

# Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

## Kommunalsteckbrief: Gemeinde Uetze

### **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](http://www.empirica-institut.de)

### **Bearbeitung:**

Ludger Baba, Thomas Abraham, Philipp Schwede, Julia Kemper

Berlin/Bonn, 18. Februar 2018

## Kurzinformation und Lage in der Region

### Kurzinformation

Fläche:	140,85 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	143 Einwohner je km <sup>2</sup>
Einwohner:	20.461 (2016)
Postleitzahl:	31311
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 018

Abb. 1: Verortung Uetze



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 Gemeinde Uetze liegt am östlichen Rand der Region Hannover im zweiten Ring um die Landeshauptstadt. Uetze ist mit der Regionalbahn (Haltepunkte Dollbergen, Dedenhausen) an die Stadt Hannover angebunden. Vom Bahnhof Dollbergen beträgt die Fahrtzeit mit der Regionalbahn zum Hauptbahnhof Hannover 21 Minuten (ohne Umstieg). Über die Bundesstraße 188 ist die Landeshauptstadt zu erreichen. Uetze verfügt nicht über einen Autobahnanschluss.

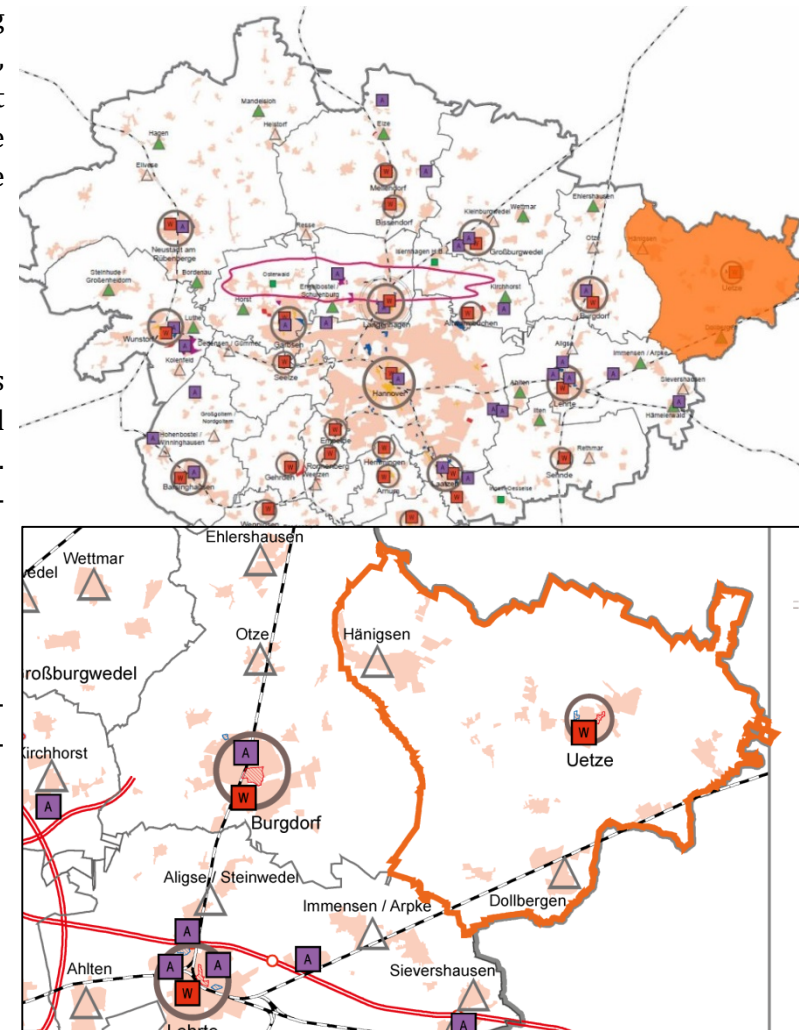
### Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Uetze übernimmt Aufgaben eines Grundzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet des Kernorts Uetze hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung gibt es nicht. Dollbergen und Hänigsen sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen in der Gemeinde festgelegt.

### Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

In der Gemeinde Uetze liegt momentan kein Stadtentwicklungs- und Wohnraumkonzept vor. Die Gemeinde Uetze verfolgt derzeit kein explizites Ziel der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung, sondern passt sich an die Strukturanforderungen an.

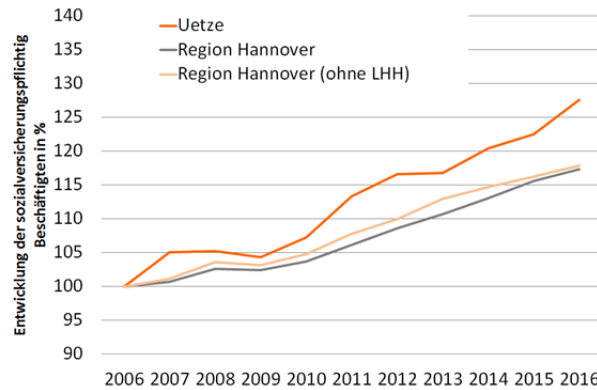
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

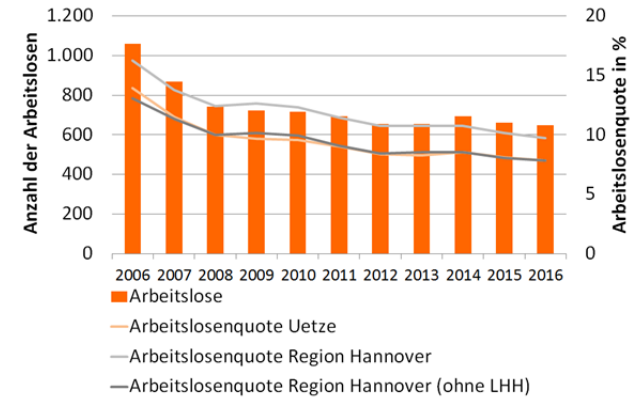
## Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



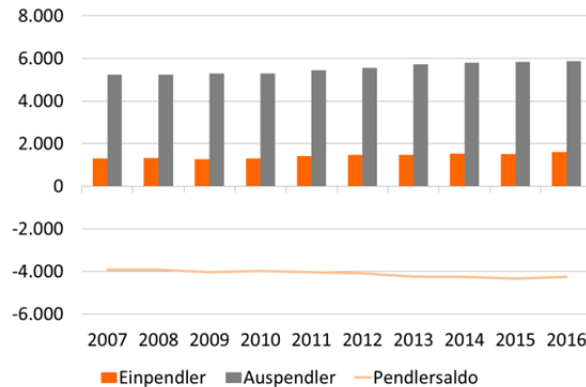
In Uetze ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 28 % auf 3.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover war das Wachstum überdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote in Uetze (7,9 %) liegt unterhalb der Quote der Region Hannover und auf gleichem Niveau wie die der Region ohne Landeshauptstadt.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



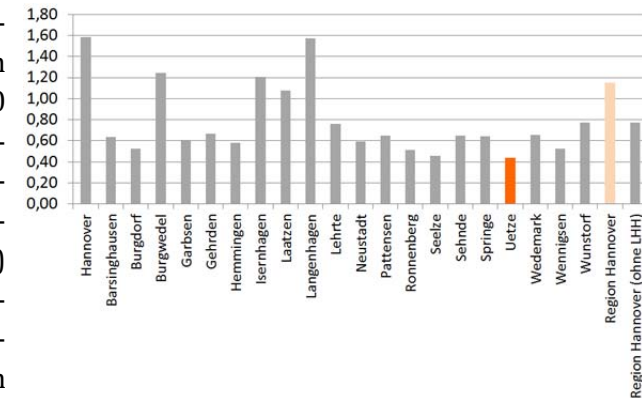
## Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Uetze hat Auspendlerüberschüsse. Gegenüber 2007 ist der Auspendlerüberschuss von Uetze leicht gestiegen. 2016 gab es 5.900 Aus- und 1.600 Einpendler. Die größere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. In Uetze wohnen mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität von Uetze ist im Vergleich zur Region Hannover unterdurchschnittlich.

