Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Lehrte

Auftraggeber:

Region Hannover

Auftragnehmer:

empirica ag
Kurfürstendamm 234, 10179 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung:

Ludger Baba, Thomas Abraham, Philipp Schwede, Julia Kemper

Berlin/Bonn, 15. Januar 2019

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	127,67 km²
Bevölkerungsdichte:	342 Einwohner je km²
Einwohner:	44.568 (2016)
Postleitzahl:	31275
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 011

Abb. 1: Verortung Lehrte

Quelle Abb. 1: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Region Hannover, Team Regionalplanung); Quelle Einwohnerzahl (31.12.2016): Region Hannover, Team Statistik

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Lehrte liegt im Osten der Region Hannover im ersten Ring um die Landeshauptstadt. Lehrte ist sowohl mit der S-Bahn (Haltepunkte Lehrte, Ahlten, Aligse), dem ENO (Haltepunkte Lehrte, Immensen/Arpke) als auch mit der WestfalenBahn (Haltepunkte Lehrte, Hämelerwald) an die Stadt Hannover angebunden. Vom Bahnhof Lehrte beträgt die Fahrtzeit mit dem ENO zum Hauptbahnhof Hannover 10 Minuten (ohne Umstieg). An das Autobahnnetz ist Lehrte über die Anschlussstellen Lehrte, Lehrte-Ost und Hämelerwald angebunden (BAB 2).

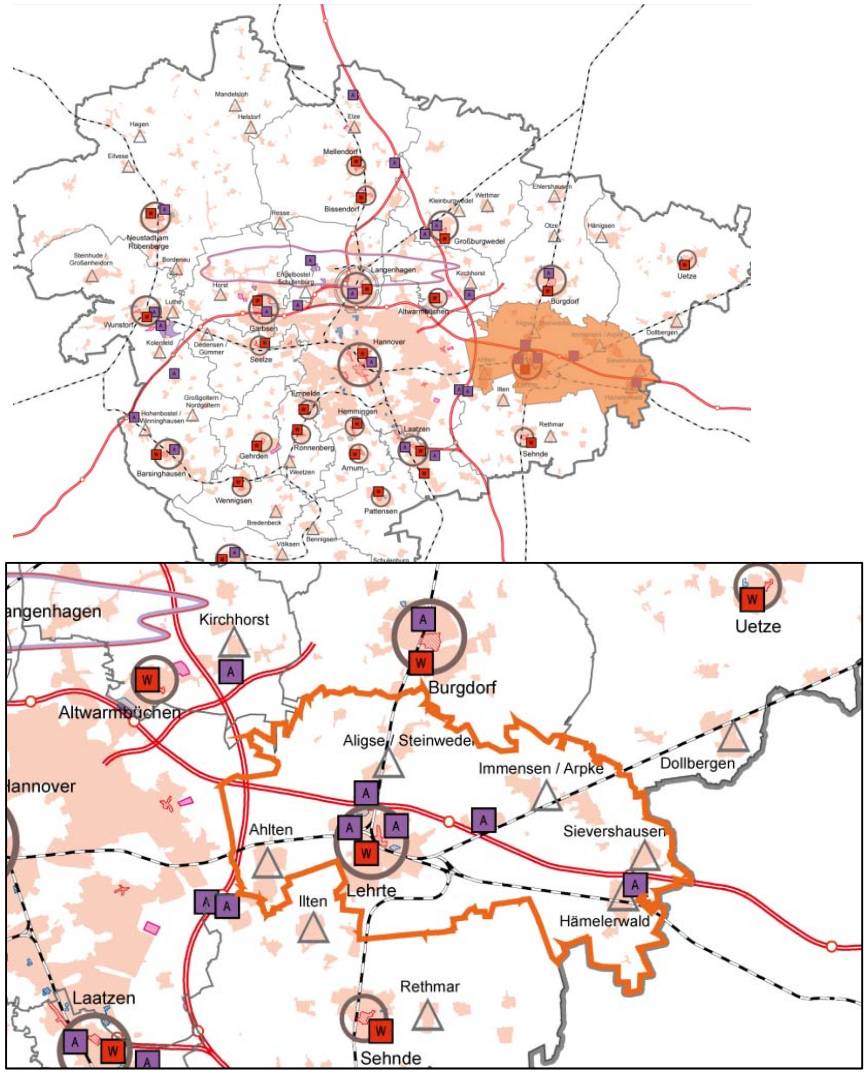
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Lehrte übernimmt die Aufgabe eines Mittelzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Lehrte (Lehrte mit Ausnahme des Gewerbegebietes Lehrte-West (Güterverkehrszentrum)) hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung ist nicht festgelegt. Ahlten, Aligse/Steinwedel (im Verbund), Immensen/Arpke (im Verbund), Hämelerwald und Sievershausen sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt.
Als zentraler Bahnkreuzungspunkt ist die Wohnbauentwicklung des Zentralen Siedlungsgebietes Lehrte insbesondere durch infrastrukturelle Einrichtungen (Umspannwerk TenneT, BAB 2, Güterverkehrszentrum, Bahnstrecke Hannover-Celle sowie Hannover-Braunschweig) stark eingeschränkt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Seit 2015 liegen ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept sowie ein Wohnraumversorgungskonzept vor. Die Stadt Lehrte verfolgt u.a die Stärkung der Kernstadt sowie die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

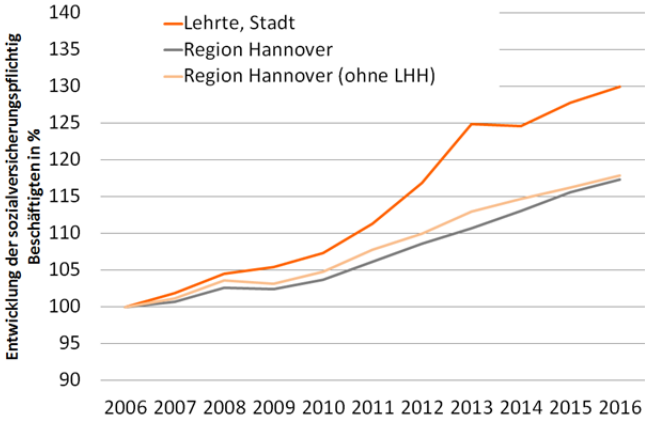
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



Quelle Abb. 2: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 - Erläuterungskarte 1)

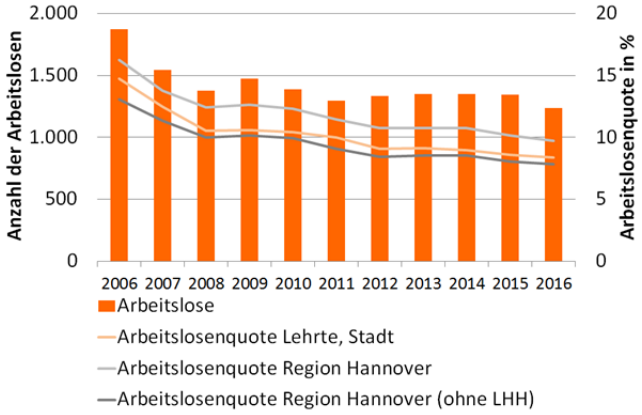
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



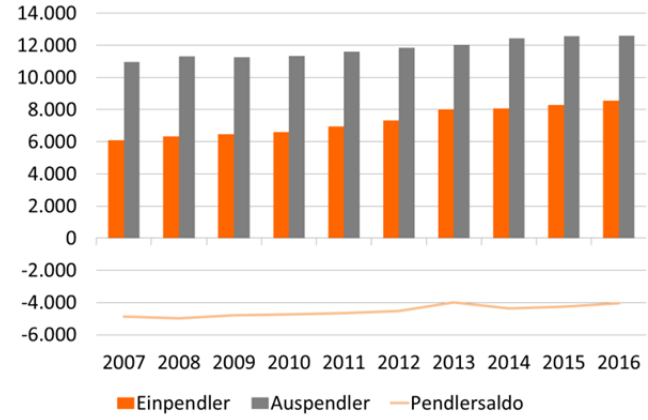
In Lehrte ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 30 % auf 12.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover war das Wachstum überdurchschnittlich.
Die Arbeitslosenquote in Lehrte (8,4 %) liegt unter der der Region Hannover und knapp oberhalb der Arbeitslosenquote der Region ohne LHH.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



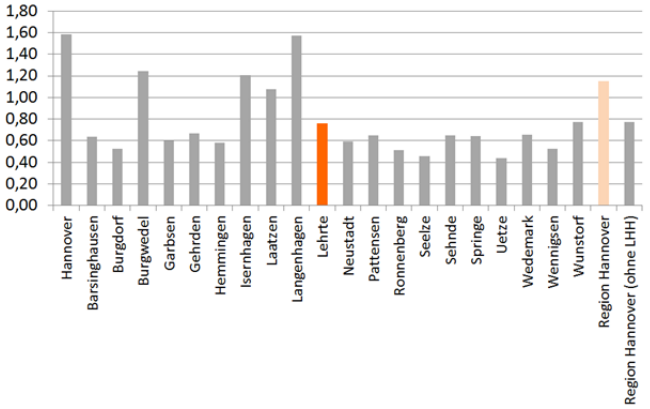
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Lehrte hat Auspendlerüberschüsse. Gegenüber 2007 ist der Auspendlerüberschuss von Lehrte gesunken. 2016 gab es 12.600 Aus- und 8.500 Einpendler. Die größere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. In Lehrte wohnen mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität von Lehrte ist im Vergleich zur Region Hannover unterdurchschnittlich.

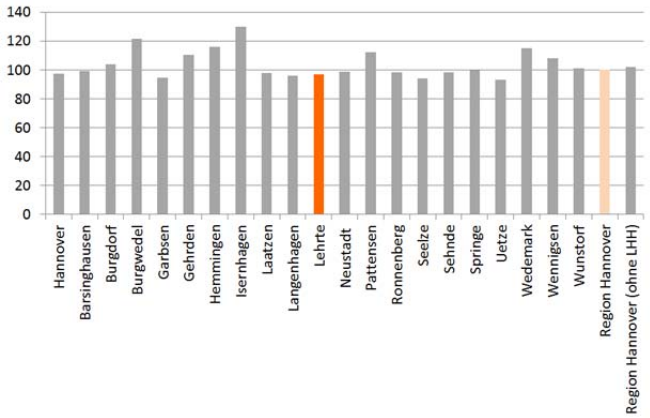
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



Quelle Abb. 3 bis 6: Bundesagentur für Arbeit (BA)

Kaufkraft

Abb. 7: Kaufkraftindex 2017
(Region Hannover = 100)



Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Lehrte im Jahr 2017 mit 97 unter dem Durchschnitt der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

Quelle Abb. 7: LOCAL© 2018 Nexiga, eigene Berechnungen und Darstellung

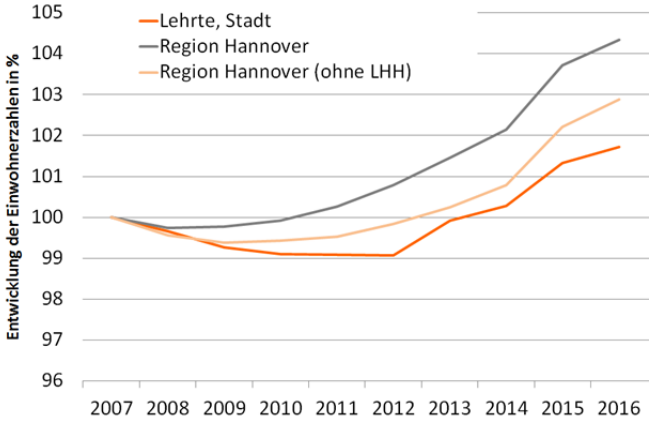
Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)

Die Bevölkerung von Lehrte ist zwischen 2007 und 2016 um rd. 750 Personen auf 44.568 Einwohner angestiegen. Lehrte ist die viertgrößte Kommune in der Region Hannover.

