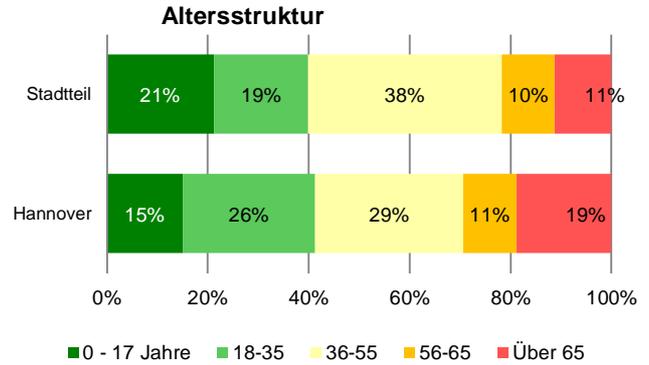


Wohnkonzept Hannover 2025

Lahe

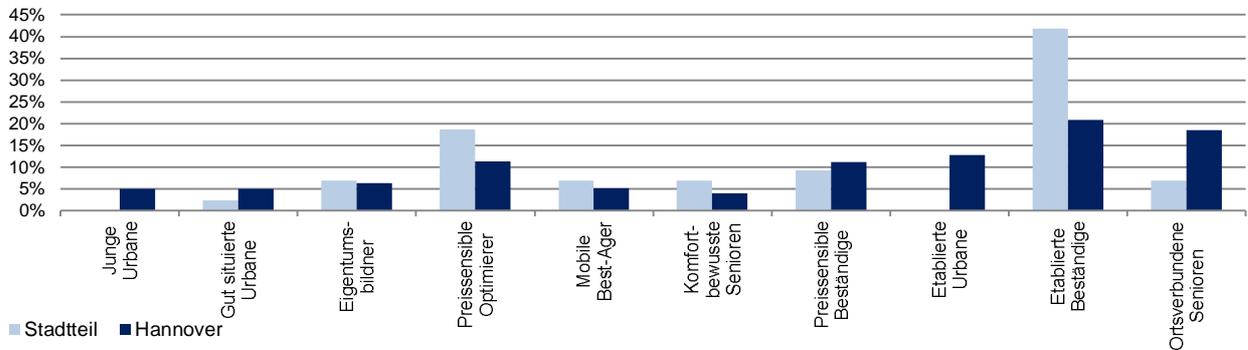
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	1.756	510.809
Einwohner 2005-2010	+9,5%	+0,6%
Einwohnerdichte	2	25
Haushalte	729	285.291
Familienhaushalte	31,0%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,4	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	38,4	42
Arbeitslose*	5,0%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	3,3%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	18,8%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

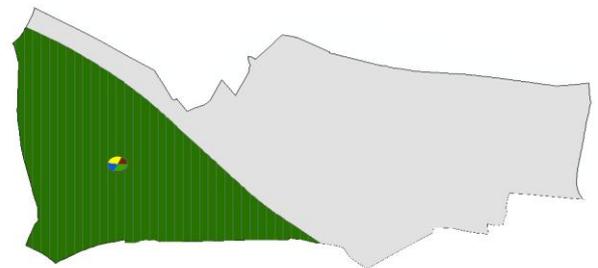
Wohnstiltypen



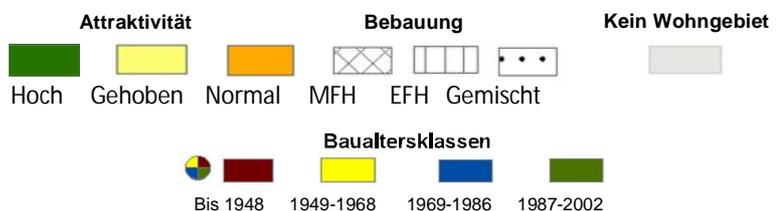
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	674	289.932
Wohnungen 2000-2010	171	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	84,6%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	13,5%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	4,1%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,63	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.226	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	14,7%	14,0%
...Genossenschaften	0,0%	13,0%
...private Eigentümer	2,9%	38,0%
Eigentum (Haus)	58,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	11,8%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



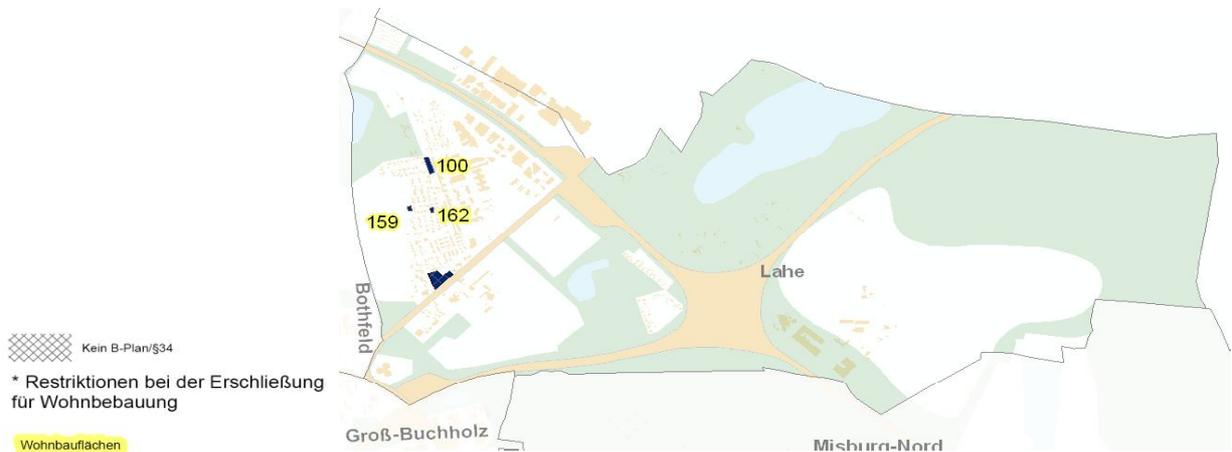


Wohnkonzept Hannover 2025

Lahe

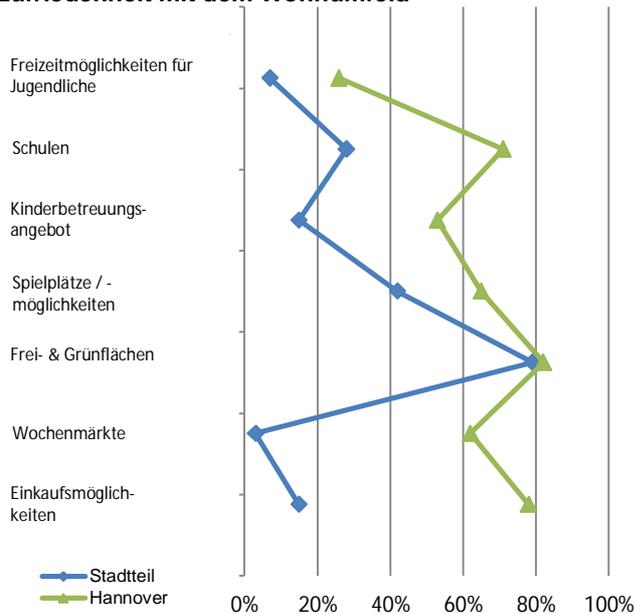
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,79	3	0,42
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	0,79	3	0,42



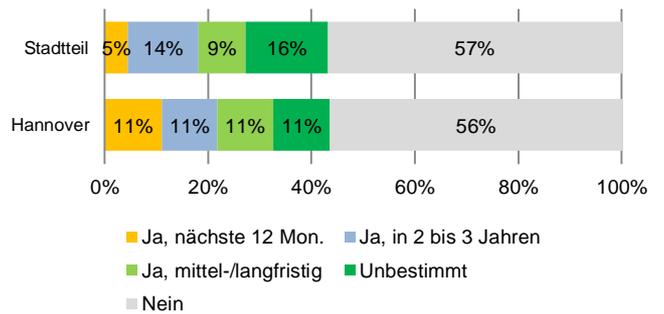
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

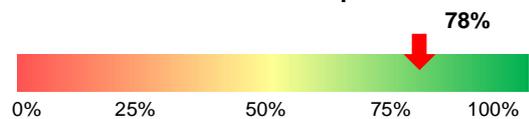


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Lahe mit sehr gut oder gut bewerten

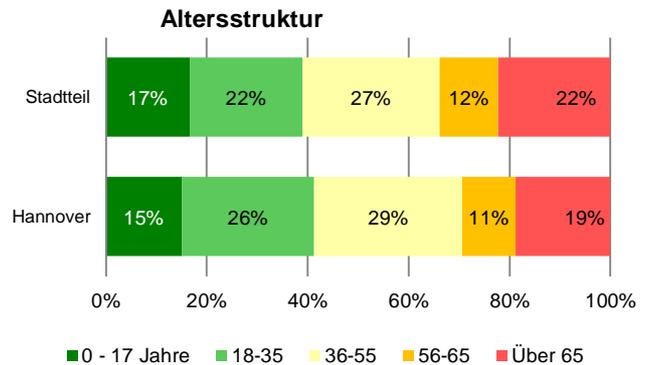


Wohnkonzept Hannover 2025

Groß-Buchholz

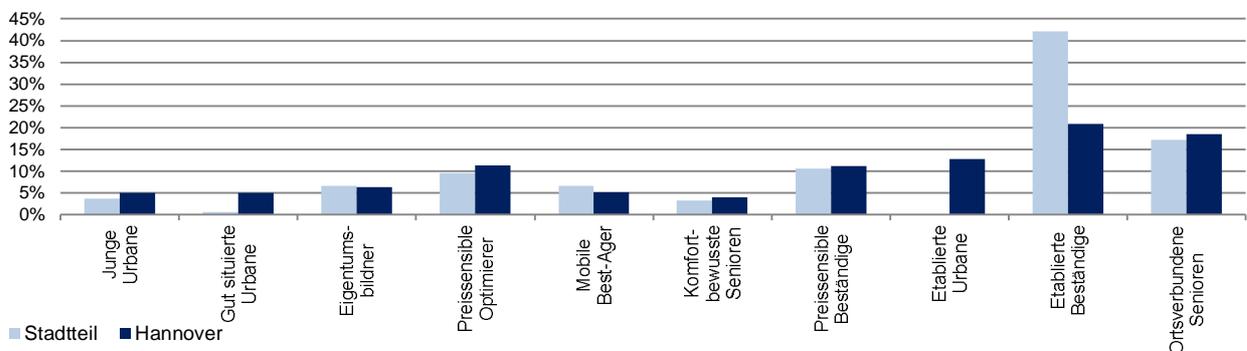
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	26.098	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,7%	+0,6%
Einwohnerdichte	33	25
Haushalte	13.453	285.291
Familienhaushalte	19,3%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	41,2	42
Arbeitslose*	8,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	6,9%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	29,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

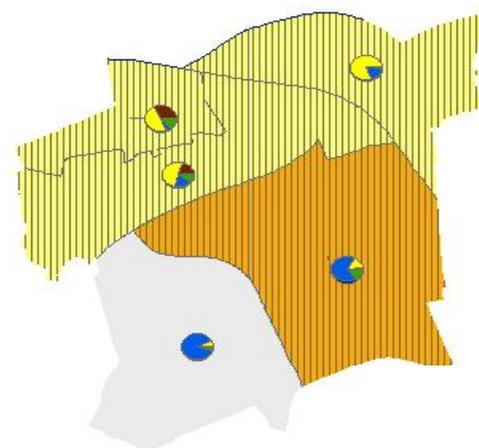
Wohnstiltypen



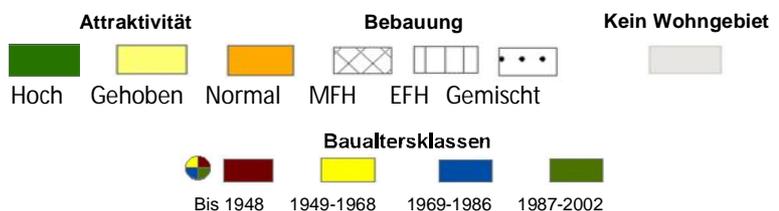
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	14.289	289.932
Wohnungen 2000-2010	471	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	21,3%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	78,2%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,1%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	8,2%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,40	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.132	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	15,5%	14,0%
...Genossenschaften	11,6%	13,0%
...private Eigentümer	20,3%	38,0%
Eigentum (Haus)	34,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	15,5%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



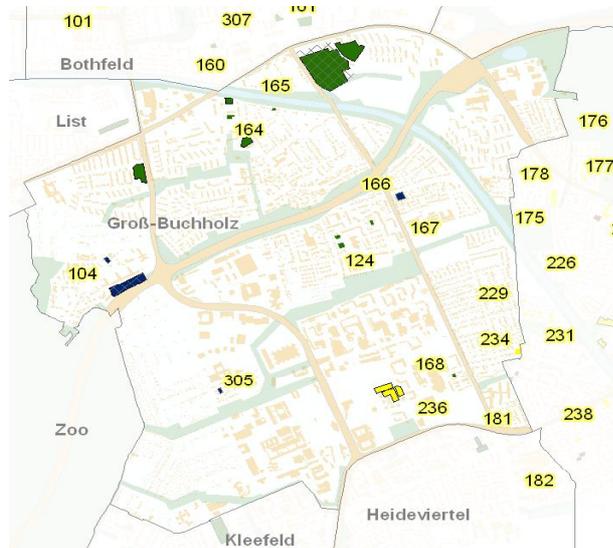


Wohnkonzept Hannover 2025

Groß-Buchholz

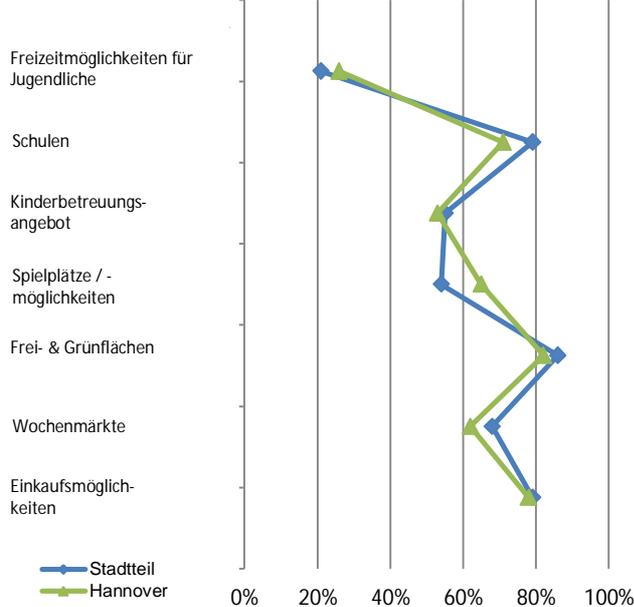
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	5	8,16	5	0,64
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	3	1,1		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	1,37	3	0,40
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	9	10,61	8	1,04



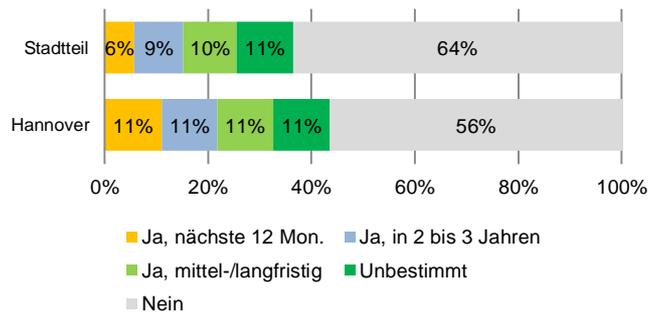
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

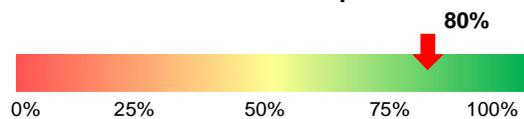


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Groß-Buchholz mit sehr gut oder gut bewerten

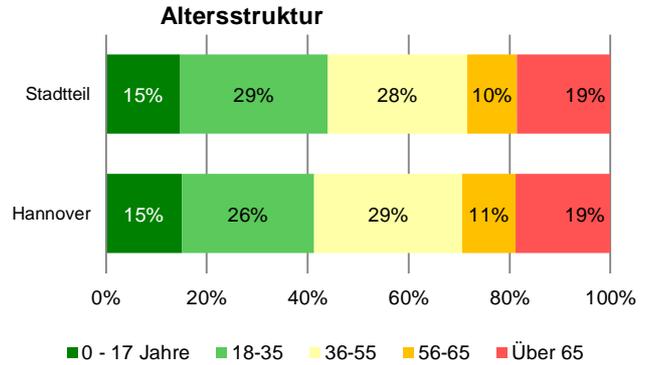


Wohnkonzept Hannover 2025

Kleefeld

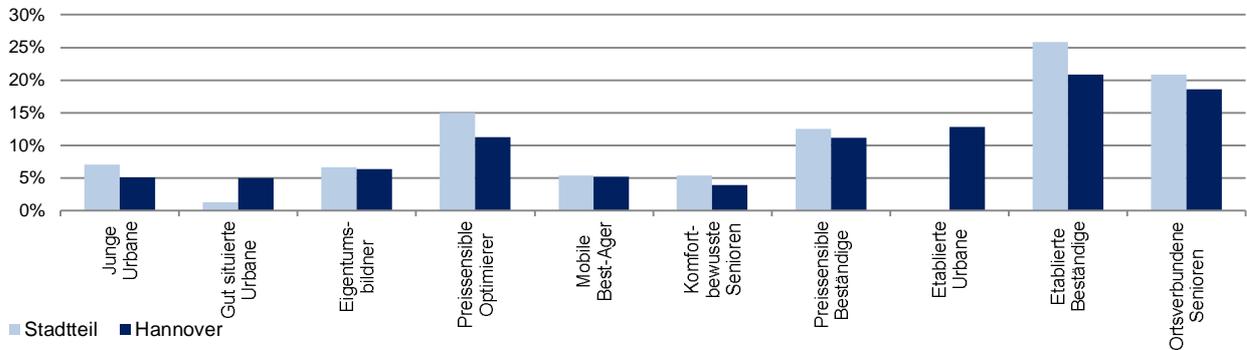
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	12.117	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	26	25
Haushalte	7.075	285.291
Familienhaushalte	15,8%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	43,5	42
Arbeitslose*	8,0%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	6,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	23,4%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

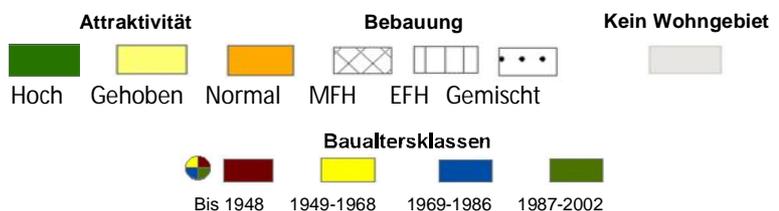
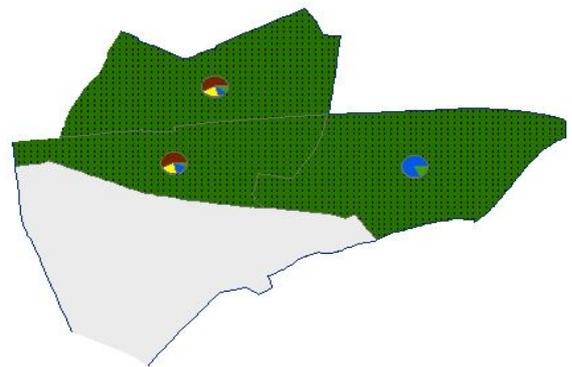


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	7.018	289.932
Wohnungen 2000-2010	168	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	9,8%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	89,5%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	5,2%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,47	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.722	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	13,2%	14,0%
...Genossenschaften	27,6%	13,0%
...private Eigentümer	35,7%	38,0%
Eigentum (Haus)	9,2%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	12,9%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen





Wohnkonzept Hannover 2025

Kleefeld

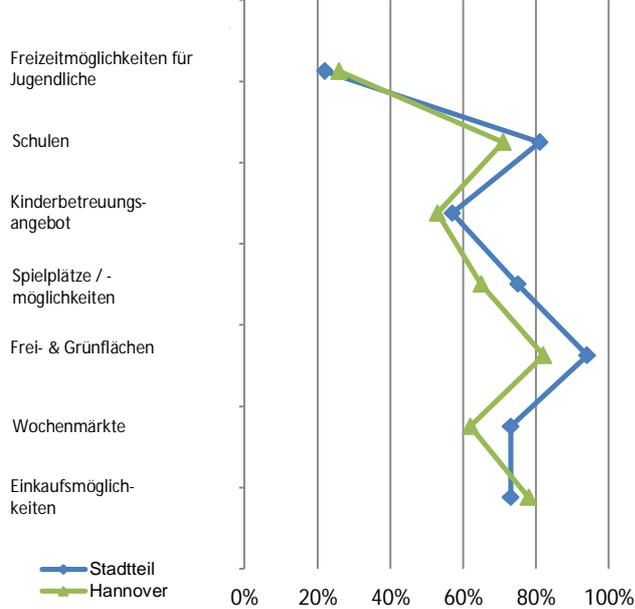
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	1,17	7	0,57
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	1,17	7	0,57



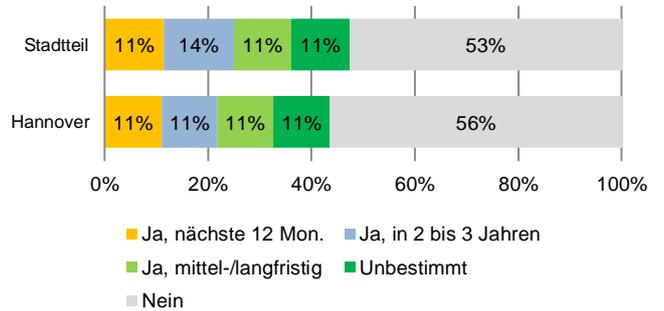
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

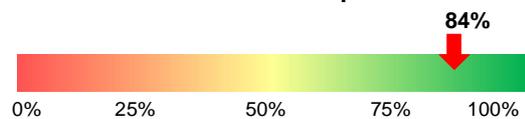


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Kleefeld mit sehr gut oder gut bewerten

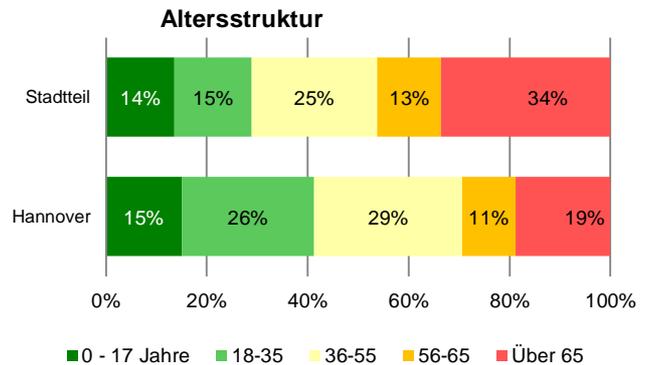


Wohnkonzept Hannover 2025

Heideviertel

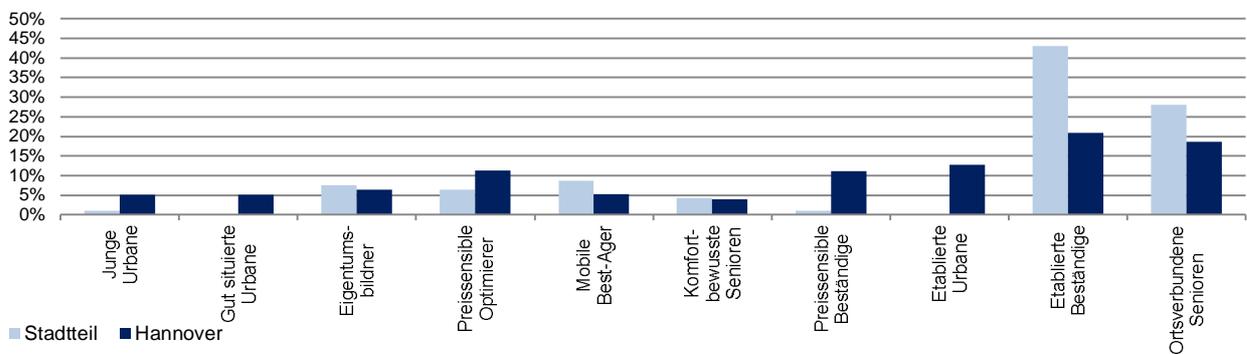
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	4.991	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	34	25
Haushalte	2.706	285.291
Familienhaushalte	15,7%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,8	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	43,2	42
Arbeitslose*	5,2%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	3,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	14,6%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

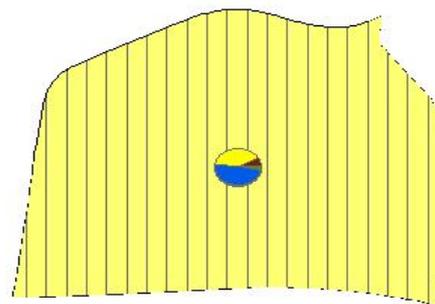
Wohnstiltypen



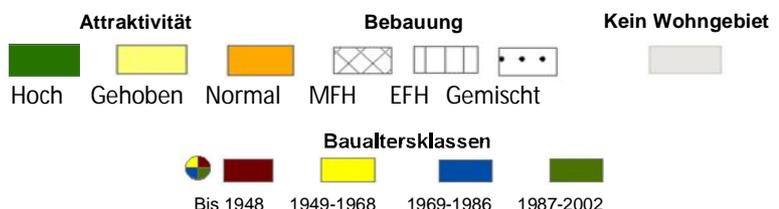
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	2.573	289.932
Wohnungen 2000-2010	37	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	33,8%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	65,7%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	1,5%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	10,1%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,14	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.014	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	4,0%	14,0%
...Genossenschaften	14,0%	13,0%
...private Eigentümer	28,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	34,0%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	17,0%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