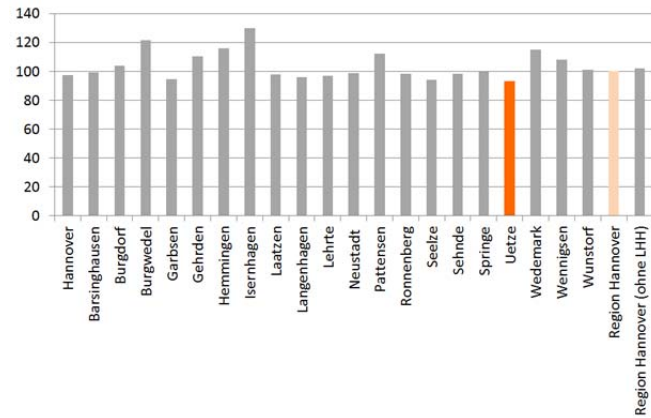
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

## Kaufkraft

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

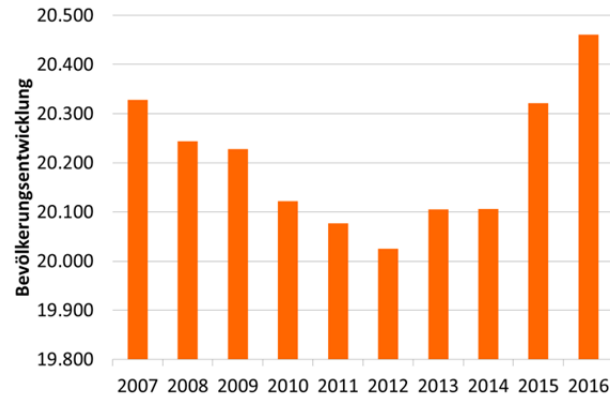


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Uetze im Jahr 2017 mit 93 unter dem Durchschnitt der Region Hannover. Uetze verfügt damit über die geringste Kaufkraft aller 21 Kommunen in der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

## Bevölkerungsentwicklung

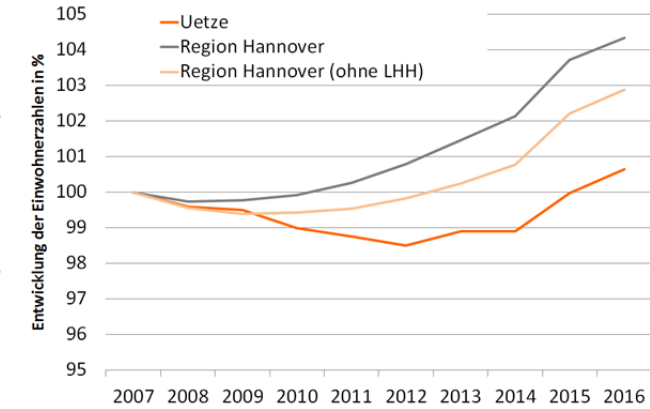
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Seit 2007 hat die Bevölkerungszahl in Uetze um rund 130 auf 20.500 Einwohner in 2016 zugenommen. Von 2007 bis 2012 ist die Einwohnerzahl gesunken, seitdem steigt sie wieder.

Mit +0,5 % ist Uetze in deutlich geringerem Maße gewachsen als die Region Hannover (+4,3 %) und als die Region ohne Landeshauptstadt (+2,8 %).

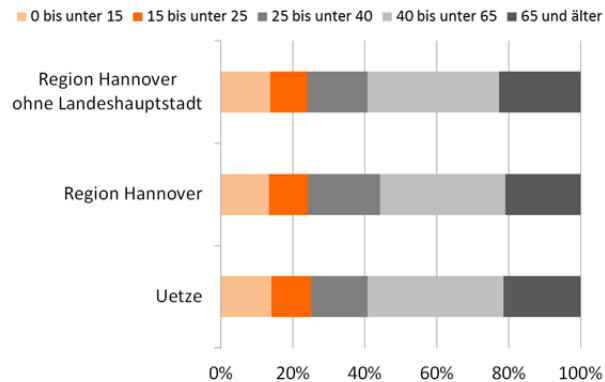
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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)



Die Altersstruktur der Bevölkerung von Uetze entspricht weitgehend der Struktur in der Region Hannover (ohne LHH): Die Anteile der unter 15-Jährigen sind in Uetze und der Region identisch. Bei den übrigen Altersklassen gibt es maximale Abweichungen von einem Prozentpunkt. Die 65 Jahre und älteren sind die am stärksten wachsende Altersklasse in Uetze. Seit 2014 steigt die Zahl der 20 bis unter 40-Jährigen.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

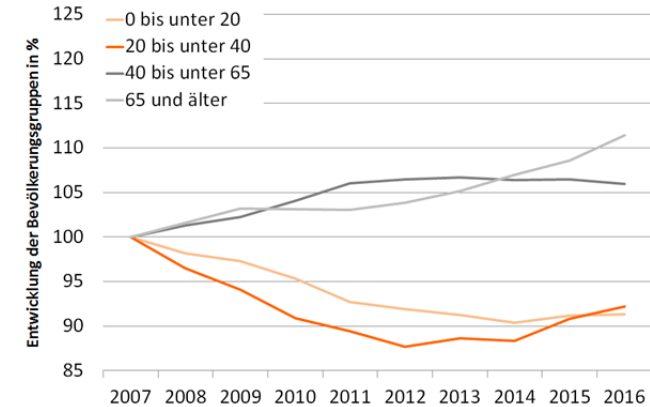
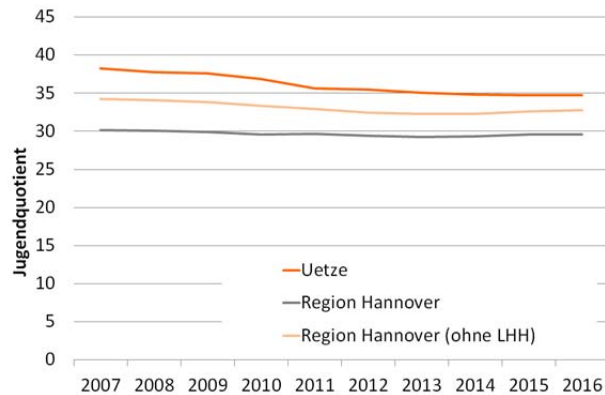


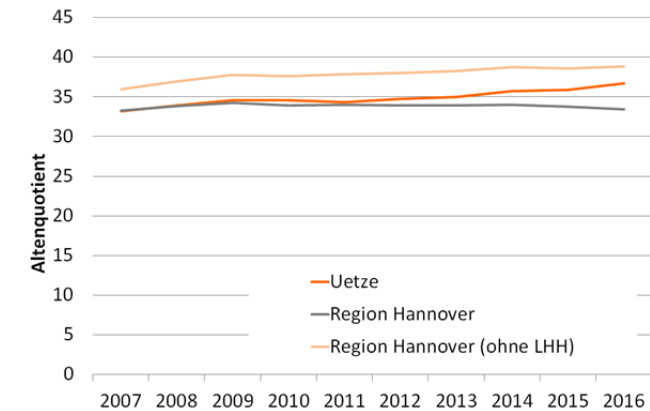
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Uetze höher als in der Region Hannover mit und ohne LHH. In den letzten Jahren ist der Jugendquotient in Uetze gesunken. In der Region Hannover (ohne LHH) steigt der Jugendquotient seit 2013.

Der Altenquotient in Uetze liegt unterhalb des Wertes der Region ohne LHH, ist aber höher als in der Region Hannover. Der Altenquotient in Uetze ist entgegen dem rückläufigen Trend in der Region in den letzten Jahren gestiegen und liegt damit auch über dem Anstieg der Region (ohne LHH).

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

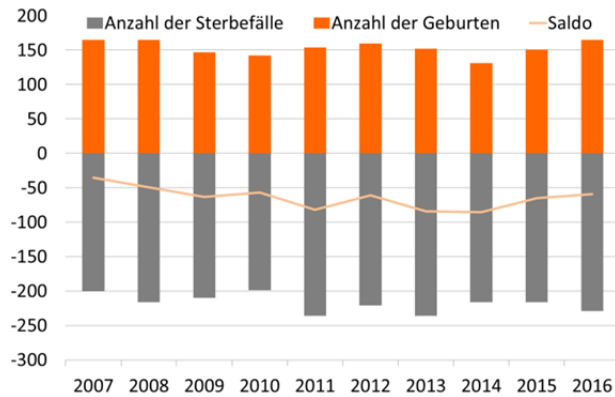
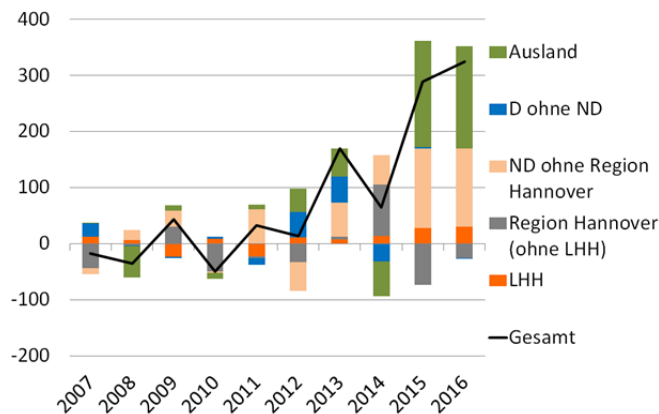


Abb. 16: Wanderungsrichtungen



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

Abb. 15: Wanderungen

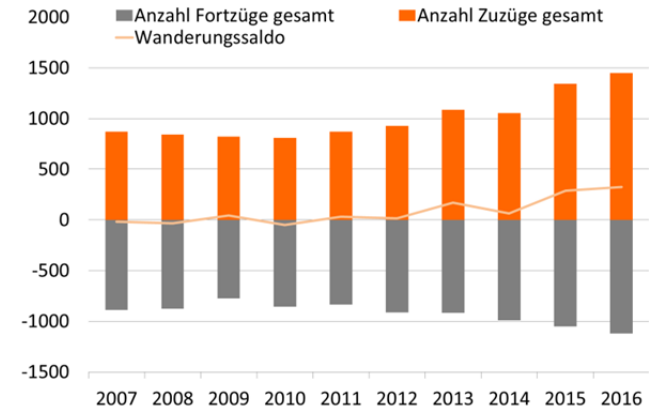
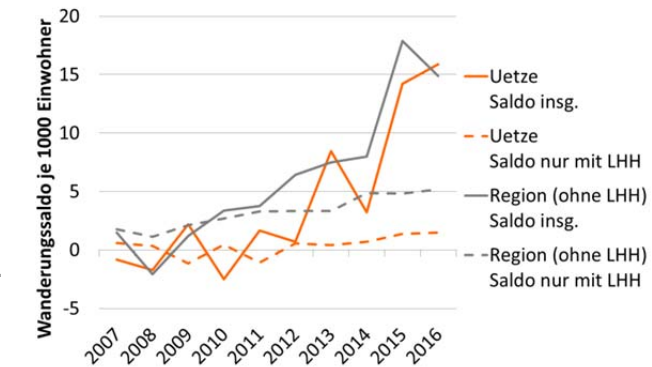


Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



Die Einwohnerzahl von Uetze sank von 2007 bis 2012, weil die Sterbefallüberschüsse anstiegen und es lediglich einen ausgeglichenen Wanderungssaldo gab.