Der Anstieg von 1,7 % fällt damit geringer aus als in der Region Hannover (+4,3 %) und in der Region Hannover ohne Landeshauptstadt (+2,8 %).

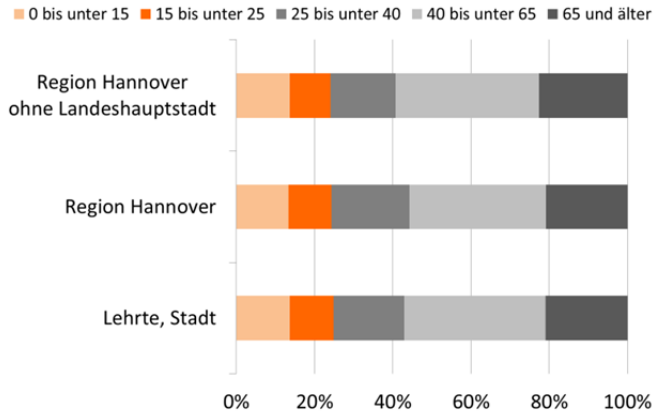
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



Quellen Abb. 8 und Abb. 9: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Altersstruktur

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Während die 15- bis unter 25-Jährigen und die 25- bis unter 40-Jährigen anteilig etwas stärker in Lehrte vertreten sind als in der Region (ohne LHH), leben relativ weniger Ältere ab 65 Jahren in der Stadt Lehrte.

Seit 2011 ist die Altersklasse der 20- bis unter 40-Jährigen am stärksten gewachsen. Seit 2013 nimmt die Zahl der unter 20-Jährigen in gleichem Maße zu. Die Gruppe der ab 65-Jährigen ist seit 2007 stetig gewachsen.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

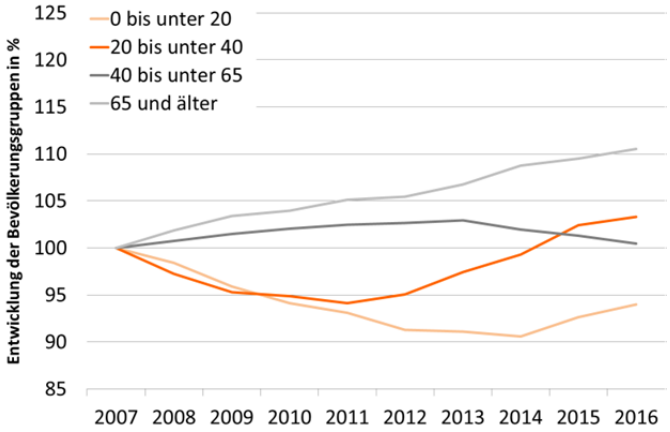
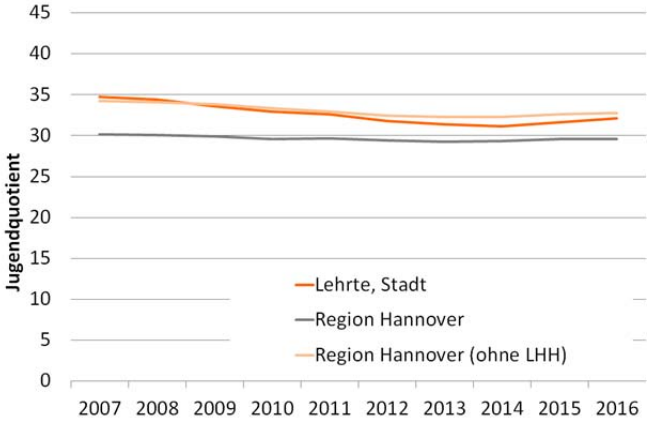


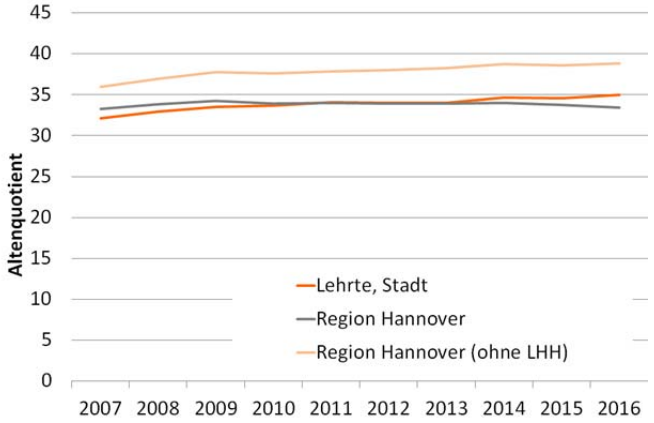
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Lehrte etwa auf dem Niveau der Kommunen ohne Landeshauptstadt und liegt über dem der Region Hannover. In den letzten Jahren ist der Jugendquotient in Lehrte leicht angestiegen.

Der Altenquotient in Lehrte liegt unter dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH). Der Niveauunterschied von Lehrte zur Region Hannover insgesamt ist gering.

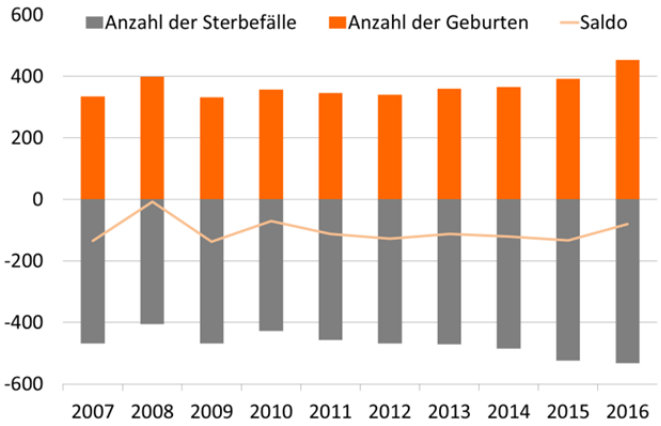
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



Quellen Abb. 10 bis Abb. 13: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Lehrter Einwohnerzahl ging von 2007 bis 2012 zurück, da einem durchschnittlichen Sterbefallüberschuss von rd. 100 Personen p.a. nur ein jeweils ausgeglichener Wanderungssaldo gegenüber stand.
Steigende Wanderungsüberschüsse ließen die Bevölkerungszahl von Lehrte seit 2013 wieder ansteigen. Zuletzt (2016) stand ein Wanderungsüberschuss von rd. 700 Personen einem Sterbefallüberschuss von rd. 80 Personen gegenüber.

Abb. 15: Wanderungen

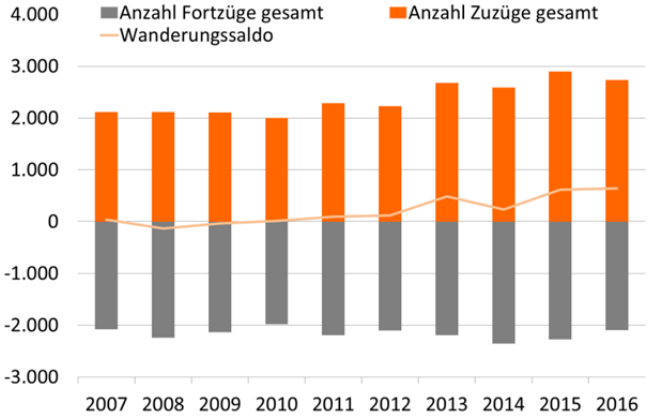
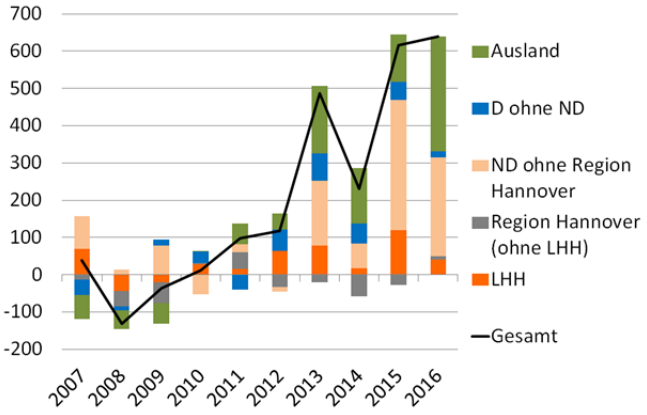


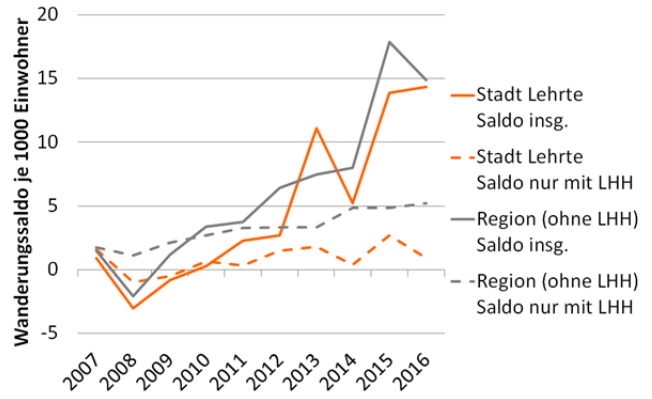
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die in den letzten Jahren gestiegenen Wanderungsgewinne in Lehrte sind v. a. zurückzuführen auf steigende Nettozuwanderungen aus Niedersachsen (u.a. Zuweisung von Flüchtlingen) und dem Ausland. Die Wanderungsgewinne mit der LHH sind mengenmäßig nachrangig.