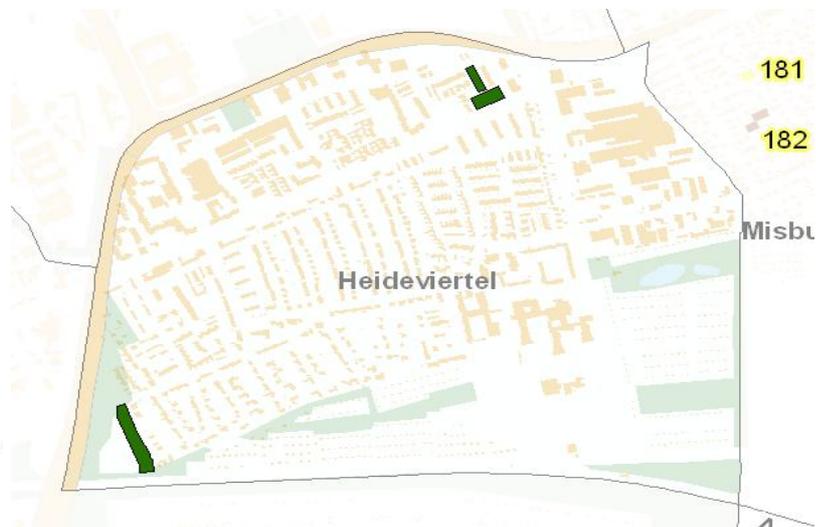


Wohnkonzept Hannover 2025

Heideviertel

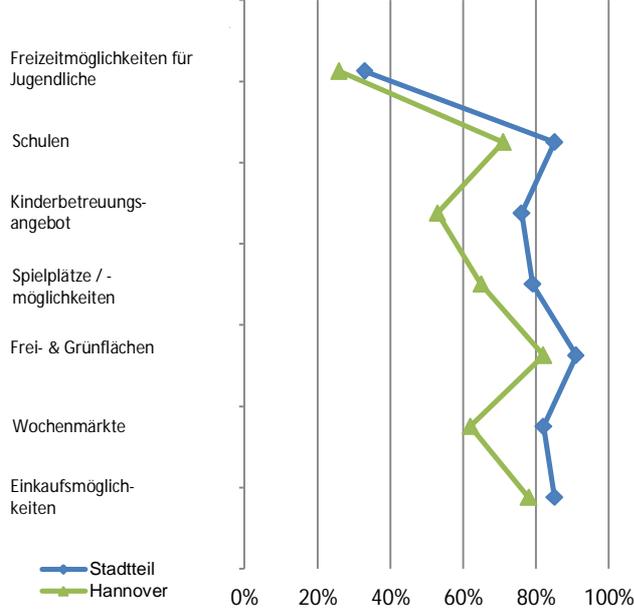
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	0,87		
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	0,87	0	0,00



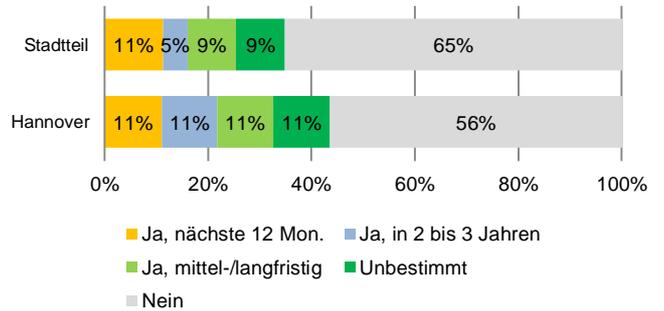
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

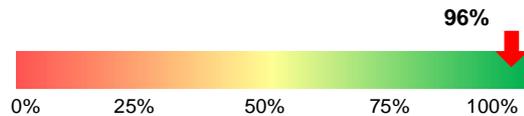


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Heideviertel mit sehr gut oder gut bewerten

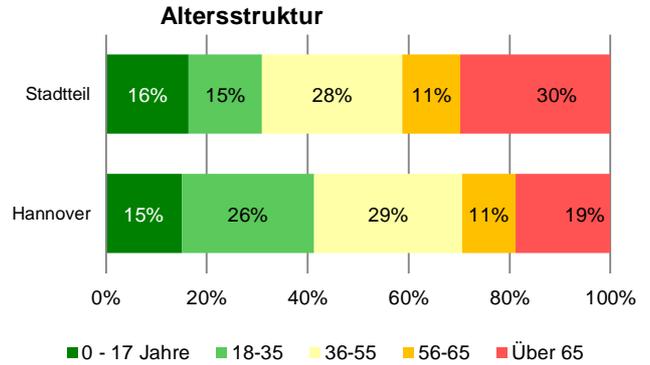


Wohnkonzept Hannover 2025

Kirchrode

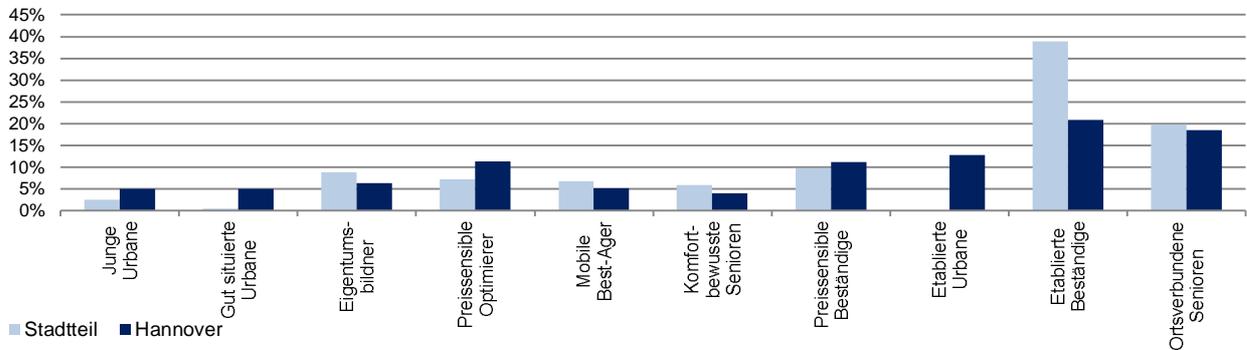
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	10.677	510.809
Einwohner 2005-2010	+4,2%	+0,6%
Einwohnerdichte	17	25
Haushalte	5.468	285.291
Familienhaushalte	18,1%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	53,2	42
Arbeitslose*	2,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	1,7%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

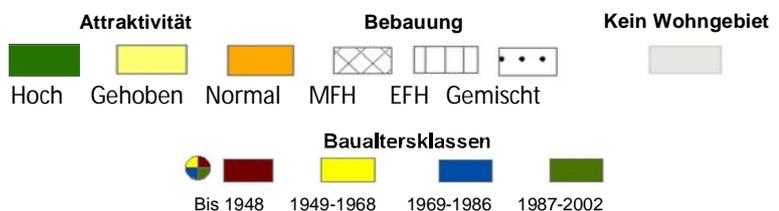
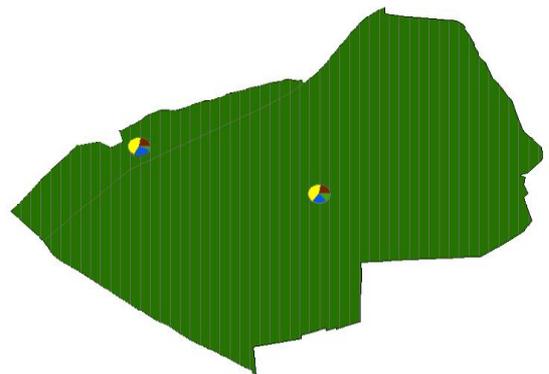


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	5.675	289.932
Wohnungen 2000-2010	416	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	47,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	50,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,1%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,61	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.444	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	7,6%	14,0%
...Genossenschaften	5,9%	13,0%
...private Eigentümer	25,7%	38,0%
Eigentum (Haus)	45,6%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	12,7%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



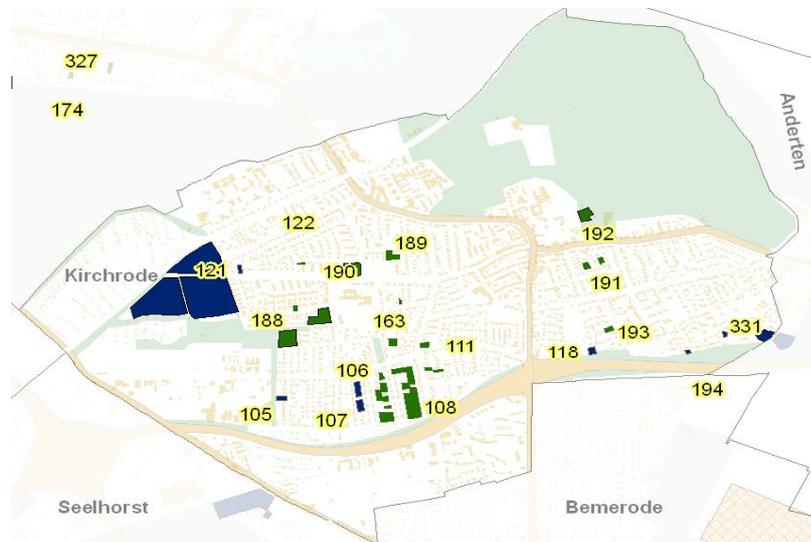


Wohnkonzept Hannover 2025

Kirchrode

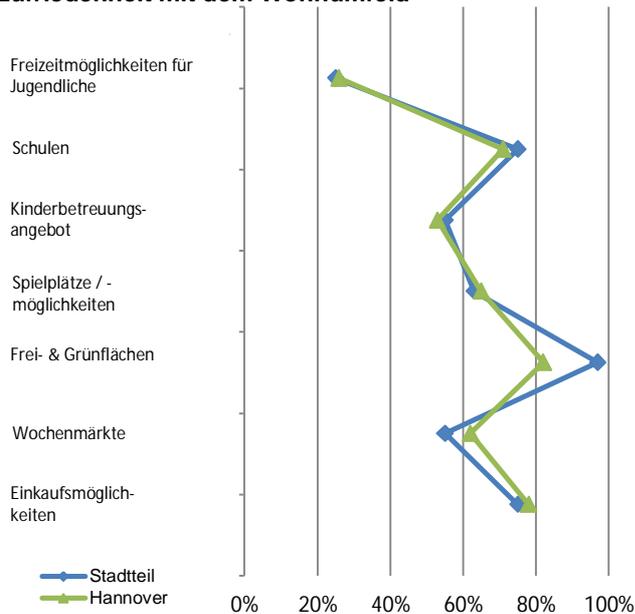
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	4	2,43	13	4,09
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	4	12,02	6	1,07
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	8	14,45	19	5,16



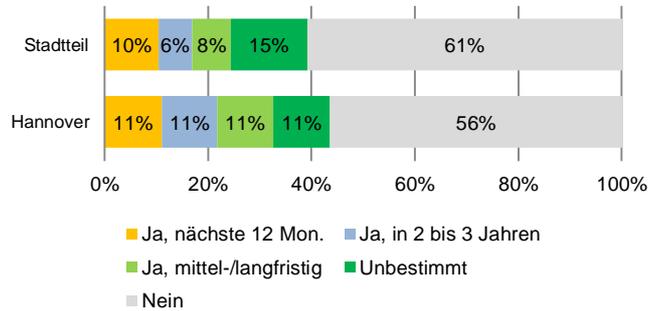
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

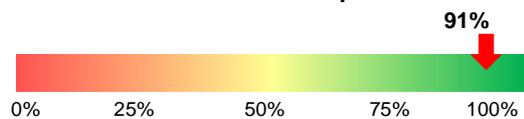


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Kirchrode mit sehr gut oder gut bewerten

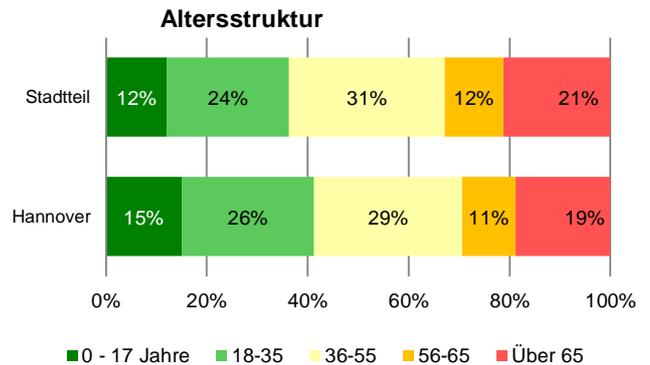


Wohnkonzept Hannover 2025

Döhren

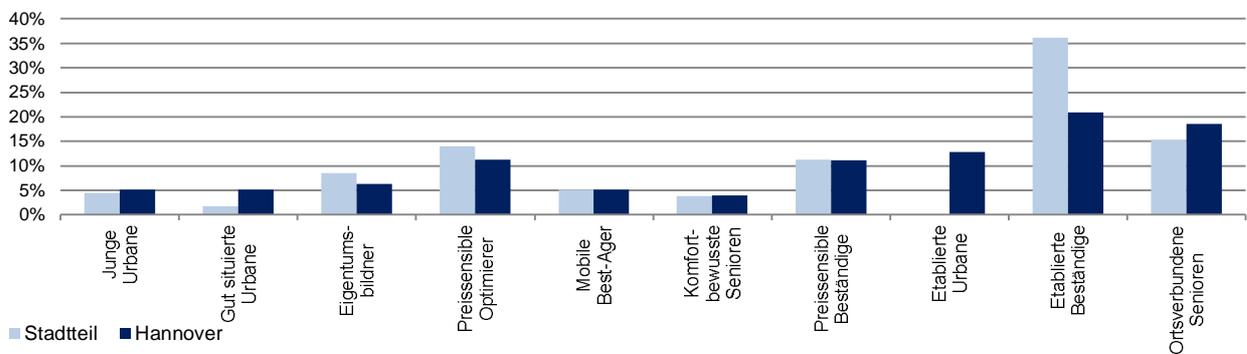
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	13.243	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	40	25
Haushalte	8.052	285.291
Familienhaushalte	13,7%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	45,1	42
Arbeitslose*	6,9%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	4,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	16,1%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

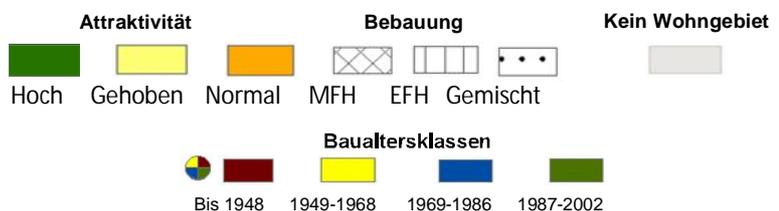
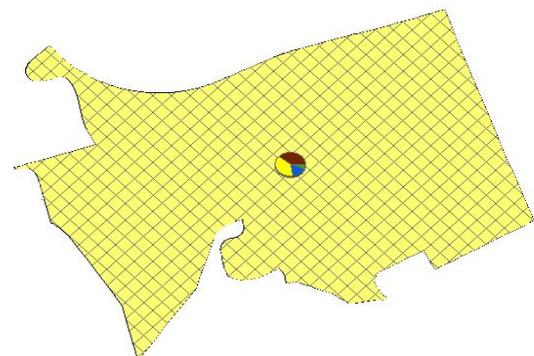


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	8.460	289.932
Wohnungen 2000-2010	127	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	8,3%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	91,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	2,2%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,98	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.062	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	14,6%	14,0%
...Genossenschaften	8,8%	13,0%
...private Eigentümer	40,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	8,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	26,5%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



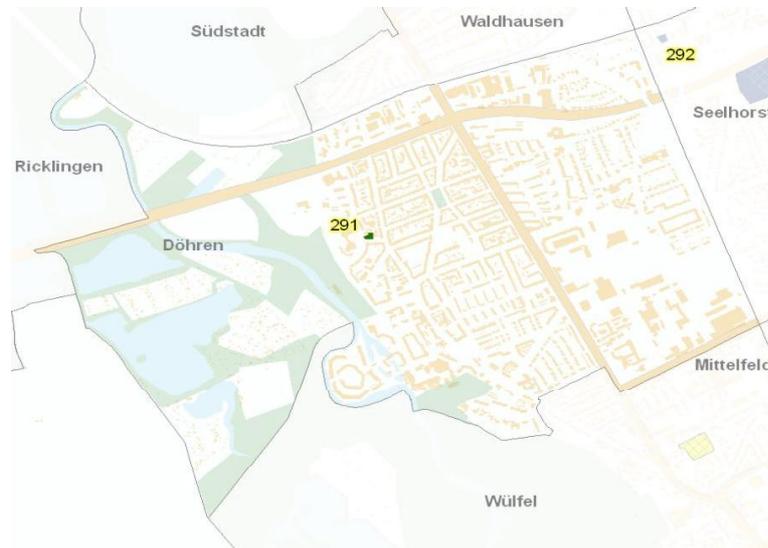


Wohnkonzept Hannover 2025

Döhren

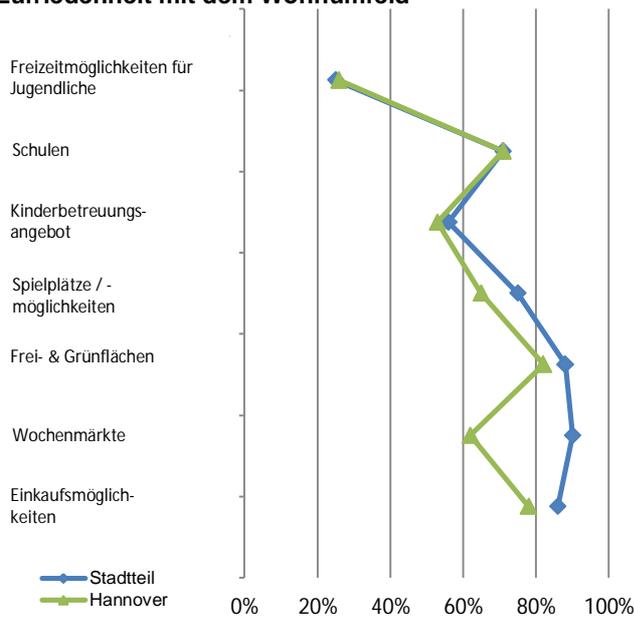
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			1	0,09
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	1	0,09



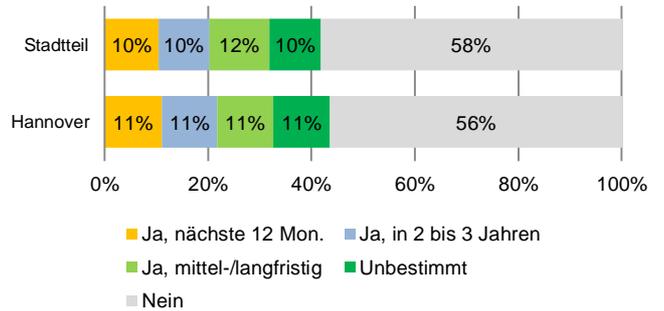
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

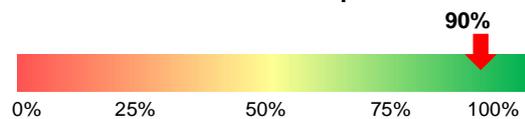


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Döhren mit sehr gut oder gut bewerten

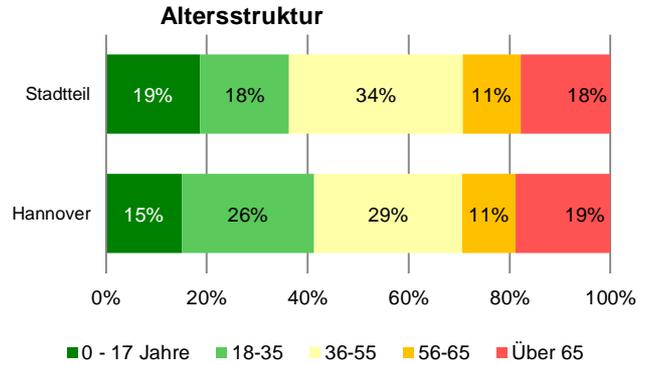


Wohnkonzept Hannover 2025

Seelhorst

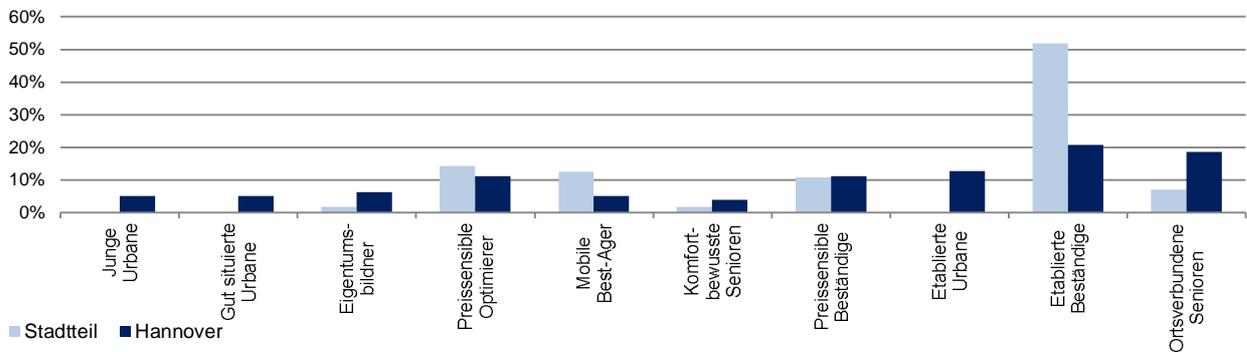
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	3.781	510.809
Einwohner 2005-2010	+15,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	10	25
Haushalte	1.820	285.291
Familienhaushalte	24,6%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,1	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	47,9	42
Arbeitslose*	3,6%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	2,3%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	11,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

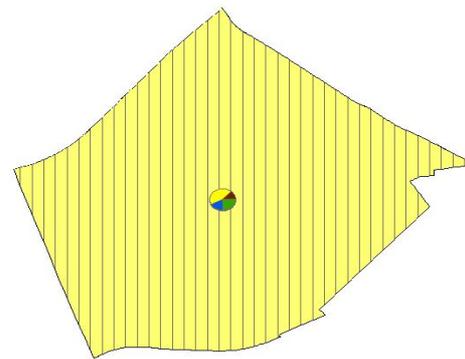
Wohnstiltypen



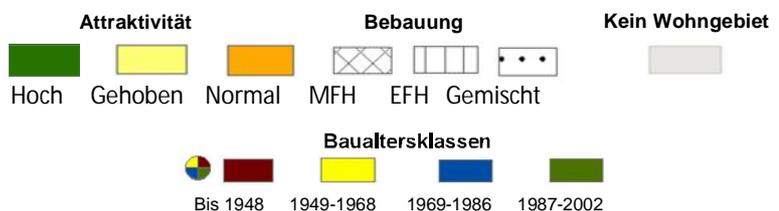
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.843	289.932
Wohnungen 2000-2010	401	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	55,9%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	43,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	1,8%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	2,9%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,27	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.042	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	9,6%	14,0%
...Genossenschaften	7,7%	13,0%
...private Eigentümer	15,4%	38,0%
Eigentum (Haus)	53,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	5,8%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



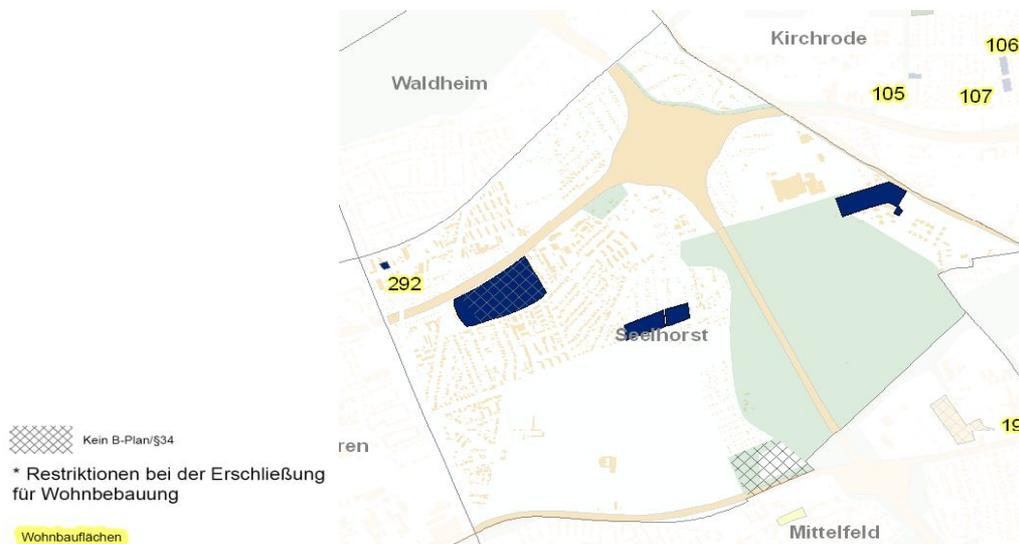


Wohnkonzept Hannover 2025

Seelhorst

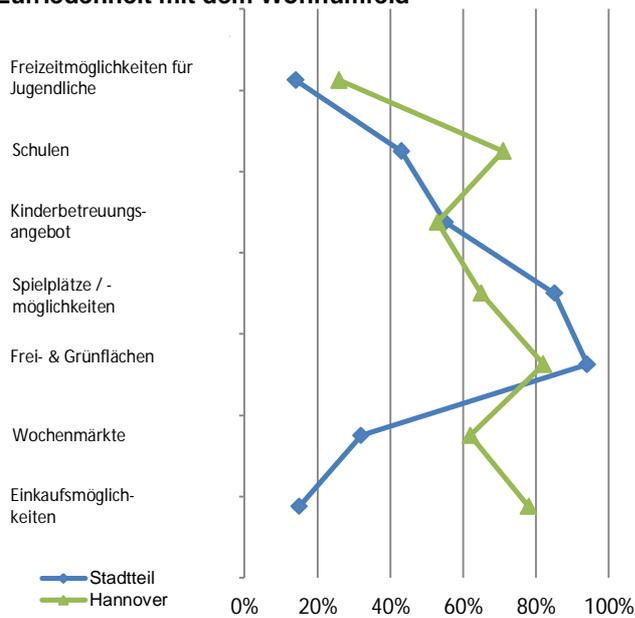
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	3	8,52	1	0,10
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	3	8,52	1	0,10



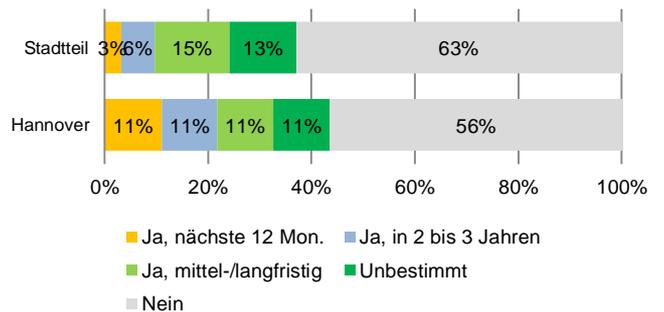
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