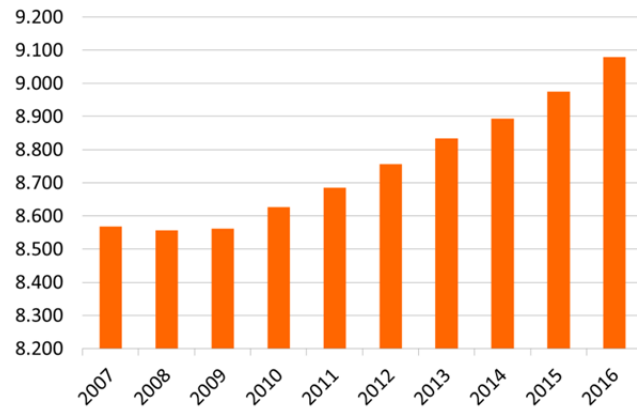
Das Einwohnerwachstum in Uetze seit 2012 ist vor allem zurückzuführen auf gestiegene Wanderungsüberschüsse. 2016 betrug das Wanderungsplus rd. 350 Personen. Positiven Einfluss auf das Bevölkerungswachstum hatten aber auch im Trend leicht rückläufige Sterbefallüberschüsse.

Uetze hatte 2015 und 2016 hohe Wanderungsgewinne v.a aufgrund von Nettozuwanderung aus dem Ausland und Niedersachsen (u.a. Zuweisung von Flüchtlingen). Die Wanderungsgewinne aus der LHH sind gestiegen, bleiben aber gering. Uetze verliert im Ergebnis seit 2007 Einwohner an die Region (ohne LHH).

Der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner seit 2007 lag von 2010 bis 2015 unter dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH). Uetze gewinnt anteilig deutlich weniger Zuwanderer aus der Landeshauptstadt als die Region (ohne LHH).

## Haushaltszahl und -struktur

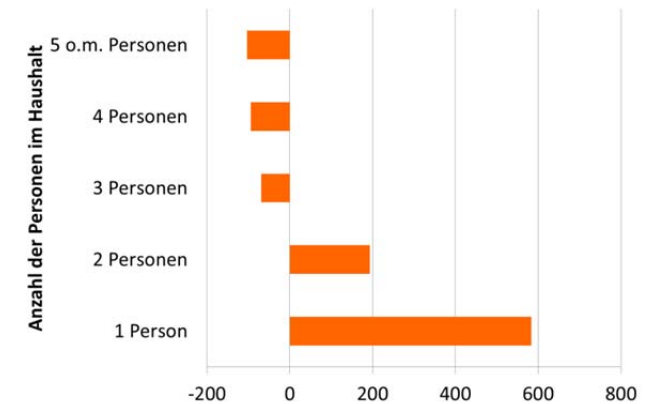
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Zwischen 2007 und 2016 ist die Zahl der Haushalte in Uetze um 6 % auf 9.100 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank in diesem Zeitraum von 2,36 auf 2,22 Personen.

Im diesem Zeitraum hat nur die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zugenommen. 2016 lebten in fast 64 % der Haushalte in Uetze nur eine oder zwei Personen.

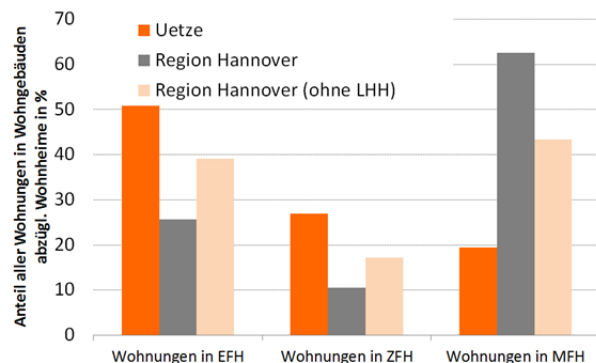
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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 Uetze gibt es ca. 8.800 Wohnungen in rd. 6.300 Gebäuden. Davon befinden sich rd. 80% in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 20% in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand in Uetze im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) in deutlich stärkerem Maße durch den Ein- und Zweifamilienhausbau geprägt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus, das auch anteilig stärker vertreten ist als in der Region Hannover mit und ohne LHH. Reihenhäuser haben kaum eine Bedeutung.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

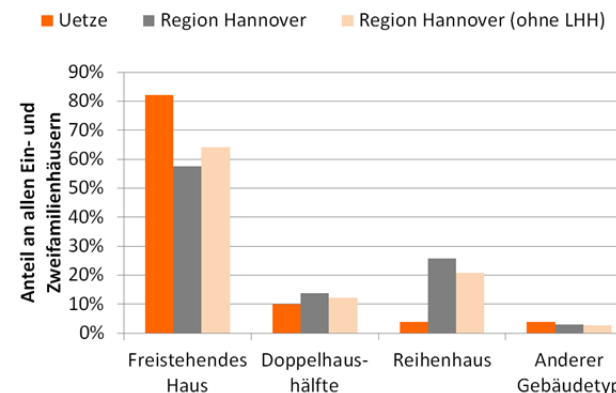
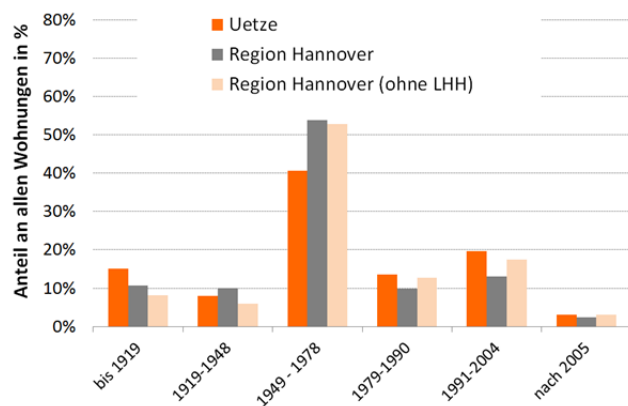


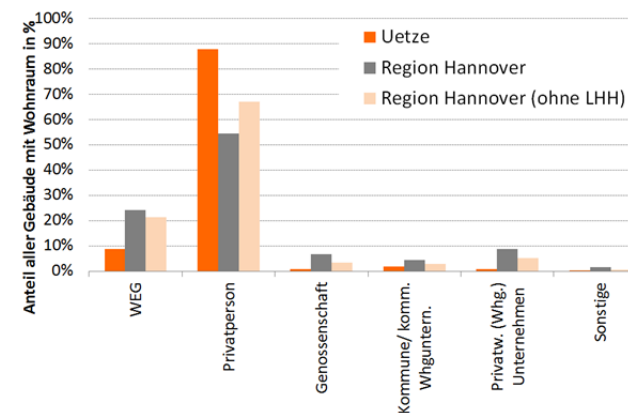
Abb. 22: Baualtersstruktur



In Uetze gibt es anteilig mehr Altbauten bis 1948 und mehr Wohnraum, der 1991 bis 2004 gebaut wurde als in der Region (ohne LHH). Dafür ist der Anteil von Wohnungen von 1949 bis 1978 geringer.

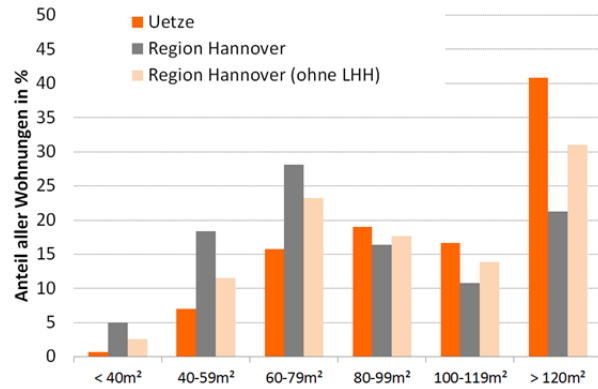
Wohneigentum von Privatpersonen hat mit 88 % eine deutlich höhere Bedeutung als in der Region (ohne LHH). Die übrigen Eigentübertypen haben ein nachrangiges Gewicht.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

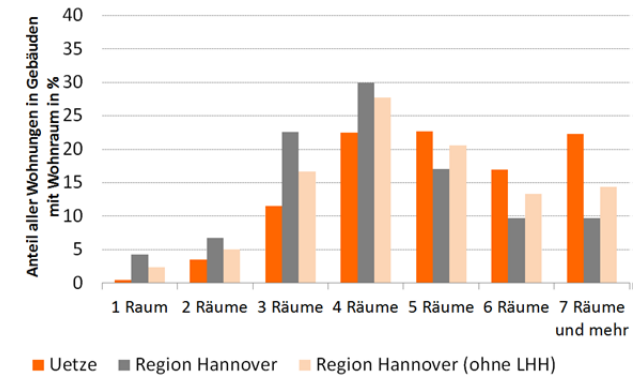
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Der im Vergleich mit der Region (ohne LHH) deutlich höhere Anteil an Wohnungen ab 120 m<sup>2</sup> in Uetze ist Ausdruck des überdurchschnittlichen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern. Kleinere Wohnungen bis 79 m<sup>2</sup> sind in Uetze in geringerem Maße vertreten als in der Region (ohne LHH).