Mit Ausnahme des Jahres 2013 lag der Lehrter Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner seit 2007 immer unter dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH). Die Stadt Lehrte gewinnt auch weniger Nettozuwanderer aus der Landeshauptstadt als die Region (ohne LHH).

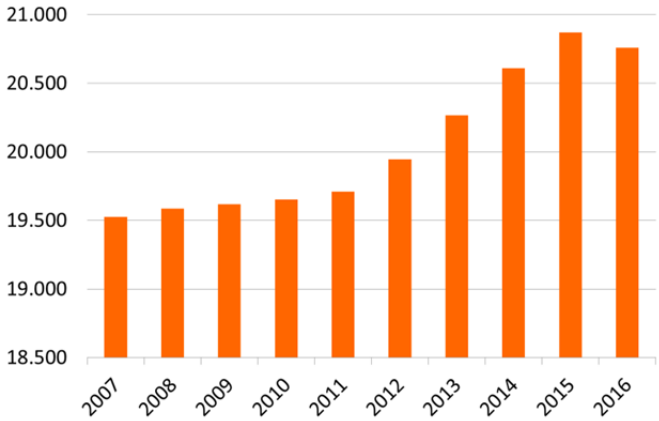
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



Quellen Abb. 14 bis Abb. 17: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Haushaltszahl und -struktur

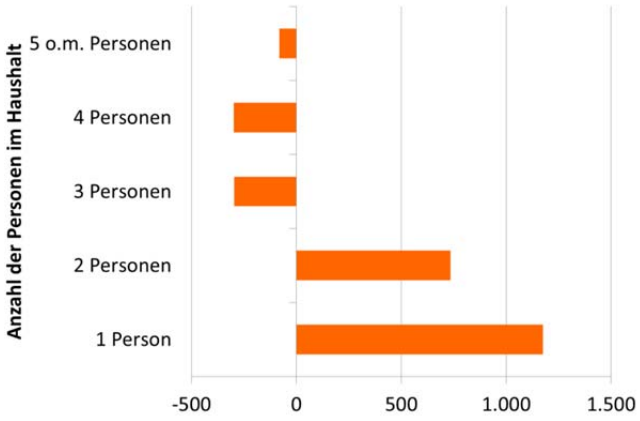
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Zwischen 2007 und 2016 ist die Zahl der Haushalte in Lehrte um 6,3% auf 20.800 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,22 (2007) auf 2,11 Personen (2016).

Im diesem Zeitraum hat nur die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zugenommen. 2016 lebten in fast 68 % der Haushalte in Lehrte nur eine oder zwei Personen.

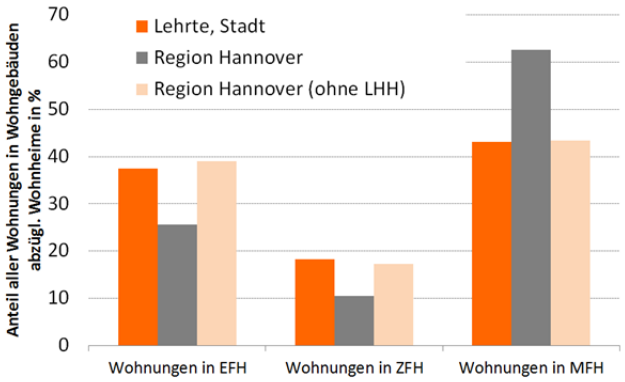
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



Quellen Abb. 18 und Abb. 19: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (jeweilige Grundlage: Haushaltsgenerierung)

Wohnungsbestand

Abb. 20: Anteil der Wohneinheiten (WE) nach Gebäudetyp



In Lehrte gibt es rd. 21.000 Wohnungen in rd. 11.100 Gebäuden. 57 % davon befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 43 % in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand in Lehrte in gleichem Maße wie die Region Hannover (ohne LHH) durch den Geschosswohnungsbau geprägt.
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus, das anteilig in ähnlichem Maße vertreten ist wie in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

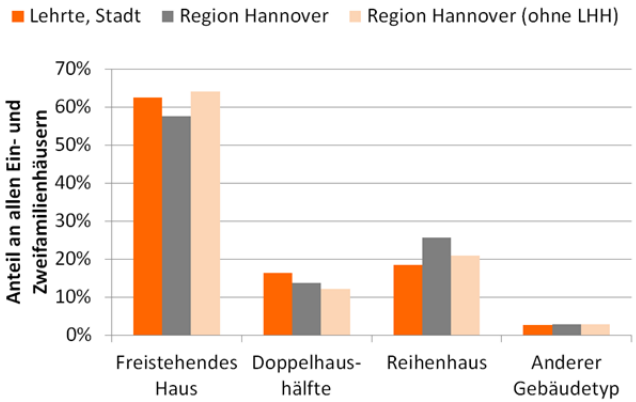
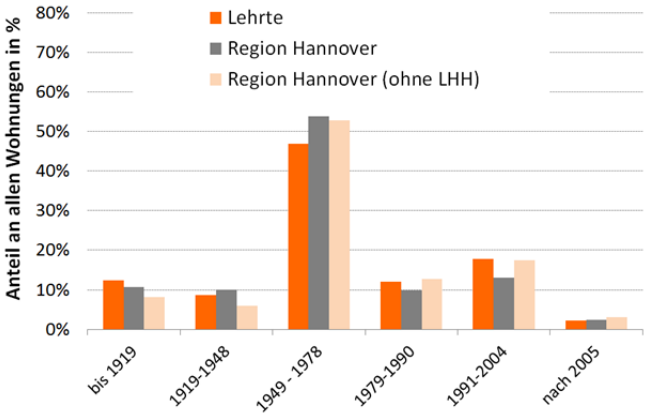


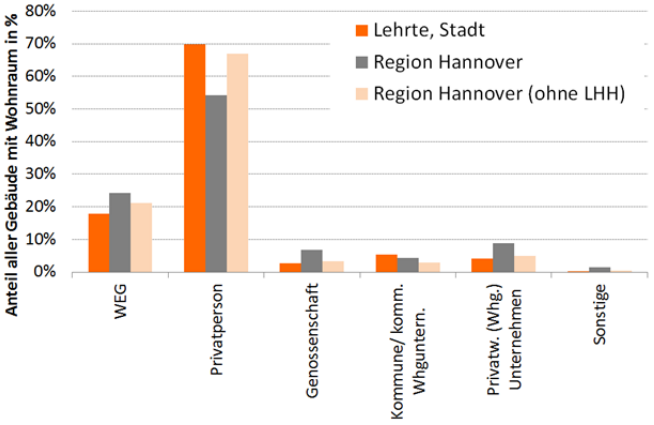
Abb. 22: Baualtersstruktur



Die Baustruktur in Lehrte unterscheidet sich von der Region (ohne LHH). Es gibt anteilig mehr Altbauwohnungen bis 1948 und dafür weniger Wohnraum aus den 1950er bis 1970er Jahren als in der Region (ohne LHH).

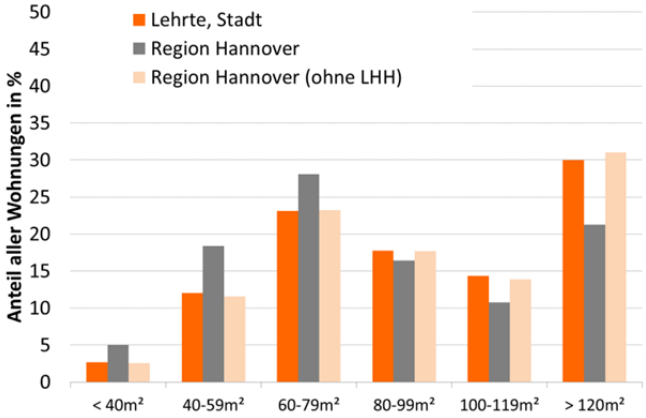
Wohneigentum von Privatpersonen hat in Lehrte mit 70 % eine größere Bedeutung als in der Region (ohne LHH). Im Vergleich zur Region (mit und ohne LHH) fällt der Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen in Lehrte höher aus.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



Quelle Abb. 20: Wohnungsfortschreibung des LSN. Abb. 21 bis Abb. 23: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

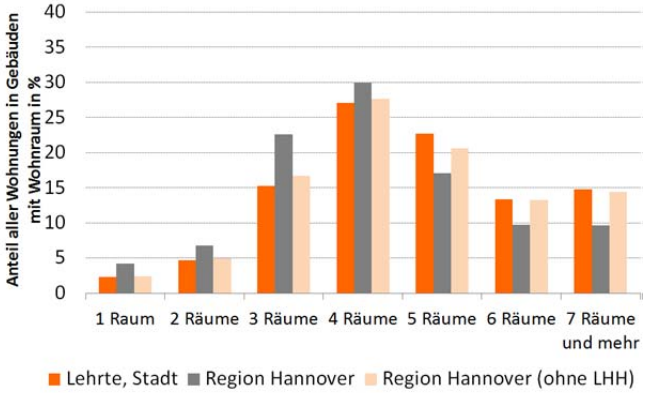
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Der Anteil an Wohnungen zwischen 40 und 59m² sowie zwischen 100 und 119 m² ist in Lehrte geringfügig höher als in der Region (ohne LHH). Dafür gibt es in Lehrte relativ weniger Wohnraum ab 120 m² als in der der Region (ohne LHH).

Bei der Raumanzahl weicht Lehrte am auffälligsten von der Region (ohne LHH) bei 3- und 4-Raum Wohnungen (geringere Anteile in Lehrte) sowie den Wohnungen mit fünf Räumen (höherer Anteil in Lehrte) ab.