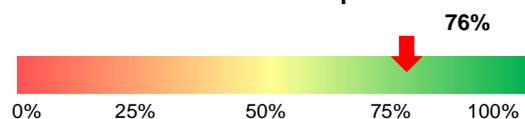


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Seelhorst mit sehr gut oder gut bewerten

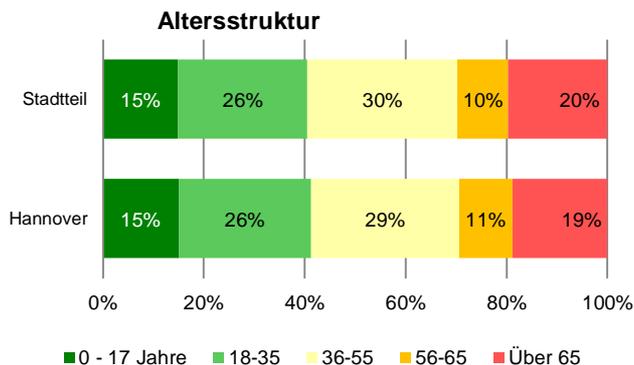


Wohnkonzept Hannover 2025

Wüfel

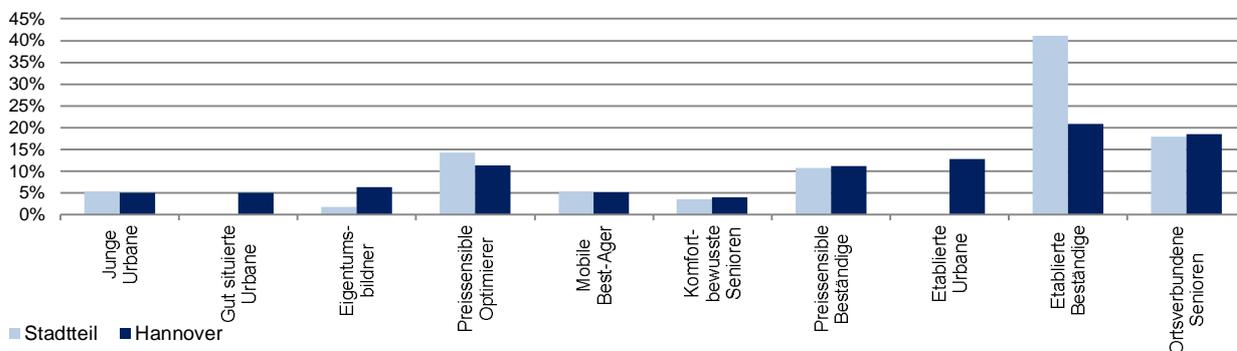
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	4.347	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	15	25
Haushalte	2.433	285.291
Familienhaushalte	16,5%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,8	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	40,0	42
Arbeitslose*	10,5%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	8,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	24,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

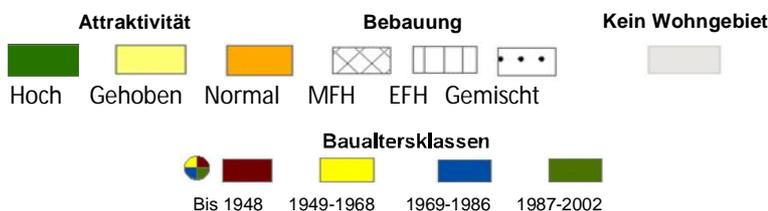
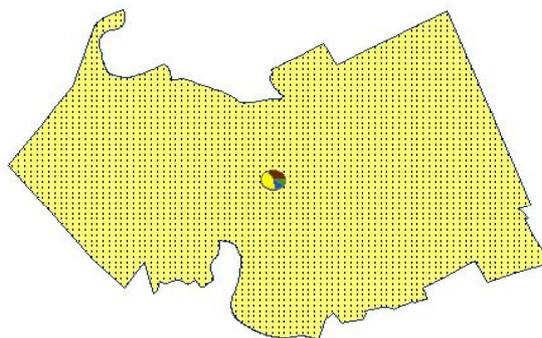


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	2.446	289.932
Wohnungen 2000-2010	69	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	8,7%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	90,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	4,6%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	5,9%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,93	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.011	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	11,3%	14,0%
...Genossenschaften	8,1%	13,0%
...private Eigentümer	53,2%	38,0%
Eigentum (Haus)	11,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	14,5%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



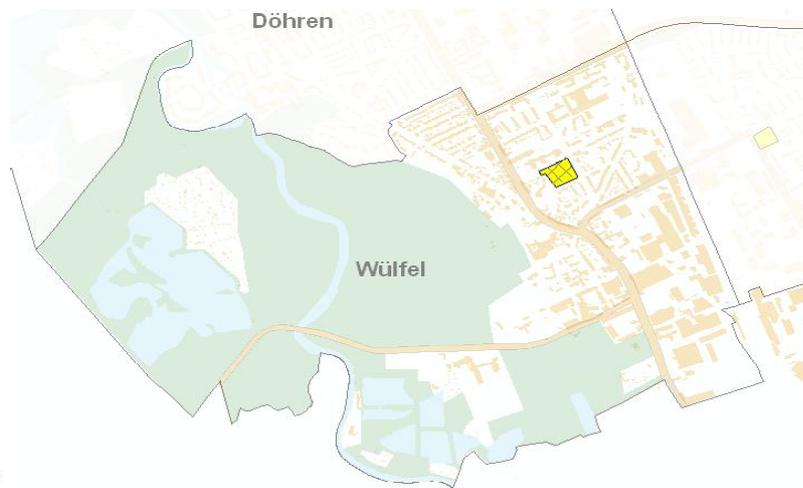


Wohnkonzept Hannover 2025

Wüfel

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	2,3		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	2,25	0	0,00



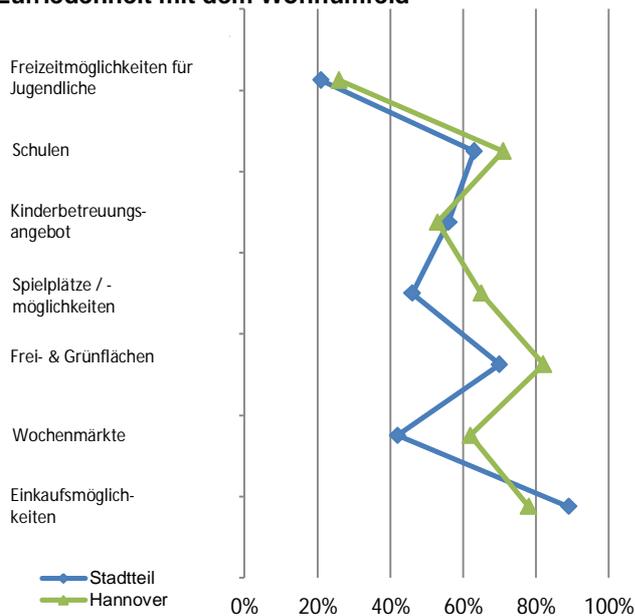
Kein B-Plan/§34

* Restriktionen bei der Erschließung für Wohnbebauung

Wohnbauflächen

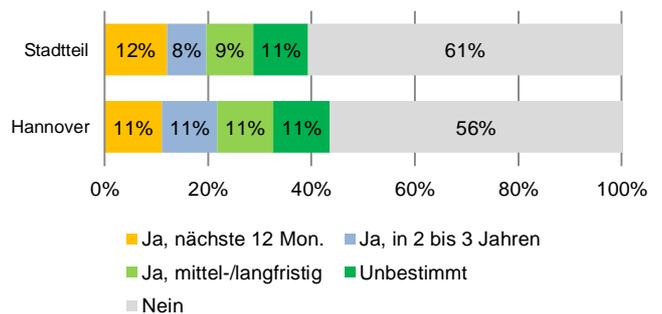
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

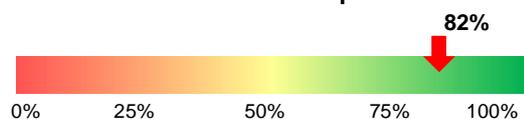


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Wüfel mit sehr gut oder gut bewerten

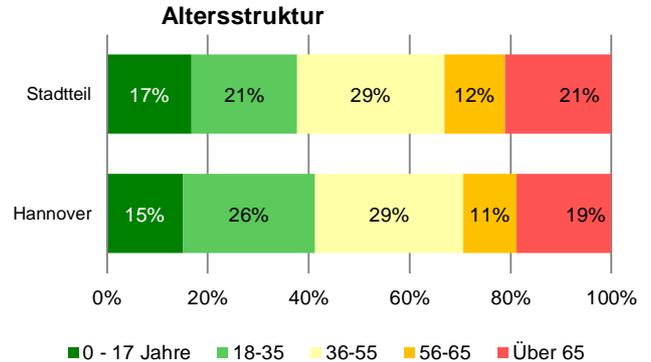


Wohnkonzept Hannover 2025

Mittelfeld

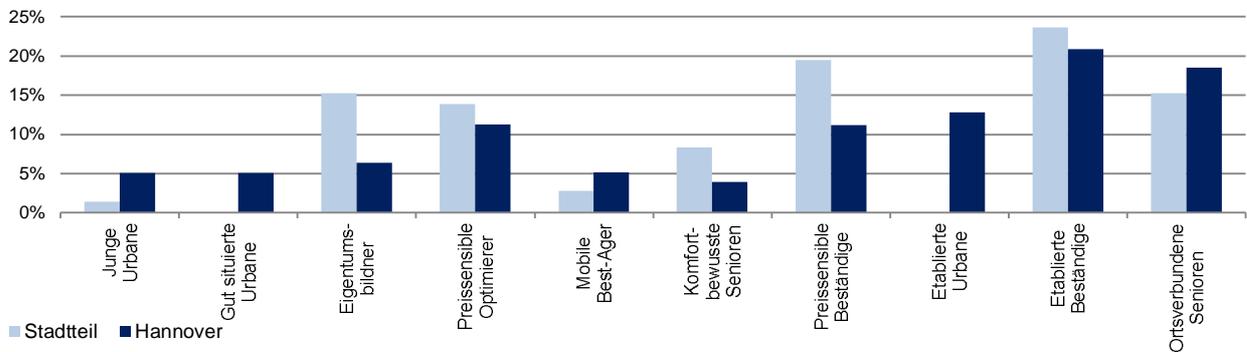
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	8.257	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,0%	+0,6%
Einwohnerdichte	18	25
Haushalte	4.417	285.291
Familienhaushalte	19,0%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	34,6	42
Arbeitslose*	13,0%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	11,3%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	34,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

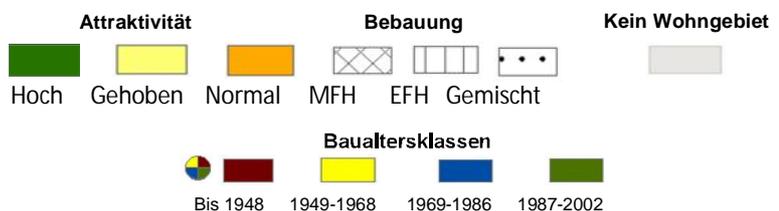
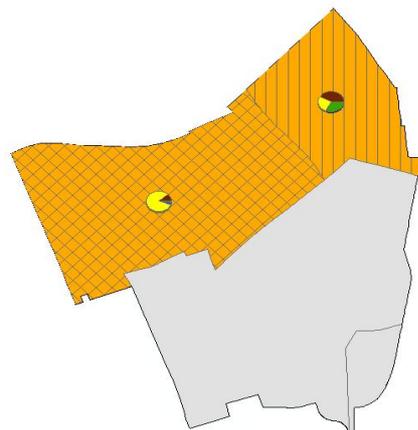


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	4.316	289.932
Wohnungen 2000-2010	88	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	28,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	71,1%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	38,3%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,24	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	918	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	16,3%	14,0%
...Genossenschaften	25,0%	13,0%
...private Eigentümer	17,5%	38,0%
Eigentum (Haus)	27,5%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	11,3%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen





Wohnkonzept Hannover 2025

Mittelfeld

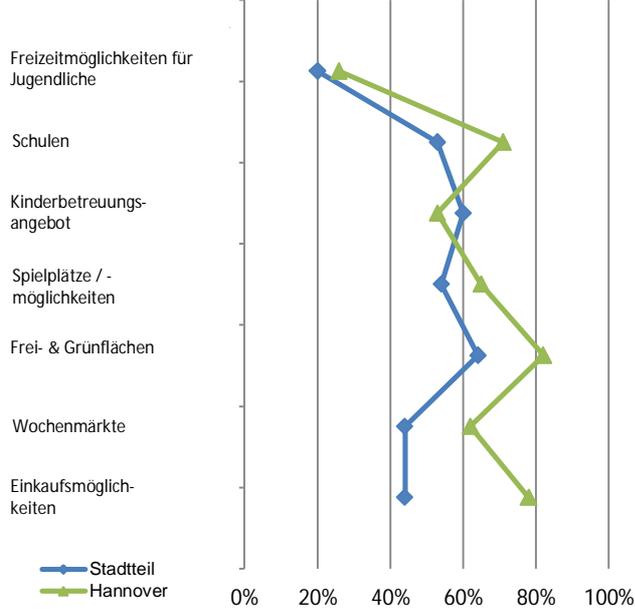
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	4	3,1		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	4	3,09	0	0,00



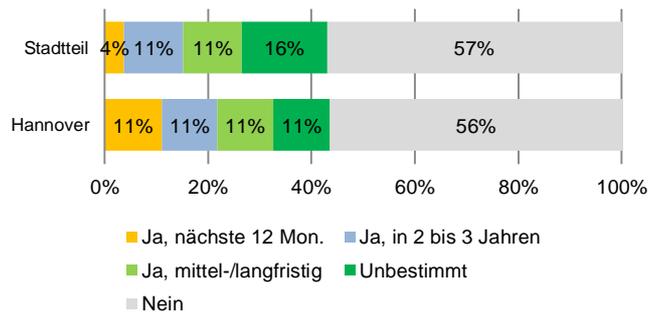
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

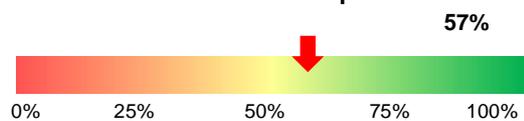


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Mittelfeld mit sehr gut oder gut bewerten

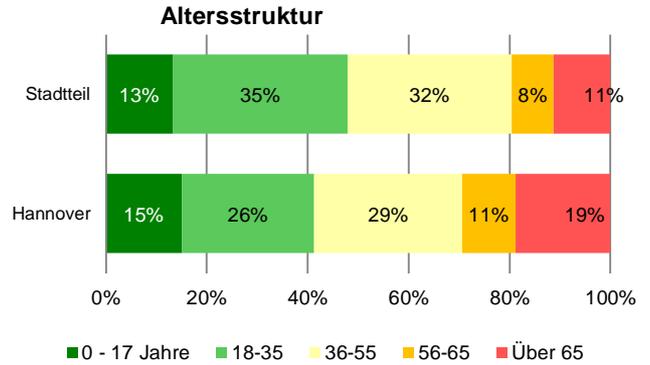


Wohnkonzept Hannover 2025

Linden-Nord

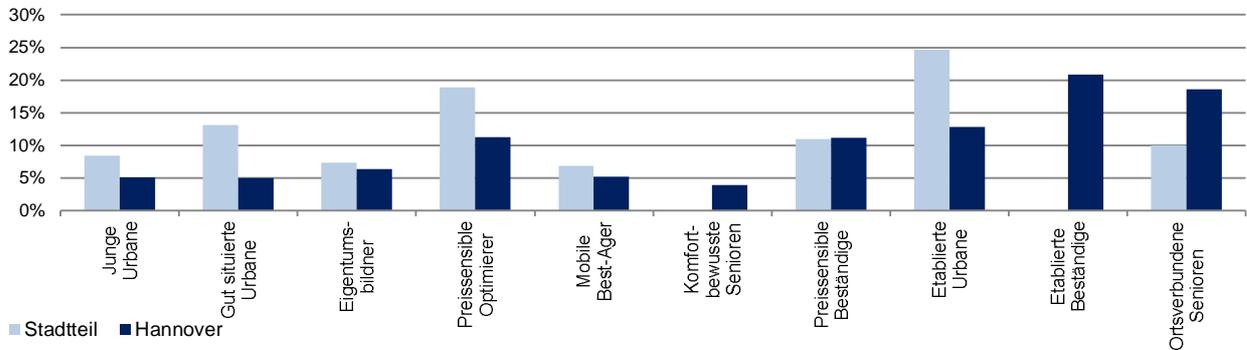
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	16.299	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,2%	+0,6%
Einwohnerdichte	168	25
Haushalte	10.358	285.291
Familienhaushalte	14,0%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	39,5	42
Arbeitslose*	10,8%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	8,9%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	27,8%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

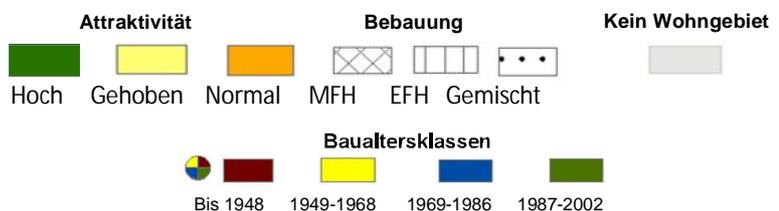
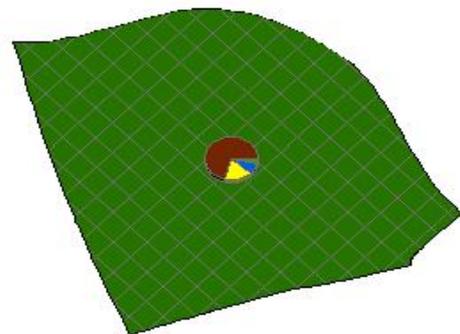


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	10.290	289.932
Wohnungen 2000-2010	94	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	1,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	98,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	14,1%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,19	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.071	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	9,7%	14,0%
...Genossenschaften	15,3%	13,0%
...private Eigentümer	60,5%	38,0%
Eigentum (Haus)	3,2%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	10,9%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



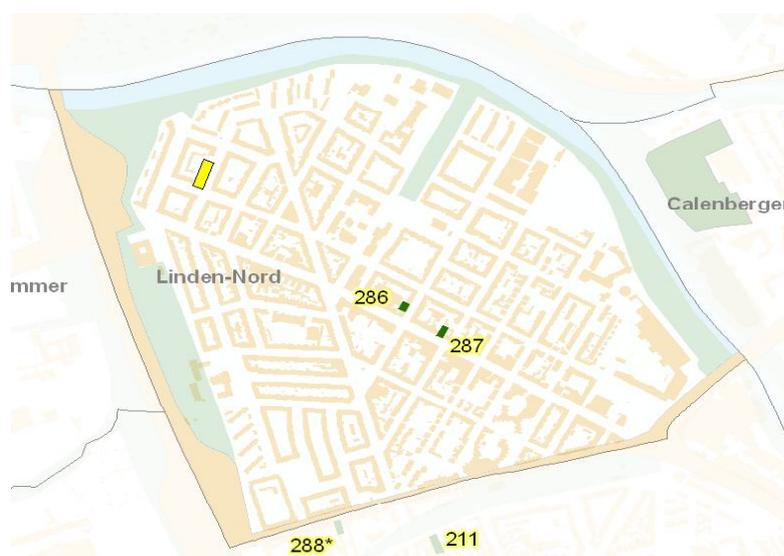


Wohnkonzept Hannover 2025

Linden-Nord

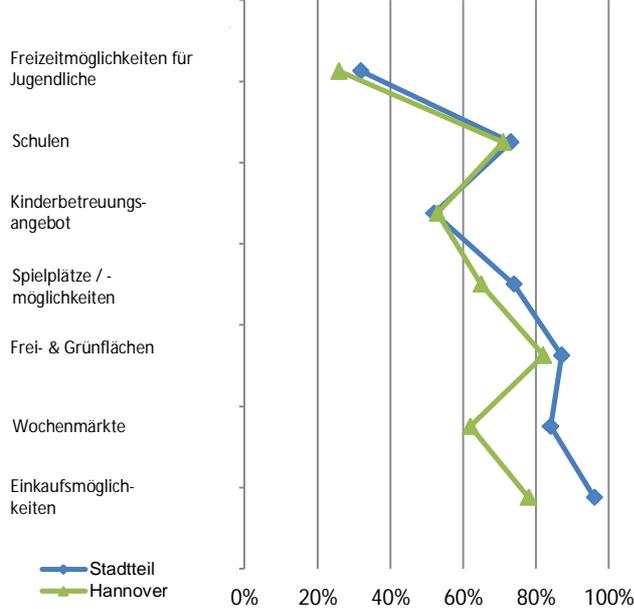
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			3	0,14
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	0,1		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	0,12	3	0,14



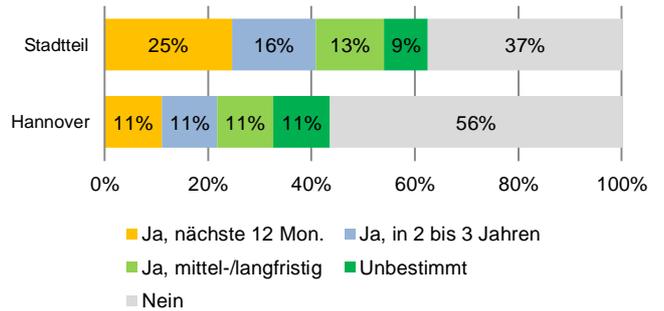
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

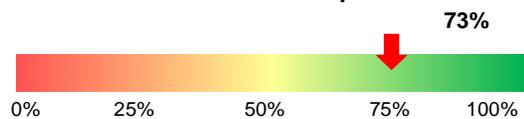


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Linden-Nord mit sehr gut oder gut bewerten

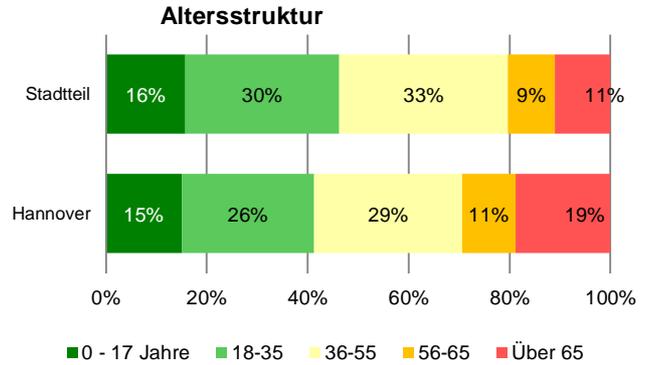


Wohnkonzept Hannover 2025

Linden-Mitte

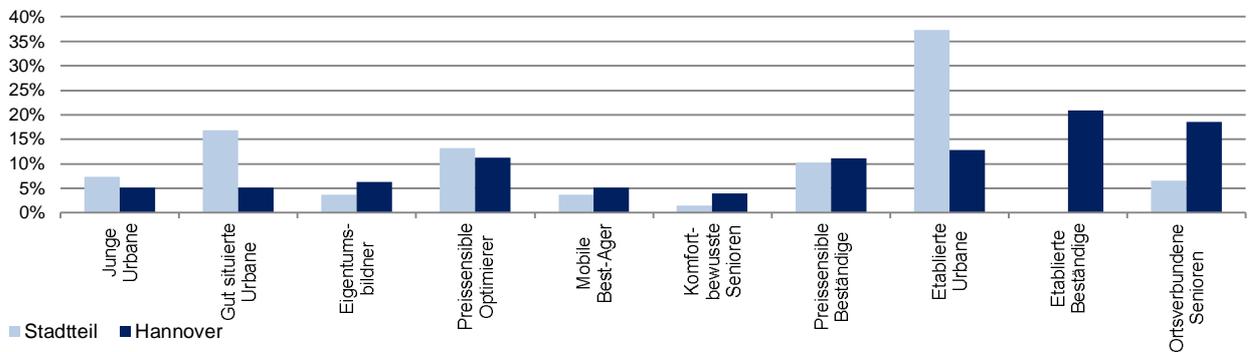
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	11.782	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	54	25
Haushalte	6.926	285.291
Familienhaushalte	17,0%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	44,7	42
Arbeitslose*	9,2%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	7,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	22,8%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

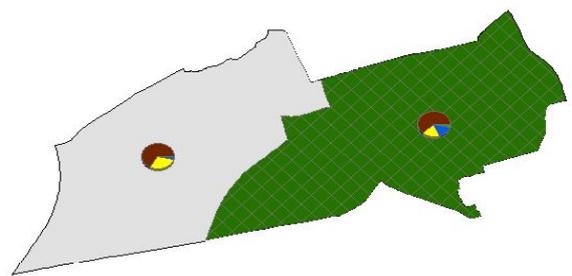
Wohnstiltypen



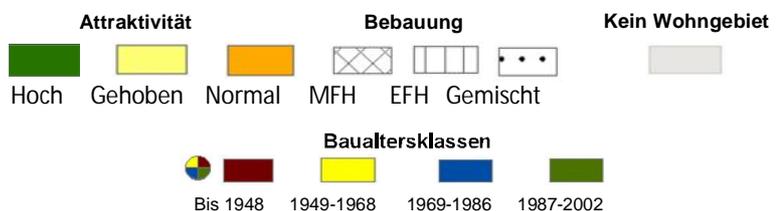
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.960	289.932
Wohnungen 2000-2010	177	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	2,8%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	96,4%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	4,1%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	3,7%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,12	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	974	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	5,9%	14,0%
...Genossenschaften	11,8%	13,0%
...private Eigentümer	55,9%	38,0%
Eigentum (Haus)	3,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	21,7%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