Dementsprechend gibt es in Uetze auch anteilig mehr Wohnungen mit 5 und mehr Räumen als in der Region (ohne LHH).

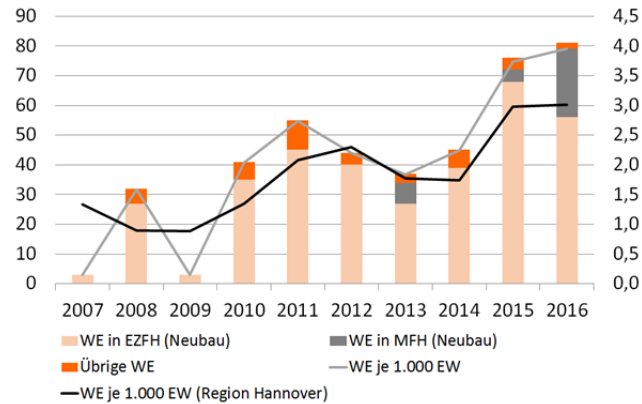
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

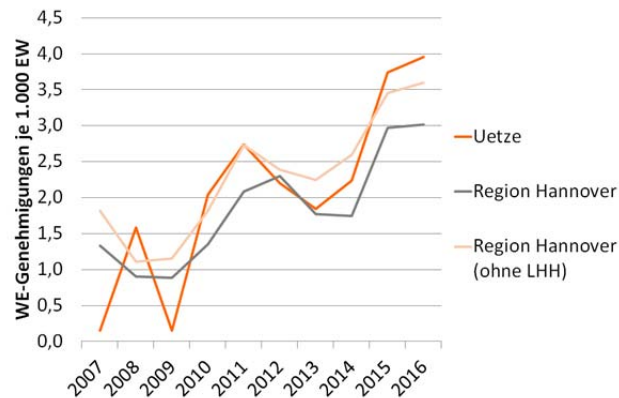
Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



2015 und 2016 wurden in Uetze mehr Wohnungen genehmigt als in den Vorjahren. Seit 2010 liegt die Genehmigungsintensität (WE je 1.000 EW) in Uetze höher als in der Region Hannover.

In Uetze dominiert die Genehmigung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern. 2012 bis 2016 wurden jedoch wieder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt. 2007 bis 2011 war dies nicht der Fall.

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



In Uetze ist die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) seit 2007 angestiegen. Dennoch lag sie damit in der Dekade unter dem Niveau der Region Hannover und leicht unterhalb der Region ohne LHH.

Zwischen 2007 und 2011 wurden in Uetze 1,4 WE je 1.000 Einwohner genehmigt, von 2012 bis 2016 waren es 2,8 WE je 1.000 Einwohner. Mit diesem Anstieg hat Uetze zur Region (ohne LHH) aufgeschlossen.

Quelle Abb. 26 bis Abb. 29: Sonderauswertung des LSN

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

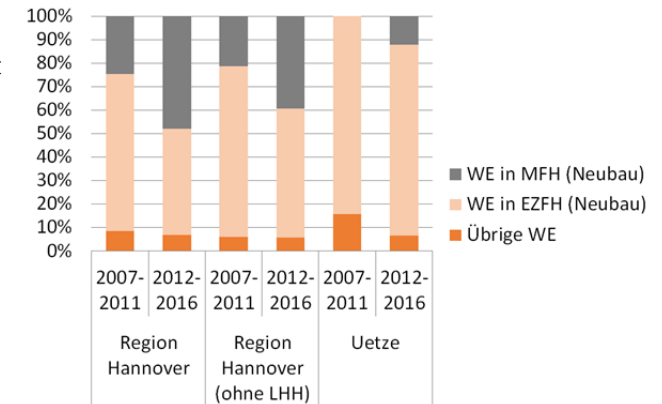


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II

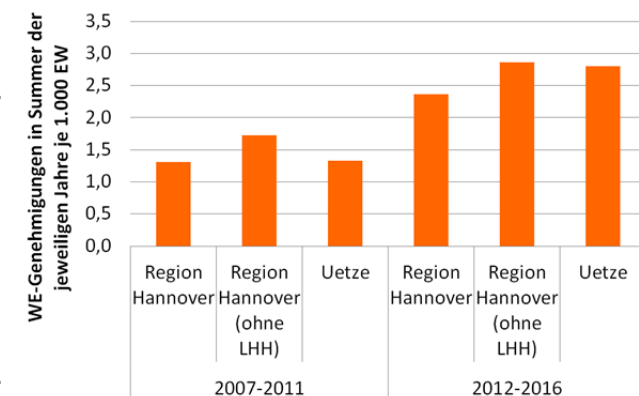
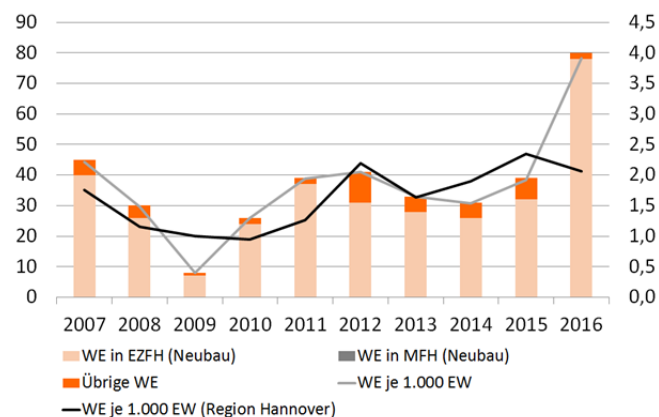


Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Wohnungsbaufertigstellungen in Uetze lagen von 2007 bis 2015 mit Ausnahme von 2009 bei rd. 30 bis 45 WE p.a. 2016 wurden 80 WE erreicht und damit relativ mehr als in der Region.

In Uetze dominiert der Ein- und Zweifamilienhausbau. Mehrfamilienhausbau gab es in den letzten Jahren nicht. Es wurden allerdings Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Wohn- und Geschäftshäuser) gebaut.

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

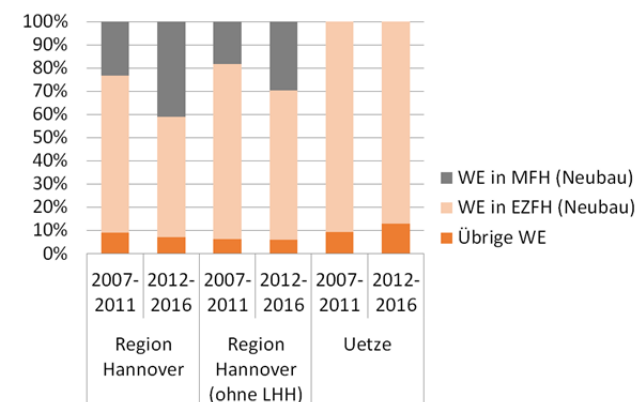
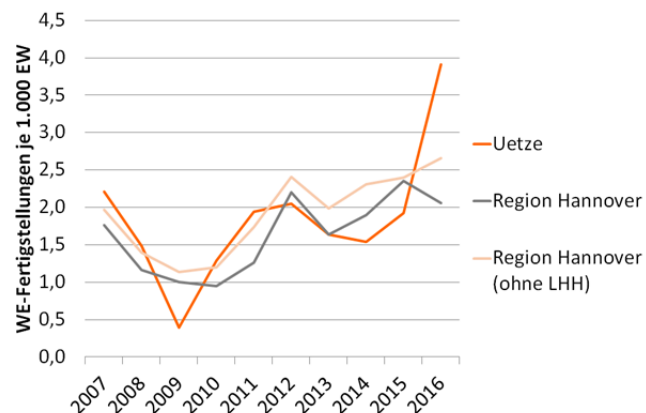


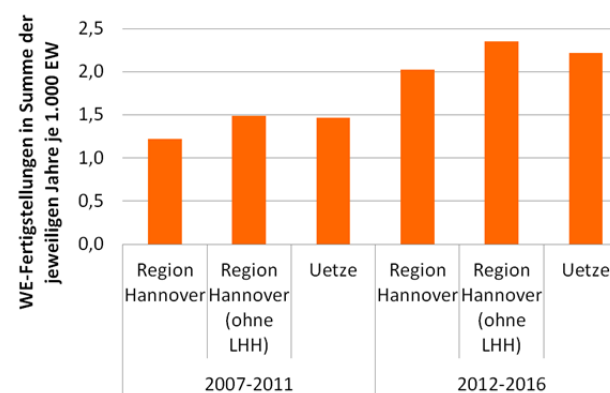
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich I



Seit 2007 ist die Wohnungsbauintensität in Uetze deutlich gestiegen und erreichte 2016 knapp 4 WE je 1.000 Einwohner. Im gleichen Jahr waren es in der Region (ohne LHH) nur rd. 2,7 WE je 1.000 Einwohner.