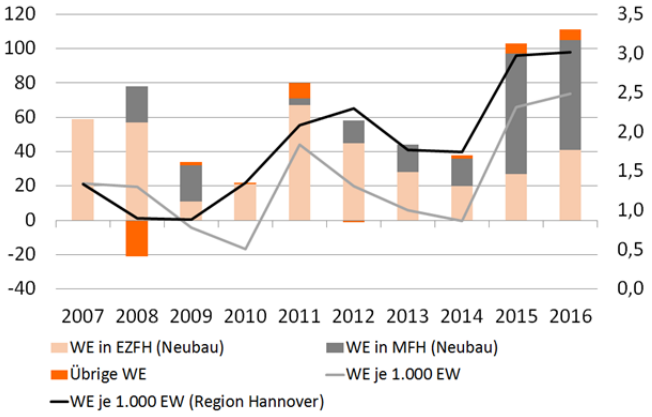
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



Quelle Abb. 24: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 25: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



In Lehrte wurden 2015 und 2016 mit rd. 100 bzw. 110 Wohnungen deutlich mehr Wohnungen genehmigt als in den Vorjahren. Im Ergebnis der Dekade lag die Genehmigungsintensität (WE je 1.000 EW) in Lehrte jedoch unter der der Region.[1]

Der Anteil genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Lehrte ist stark gestiegen und lag 2012-2016 höher als in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

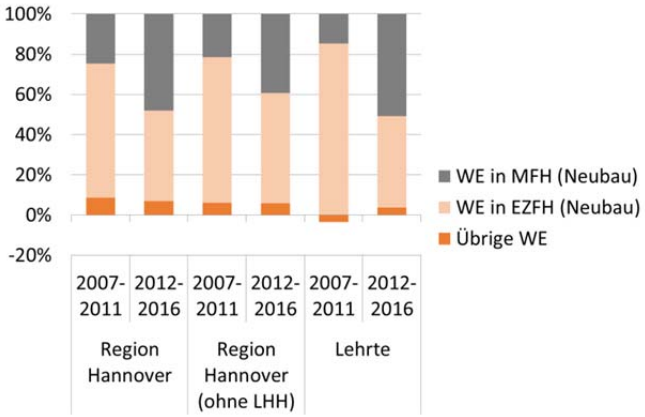
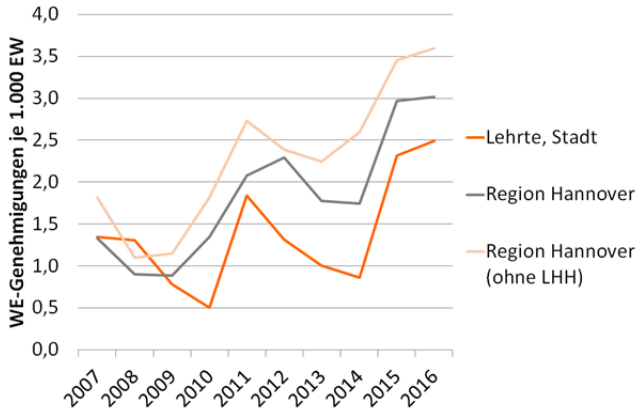


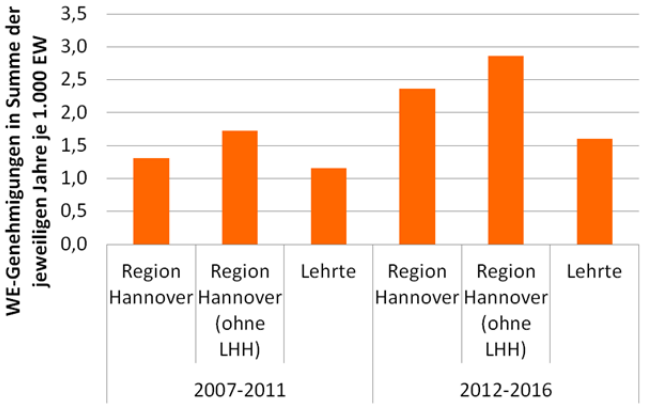
Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



In Lehrte ist die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) seit 2007 angestiegen. Dennoch lag sie damit in der Dekade zumeist unter dem Niveau der Region Hannover (mit/ohne LHH).

Zwischen 2007 und 2011 wurden in Lehrte 1,1 WE je 1.000 Einwohner genehmigt, von 2012 bis 2016 waren es 1,6 WE je 1.000 Einwohner. Der Anstieg in der Region ohne LHH) war stärker als in Lehrte.

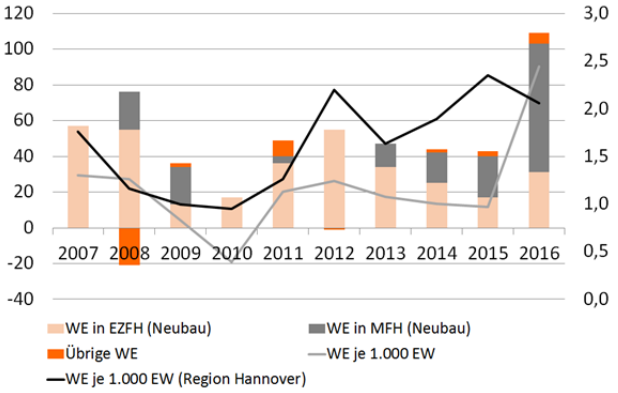
Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II



Quelle Abb. 26 bis 29: Sonderauswertung des LSN

[1] Zu negativen Werten der Wohnungsbaugenehmigungen kommt es, wenn durch Bestandsmaßnahmen die Zahl der wegfallenden Wohnungen größer ist als die der neu hinzukommenden.

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Bis auf die Jahre 2009/2010 wurden in Lehrte von 2007-2015 40 bis 60 WE p.a. gebaut. 2016 wurde ein Höchstwert von 110 WE erreicht. In der Summe der Dekade lag die Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 EW) in Lehrte geringer als in der Region.[2]

Im Zeitverlauf wurde der Mehrfamilienhausbau in Lehrte mehr als verdoppelt auf ein Niveau von 41 % (2012-2016). Damit liegt Lehrte über der Region (ohne LHH).

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

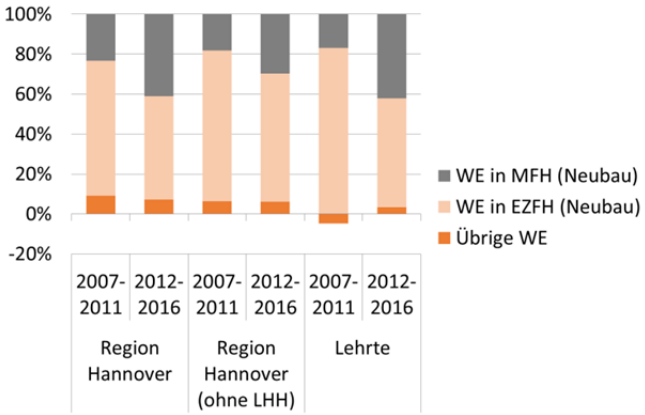
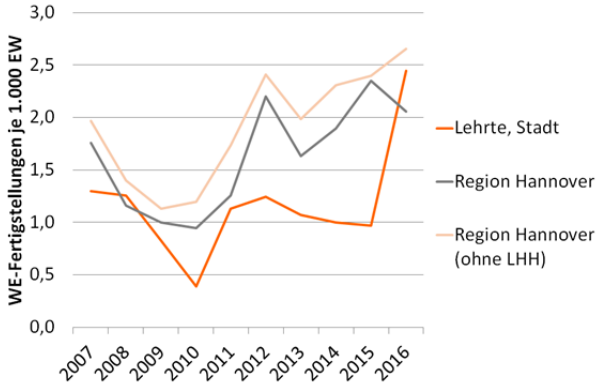


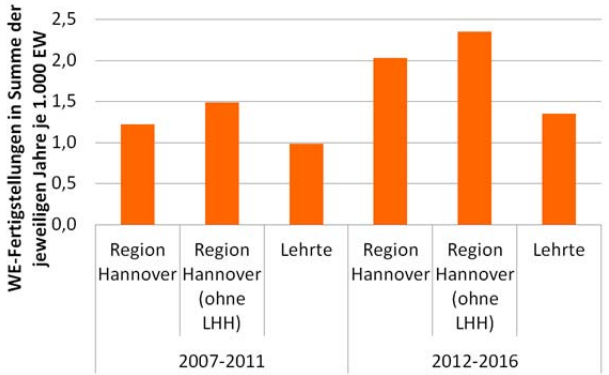
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich I



Seit 2007 ist die Wohnungsbauintensität (Fertiggestellungen je 1.000 Einwohner) in Lehrte gestiegen und lag 2016 bei rd. 2,5 WE je 1.000 EW. Sie blieb aber in jedem Jahr unter der der Region (ohne LHH).

Während sich die Wohnungsbauintensität in der Region (ohne LHH) von 2007-2011 auf 2012-2016 um rd. 53 % erhöht hat, waren es in der Stadt Lehrte nur 40 %.

Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II

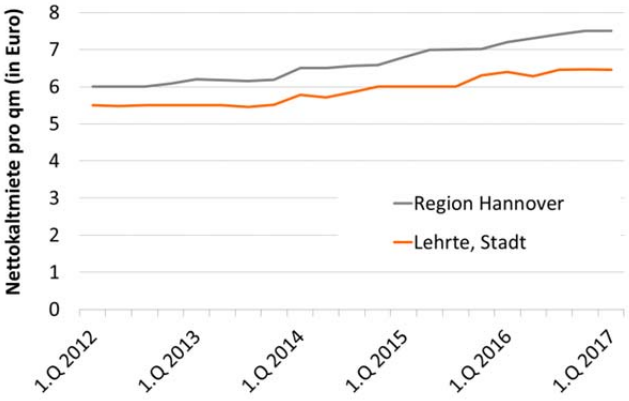


Quelle Abb. 30 bis 33: Sonderauswertung des LSN

[2] Zu negativen Werten der Wohnungsbaufertigstellungen kommt es, wenn durch Bestandsmaßnahmen die Zahl der wegfallenden Wohnungen größer ist als die der neu hinzukommenden.

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmiete von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Lehrte von 2012 bis 2017 (jeweils 1. Quartal) um 17,5 % von rd. 5,50 €/m² auf 6,50 €/m² gestiegen (Region 25 %).

Die Medianmiete des Jahres 2016 lag in Lehrte mit 6,40 €/m² unterhalb des Regionswertes von 6,60 €/m². Die Preisdifferenzierung fällt im gehobenen Segment in Lehrte im Vergleich zur Region weniger stark aus.