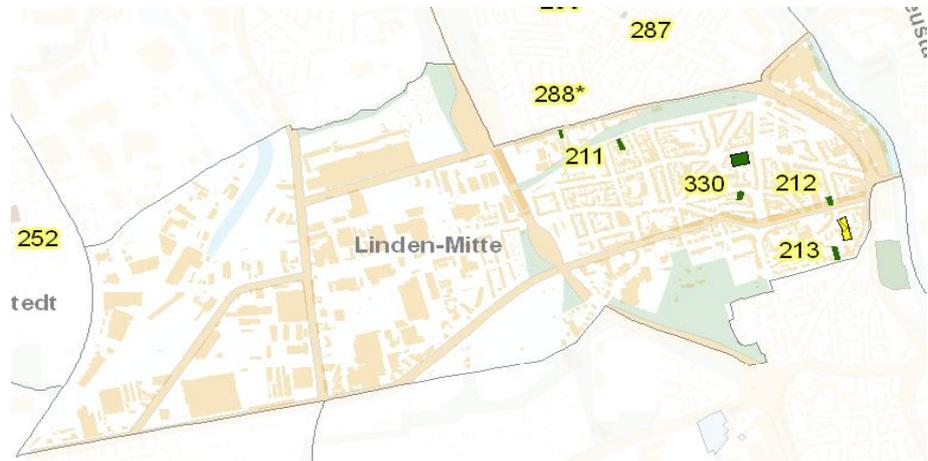


Wohnkonzept Hannover 2025

Linden-Mitte

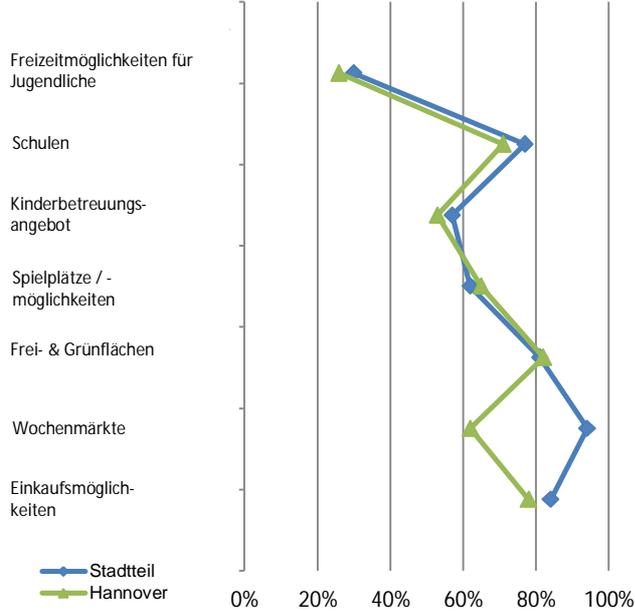
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,23	4	0,32
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	0,2		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	0,42	4	0,32



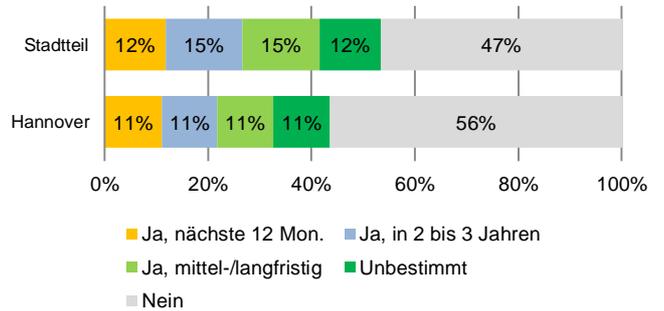
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

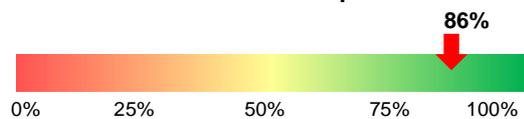


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Linden-Mitte mit sehr gut oder gut bewerten

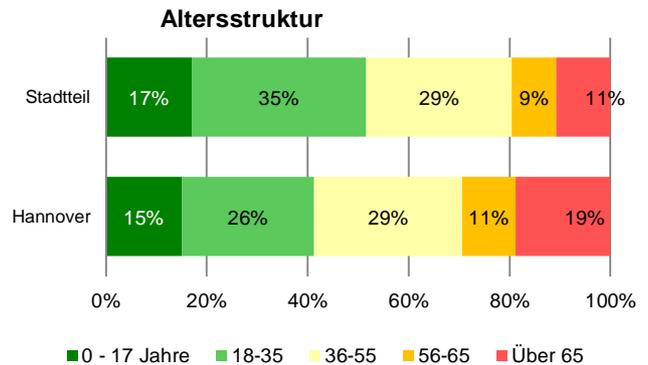


Wohnkonzept Hannover 2025

Linden-Süd

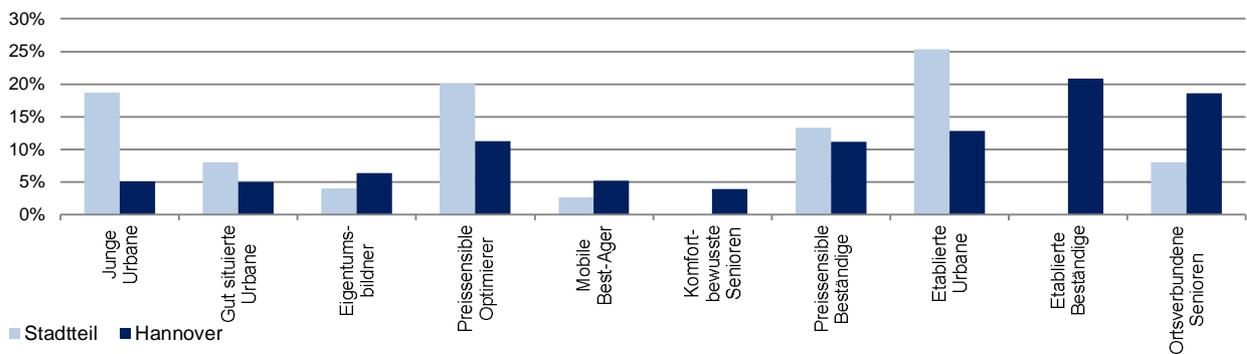
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	9.332	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,3%	+0,6%
Einwohnerdichte	37	25
Haushalte	5.380	285.291
Familienhaushalte	17,2%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	37,3	42
Arbeitslose*	14,4%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	12,5%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	42,0%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

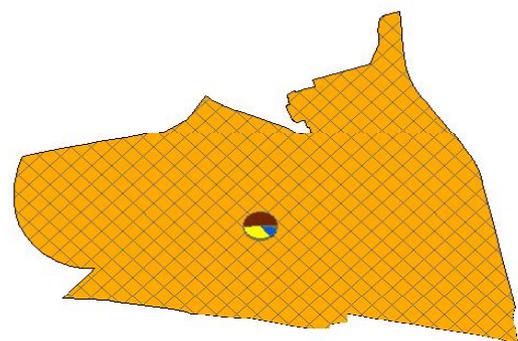
Wohnstiltypen



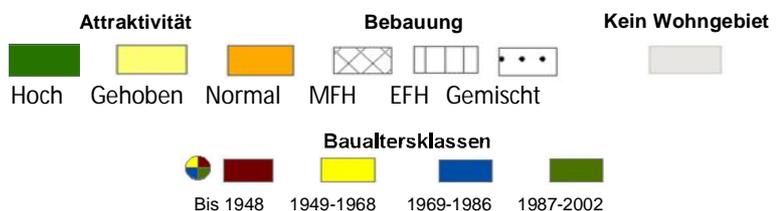
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	5.332	289.932
Wohnungen 2000-2010	85	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	95,7%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	4,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	15,2%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,98	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	952	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	13,3%	14,0%
...Genossenschaften	9,6%	13,0%
...private Eigentümer	59,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	6,0%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	12,0%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



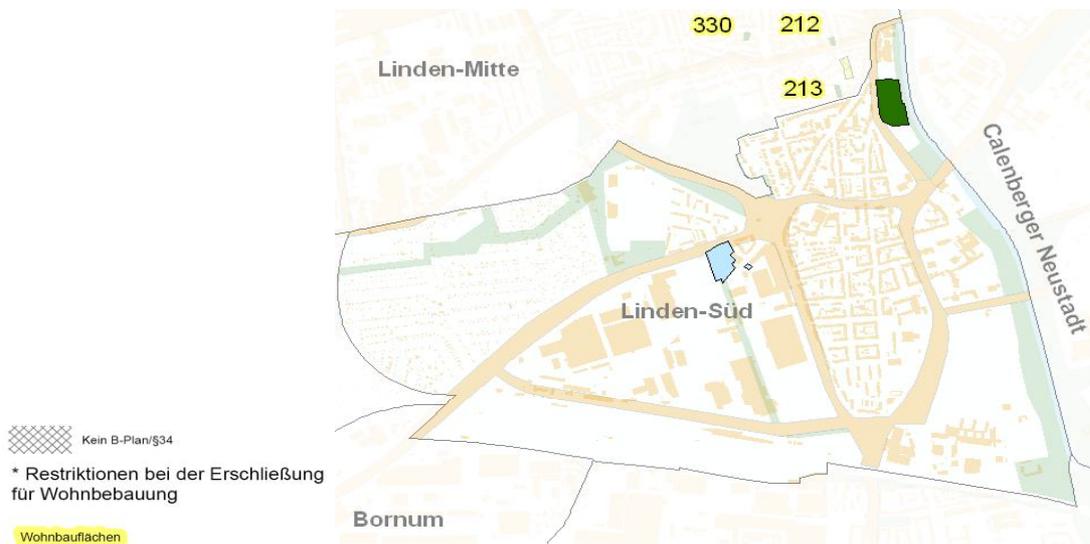


Wohnkonzept Hannover 2025

Linden-Süd

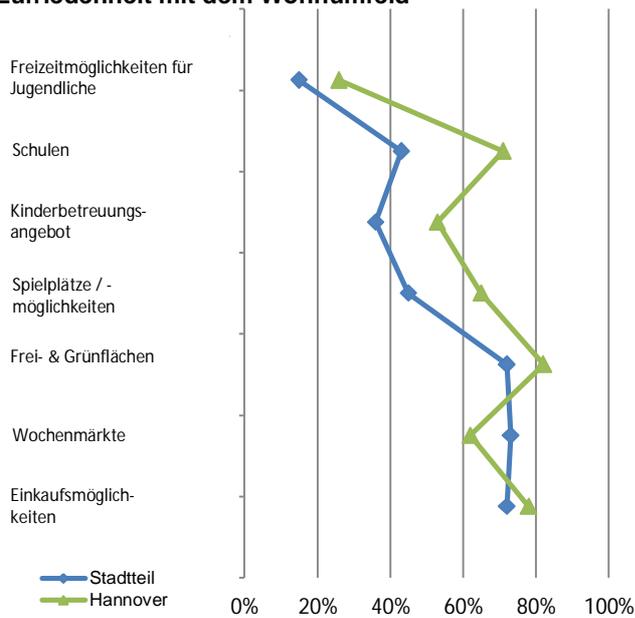
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	1,39		
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage	2	1,0		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	3	2,36	0	0,00



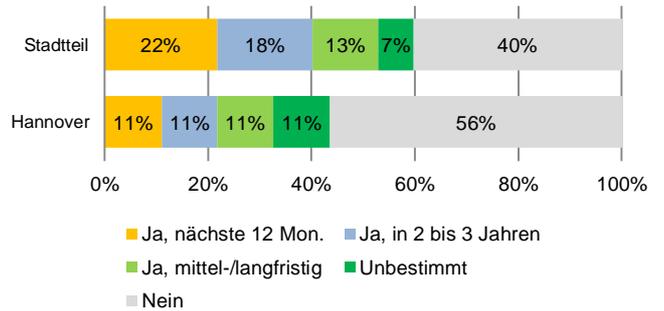
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

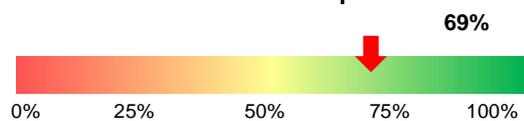


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Linden-Süd mit sehr gut oder gut bewerten

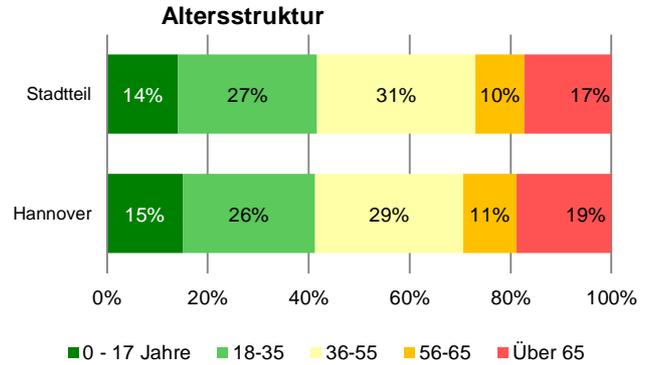


Wohnkonzept Hannover 2025

Limmer

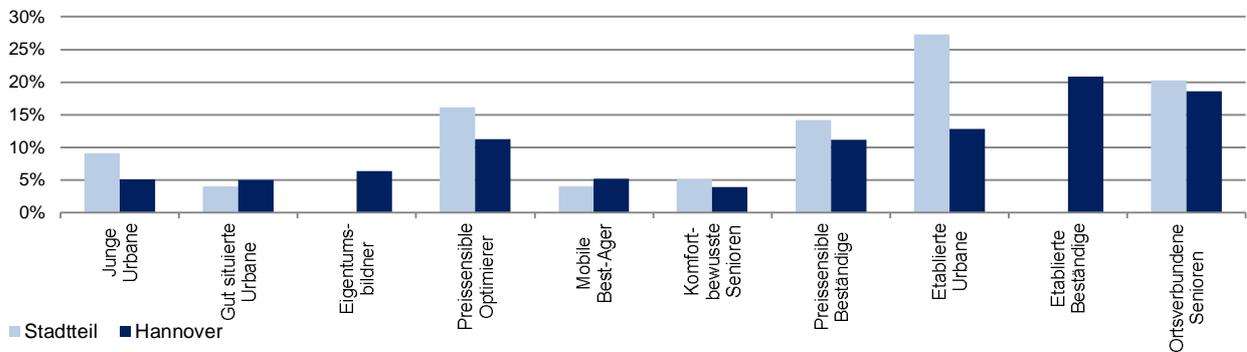
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	5.921	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	24	25
Haushalte	3.594	285.291
Familienhaushalte	14,7%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,6	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	39,7	42
Arbeitslose*	11,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	9,1%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	27,2%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

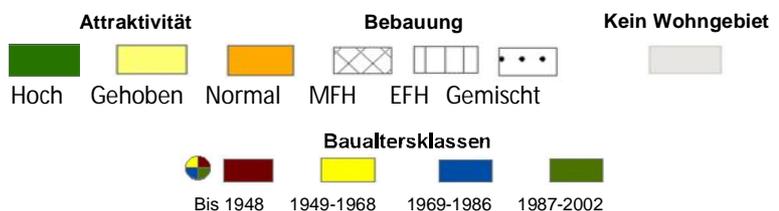
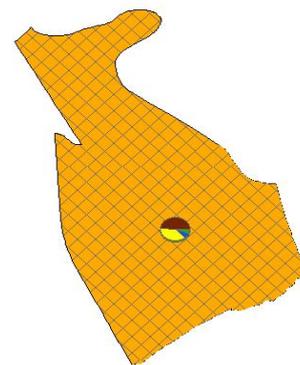


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	3.686	289.932
Wohnungen 2000-2010	75	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	4,1%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	95,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,7%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	2,4%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,00	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	920	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,0%	14,0%
...Genossenschaften	27,2%	13,0%
...private Eigentümer	46,4%	38,0%
Eigentum (Haus)	4,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	9,6%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



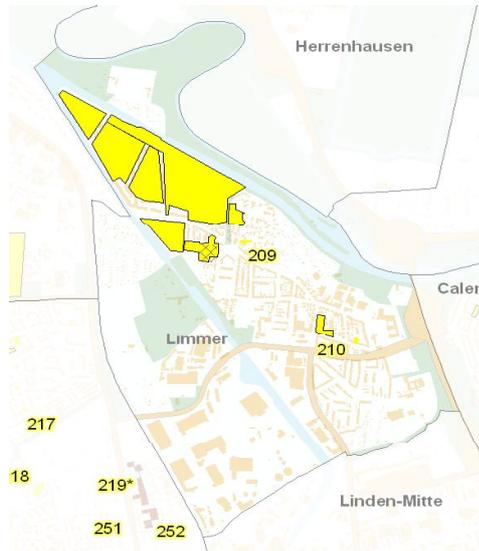


Wohnkonzept Hannover 2025

Limmer

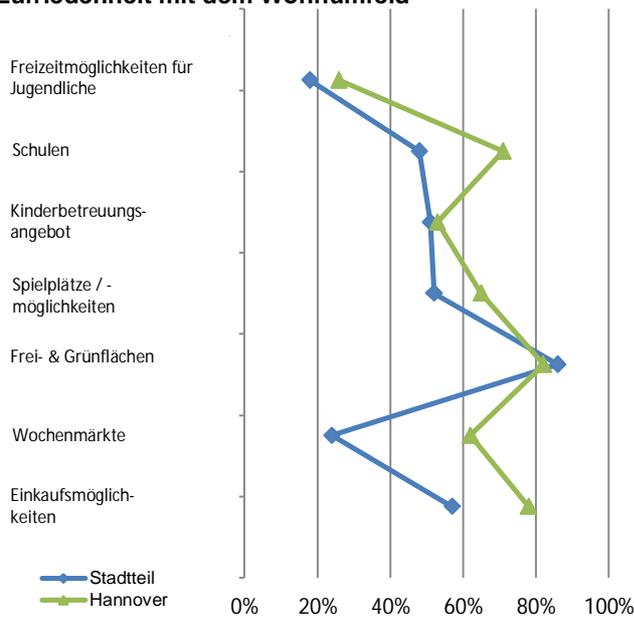
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	8	24,3	2	0,20
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	8	24,32	2	0,20



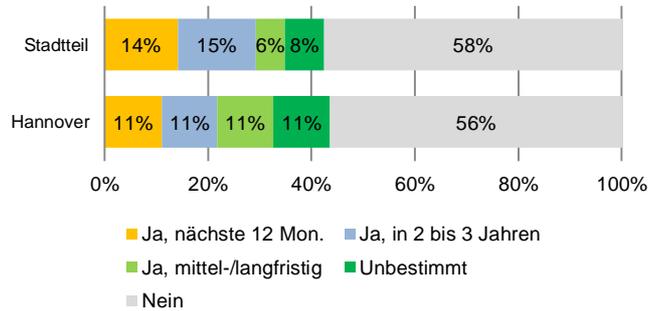
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

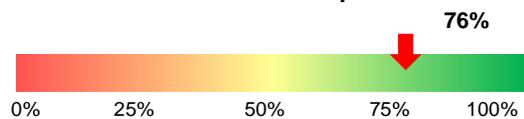


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Limmer mit sehr gut oder gut bewerten

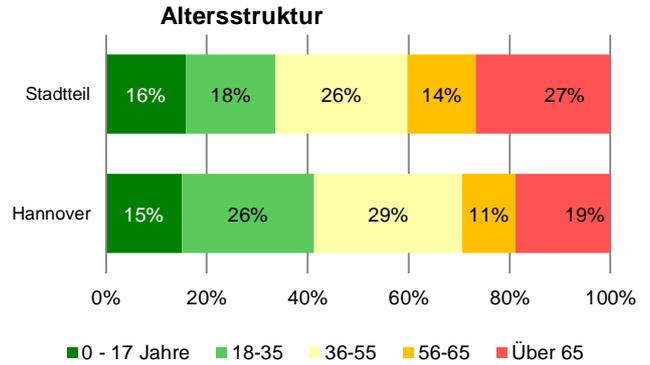


Wohnkonzept Hannover 2025

Davenstedt

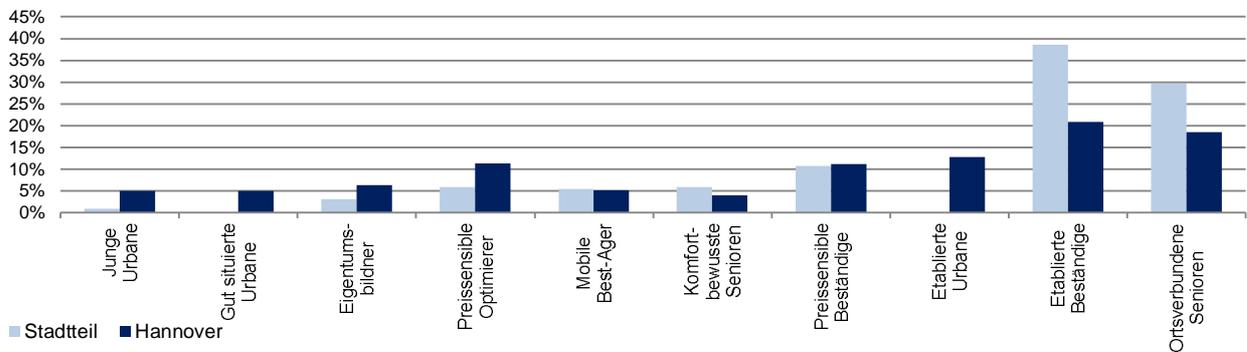
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	10.606	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,2%	+0,6%
Einwohnerdichte	42	25
Haushalte	5.355	285.291
Familienhaushalte	18,7%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	42,4	42
Arbeitslose*	9,4%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	6,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	23,5%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

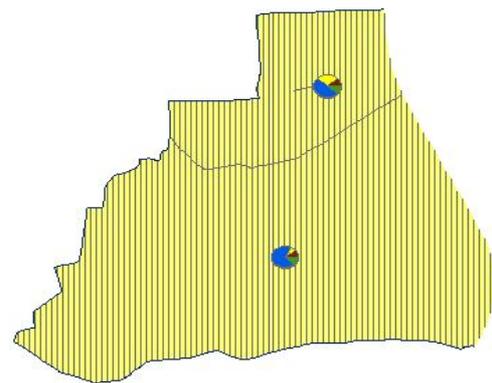
Wohnstiltypen



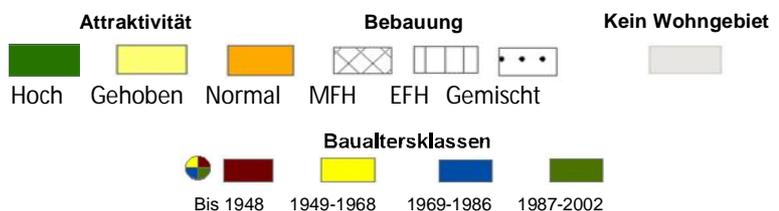
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	5.401	289.932
Wohnungen 2000-2010	248	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	27,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	72,2%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,6%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	12,8%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,64	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	988	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	18,2%	14,0%
...Genossenschaften	18,2%	13,0%
...private Eigentümer	12,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	32,9%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	16,9%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



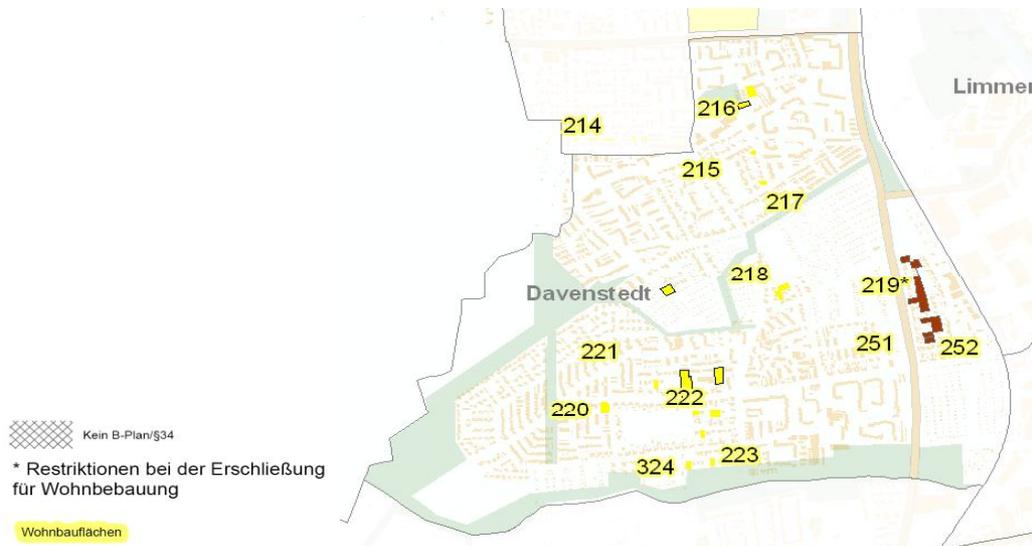


Wohnkonzept Hannover 2025

Davenstedt

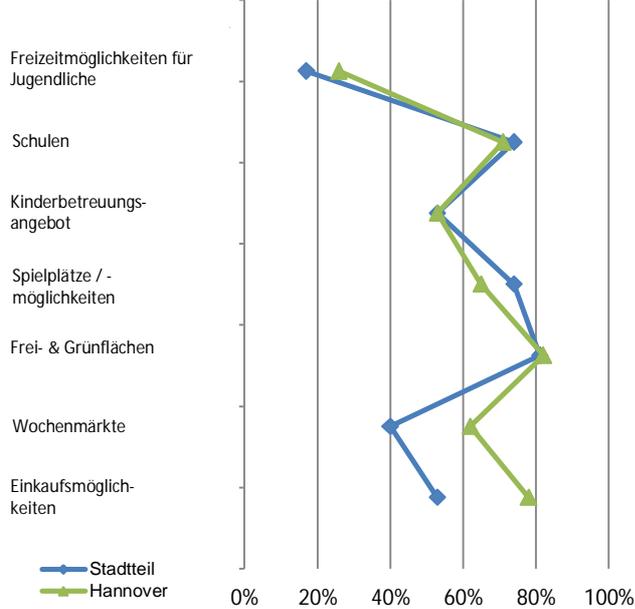
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	4	1,4	9	0,95
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			3	0,95
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	4	1,36	12	1,90



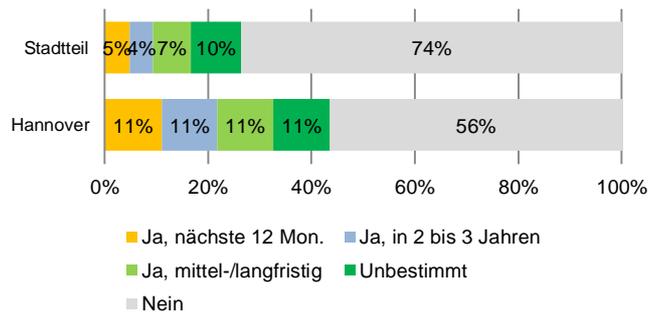
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