Im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2011 wurden in Uetze rd. 1,5 WE je 1.000 EW und von 2012 bis 2016 etwa 2,2 WE je 1.000 EW genehmigt. Im Zeitverlauf ist Uetze damit unter das Niveau der Region Hannover (ohne LHH) gefallen.

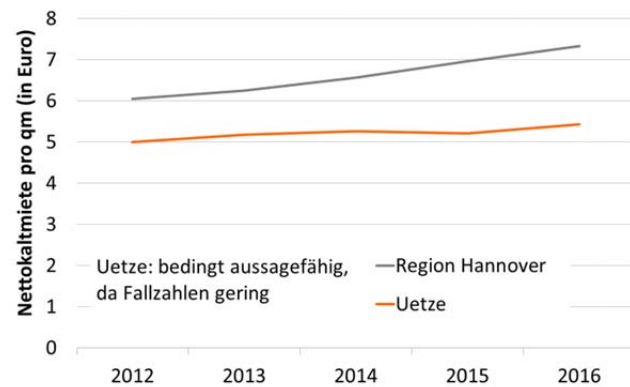
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen - regionaler Vergleich II



Quelle Abb. 30 bis Abb. 33: Sonderauswertung des LSN

### Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

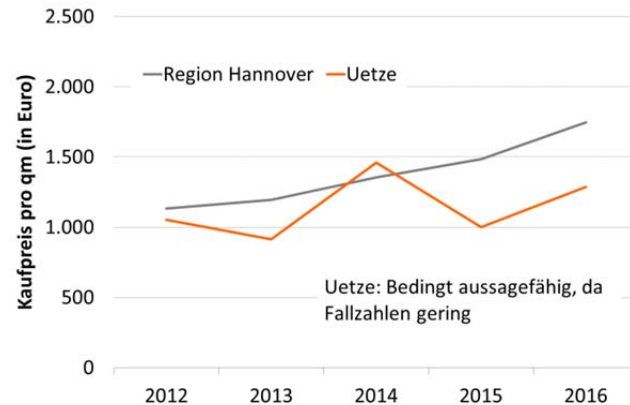
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmiete von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Uetze von 2012 bis 2016 um 8,60 % von 5,00 €/m<sup>2</sup> auf 5,40 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Region: +21,2 %). Der unterdurchschnittliche Anstieg liegt mglw. auch an einer geringen Anzahl sanierter Wohnungen, die angeboten wurden.

Die wenigen auswertbaren Fallzahlen deuten darauf hin, dass die Angebotsmieten in Uetze in geringerem Maße ausdifferenziert sind als in der Region Hannover.

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



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für Eigentumswohnungen im Bestand in Uetze weniger stark gestiegen (+22 %) als in der Region (+54 %). 2016 lag der Medianpreis in Uetze bei rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> (Region: rd. 1.750 €/m<sup>2</sup>).

Die wenigen auswertbaren Fallzahlen deuten darauf hin, dass die Kaufpreise in Uetze in geringerem Maße ausdifferenziert sind als in der Region Hannover insgesamt.

Abb. 35: Angebotsmietspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

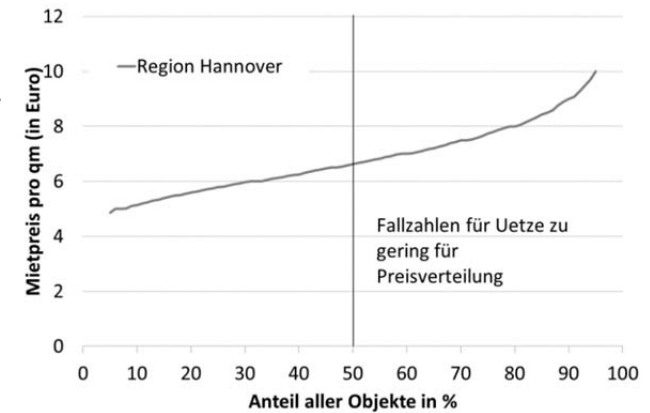
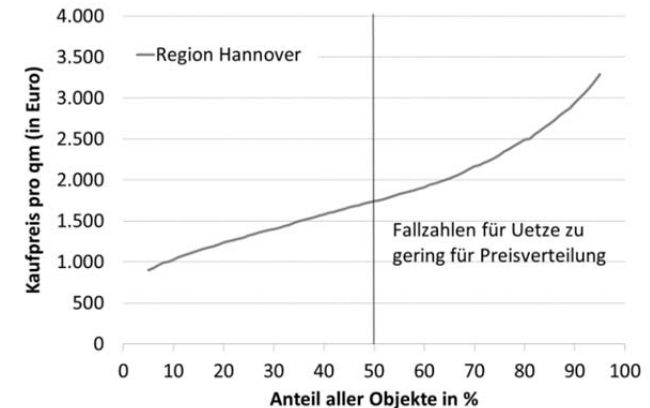
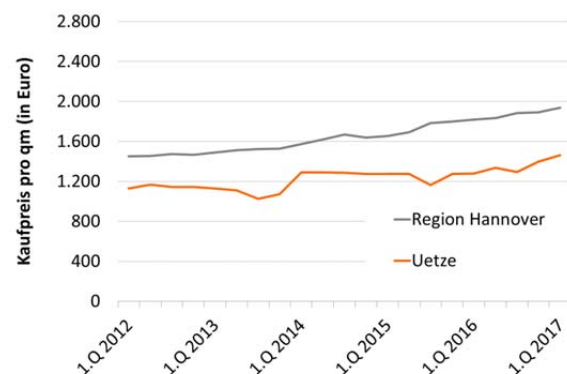


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



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

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

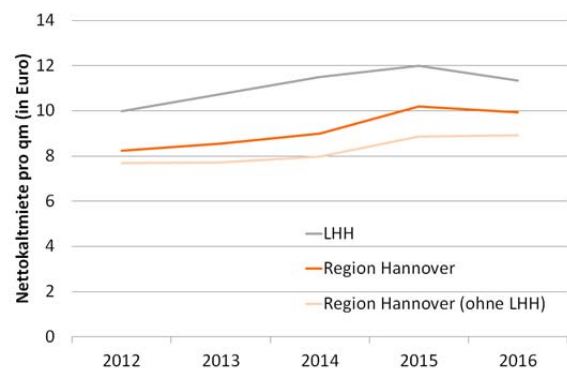


2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand in Uetze um 29% gestiegen (Region: +31 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Uetze bei rd. 1.450 €/m<sup>2</sup> (Region: rd. 1.950 €/m<sup>2</sup>).

2016 waren die Kaufpreise im Median in Uetze mit rd. 1.400 €/m<sup>2</sup> günstiger als in der Region (rd. 1.850 €/m<sup>2</sup>). Die Preise in der Region Hannover sind stärker ausdifferenziert als in Uetze.

### Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau<sup>1</sup>

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



Zwischen 2012 und 2015 sind die Medianmieten für neue 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 €/m<sup>2</sup> und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m<sup>2</sup>. In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

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

<sup>1</sup> 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. 39: Verteilung der Angebotskaufpreise im Ein- und Zweifamilienhausbestand, 2016

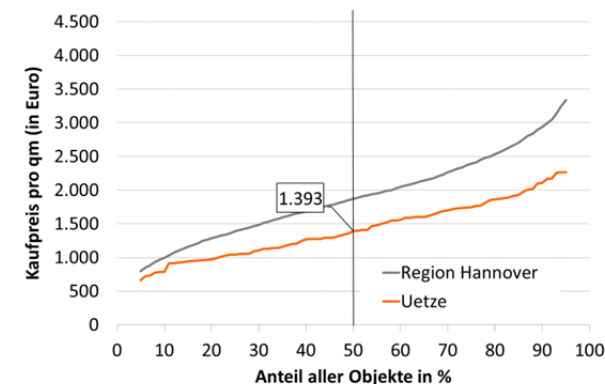


Abb. 41: Angebotsmietenspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016

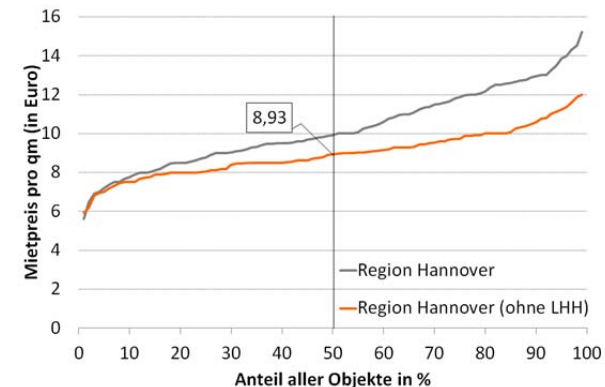
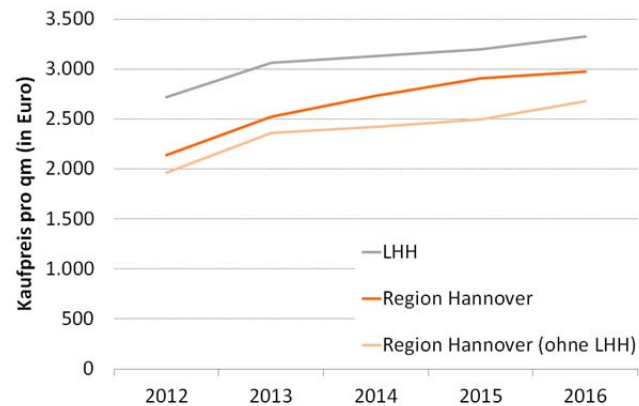


Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



Die Medianpreise haben sich in der Region (ohne LHH) zwischen 2012 und 2016 um 36 % auf fast 2.700 €/m<sup>2</sup> 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

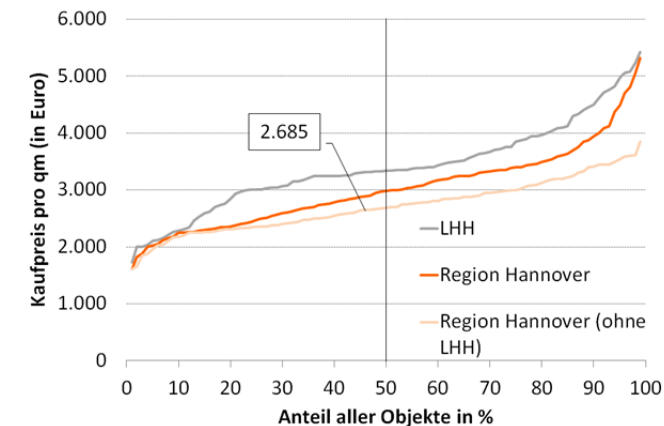
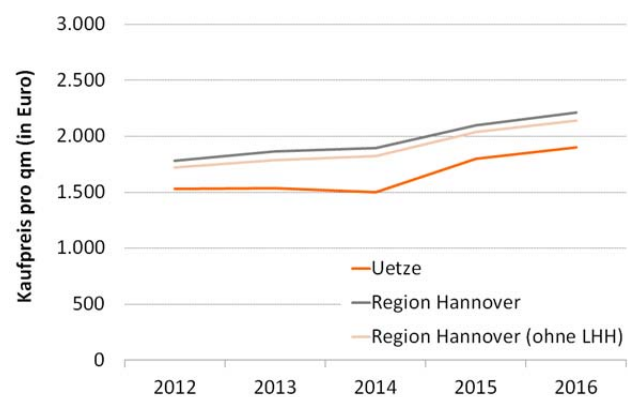


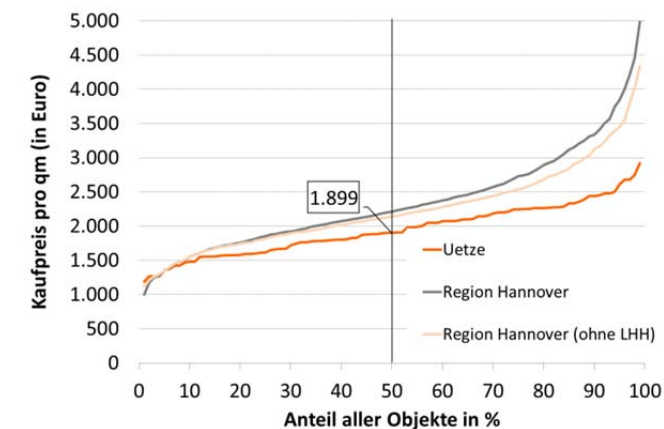
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für neue Ein-/Zweifamilienhäuser in Uetze rechnerisch um 24 % gestiegen und liegt damit im Trend der Region (mit und ohne LHH: +24%).

2016 lag der Mediankaufpreis in Uetze bei rd. 1.900 €/m<sup>2</sup> und damit um 11 % unter dem Preis in der Region ohne LHH (rd. 2.150 €/m<sup>2</sup>). Die Angebotspreise in Uetze sind weniger differenziert als in der Region mit und ohne LHH.

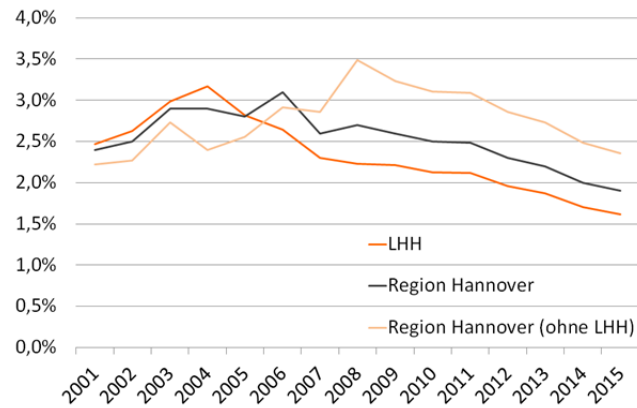
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

## Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

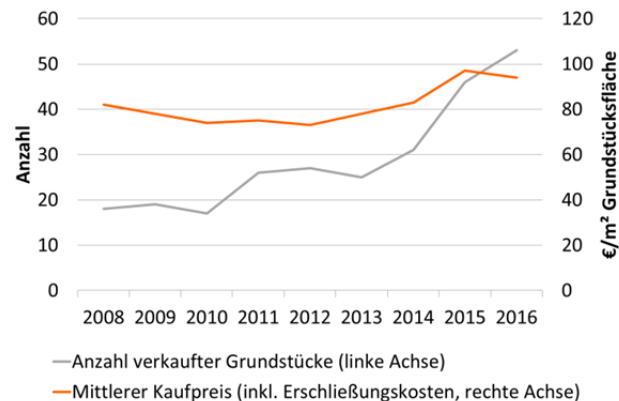


Die Leerstandsquote in Uetze lag 2011 bei 3,6 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt nicht unbedeutend. Uetze liegt damit im Mittelfeld regionsweit.

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. Nach Einschätzung der Kommune ist Leerstand in Uetze heute (und schon seit 2015) nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

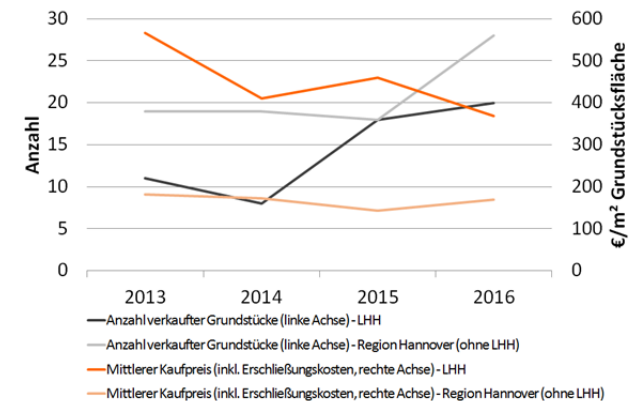
Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Uetze



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

Von 2008 bis 2016 wurden im Schnitt 29 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau in Uetze verkauft. Der Verkaufspreis lag 2016 bei 94 €/m<sup>2</sup>. Damit ist Uetze

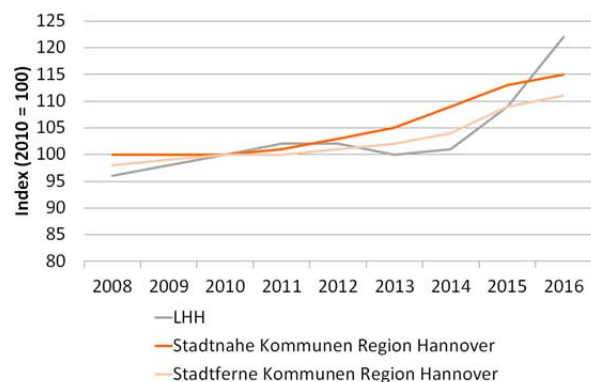
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



die preiswerteste Kommune in der Region Hannover. Im Mehrfamilienhaussegment hat sich die Zahl verkaufter Grundstücke in der Region Hannover zuletzt stark erhöht. Während der mittlere Kaufpreis in der LHH zwischen 2013 und 2016 zurückging, blieb er in der Region (ohne LHH) stabil.