Abb. 35: Angebotsmietspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

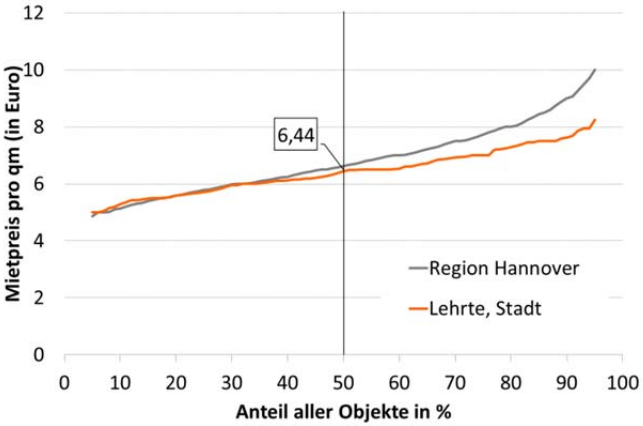
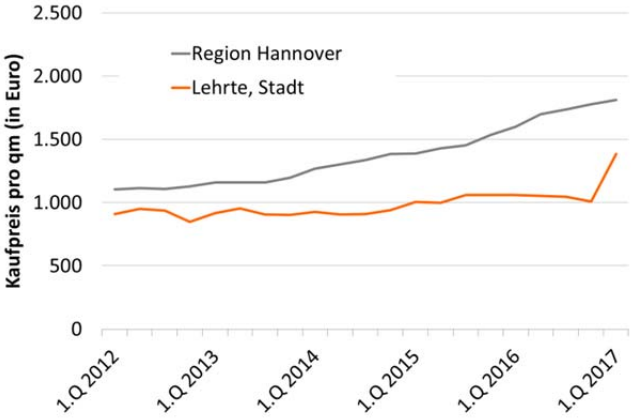


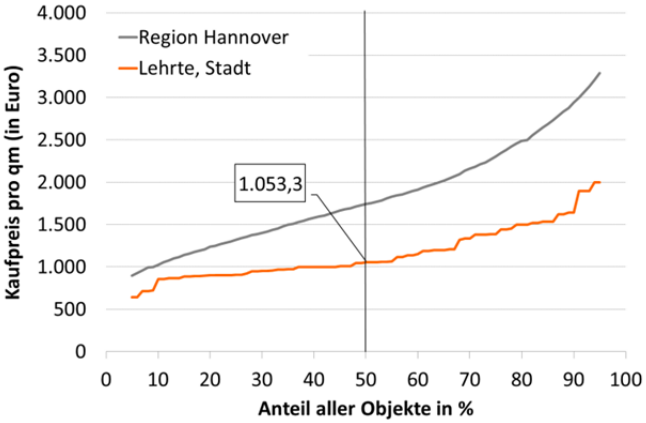
Abb. 36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Eigentumswohnungen im Bestand in Lehrte weniger stark gestiegen (+51,7 %) als in der Region (+64 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Lehrte bei rd. 1.400 €/m² (Region: rd. 1.800 €/m²).

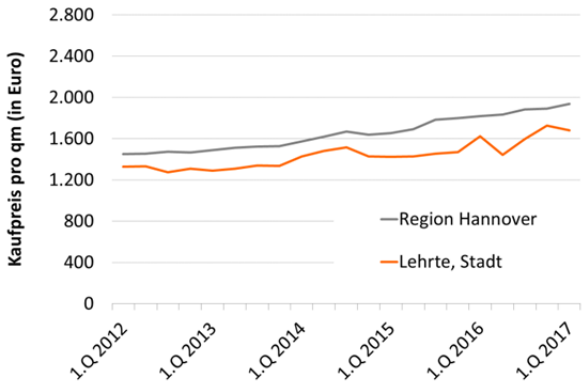
2016 waren die Angebotspreise in der Stadt Lehrte in geringerem Maße ausdifferenziert als in der Region Hannover. Im Vergleich mit der Region gibt es in Lehrte kaum preislich überdurchschnittliche Angebote.

Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



Quelle Abb. 34 bis Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

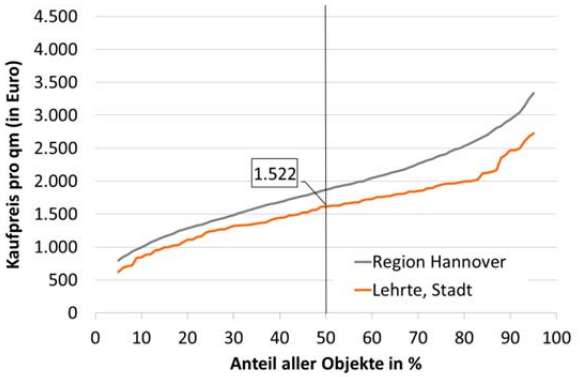
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand in Lehrte weniger stark gestiegen (+26 %) als in der Region (+31 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Lehrte bei rd. 1.700 €/m² (Region: rd. 1.950 €/m²).

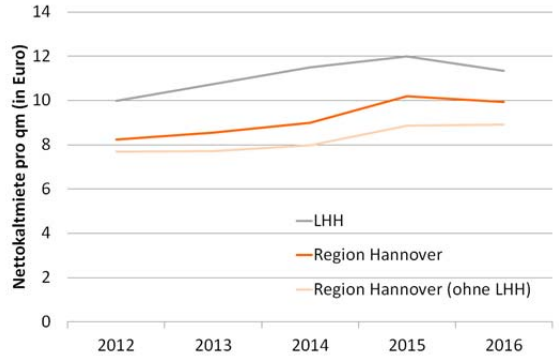
2016 waren die Kaufpreise im Median in Lehrte mit rd. 1.500 €/m² günstiger als in der Region (rd. 1.850 €/m²). Im oberen Segment sind die Preise in der Region Hannover stärker ausdifferenziert als in Lehrte.

Abb. 39: Verteilung der Angebotskaufpreise im Ein- und Zweifamilienhausbestand, 2016



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau[3]

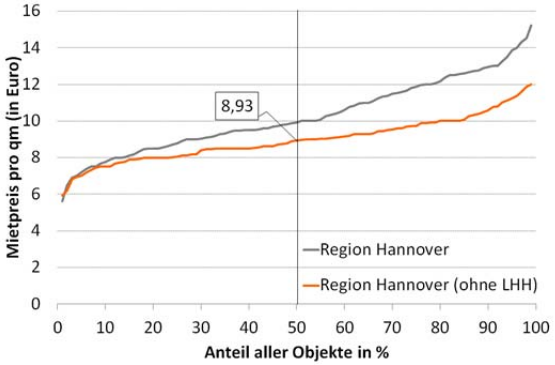
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



Zwischen 2012 und 2015 sind die Medianmieten für neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern regionsweit gestiegen, anschließend haben sich die Preise stabilisiert.

In der Region Hannover (ohne LHH) liegen die Preise 2016 im Median bei rd. 9 €/m² und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m². In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

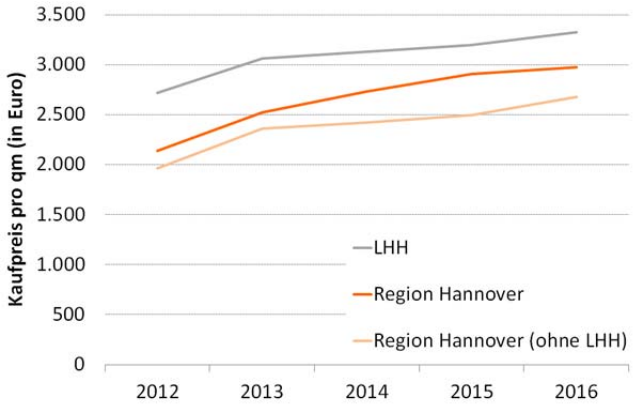
Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



Quelle Abb. 38 bis Abb. 41: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

[3] In der Region Hannover (ohne LHH) reichen die Fallzahlen der Angebotsmieten in neu gebauten Mehrfamilienhäusern für einzelne Kommunen für eine valide Auswertung nicht aus. Gleiches trifft für die Kaufpreise neu gebauter Eigentumswohnungen zu.

Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



Die Medianpreise haben sich in der Region (ohne LHH) zwischen 2012 und 2016 um 36 % auf fast 2.700 €/m² erhöht.

In der LHH ist das Preisniveau im Median um ein Viertel höher als in der Region (ohne LHH). Die Preisdifferenzierung zwischen der Region Hannover und der Region Hannover ohne LHH nimmt im gehobenen Preissegment zu. Sehr hochwertige neue Eigentumswohnungen werden überwiegend in der LHH angeboten.

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

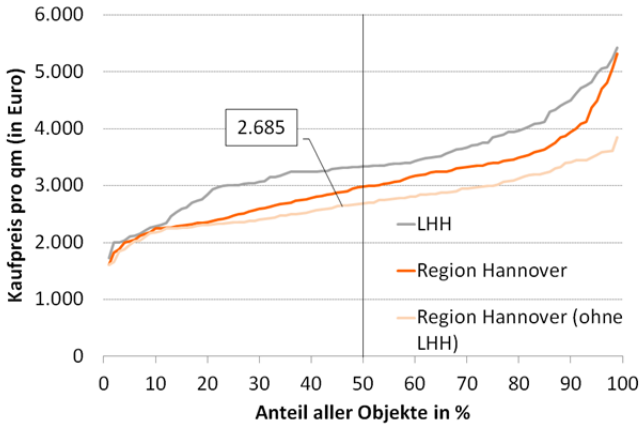
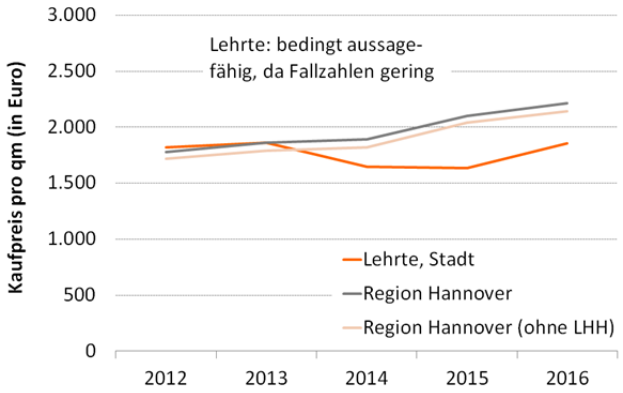


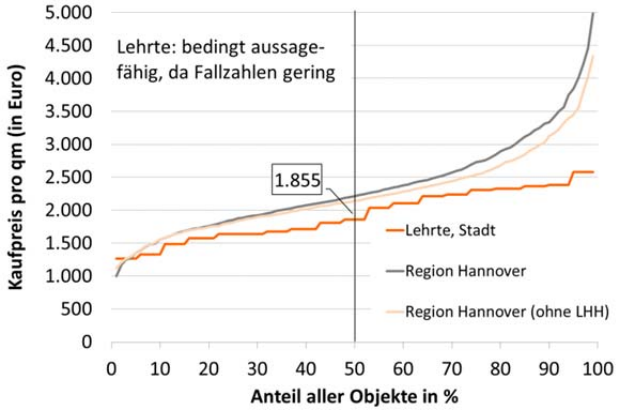
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für neue Ein-/Zweifamilienhäuser in Lehrte um 1,8 % und damit in geringerem Maße als in der Region (mit und ohne LHH: rd. +24 %) gestiegen.

2016 lag der Mediankaufpreis in Lehrte bei rd. 1.850 €/m² und damit um 13 % unter dem Preis in der Region ohne LHH (rd. 2.150 €/m²). Die Angebotspreise in Lehrte sind weniger differenziert als in der Region Hannover (mit/ohne LHH). Insbesondere im Preissegment oberhalb des Medians gibt es kaum hochpreisige Angebote.