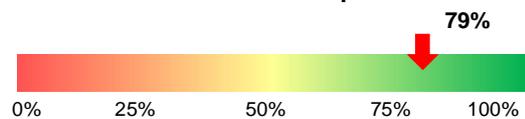


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Davenstedt mit sehr gut oder gut bewerten

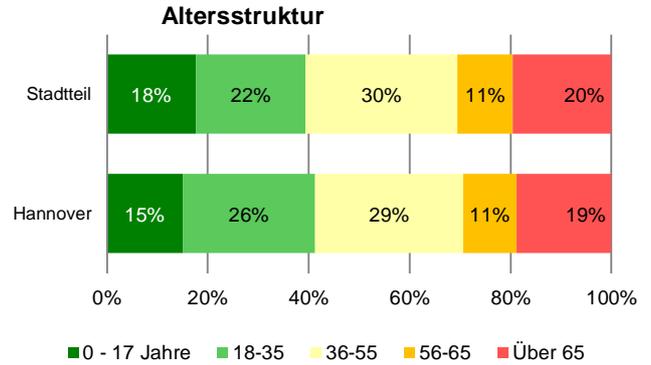


Wohnkonzept Hannover 2025

Badenstedt

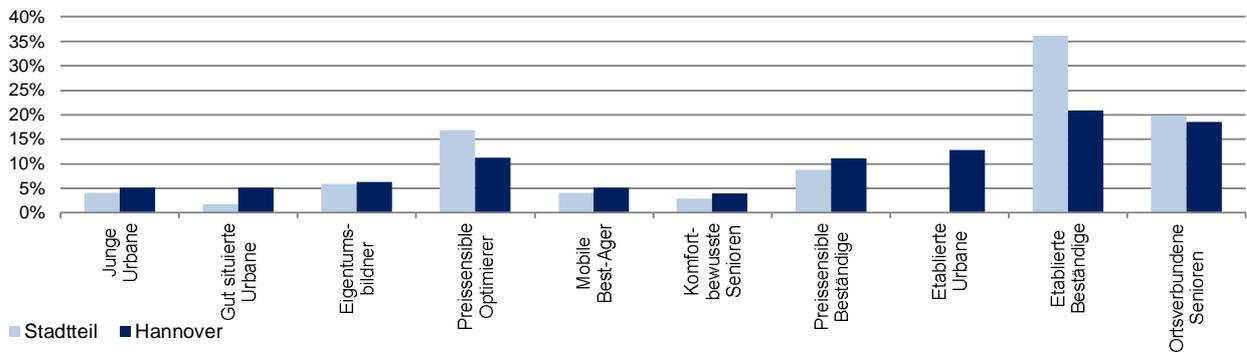
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	11.434	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	26	25
Haushalte	5.815	285.291
Familienhaushalte	20,7%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	38,7	42
Arbeitslose*	11,5%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	9,4%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	24,8%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

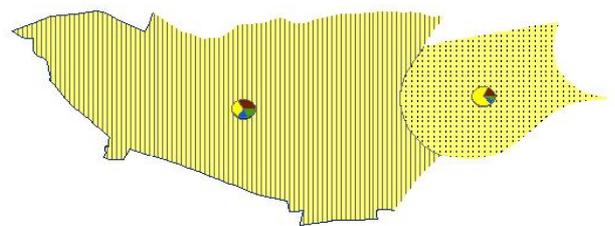
Wohnstiltypen



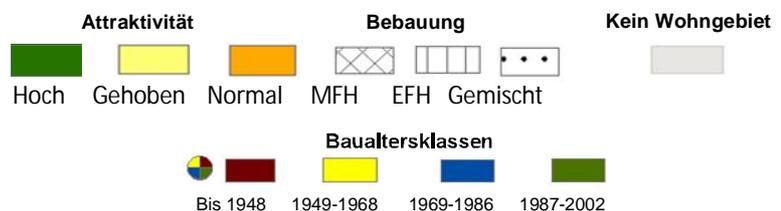
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.066	289.932
Wohnungen 2000-2010	274	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	25,9%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	72,6%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,8%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	10,8%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,80	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.019	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,0%	14,0%
...Genossenschaften	12,0%	13,0%
...private Eigentümer	33,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	28,5%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	14,0%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



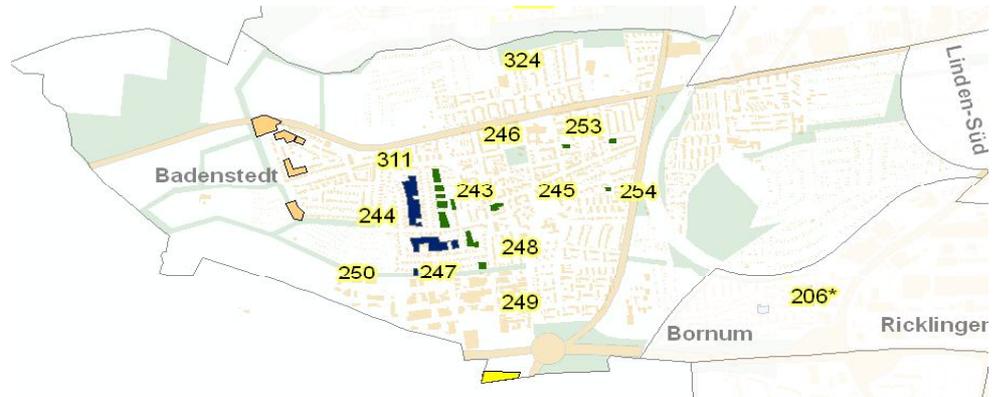


Wohnkonzept Hannover 2025

Badenstedt

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			8	1,75
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			3	2,15
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	2,7		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	2,72	11	3,89



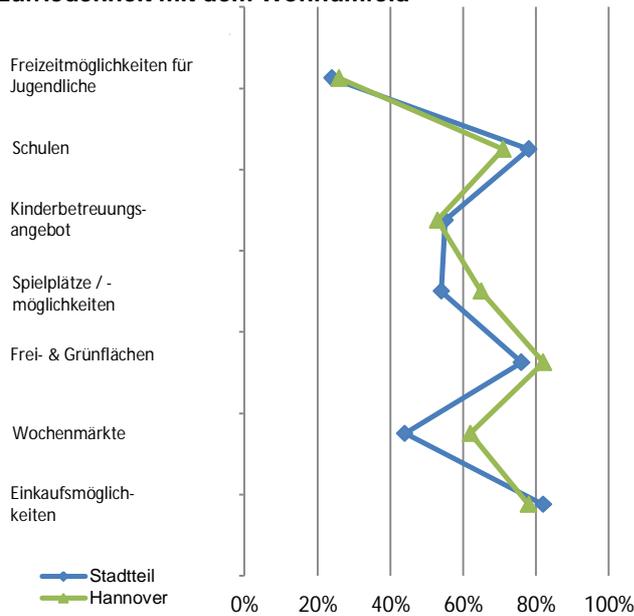
Kein B-Plan/§34

* Restriktionen bei der Erschließung für Wohnbebauung

Wohnbauflächen

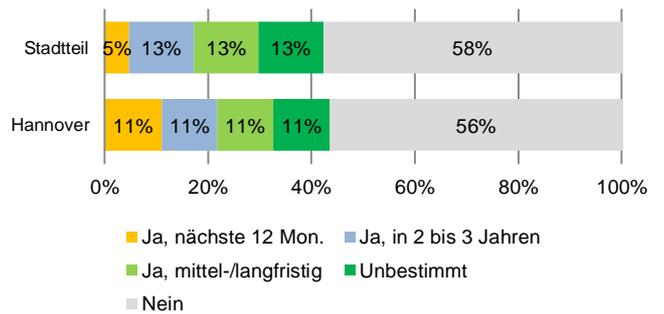
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

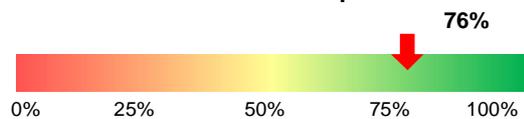


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Badenstedt mit sehr gut oder gut bewerten

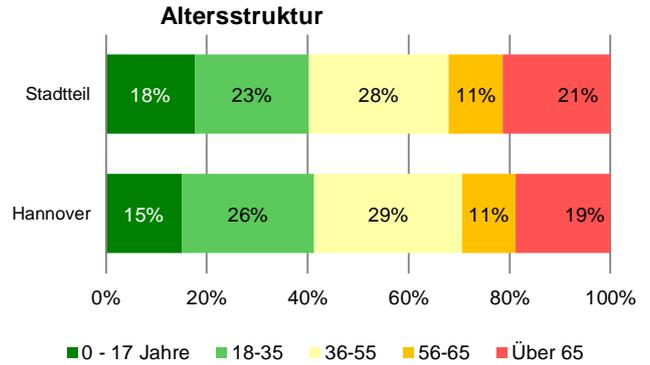


Wohnkonzept Hannover 2025

Borum

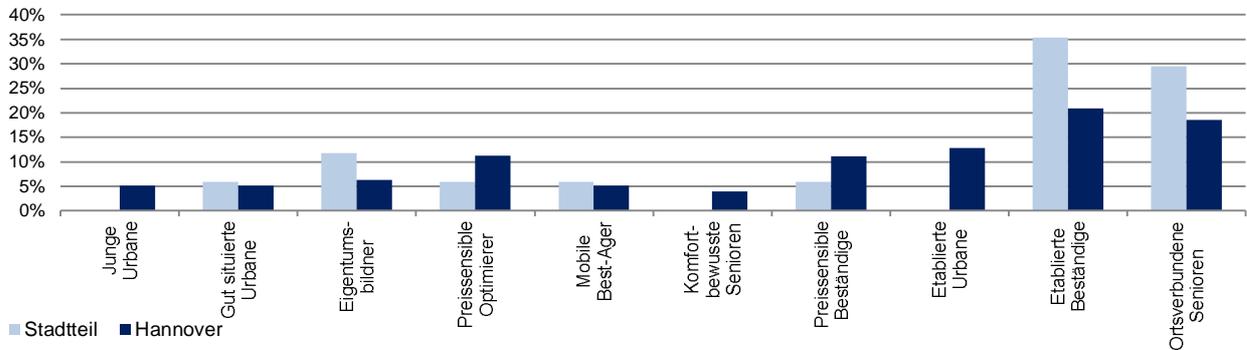
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	1.351	510.809
Einwohner 2005-2010	-2,8%	+0,6%
Einwohnerdichte	14	25
Haushalte	659	285.291
Familienhaushalte	21,9%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,1	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	39,9	42
Arbeitslose*	13,5%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	10,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	28,2%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

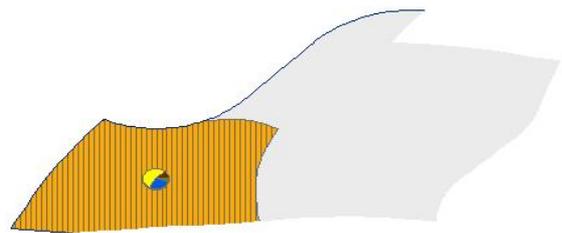
Wohnstiltypen



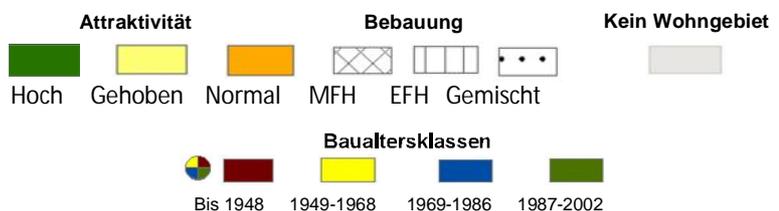
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	643	289.932
Wohnungen 2000-2010	7	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	33,9%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	65,2%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	5,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	22,7%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,13	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	958	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	11,8%	14,0%
...Genossenschaften	5,9%	13,0%
...private Eigentümer	17,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	58,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	5,9%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



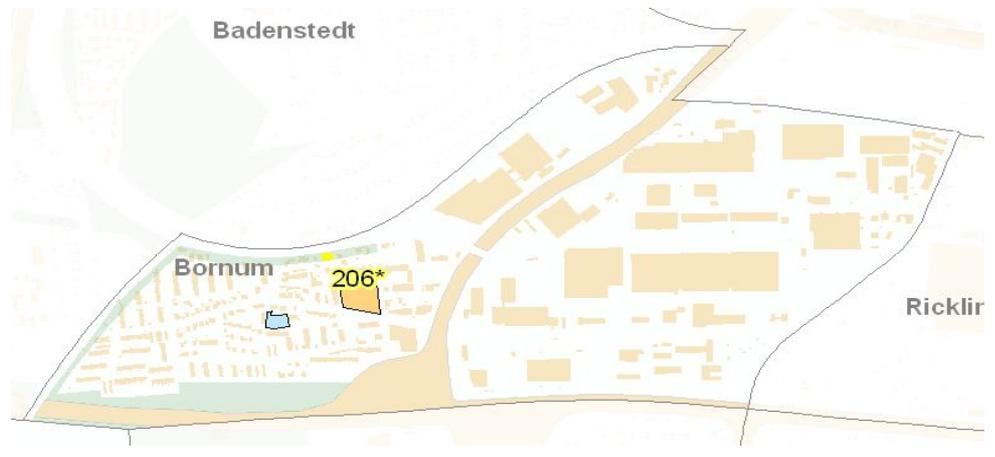


Wohnkonzept Hannover 2025

Bornum

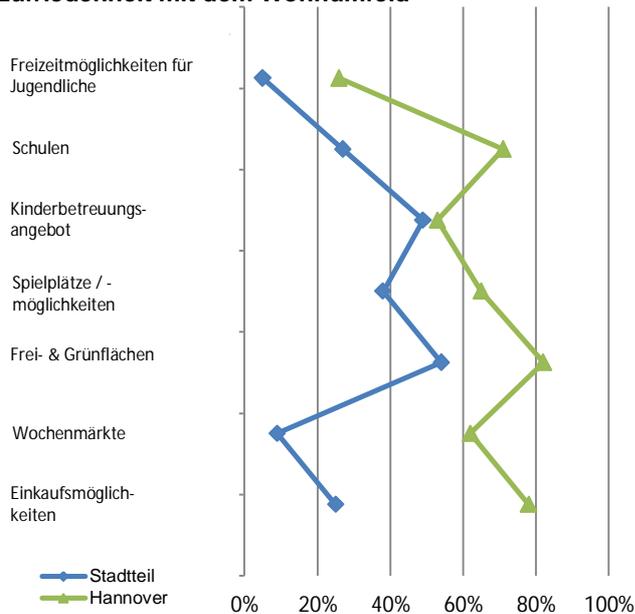
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			1	0,05
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,2		
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage	1	0,6		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	0,70	1	0,05



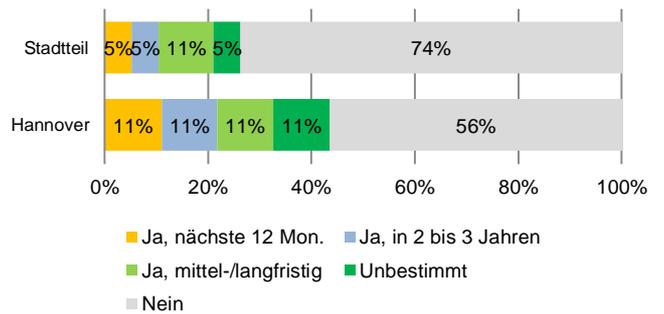
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

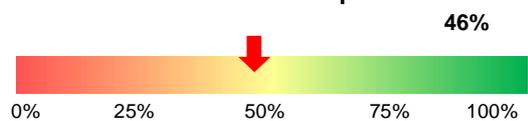


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Bornum mit sehr gut oder gut bewerten

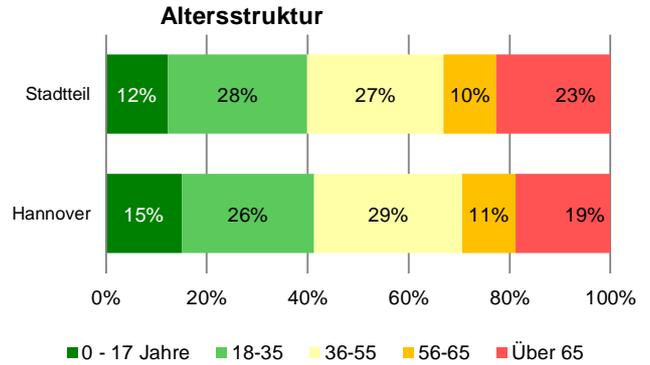


Wohnkonzept Hannover 2025

Ricklingen

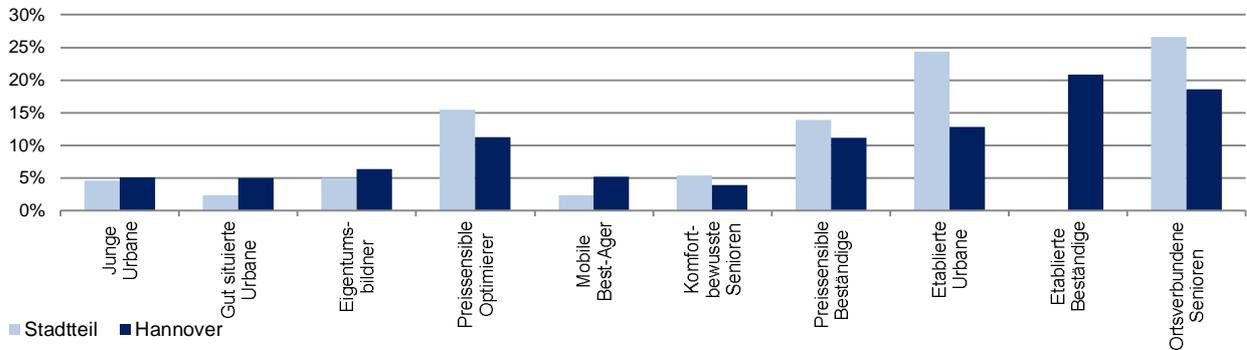
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	12.676	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	27	25
Haushalte	7.645	285.291
Familienhaushalte	13,3%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,7	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	40,3	42
Arbeitslose*	11,6%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	10,1%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	26,2%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

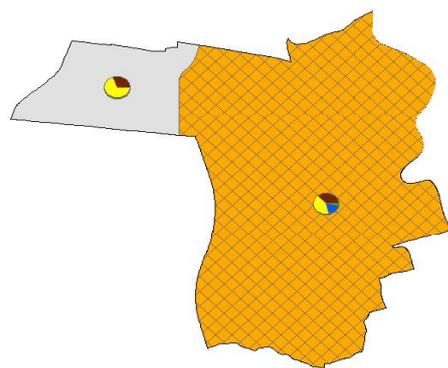
Wohnstiltypen



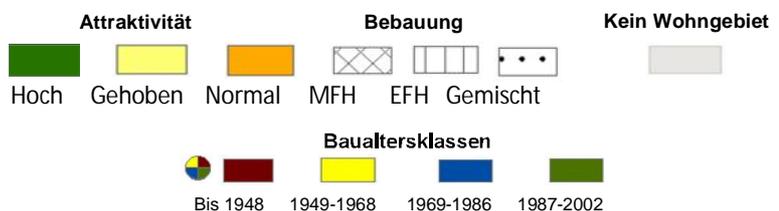
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	7.983	289.932
Wohnungen 2000-2010	58	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	6,0%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	93,4%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	2,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,13	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	933	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	8,0%	14,0%
...Genossenschaften	16,9%	13,0%
...private Eigentümer	44,5%	38,0%
Eigentum (Haus)	13,6%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	16,6%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



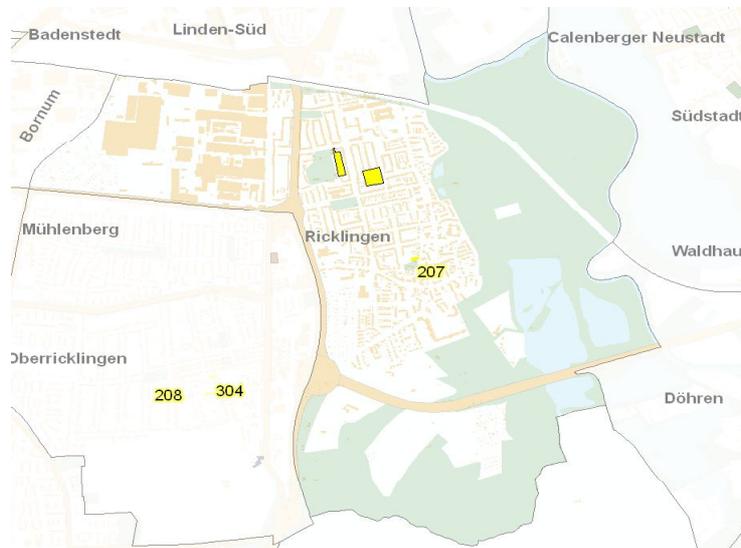


Wohnkonzept Hannover 2025

Ricklingen

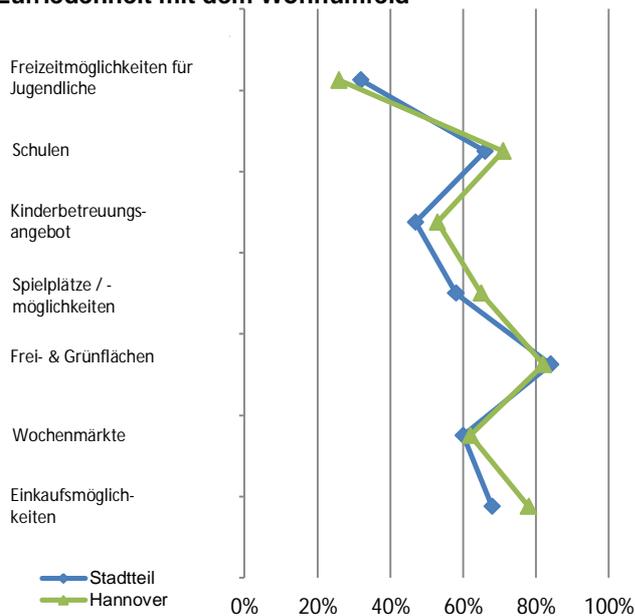
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	2	1,3	3	0,22
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	1,28	3	0,22



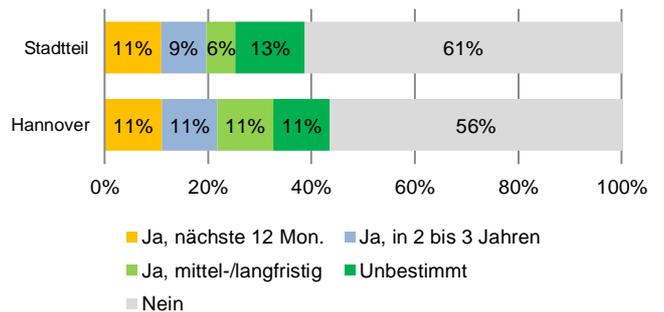
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

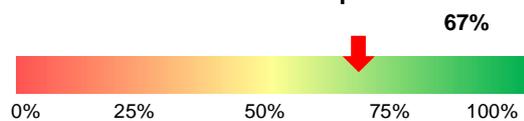


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Ricklingen mit sehr gut oder gut bewerten

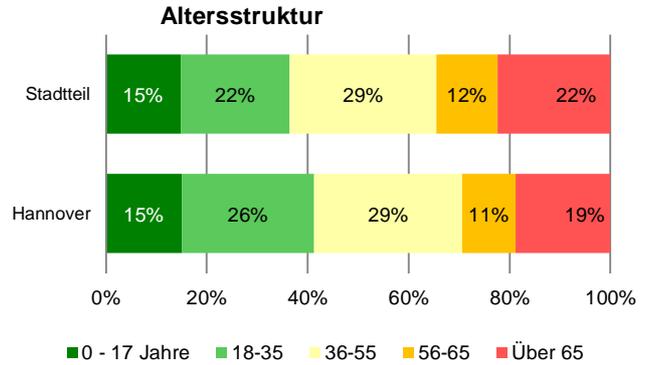


Wohnkonzept Hannover 2025

Übersicht

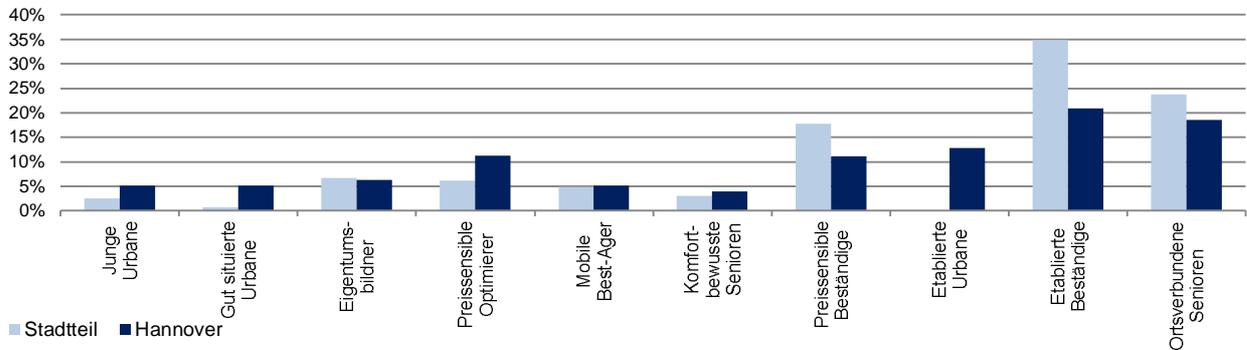
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	10.259	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,6%	+0,6%
Einwohnerdichte	37	25
Haushalte	5.753	285.291
Familienhaushalte	15,9%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,8	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	43,0	42
Arbeitslose*	10,5%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	8,6%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	21,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

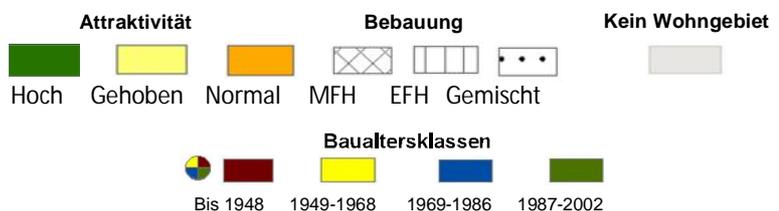
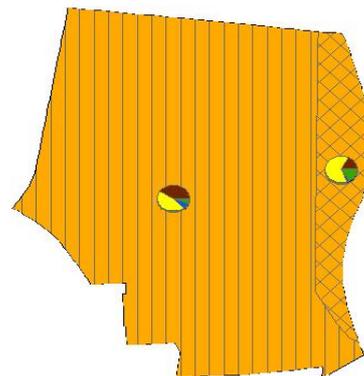