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

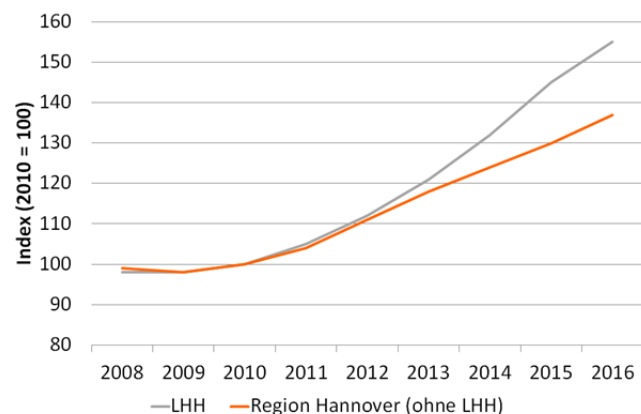


Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzende 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. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken

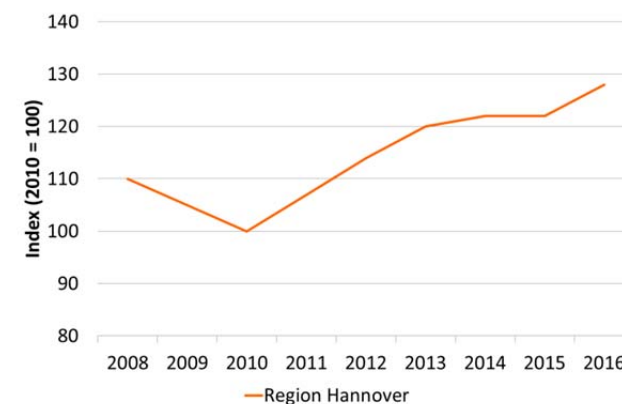
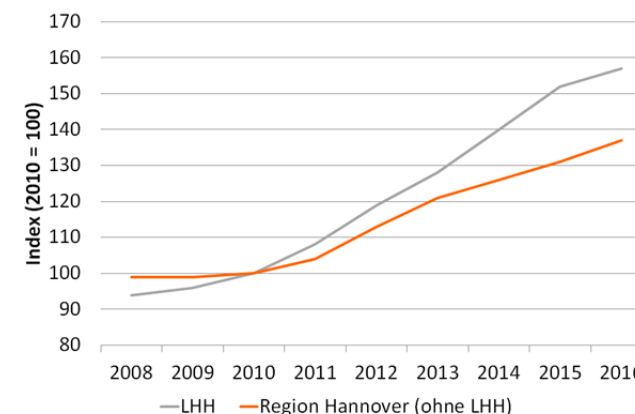


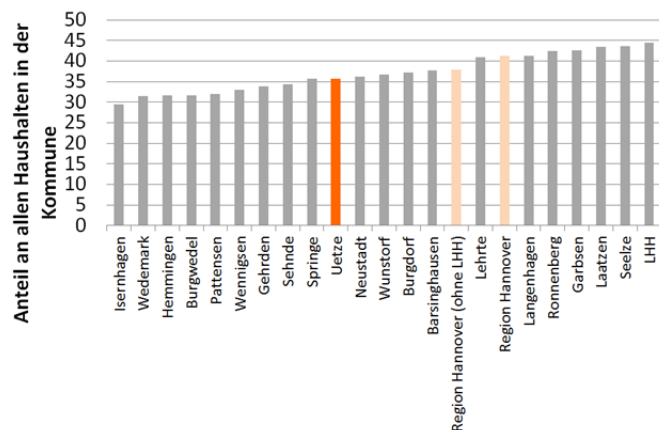
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

## Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

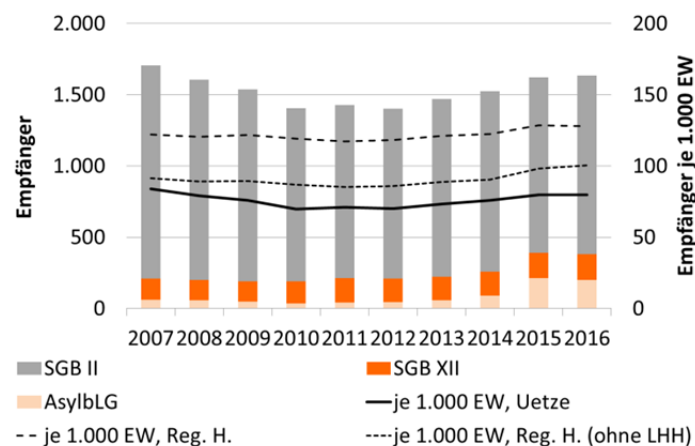
Abb. 51: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



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 für einen Einpersonenhaushalt 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. Uetze liegt mit rd. 35 % rd. drei Prozentpunkte unter dem Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 52: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



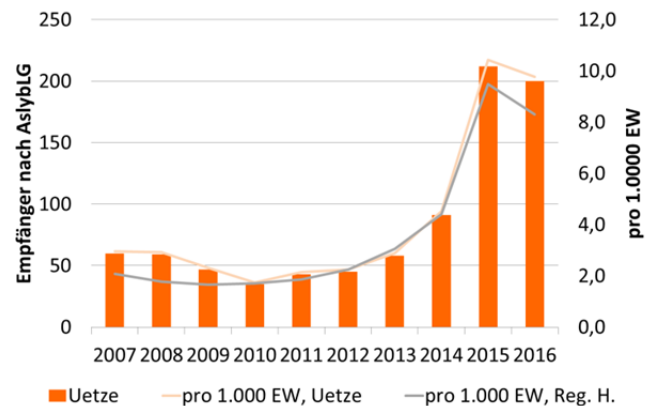
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Uetze stieg die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 1.500 Personen, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen. Mit einem Anteil von 8 % an allen Einwohnern liegt Uetze unter dem Durchschnitt der Region Hannover (mit und 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. 53: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



Die Zahl der Bezieher von Leistungen nach AsylbLG in Uetze stieg 2015 auf mehr als 200 Personen. 2016 ging die Zahl in Uetze wieder leicht zurück, lag aber über dem Durchschnitt in der Region.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und in Uetze mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Uetze mehr Haushalte Wohngeld als in der Region (ohne LHH). Uetze liegt im Durchschnitt der Region insgesamt.

Abb. 54: Wohngeldhaushalte

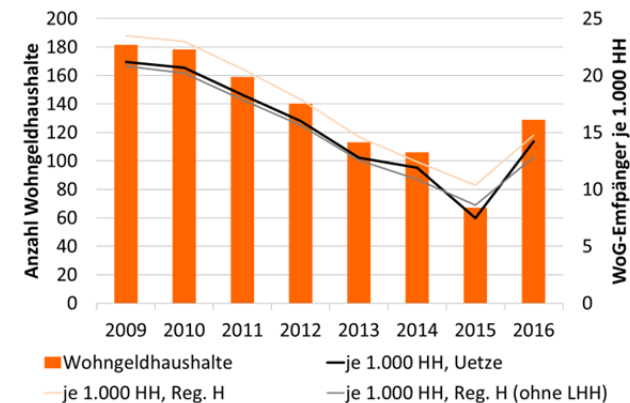
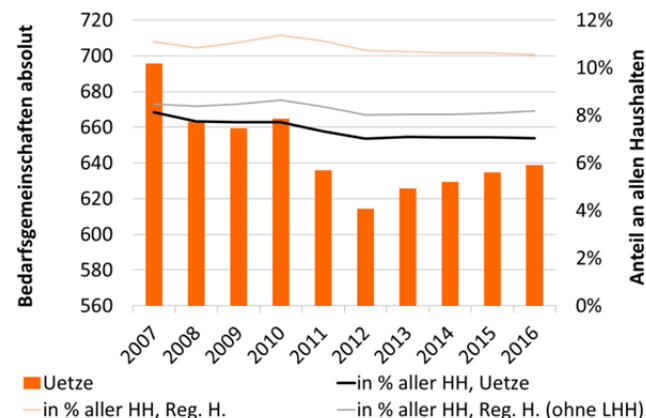


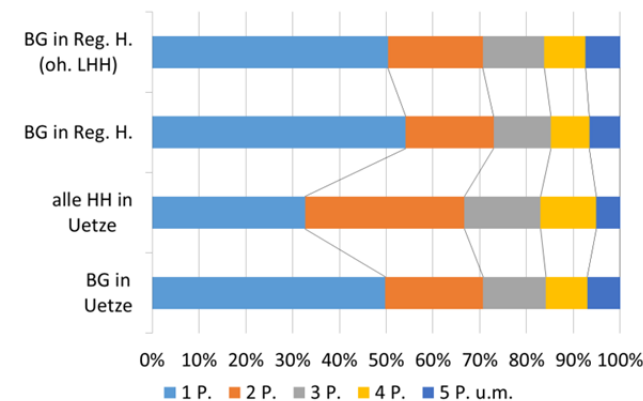
Abb. 55: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Uetze haben 2016 rd. 640 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 7,4 % aller Haushalte liegt Uetze unter dem Niveau der Region insgesamt und ohne LHH. Der jüngste absolute Anstieg ist u.a. bedingt durch den Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge.