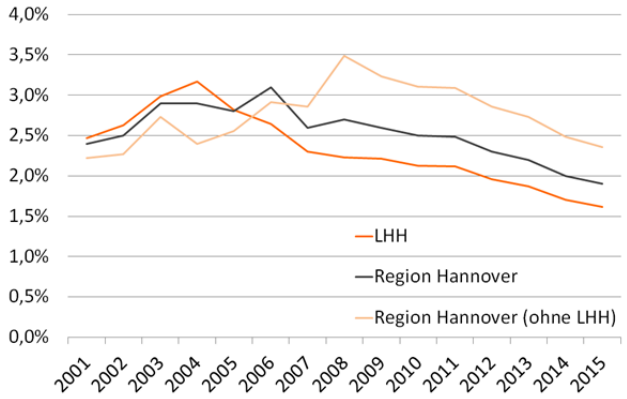
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



Quelle Abb. 42 bis Abb. 45: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

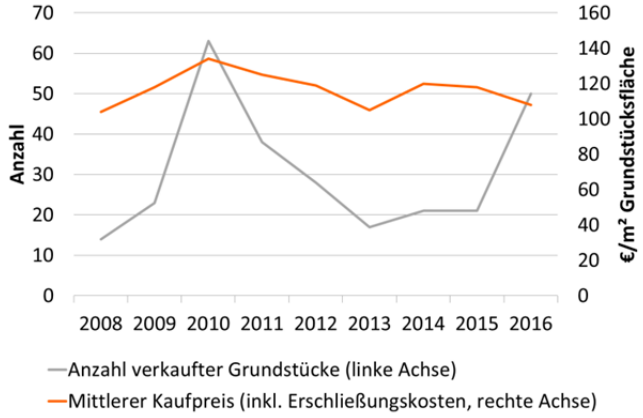


Die Leerstandsquote in Lehrte lag 2011 bei 3,7 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt nicht unbedeutend. Lehrte liegt damit regionsweit im Mittelfeld.

In der Region hat sich der marktaktive Leerstand im Mehrfamilienhaussegment seit 2001 verringert. Die Quote fällt in der Landeshauptstadt mit 1,6 % im Jahr 2015 geringer aus als in der Region ohne LHH mit 2,4 %.

Hinweis:
Daten zum Wohnungsleerstand liegen auf Ebene der Kommunen nur aus dem Zensus 2011 vor.

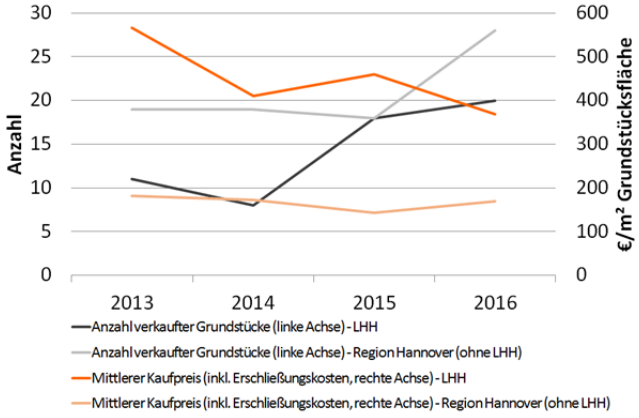
Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Lehrte



Die Zahl verkaufter unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nicht nur Ausdruck einer veränderten Nachfrage, sondern auch angebotsbedingt. Stehen wenige (viele) Flächen zur Verfügung, werden auch wenige (viele) verkauft.

Von 2008 bis 2016 wurden durchschnittlich 31 Grundstücke p.a. verkauft. 2016 lag der Kaufpreis bei 108 €/m². Damit war Lehrte nach Uetze die preiswerteste Kommune.

Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



In der Spitze liegt das Niveau in der Region bei 301 €/m² (LHH). Das Preisniveau in Lehrte blieb in den letzten Jahren stabil. Im Mehrfamilienhaussegment hat sich die Zahl verkaufter Grundstücke in der Region zuletzt stark erhöht, der mittlere Kaufpreis ist in der LHH gesunken, in der Region (ohne LHH) stabil geblieben.

Quelle Abb. 46 CBRE-empirica-Leerstandsindex, Abb. 47 und Abb. 48: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht, diverse Jahrgänge.

Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken

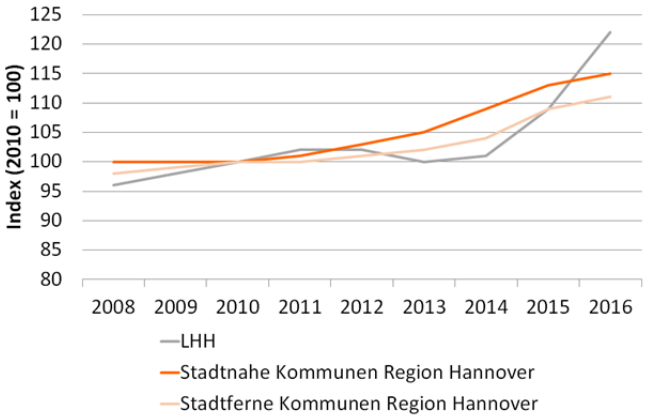
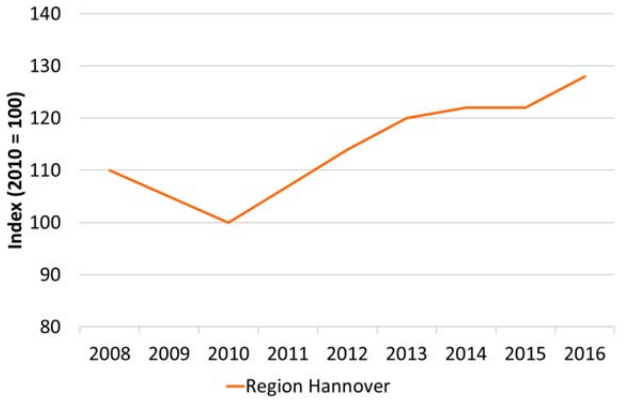


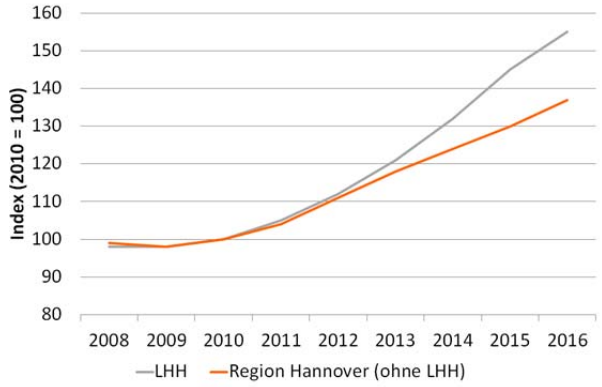
Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum zzgl. einzelne Gemarkungen in Pattensen und Gehrden) und schließlich den stadtfernen (Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums sowie Ergänzungsstandorte) regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

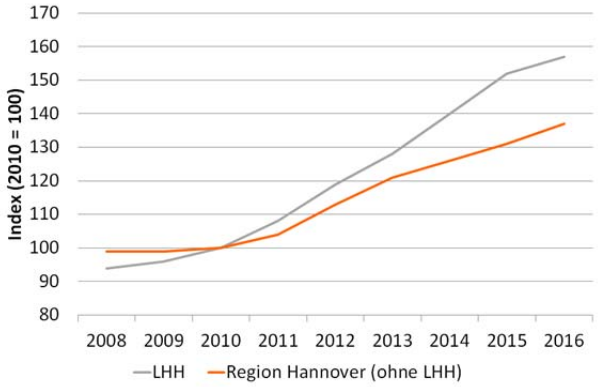
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand haben sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 in der LHH um 58 %, in der Region (ohne LHH) um 40 % erhöht.

Seit 2008 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in der LHH um 67 %, in der Region (ohne LHH) um fast 40 %.

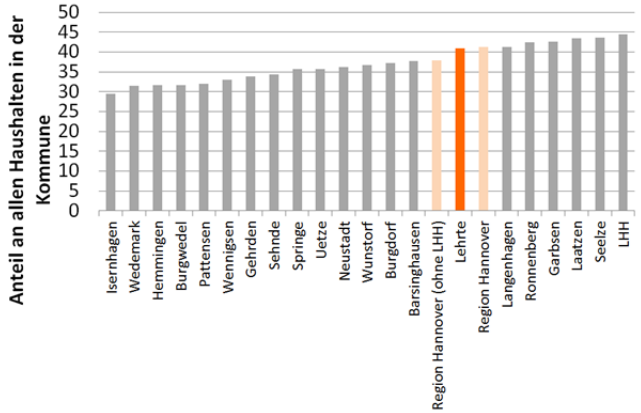
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



Quelle Abb. 49 bis Abb. 52: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht, diverse Jahrgänge

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

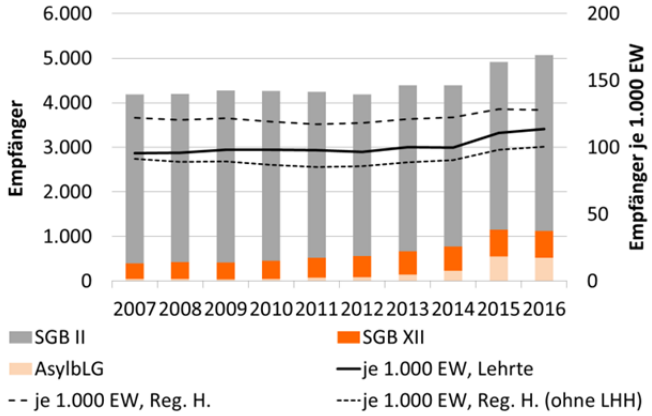
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NWoFG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise bei Einpersonenhaushalten zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.000 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis), für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €.

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb der Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. Die Stadt Lehrte liegt mit rd. 41 % auf dem Niveau der Region Hannover, aber vier Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



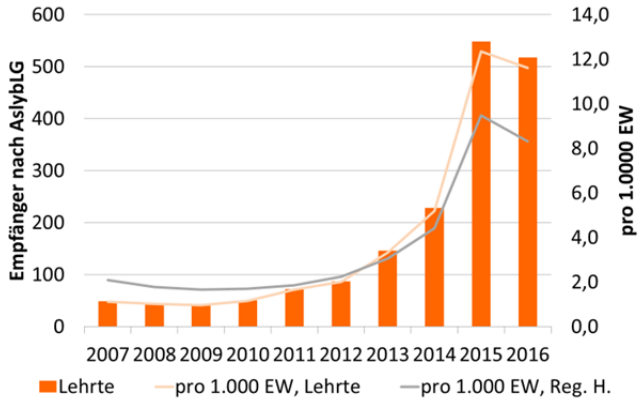
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Lehrte stieg die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 5.000 Personen, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen. Mit einem Anteil von 11,3 % an allen Einwohnern liegt Lehrte über dem Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH).

Während des Asylverfahrens treten Asylbewerber bzw. stellvertretend die Kommunen als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt nur dann auf, wenn sie durch die Kommune dezentral in Wohnungen und nicht in Gemeinschafts- oder vergleichbaren Unterkünften untergebracht werden. Nach Anerkennung wechseln die Flüchtlinge die Rechtskreise vom AsylbLG in das SGB II, soweit die Person (noch) kein eigenes Einkommen hat. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden diese Haushalte zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt.