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.239	289.932
Wohnungen 2000-2010	221	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	35,5%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	64,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	10,6%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,79	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.097	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	8,0%	14,0%
...Genossenschaften	22,9%	13,0%
...private Eigentümer	20,6%	38,0%
Eigentum (Haus)	40,6%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	6,9%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen





Wohnkonzept Hannover 2025

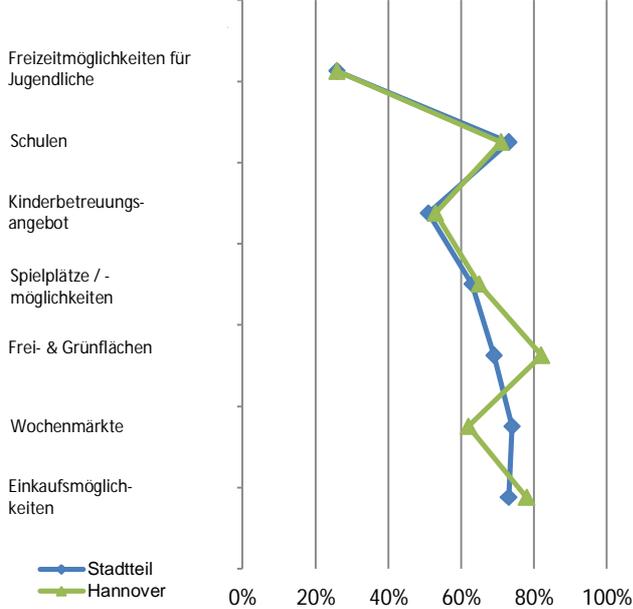
Oberricklingen

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,11		
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	0,2		
Summe	2	0,33	0	0,00

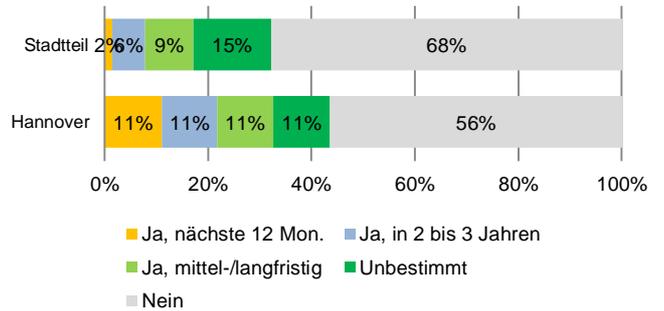


Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

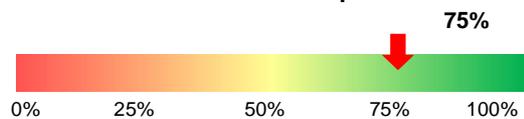


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Oberricklingen mit sehr gut oder gut bewerten

Wohnzufriedenheit

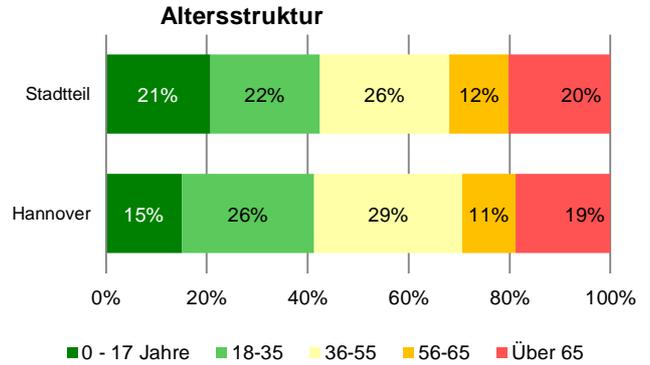


Wohnkonzept Hannover 2025

Mühlenberg

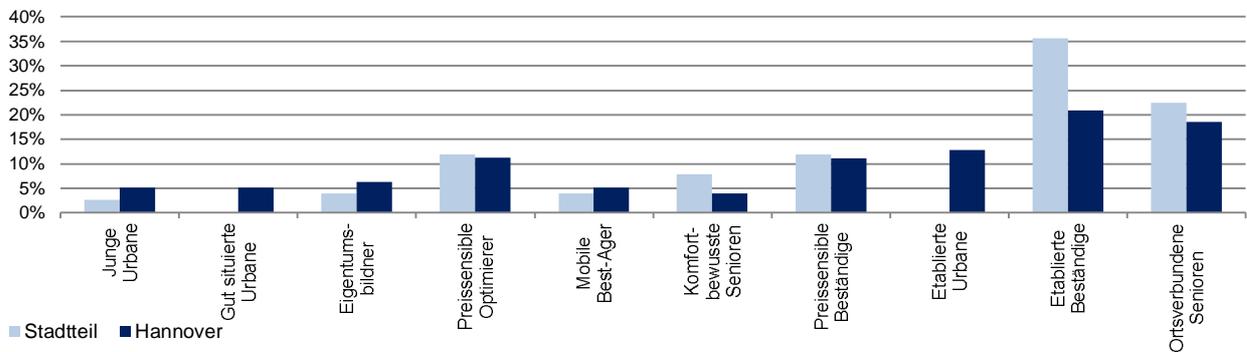
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	6.461	510.809
Einwohner 2005-2010	-5,0%	+0,6%
Einwohnerdichte	54	25
Haushalte	2.906	285.291
Familienhaushalte	25,2%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	2,2	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	37,0	42
Arbeitslose*	16,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	14,1%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	50,3%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

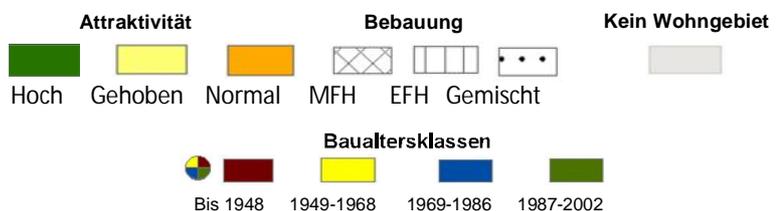
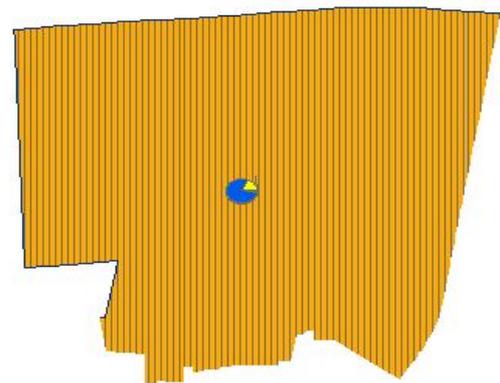


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	3.173	289.932
Wohnungen 2000-2010	3	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	10,0%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	88,1%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	5,6%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	24,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,05	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	983	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	25,0%	14,0%
...Genossenschaften	3,8%	13,0%
...private Eigentümer	2,5%	38,0%
Eigentum (Haus)	22,5%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	46,3%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



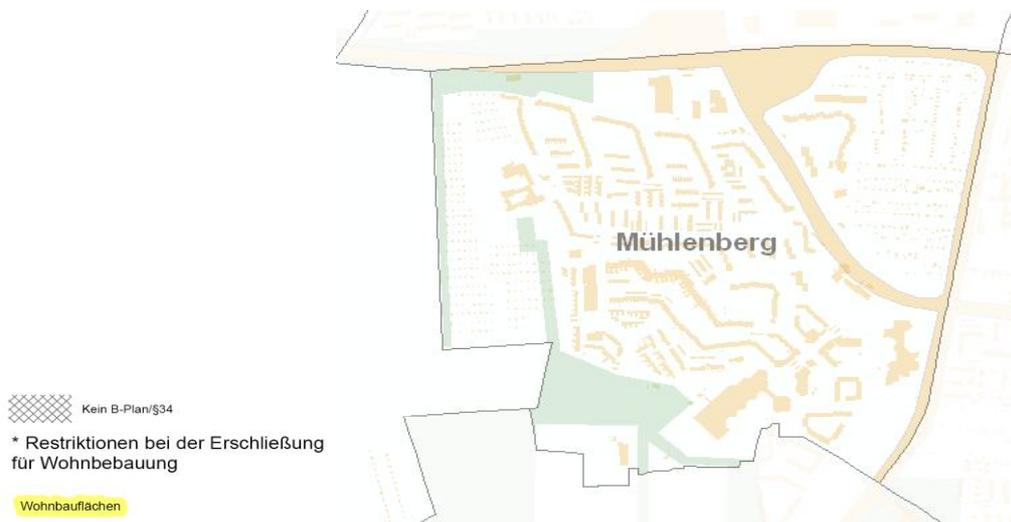


Wohnkonzept Hannover 2025

Mühlenberg

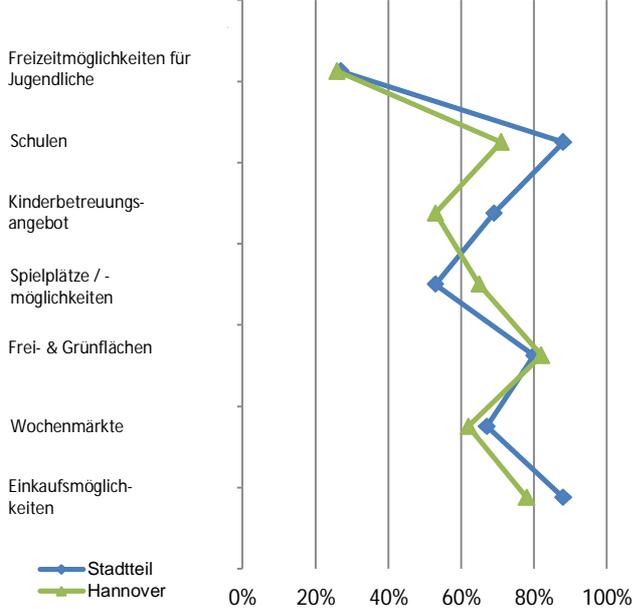
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	0	0,00	0	0,00



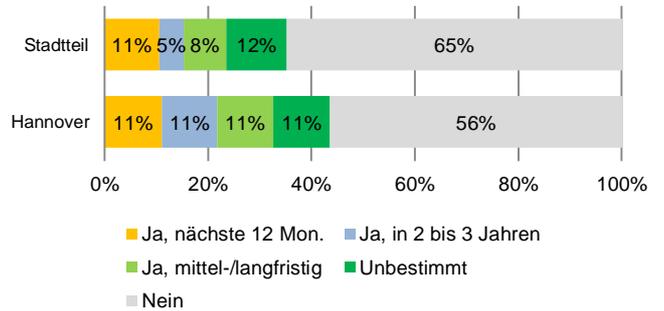
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

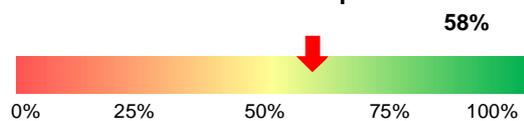


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Mühlenberg mit sehr gut oder gut bewerten

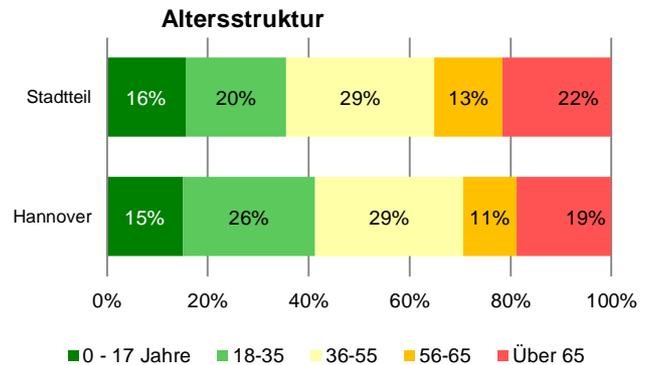


Wohnkonzept Hannover 2025

Wettbergen

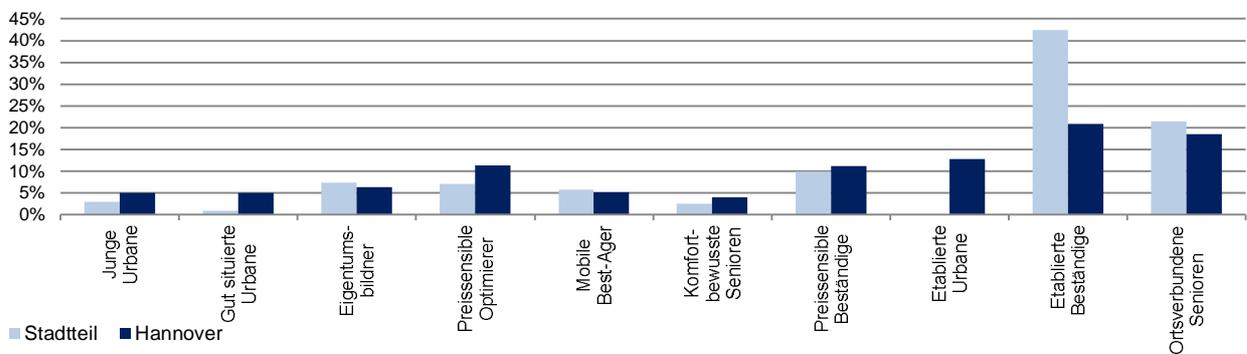
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	12.559	510.809
Einwohner 2005-2010	-0,5%	+0,6%
Einwohnerdichte	25	25
Haushalte	6.121	285.291
Familienhaushalte	21,2%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,1	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	40,9	42
Arbeitslose*	6,4%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	4,2%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	21,9%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

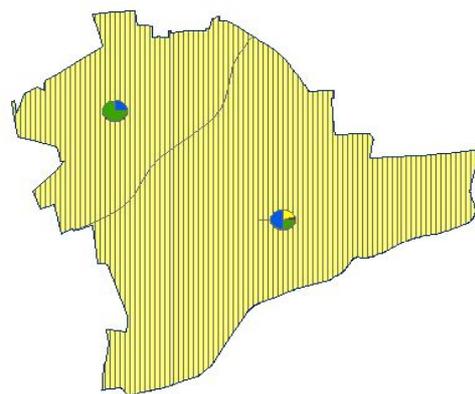
Wohnstiltypen



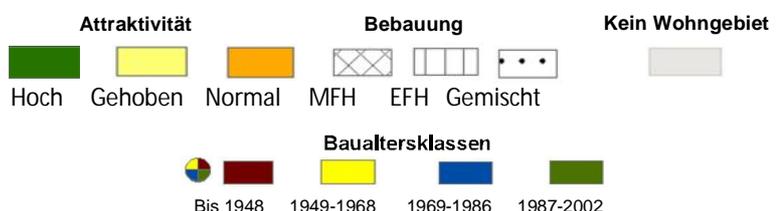
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	6.096	289.932
Wohnungen 2000-2010	155	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	29,5%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	69,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	1,3%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	8,1%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,07	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.000	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	8,3%	14,0%
...Genossenschaften	15,0%	13,0%
...private Eigentümer	17,7%	38,0%
Eigentum (Haus)	31,9%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	24,0%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010





Wohnkonzept Hannover 2025

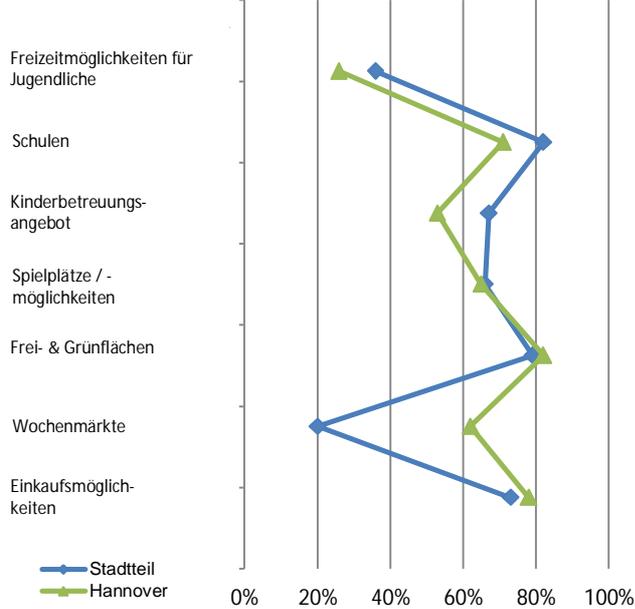
Wettbergen

Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage	2	10,4		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	10,37	0	0,00

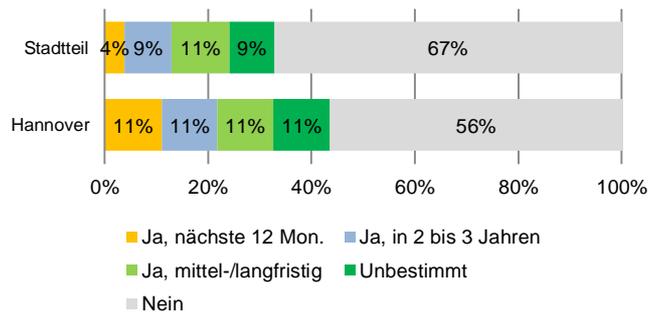


Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

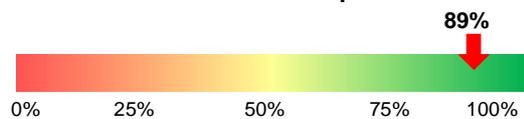


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Wettbergen mit sehr gut oder gut bewerten

Wohnzufriedenheit

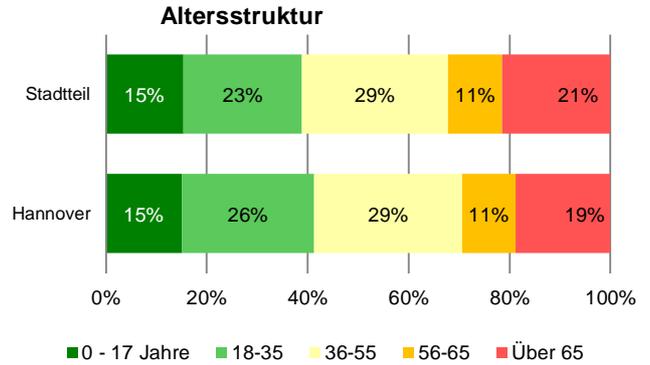


Wohnkonzept Hannover 2025

Ahlem

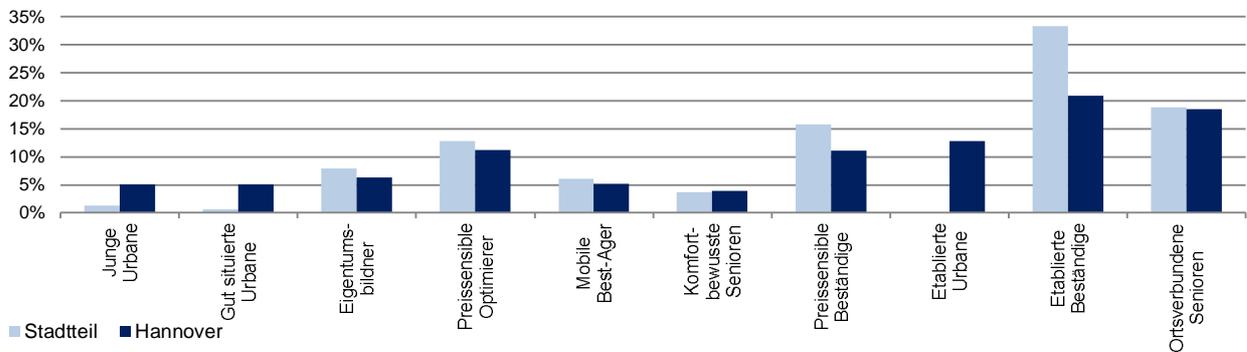
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	9.586	510.809
Einwohner 2005-2010	+2,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	33	25
Haushalte	5.086	285.291
Familienhaushalte	18,4%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	38,3	42
Arbeitslose*	9,3%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	6,9%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	25,2%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

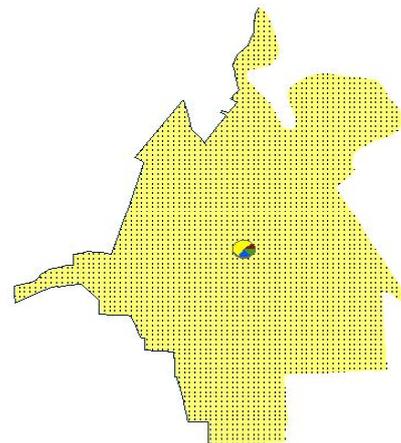
Wohnstiltypen



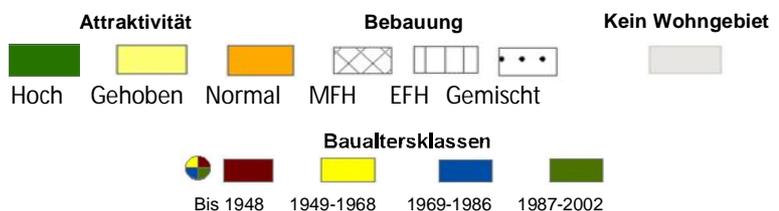
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	4.943	289.932
Wohnungen 2000-2010	256	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	18,6%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	81,0%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,1%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	2,6%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,03	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.086	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	12,3%	14,0%
...Genossenschaften	4,7%	13,0%
...private Eigentümer	25,1%	38,0%
Eigentum (Haus)	22,2%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	33,3%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



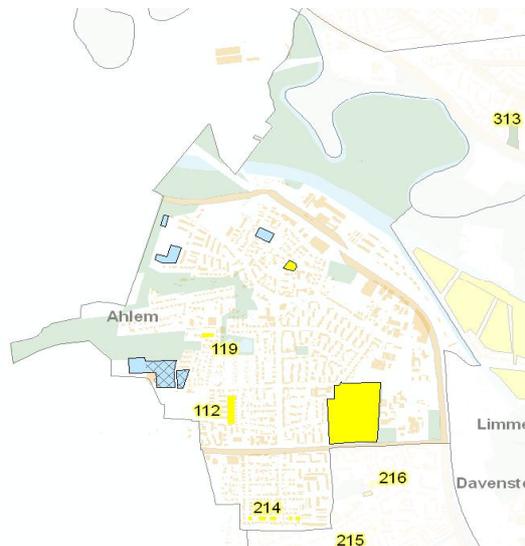


Wohnkonzept Hannover 2025

Ahlem

Flächenpotenziale

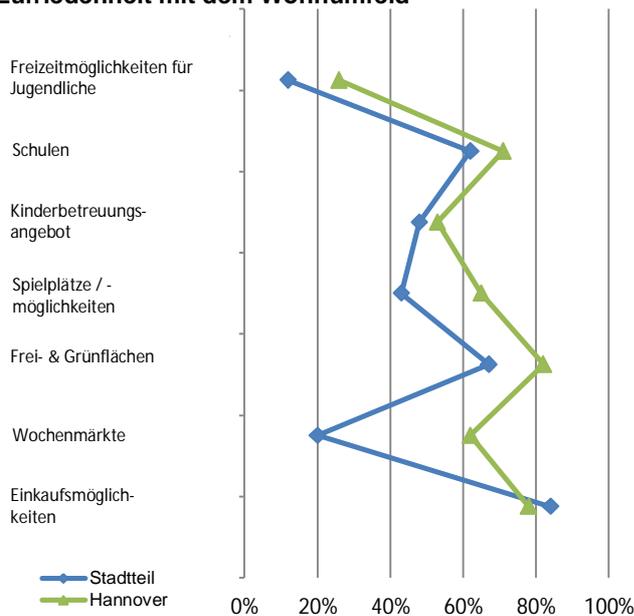
Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	2	8,0	3	0,88
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage	3	3,9		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	5	11,86	3	0,88



Kein B-Plan/§34
 * Restriktionen bei der Erschließung für Wohnbebauung
 Wohnbauflächen

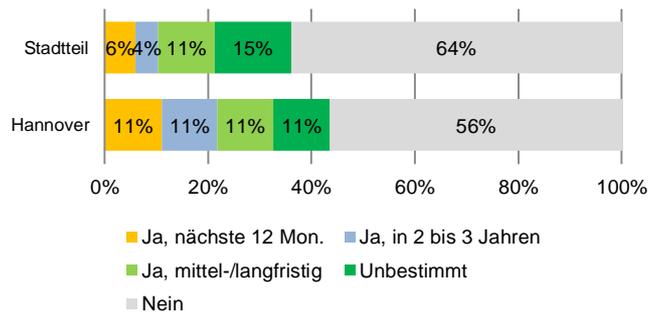
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

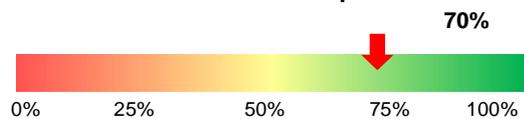


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Ahlem mit sehr gut oder gut bewerten

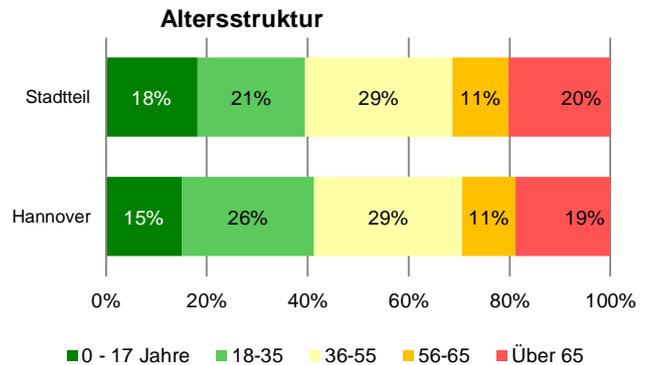


Wohnkonzept Hannover 2025

Vinnhorst/Brink-Hafen

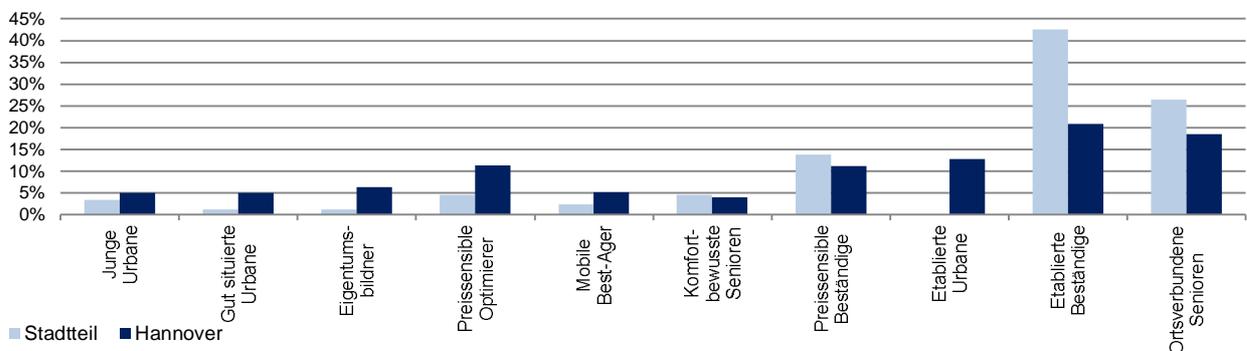
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	6.842	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,8%	+0,6%
Einwohnerdichte	14	25
Haushalte	3.356	285.291
Familienhaushalte	22,6%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	38,8	42
Arbeitslose*	7,9%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	5,8%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	25,7%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