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

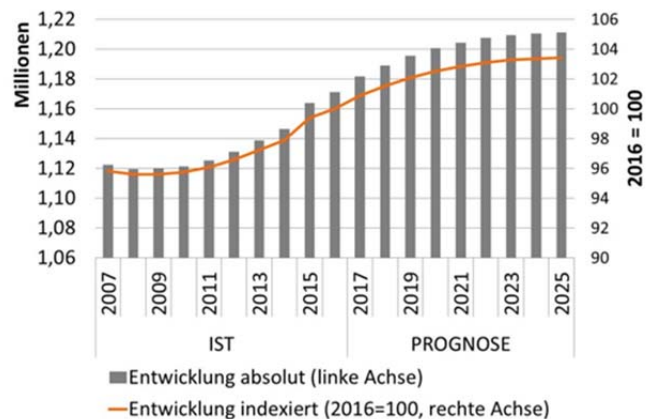
Abb. 56: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

## Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 57: 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. 58: Veränderung der Altersstruktur in der Region Hannover bis 2025

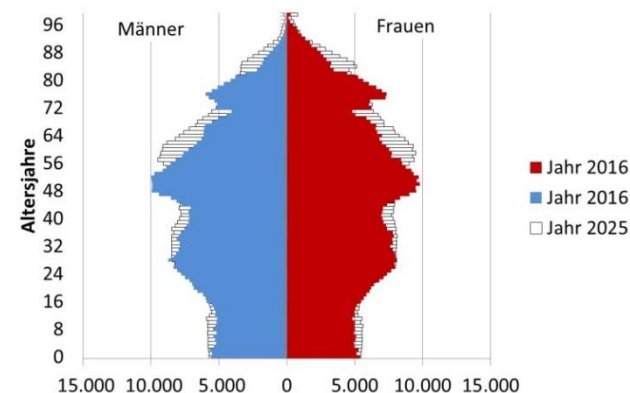
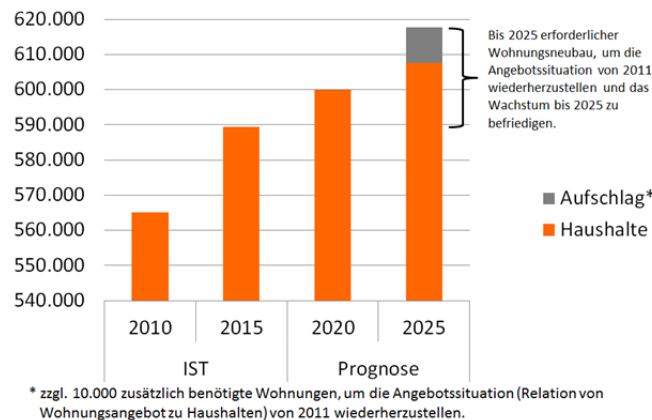
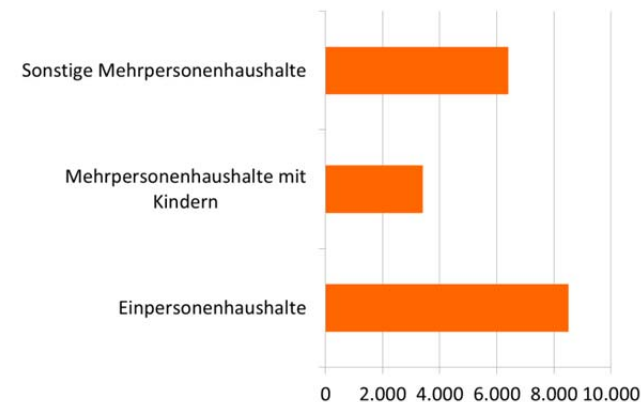


Abb. 59: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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.

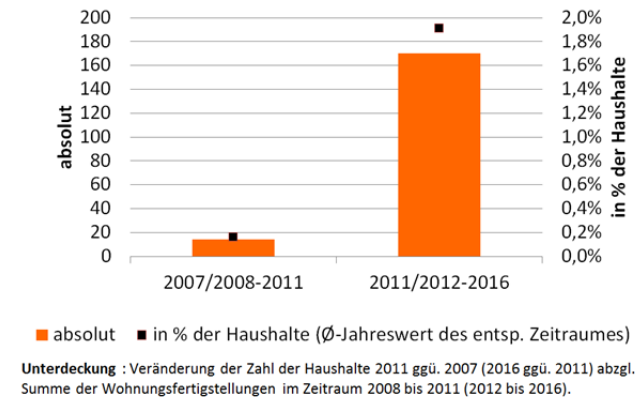
Abb. 60: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

## Wohnungsbedarf bis 2025

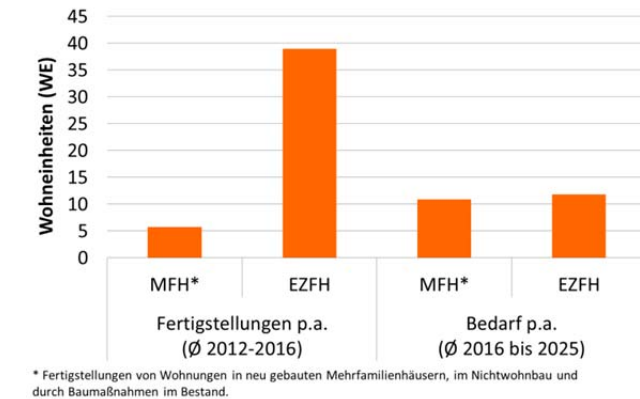
Abb. 61: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Uetze im Zeitraum 2011/2012 bis 2016 rd. 170 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 1,9 % der Haushalte und ist damit geringer als in der Region ohne LHH (2,1 %).

Das Verteilungsmodell der Region kommt im Ergebnis zu einem jährlichen Bedarf von rd. 23 WE p.a. bis 2025 (rd. 230 WE insgesamt, davon rd. 110 WE in MFH und 120 WE in EZFH).

Abb. 62: Bedarf nach Segmenten bis 2025 (pro Jahr)



Das sind weniger Fertigstellungen p.a. als im Zeitraum 2012 bis 2016. Lag der Anteil neu gebauter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Fertigstellungen in Uetze in den letzten fünf Jahren bei rd. 10 %, soll dieser Neubauanteil nach der Bedarfsfestsetzung der Region auf rd. 50 % steigen.

Die Zielzahl des Wohnungsbedarfs wird von der Gemeinde Uetze zwar grundsätzlich geteilt, ist aber schwer zu beurteilen. Die Fertigstellungen der letzten Jahre liegen über den Bedarfszahlen der Region für Uetze. Nach Einschätzung der Kommune hätte in den letzten Jahren auch mehr gebaut werden können, da Nachfrage vorhanden war. Ebenso unsicher ist die Einschätzung der Kommune hinsichtlich der Aufteilung auf Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen. Es besteht zwar nach kommunaler Einschätzung Nachfrage für das Neubau-Mehrfamilienhaussegment insbesondere bei kleinen und großen Wohnungen. Allerdings fehlt es an bauwilligen Investoren. Daher versucht die Gemeinde bei der Bereitsstellung von Mehrfamilienhausgrundstücken aktiver zu werden. So soll in einem Baugebiet in Dollbergen, für das gerade der Bebauungsplan aufgestellt wird, eine zweieinhalb geschossige Bebauung entlang der Straße entstehen.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

## Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in Uetze ein Flächenpotenzial von 34 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings nicht alle Flächen (nicht enthalten sind Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha). Unberücksichtigt von Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 8 ha zu befriedigen.

## 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 Uetze liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 0,9 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 4,6% (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 85 Sozialwohnungen in Uetze. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu zu bauender Sozialwohnungen in Uetze in einer Größenordnung von 45 (dies sind im rechnerischen Schnitt 4-5 Wohnungen pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025.

Die Gemeinde Uetze teilt das von der Region ermittelte Volumen an neu zu bauenden öffentlich geförderten Wohnungen. Bei der Realisierung im Gemeindegebiet muss berücksichtigt werden, dass sich die Nachfrage nach Sozialwohnungen in Uetze auf den zentralen Ort Uetze und auf Hänigsen aufgrund ihrer infrastrukturellen Ausstattungen sowie auf Dollbergen aufgrund der Bahnanbindung konzentriert.

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

Handlungsfelder*	Handlungsbedarfe	Relevanz		
		niedrig	mittel	hoch
7	<b>Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau</b>			
	<b>Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung</b>			
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			
	<b>Baulandbereitstellung</b>			
7	Planungsrecht			
9	Preiswertes Bauen			
7	Aktivierung FNP-Potenziale			
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
	<b>Weiterentwicklung der Wohnungsbestände</b>			
8	Energetische Sanierung			
3, 8	Altersgerechter Umbau			
8	Erneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
	<b>(Sozial-)räumliche Handlungsfelder</b>			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
10	Sozial benachteiligte Quartiere			
3	Altersgerechte Quartiere			
	<b>Kooperationen und Kommunikation</b>			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

\* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. AG-Sitzung zum Wohnraumversorgungskonzept.

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

Gemessen am Wohnungsbestand in Verbindung mit der erforderlichen Ausweitung der zukünftigen Fertigstellungen ist die Relevanz des Neubaubedarfs in Uetze im Vergleich zur Region Hannover niedrig.

Die Zielgruppen mit der höchsten Relevanz sind Haushalte mit geringem Einkommen, gefolgt von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten und Familienhaushalten.

Die relativ höchste Relevanz bei der Baulandbereitstellung in Uetze haben Baugrundstücke für preiswertes Bauen. Die Relevanz der Baulandbereitstellung ist in Uetze im Vergleich zu anderen Kommunen aber von geringer Relevanz.

Die relativ größten Handlungsbedarfe im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände stellen der altersgerechte Umbau sowie angesichts eines rückläufigen Neubaubedarfs die nachfragegerechte Anpassung der Wohnungsbestände dar.

Im Kontext von Alterung und einem rückläufigen Neubaubedarf wird der Generationswechsel im Bestand in Uetze an Bedeutung gewinnen. Es werden vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser angeboten werden, weil die älteren Bewohner u.a. nach dem Tod des Partners eine kleine Wohnung suchen.

Auch das Thema sozial benachteiligte Quartiere hat im Rahmen von sozialräumlichen Handlungsfeldern eine mittlere Relevanz in Uetze.