Quelle Abb. 53: Region Hannover, Abb. 54: LSN, Werte für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen)

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



Aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen ist die Zahl der Bezieher von Leistungen nach dem AsylbLG 2015 auf rd. 550 Personen in Lehrte gestiegen. Gemessen an 1.000 Einwohnern lag der Wert über dem in der Region Hannover.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und in Lehrte mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Lehrte weniger Haushalte Wohngeld als in der Region (mit/ohne LHH).

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

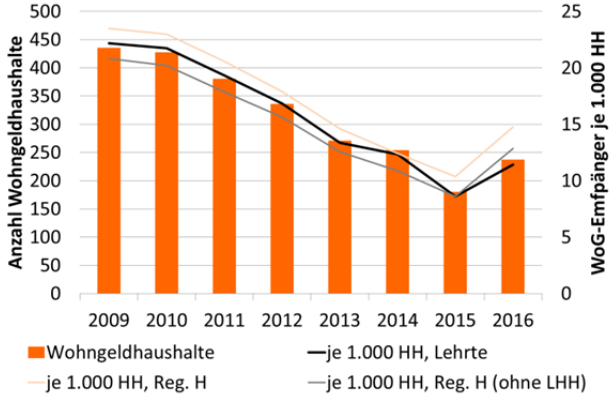
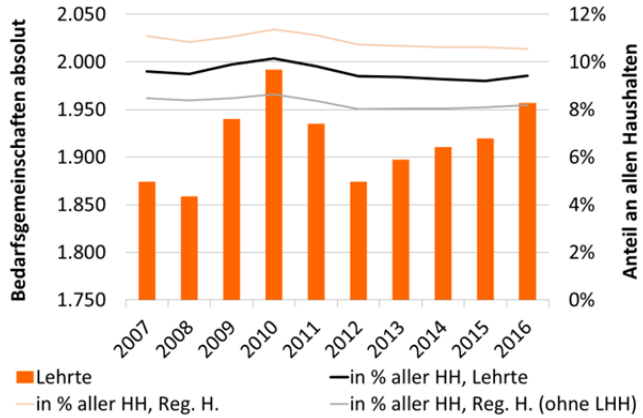


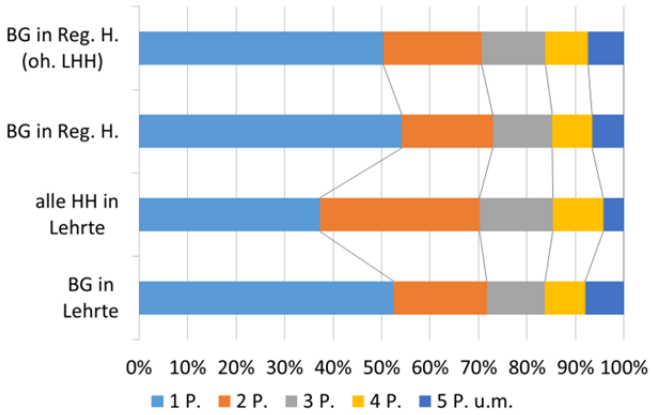
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Lehrte haben 2016 rd. 1.950 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 9,4 % aller Haushalte liegt Lehrte über dem Niveau der Region (ohne LHH) und unterhalb des gesamtregionalen Anteils. Der jüngste absolute Anstieg ist u.a. bedingt durch den Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge.

Bei den Bedarfsgemeinschaften handelt es sich, gemessen an allen Haushalten in Lehrte, um kleine (1 Pers.) und große Haushalte (5 Pers. u. m.).

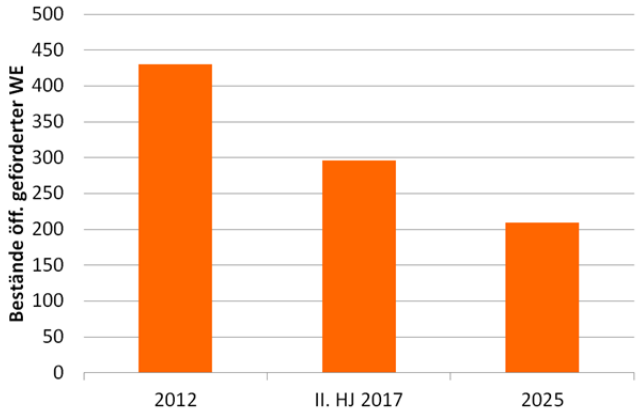
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



Quelle Abb. 55 bis Abb. 56: LSN, Werte AsylbLG für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen); Abb. 57 und Abb. 58: BA

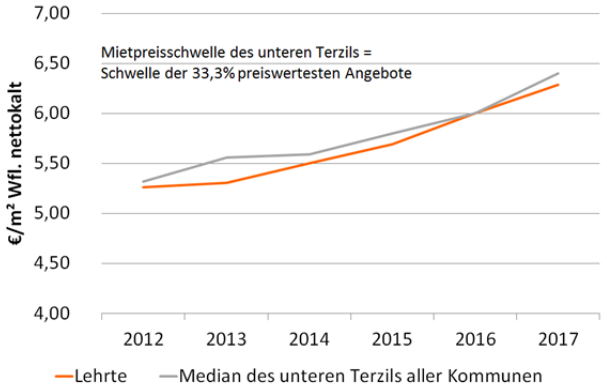
Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Lehrte gibt es 296 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit Bestandsquoten von 1,5 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 3,3 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Lehrte unter der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) bzw. der Region ohne LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen 29 % – und damit weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – des heutigen Bestands geförderter Wohnungen in der Stadt aus der Bindung. Absolut ist das ein Minus von 86 Wohnungen.

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im frei-finanzierten unteren Segment

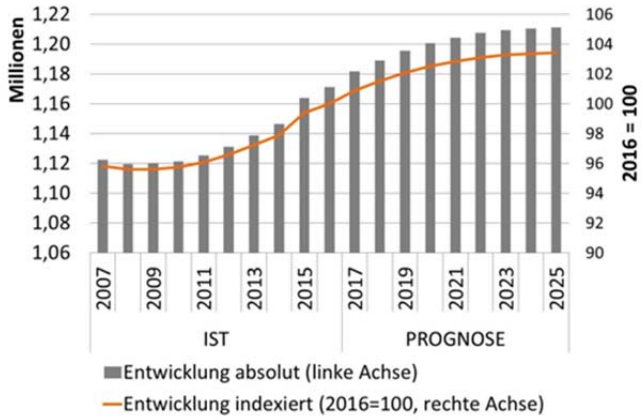


Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Lehrte ist von 2012 bis 2017 um rd. 20 % und damit in gleichem Maße wie in der Region Hannover. Mit 6,30 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Lehrte leicht unter der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

Quelle Abb. 59: Region Hannover sowie Angaben der Kommunen; Abb. 60: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 61: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover



Gemäß Prognose der Region Hannover steigt die Einwohnerzahl in der Region bis 2025 um 38.000 bzw. 3,5 % auf gut 1,21 Mio.

Auch die Altersstruktur wird sich verändern: Die Zahl der unter 16-Jährigen, der 29- bis unter 45-Jährigen, der 56- bis 70-Jährigen und der Hochaltrigen über 80 Jahre nimmt zu. In den Altersklassen 16-28 Jahre, 45-55 Jahre und 71-80 Jahre geht die Einwohnerzahl zurück (insb. die heutigen Babyboomer und geburtenstarken Vorkriegsjahrgänge).

Abb. 62: Veränderung der Altersstruktur in der Region Hannover bis 2025

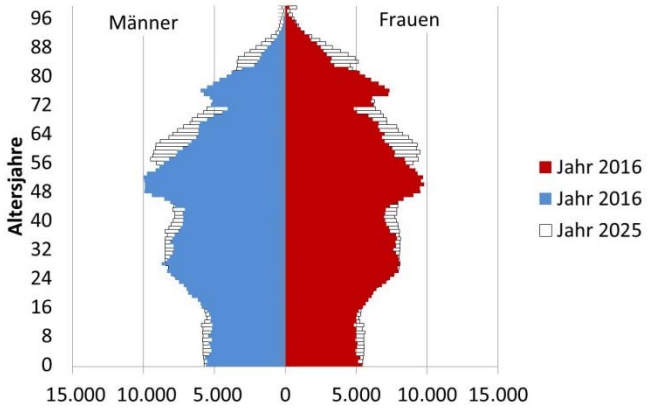
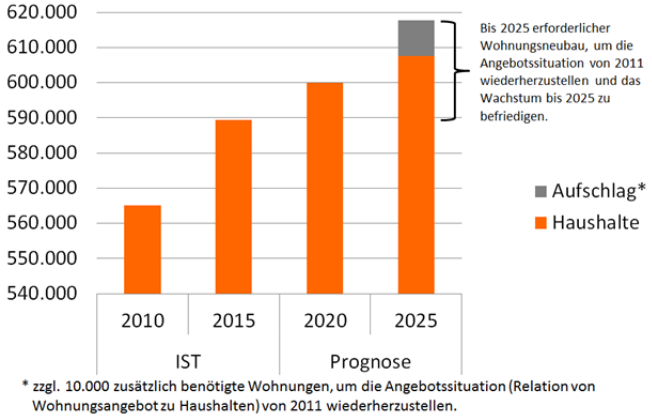
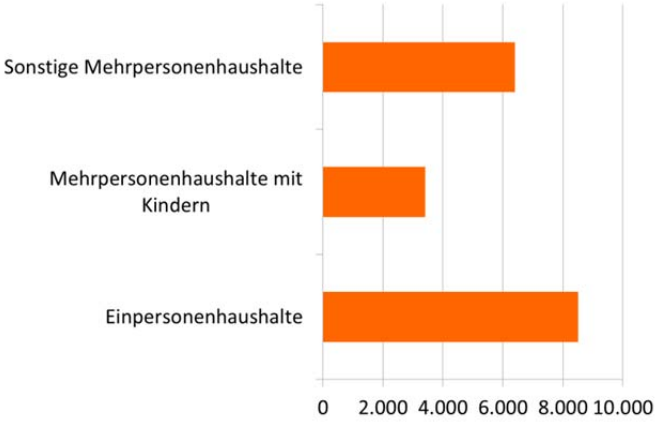


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



Gegenüber dem Jahr 2015 nimmt die Zahl der Haushalte in der Region bis zum Jahr 2025 um 18.300 zu. Um die Wohnungsmarktsituation des Jahres 2011 mit der damaligen Flexibilitäts- und Fluktuationsreserve wiederherzustellen, bedarf es bis 2025 weiterer 10.000 Wohnungen (Nachholbedarf). Fast die Hälfte des prognostizierten Haushaltswachstums entfällt auf Einpersonenhaushalte, knapp 20 % auf Haushalte mit Kindern und die übrigen gut 30 % auf sonstige Mehrpersonenhaushalte.