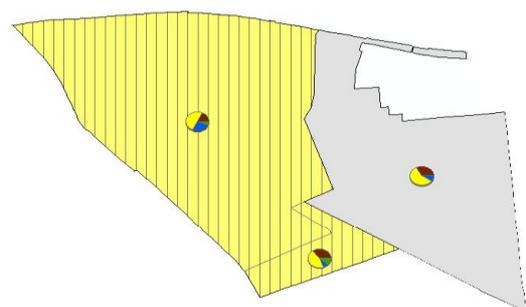
Wohnstiltypen



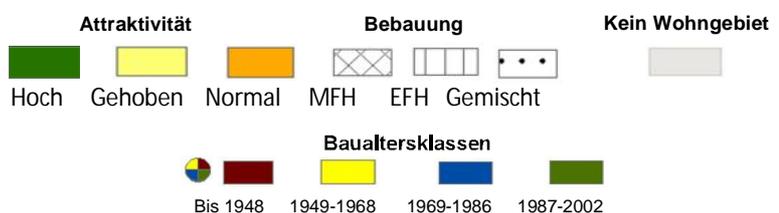
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	3.387	289.932
Wohnungen 2000-2010	127	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	36,6%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	61,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,9%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	11,9%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,72	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.712	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	7,8%	14,0%
...Genossenschaften	1,9%	13,0%
...private Eigentümer	29,1%	38,0%
Eigentum (Haus)	39,8%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	19,4%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



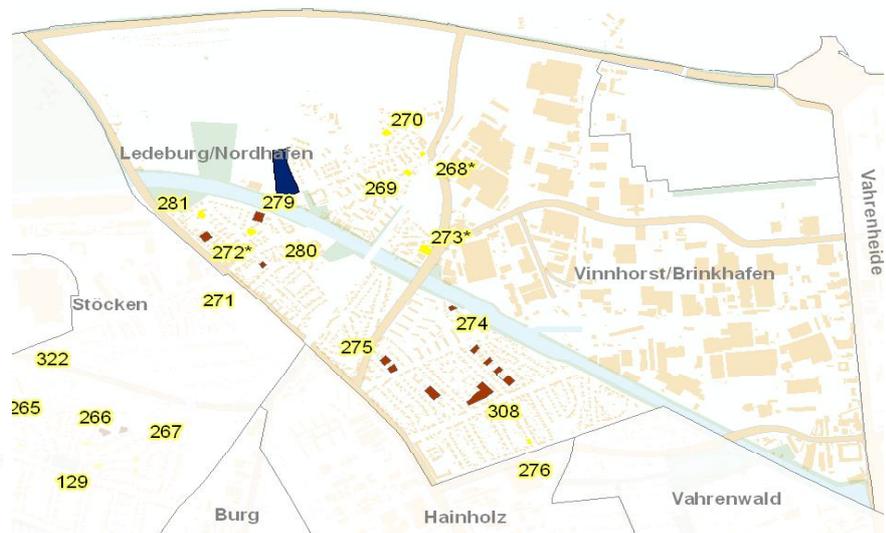


Wohnkonzept Hannover 2025

Vinnhorst/Brink-Hafen

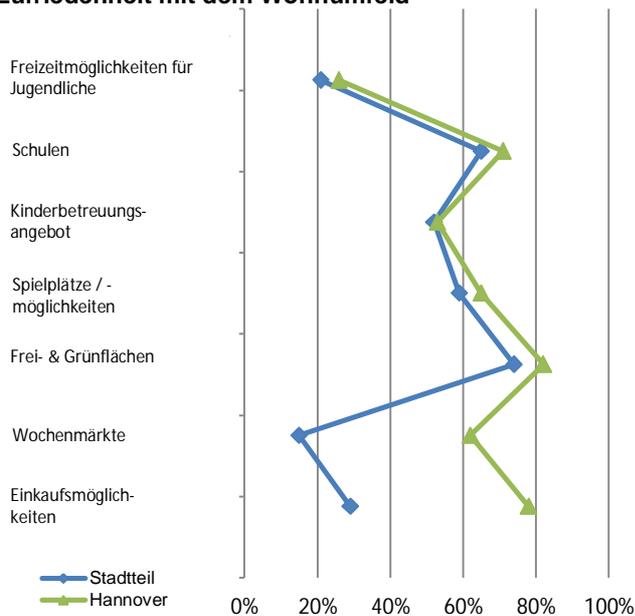
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			2	0,19
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	1,55		
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			2	1,21
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	1,55	4	1,40



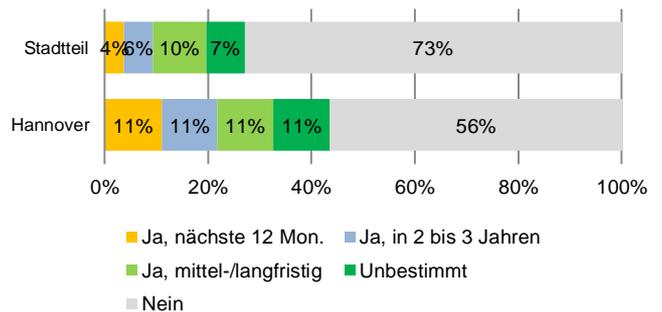
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

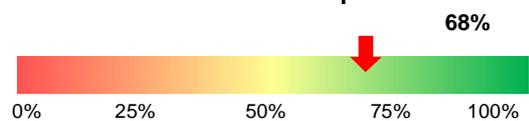


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Vinnhorst/Brink-Hafen mit sehr gut oder gut bewerten

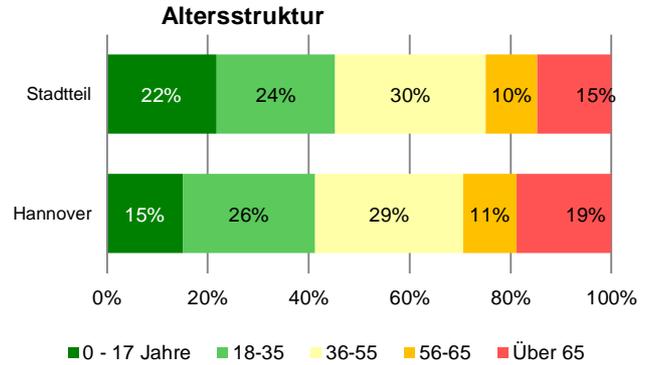


Wohnkonzept Hannover 2025

Bemerode

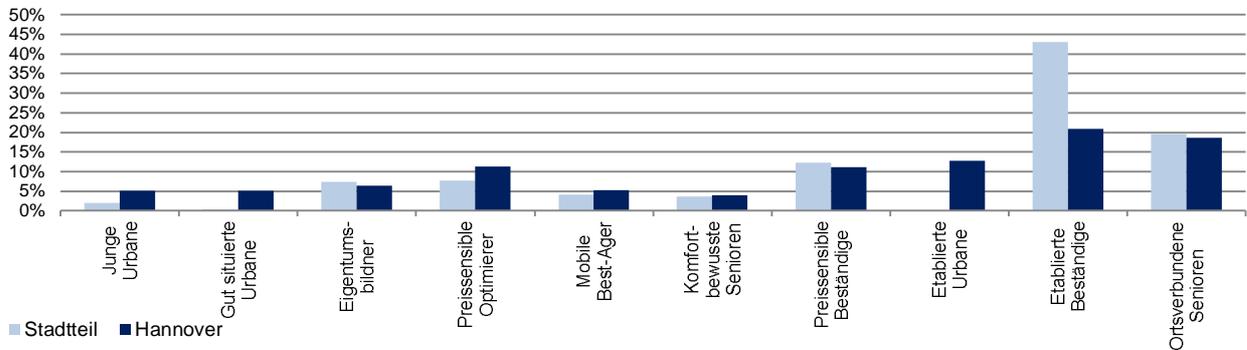
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	17.771	510.809
Einwohner 2005-2010	+2,8%	+0,6%
Einwohnerdichte	20	25
Haushalte	8.181	285.291
Familienhaushalte	28,1%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,2	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	34,9	42
Arbeitslose*	9,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	7,1%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	29,4%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

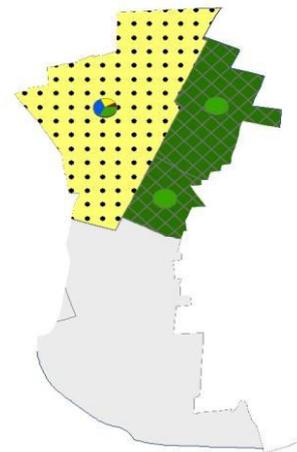
Wohnstiltypen



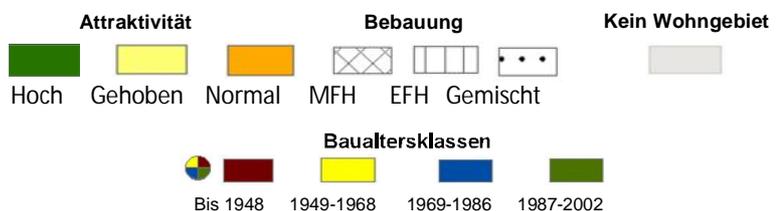
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	7.427	289.932
Wohnungen 2000-2010	956	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	31,0%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	68,6%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	3,1%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,00	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.261	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	16,7%	14,0%
...Genossenschaften	4,4%	13,0%
...private Eigentümer	23,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	41,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	13,1%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



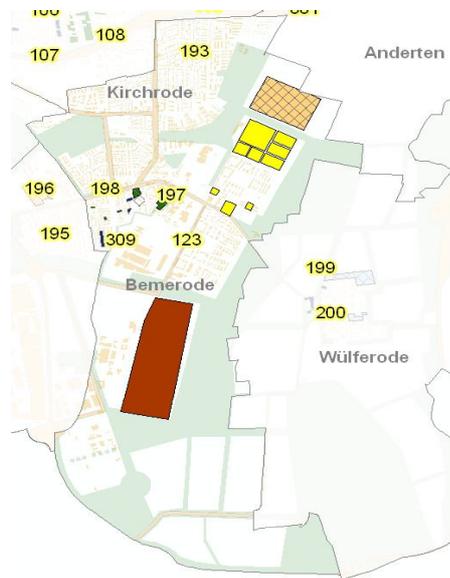


Wohnkonzept Hannover 2025

Bemerode

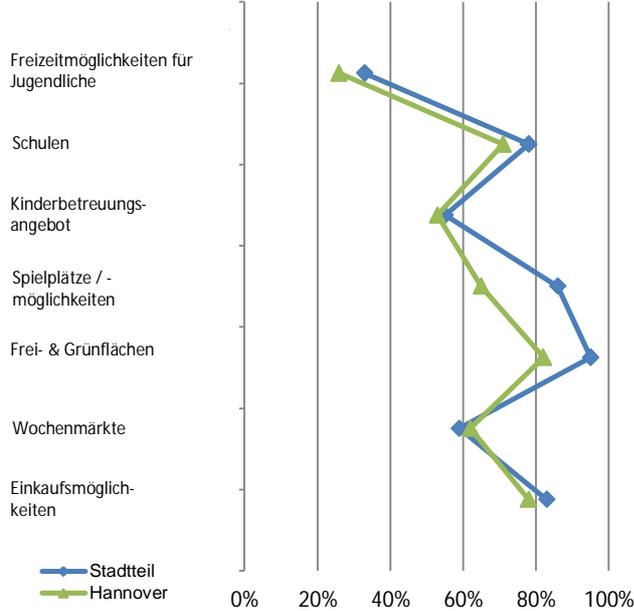
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	1,54	1	0,08
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	3	15,9		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	2,60	5	0,66
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	18,0		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	1	46,3		
Summe	8	84,33	6	0,74



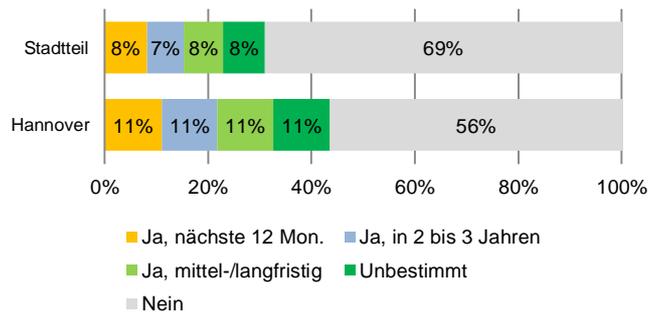
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

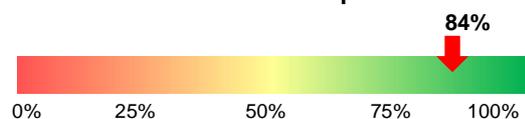


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Bemerode mit sehr gut oder gut bewerten

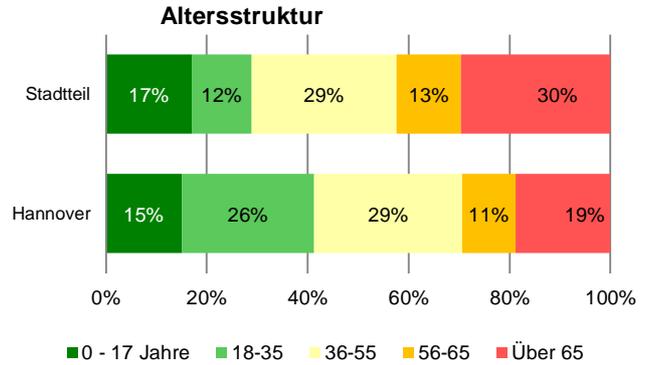


Wohnkonzept Hannover 2025

Isernhagen-Süd

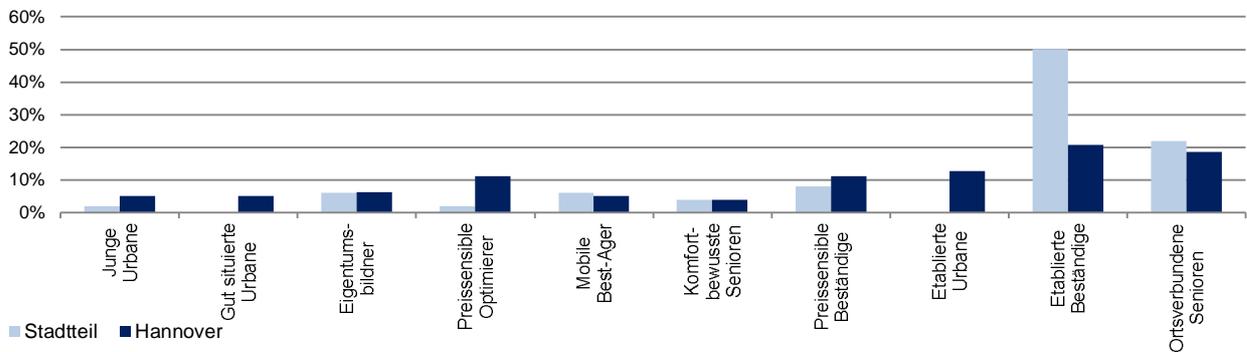
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	2.711	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,7%	+0,6%
Einwohnerdichte	3	25
Haushalte	1.348	285.291
Familienhaushalte	20,0%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	64,9	42
Arbeitslose*	2,1%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	0,6%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	10,4%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

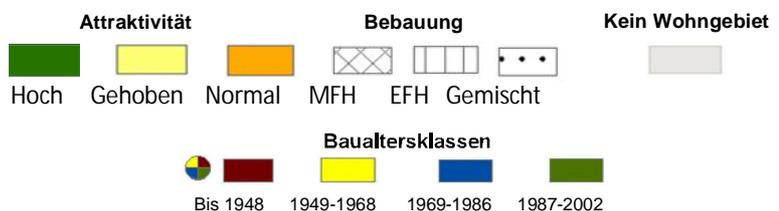
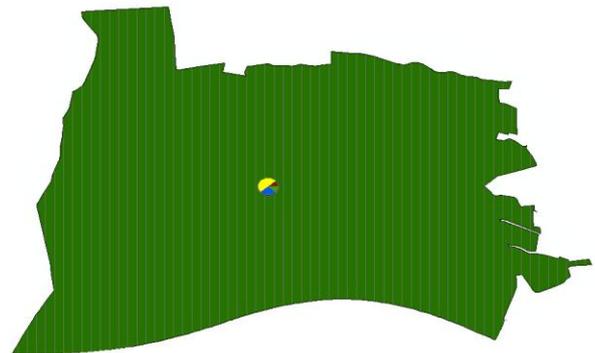


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.402	289.932
Wohnungen 2000-2010	41	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	76,5%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	22,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,7%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,2%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	7,60	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.696	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	0,0%	14,0%
...Genossenschaften	0,0%	13,0%
...private Eigentümer	8,5%	38,0%
Eigentum (Haus)	78,7%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	4,3%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen



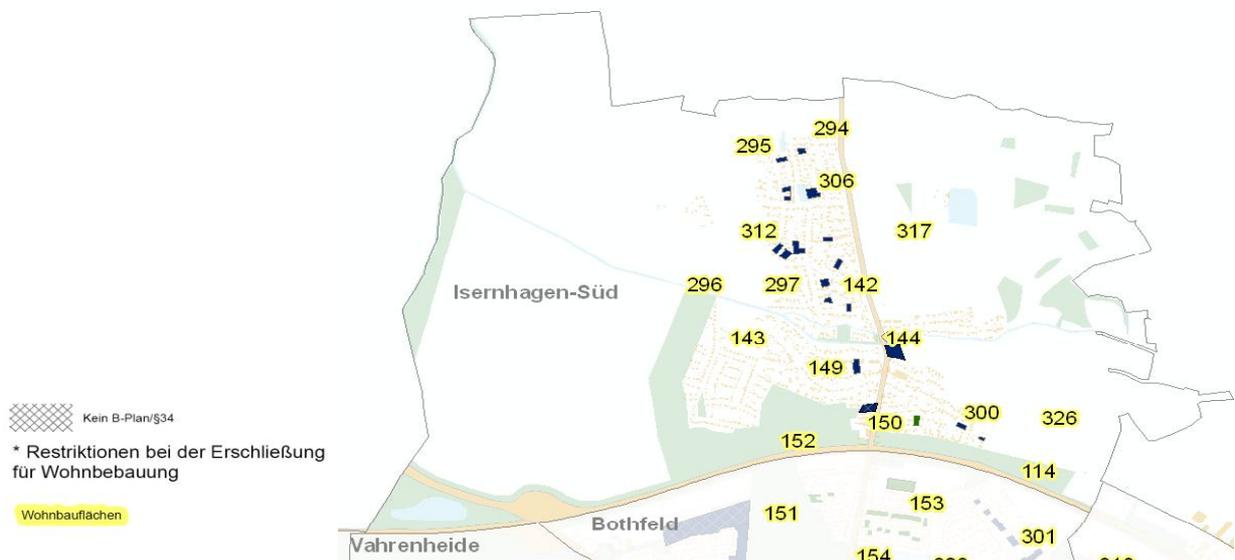


Wohnkonzept Hannover 2025

Isernhagen-Süd

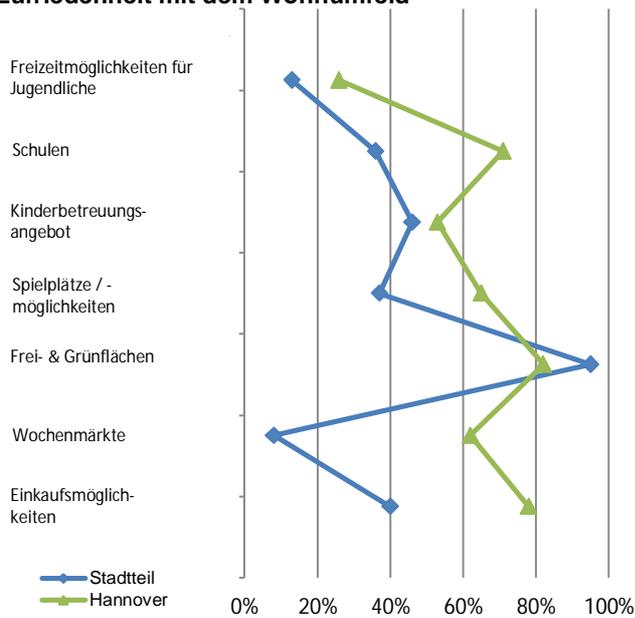
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			1	0,17
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	0,96	14	2,39
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	0,96	15	2,56



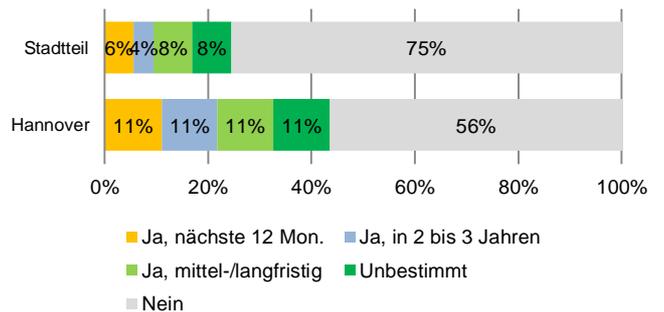
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

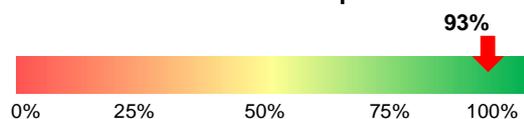


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Isernhagen-Süd mit sehr gut oder gut bewerten

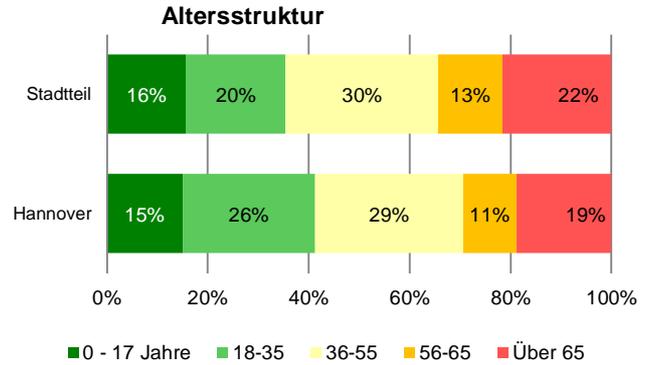


Wohnkonzept Hannover 2025

Misburg-Nord

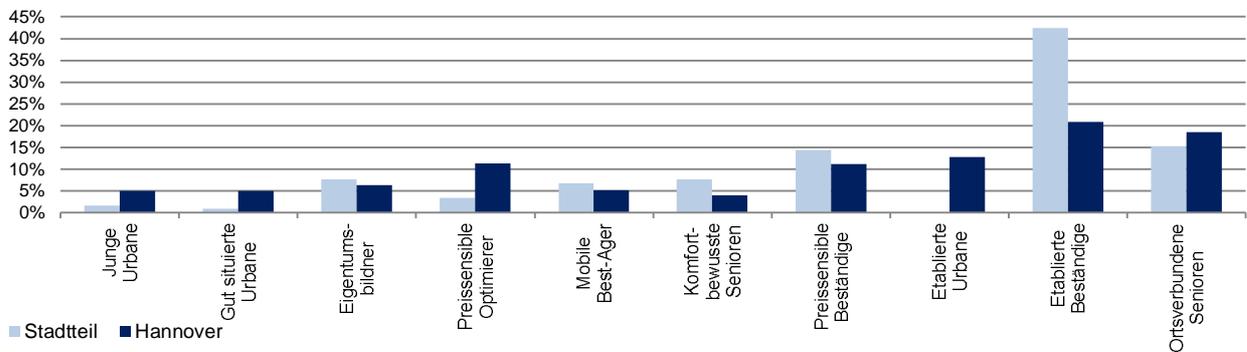
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	21.529	510.809
Einwohner 2005-2010	-1,0%	+0,6%
Einwohnerdichte	16	25
Haushalte	10.984	285.291
Familienhaushalte	19,9%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	41,1	42
Arbeitslose*	7,7%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	5,7%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	19,6%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

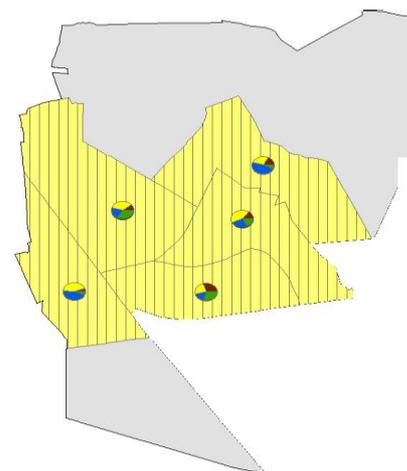
Wohnstiltypen



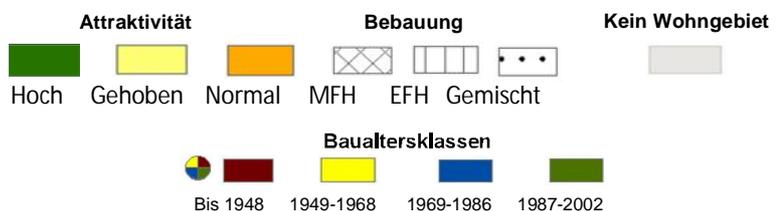
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	11.138	289.932
Wohnungen 2000-2010	573	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	35,2%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	63,9%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	2,4%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	9,7%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,89	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	901	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	9,8%	14,0%
...Genossenschaften	6,6%	13,0%
...private Eigentümer	21,3%	38,0%
Eigentum (Haus)	40,2%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	20,5%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



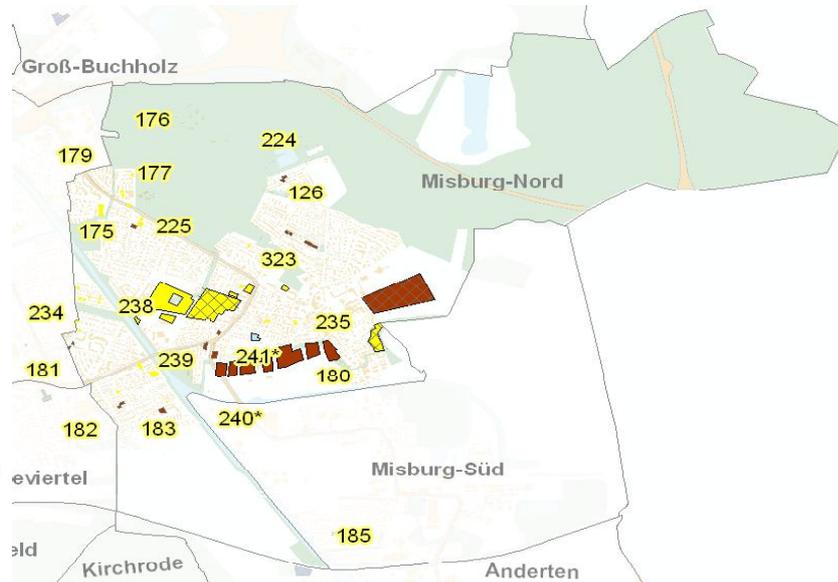


Wohnkonzept Hannover 2025

Misburg-Nord

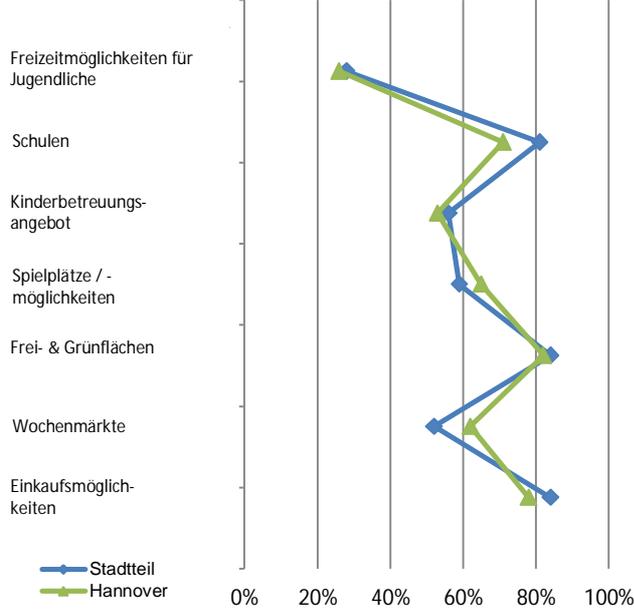
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	7	10,4	21	
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	1	0,3		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			11	0,04
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage	3	22,4		
Summe	11	33,10	32	0,04



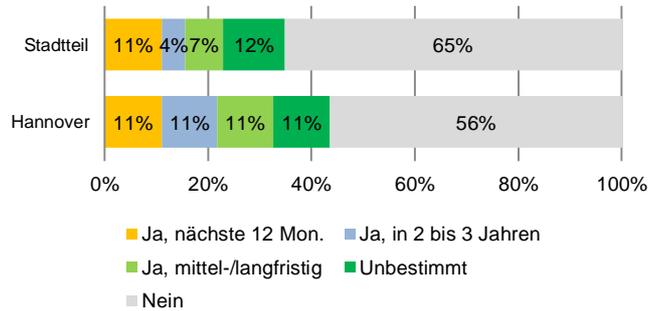
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

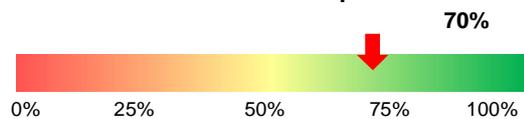


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Misburg-Nord mit sehr gut oder gut bewerten

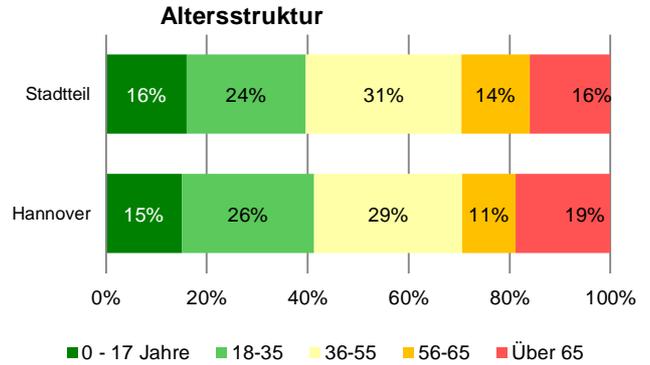


Wohnkonzept Hannover 2025

Misburg-Süd

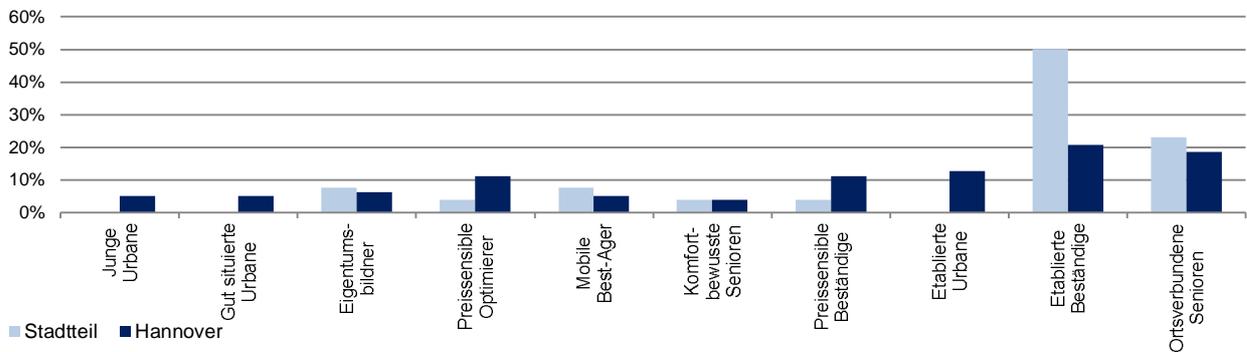
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	2.667	510.809
Einwohner 2005-2010	+0,9%	+0,6%
Einwohnerdichte	4	25
Haushalte	1.342	285.291
Familienhaushalte	19,3%	17,0%
Ø Haushaltgröße	2,0	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	40,8	42
Arbeitslose*	7,4%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	5,7%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	16,9%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

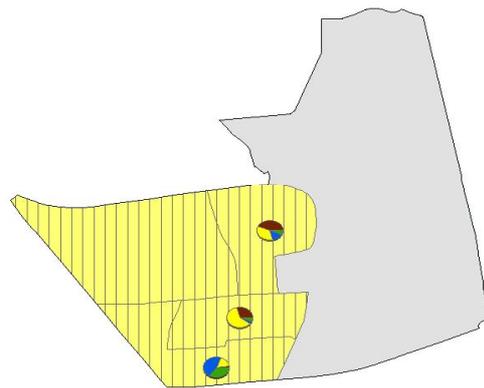
Wohnstiltypen



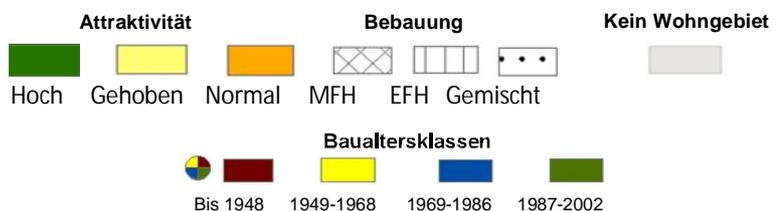
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	1.369	289.932
Wohnungen 2000-2010	67	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	39,4%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	58,8%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,7%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	4,3%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,96	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.057	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	4,2%	14,0%
...Genossenschaften	12,5%	13,0%
...private Eigentümer	4,2%	38,0%
Eigentum (Haus)	54,2%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	20,8%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010



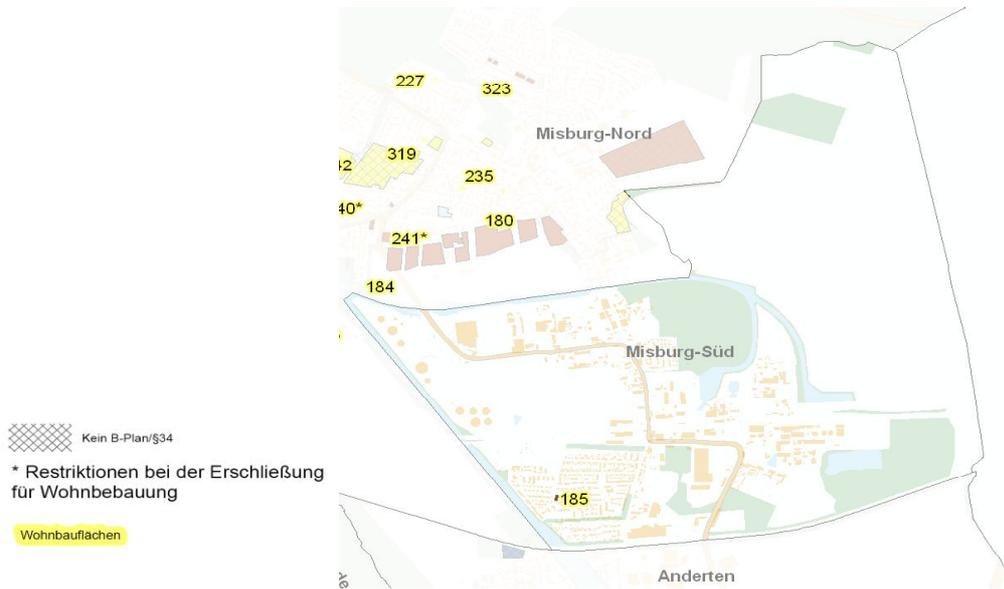


Wohnkonzept Hannover 2025

Misburg-Süd

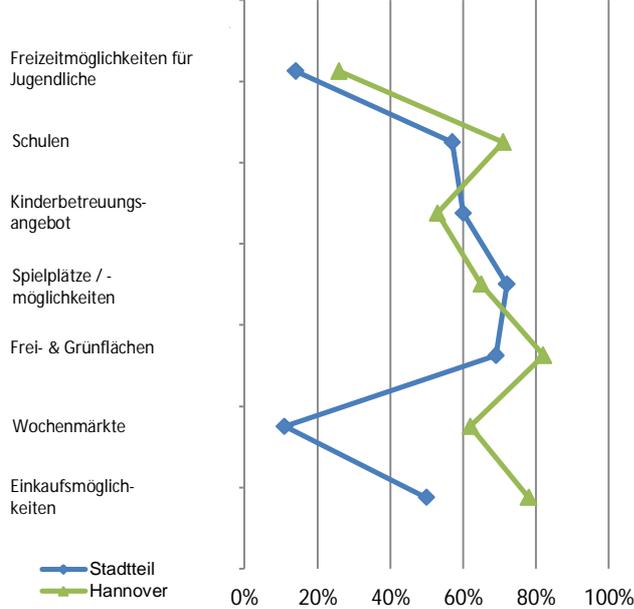
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage	1	7,1		
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage			1	
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	1	7,14	1	0,00



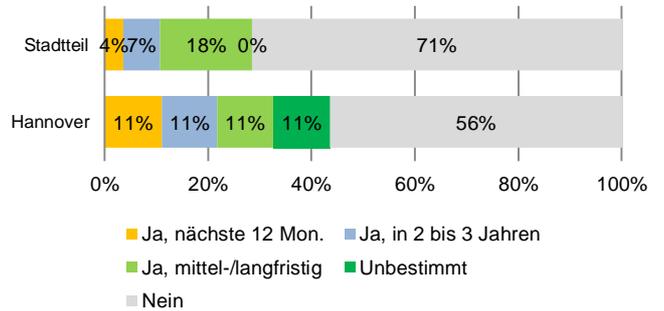
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

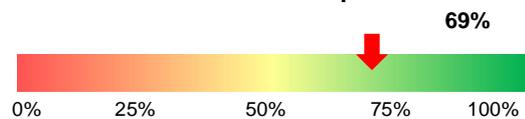


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Misburg-Süd mit sehr gut oder gut bewerten

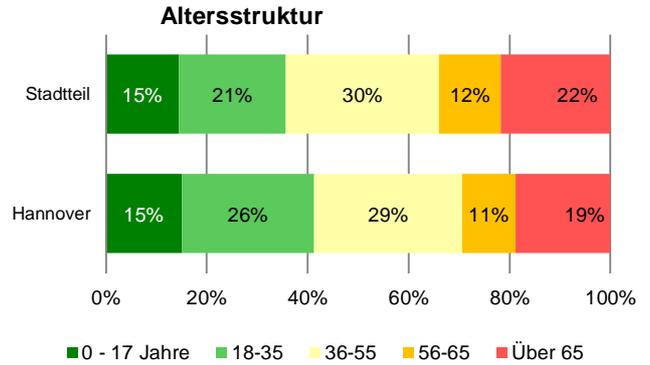


Wohnkonzept Hannover 2025

Anderten

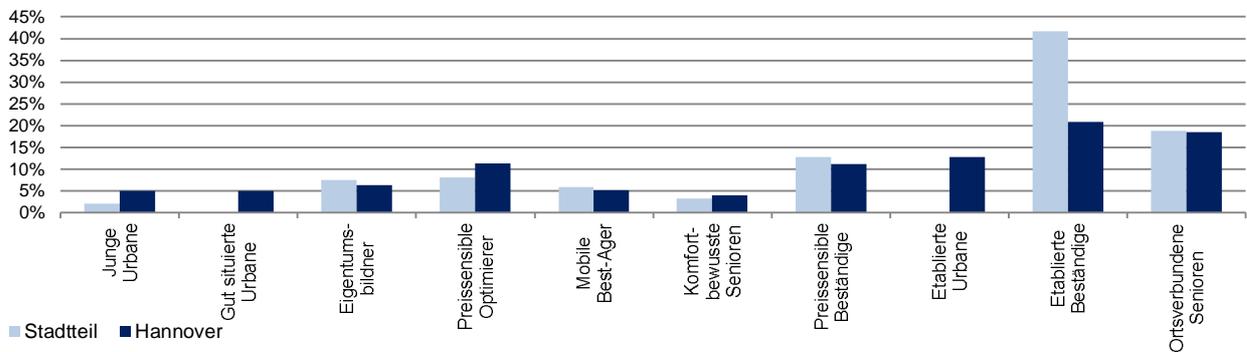
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	7.640	510.809
Einwohner 2005-2010	+1,5%	+0,6%
Einwohnerdichte	10	25
Haushalte	4.104	285.291
Familienhaushalte	17,3%	17,0%
Ø Haushaltgröße	1,9	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	44,8	42
Arbeitslose*	7,4%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	5,6%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	17,4%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen

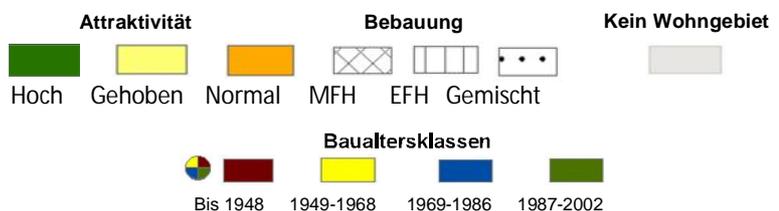
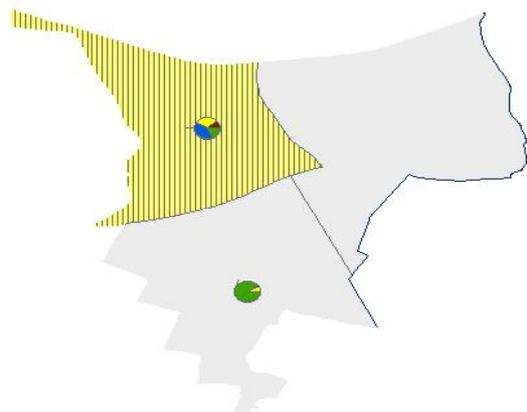


Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	4.333	289.932
Wohnungen 2000-2010	269	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	22,7%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	76,4%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	1,7%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	10,7%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	5,64	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	963	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	13,1%	14,0%
...Genossenschaften	6,8%	13,0%
...private Eigentümer	26,7%	38,0%
Eigentum (Haus)	28,3%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	22,5%	16,0%

* Veränderung 2007-2010

Bestandstypen





Wohnkonzept Hannover 2025

Anderten

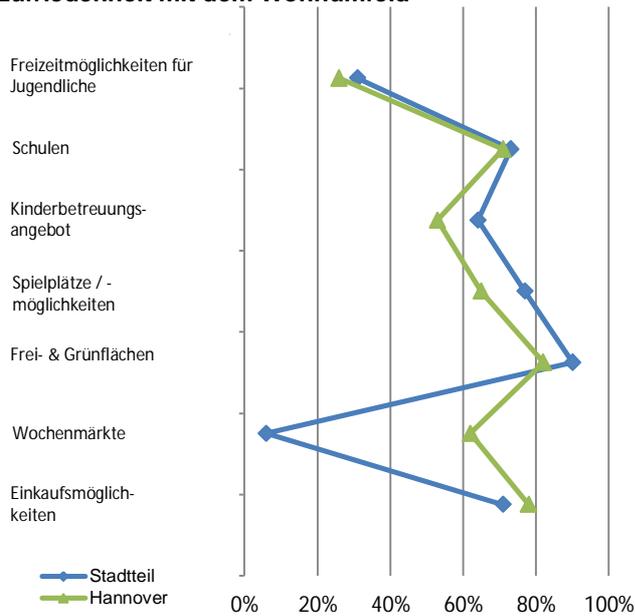
Flächenpotenziale

Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			4	0,88
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage	2	1,40		
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage	1	2,6		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	3	3,97	4	0,88



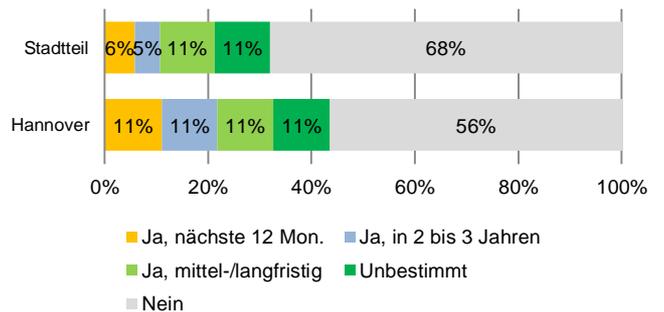
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

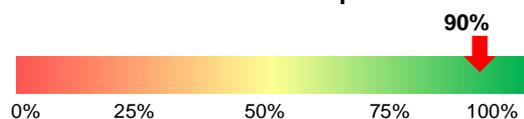


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Anderten mit sehr gut oder gut bewerten

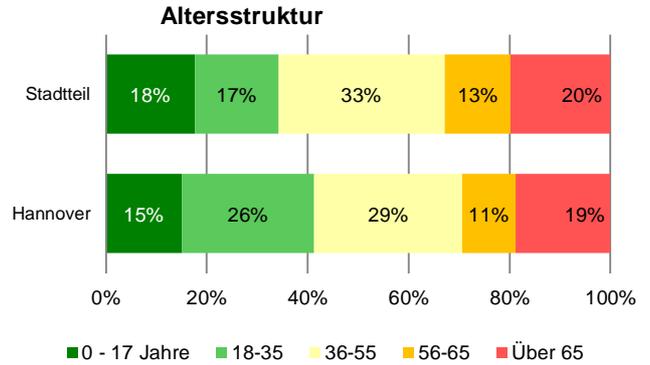


Wohnkonzept Hannover 2025

Wülferode

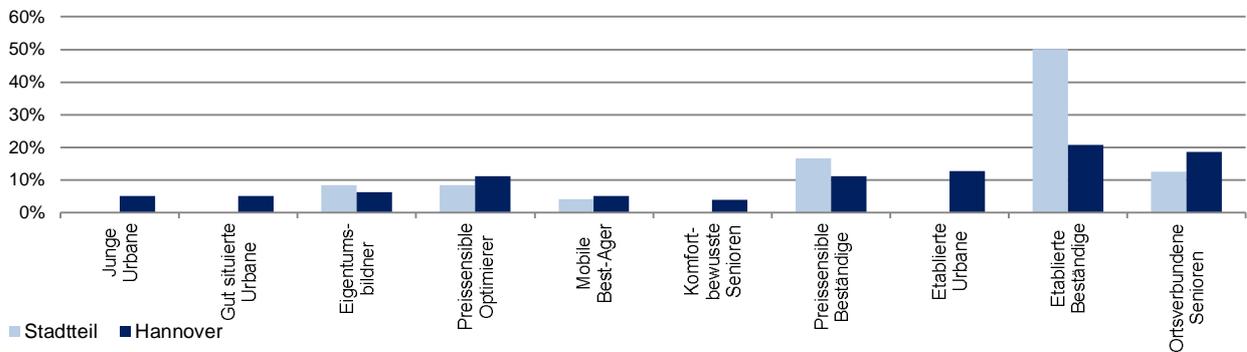
Wohnungsnachfrage

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Einwohner	855	510.809
Einwohner 2005-2010	+3,4%	+0,6%
Einwohnerdichte	1	25
Haushalte	409	285.291
Familienhaushalte	22,5%	17,0%
Ø Haushaltsgröße	2,1	1,8
Ø Wohnfläche je Person (m²)	53,7	42
Arbeitslose*	3,8%	8,6%
Transferleistungsempfänger*	2,7%	6,7%
Einwohner mit Migrationshintergrund	7,0%	24,7%



* In Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter (18 - 64 Jahre)

Wohnstiltypen



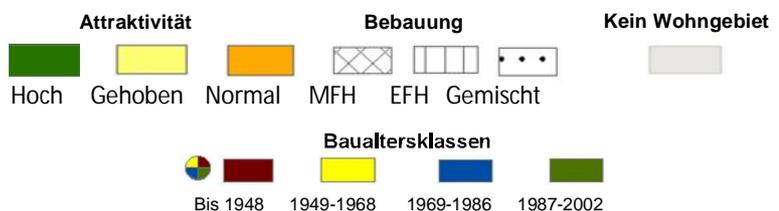
Wohnungsbestand

Strukturdaten 2010	Stadtteil	Hannover
Wohnungen	467	289.932
Wohnungen 2000-2010	80	8.145
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	68,5%	15,6%
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	30,4%	83,3%
Wohnungsl Leerstand	3,2%	2,9%
Anteil gebundene Wohnungen	0,0%	7,1%
Angebotsmieten (€/m²) - MFH	6,15	6,19 (+2%)*
Angebotspreise (€/m²) - ETW	1.288	1112 (-8%)*
Wohnungen vermietet durch...		
...Wohnungsunternehmen	0,0%	14,0%
...Genossenschaften	0,0%	13,0%
...private Eigentümer	40,0%	38,0%
Eigentum (Haus)	55,0%	18,0%
Eigentum (Wohnung)	0,0%	16,0%

Bestandstypen



* Veränderung 2007-2010





Wohnkonzept Hannover 2025

Wülferode

Flächenpotenziale

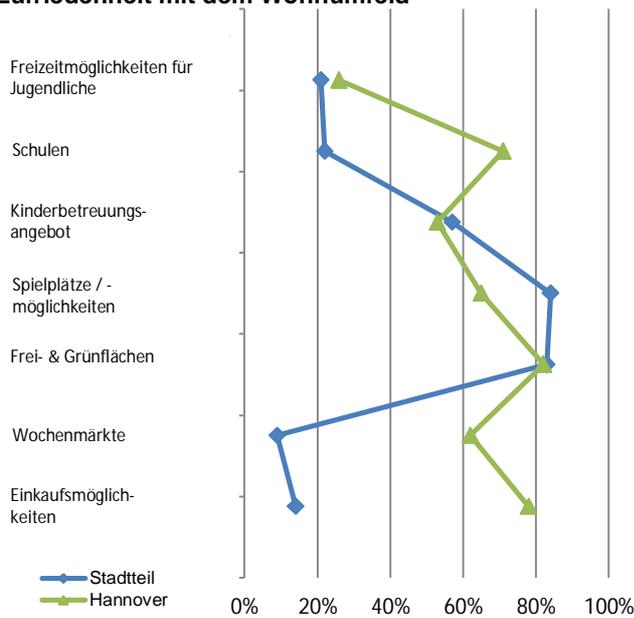
Kategorie Flächenpotenziale	Potenzialflächen		Baulücken	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Gute Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Gute Lage			2	1,39
Normale Infrastruktur / Gutes Image / Normale Lage	2	4,1		
Normale Infrastruktur / Normales Image / Gute Lage				
Normale Infrastruktur / Normales Image / Normale Lage				
Summe	2	4,05	2	1,39



Kein B-Plan/§34
* Restriktionen bei der Erschließung für Wohnbebauung
Wohnbauflächen

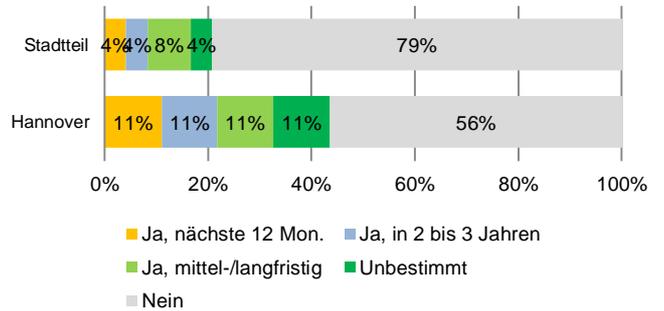
Wohnzufriedenheit

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld

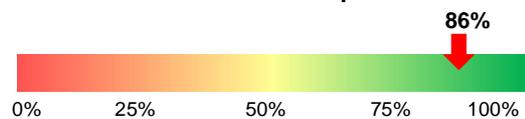


*Anteil der befragten Personen, die zufrieden bis sehr zufrieden sind

Umzugsabsicht



Wohn- und Lebensqualität*:



*Anteil der befragten Personen, die die Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität in Wülferode mit sehr gut oder gut bewerten