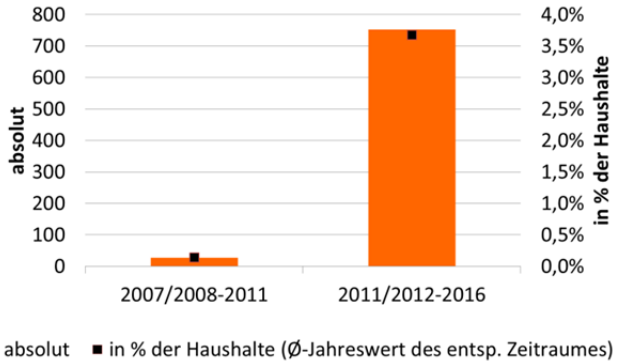
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



Quelle Abb. 61 bis Abb. 64: Region Hannover, Team Statistik

Wohnungsbedarf bis 2025

Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren

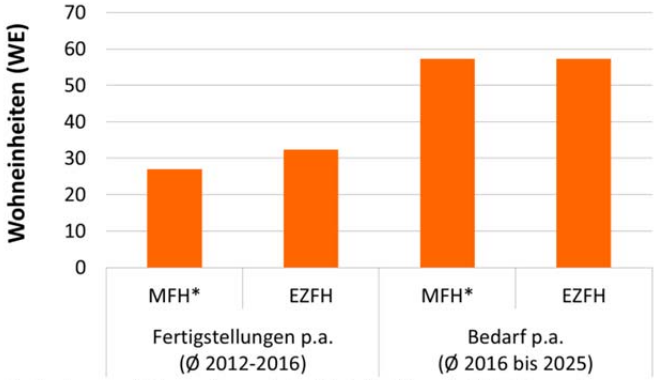


Unterdeckung : Veränderung der Zahl der Haushalte 2011 ggü. 2007 (2016 ggü. 2011) abzgl. Summe der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2008 bis 2011 (2012 bis 2016).

Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Lehrte seit 2011/2012 rd. 750 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 3,7 % der Haushalte und ist damit deutlich höher als in der Region ohne LHH (2,1 %).

Das Verteilungsmodell der Region kommt im Ergebnis zu einem jährlichen Bedarf von rd. 115 WE p. a. bis 2025 (rd. 1.150 WE insgesamt, davon rd. 575 WE in MFH und rd. 575 WE in EZFH). Das sind mehr als die Fertigstellungen p.a. zwischen 2012 und 2016.

Abb. 66: Bedarf nach Segmenten bis 2025 (pro Jahr)



* Fertigstellungen von Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern, im Nichtwohnbau und durch Baumaßnahmen im Bestand.

Der Anteil an fertiggestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern hat deutlich zugenommen und lag in Lehrte in den letzten fünf Jahren bei rd. 45 %. Nach der Bedarfsfestsetzung der Region Hannover ist ein Anteil von rd. 50 % erforderlich.

Die Zielzahl des Wohnungsbedarfs deckt sich mit dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lehrte. Danach besteht von 2015 bis 2025 ein Gesamtbedarf von 1.870 WE. Dieser setzt sich zusammen aus rd. 410 WE durch den Haushaltszuwachs, rd. 470 WE durch den Auflockerungsbedarf, rd. 90 WE als Nachholbedarf und rd. 900 WE als Ersatzbedarf (0,4 % des Bestands p. a.). Im Verteilungsmodell der Region ist kein Ersatzbedarf berechnet. Zieht man den im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lehrte definierten Ersatzbedarf vom Gesamtbedarf ab, dann stimmen die Zielzahlen des städtischen Wohnraumversorgungskonzeptes und den Berechnungen der Region weitgehend überein. Das bisherige geringe Fertigstellungsniveau beruht darauf, dass keine größeren B-Plan-Gebiete realisiert wurden, sondern hauptsächlich nachverdichtet wurde und kleine Gebiete in der Kernstadt v. a. mit Einfamilienhäusern entstanden sind. In den kommenden Jahren will die Stadt Lehrte mehr als in den letzten Jahren bauen. Bis 2021 sind Fertigstellungen im Umfang von rd. 650 WE in Lehrte absehbar. Nach 2021 plant die Stadt Lehrte weitere Baugebiete zu entwickeln. Hinzu kommen die von privaten Akteuren auch in der Innenentwicklung stattfindenden Aktivitäten.

Die Aufteilung auf Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen in der regionalen Betrachtung entspricht den Vorstellungen der Stadt Lehrte, den Mehrfamilienhausbau zu verstärken. Die Aufteilung entspricht den Fertigstellungen seit 2016. Der Mehrfamilienhausbau entwickelt sich schwungvoll. Die Stadt Lehrte will ihre Einflussmöglichkeiten für die Forcierung des Mehrfamilienhausbaus nutzen, d.h. in städtebaulichen Verträgen mit Investoren auch Geschosswohnungsanteile vereinbaren und die kommunale Wohnungsgesellschaft zum stärkeren Bau von Mehrfamilienhäusern bewegen. Entscheidend ist aber immer die städtebauliche Situation vor Ort, die Einfluss auf die jeweilige Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in Lehrte ein Flächenpotenzial von 59 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters zwar rechnerisch aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 37 ha zu befriedigen. Nach Bewertung der Stadt Lehrte ist dieser Flächenüberschuss aber nur rechnerisch. Im Rahmen des ISEK wurde eine Priorisierung von Entwicklungsflächen vorgenommen. Einige dieser priorisierten Flächen können aufgrund teilweise fehlender Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer jedoch nicht aktiviert werden.

Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen bis 2025

Ziel ist es, die Quote des Sozialwohnungsbestandes in der Region Hannover bis 2025 mit rd. 4,7 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. rd. 7,5 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) durch einen Instrumentenmix konstant zu halten. Neben Bestandsmaßnahmen (z.B. Verlängerung oder Erwerb von Bindungen im Bestand, Modernisierung), sollen in der Region Hannover 25 % des erforderlichen Wohnungsneubaus in den Siedlungsschwerpunkten in und außerhalb des Kernraums sowie 15 % in den Ergänzungsstandorten im geförderten Wohnungsneubau entstehen. In Lehrte liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 1,5 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 3,3 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Die Beibehaltung der jetzigen Bestandsquote bedeutet einen Sozialwohnungsbestand von rd. 300 WE in 2025 in Lehrte. 86 Sozialwohnungen laufen bis 2025 aus der Bindung. Damit bedarf es rd. 100 zusätzlicher belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen im Zeitraum bis 2025. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, entspricht dies einem Neubaubedarf von rd. 230 Sozialwohnungen in Lehrte zwischen 2016 und 2025 (d.h. im Schnitt 23 WE pro Jahr). Damit werden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 86 Sozialwohnungen kompensiert.

Das von der Region ermittelte Bedarfsvolumen im Neubau von rd. 230 WE wird von der Stadt Lehrte geteilt. Es stimmt auch mit der Aussage im kommunalen Wohnraumversorgungskonzept überein, das Niveau des Jahres 2014 von rd. 400 WE langfristig zu halten. Aus Sicht der Stadt Lehrte ist die Kommune mit den derzeit in der Entwicklung befindlichen Projekten in den nächsten fünf Jahren gut aufgestellt, da dort geförderte Wohnungen in einem geschätzten Umfang von 80 WE projektiert sind. Hinzu kommen die im Rahmen des Neubauprojekts Q16 entstehenden 131 Ersatzwohnungen im Bestand im Rahmen der mittelbaren Belegung. Zudem kommt in Lehrte im Rahmen des KSG-Modells nach Ablauf von 10 Jahren ein für Flüchtlinge gebauter Wohnraum als zusätzlicher geförderter Wohnungsbestand hinzu.

Handlungsbedarfe /-felder (basierend auf den Ergebnissen der Kommunalgespräche sowie quantitativer Analysen und Indikatoren)

Handlungs-felder*	Handlungsbedarfe	Relevanz niedrig	mittel	hoch
7	**Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau**			■
	Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1, 10	Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen		■	
2, 10	Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten		■	
3, 10	Ältere Haushalte	■		
4, 10	Familienhaushalte			■
3, 4, 10	Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK		■	
	Baulandbereitstellung			
7	Planungsrecht		■	
9	Preiswertes Bauen			■
7	Aktivierung FNP-Potenziale			■
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale		■	
	Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
8	Energetische Sanierung		■	
3, 8	Altersgerechter Umbau	■		
8	Eneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände		■	
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen	■		
	(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand	■		
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			■
10	Sozial benachteiligte Quartiere		■	
3	Altersgerechte Quartiere		■	
	Kooperationen und Kommunikation			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren		■	
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik		■	

* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. AG-Sitzung zum Wohnraumversorgungskonzept siehe nächste Seite.

Die Ausweitung des Wohnungsbestands hat angesichts des relativ hohen Bedarfs gemessen am Wohnungsbestand in Verbindung mit der erforderlichen Ausweitung der zukünftigen Fertigstellungen die höchste Relevanz.

Da der Anteil auslaufender Bindungen im regionsweiten Vergleich in Lehrte nicht so hoch ist, kommt der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen eine mittlere Bedeutung zu. Relativ am wichtigsten sind Familienhaushalte.

Die planungsrechtliche Baulandbereitstellung ist in der Stadt Lehrte von mittlerer Relevanz. Entscheidend wird auch zukünftig die Aktivierung von FNP-Potenzialen sein. Wie in den meisten Kommunen in der Region hat die Baulandbereitstellung für preiswertes Bauen in Lehrte ein hohes Gewicht.

Den relativ größten Handlungsbedarf im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände stellt angesichts des relativ hohen Anteils an Wohngebäuden aus der Phase 1946 bis 1970 die energetische Sanierung dar. Langfristig kommt damit auch der Erneuerung bzw. der nachfragegerechten Anpassung der Wohnungsbestände in Lehrte eine dementsprechende Relevanz zu.

Lehrte zählt zu den wenigen Kommunen in der Region, in denen es relativ viele Quartiere mit Schrumpfungstendenzen aufgrund von Überalterung gibt. Daraus ergibt sich ein hoher sozialräumlicher Handlungsbedarf.

Nr.	(aus 5. AG-Sitzung)
1	Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen
2	Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten
3	Altersgerechte Wohnraumversorgung
4	Familiengerechte Wohnraumversorgung
5	Räumlich ausgewogene Entwicklung
6	Wohnflächenverbrauch/-inanspruchnahme
7	Baulandaktivierung
8	Ausdifferenzierung Wohnungsangebot / Erneuerung Wohnungsbestand
9	Reduzierung von Baukosten
10	Sozialräumliche und funktionale Mischung
11	Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe