

# Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

## Kommunalsteckbrief: Stadt Wunstorf

### **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, 23. Januar 2019

## Kurzinformation und Lage in der Region

### Kurzinformation

Fläche: 125,74 km<sup>2</sup>  
Bevölkerungsdichte: 330 Einwohner je km<sup>2</sup>  
Einwohner: 42.078 (2016)  
Postleitzahl: 31515  
Gemeindeschlüssel: 03 2 41 021

Abb. 1: Verortung Wunstorf



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 Wunstorf liegt im Westen der Region Hannover im zweiten Ring um die Landeshauptstadt. Wunstorf ist mit den S-Bahnlinien S 1 und S 2 und verschiedenen Regionalbahnlinien am Haltepunkt Wunstorf an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit vom Bahnhof Wunstorf zum Hauptbahnhof Hannover beträgt zwischen 13 und 23 Minuten (jeweils ohne Umstieg). An das Autobahnnetz ist Wunstorf über die Anschlussstellen Wunstorf-Kolenfeld und Wunstorf-Luthe angebunden (BAB 2).

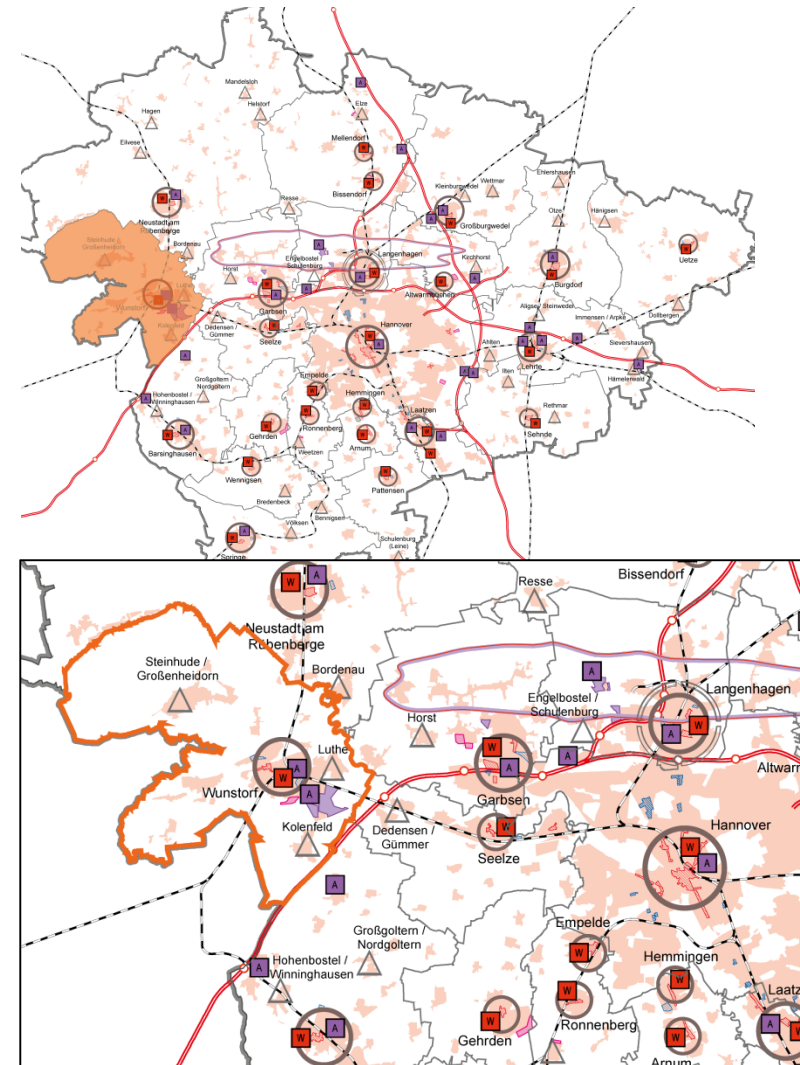
### Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Wunstorf übernimmt Funktionen eines Mittelzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet Wunstorfs hat mit Ausnahme des Trimodal-Standortes eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Wunstorf-Süd ist als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung festgelegt. Kolenfeld, Luthe und Steinhude/Großenheidorn (im Verbund) sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen in der Gemeinde festgelegt.

### Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Die Stadt Wunstorf verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2009-2020 und über ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016. Die Stadt Wunstorf wünscht moderates Einwohnerwachstum. Die Stabilisierung der Siedlungsstruktur ist vorrangiges Ziel. Neubau soll vornehmlich in Wunstorf selbst sowie in Ortsteilen mit ergänzender Funktion, die von der Regionalplanung vorbereitet sind, umgesetzt werden.

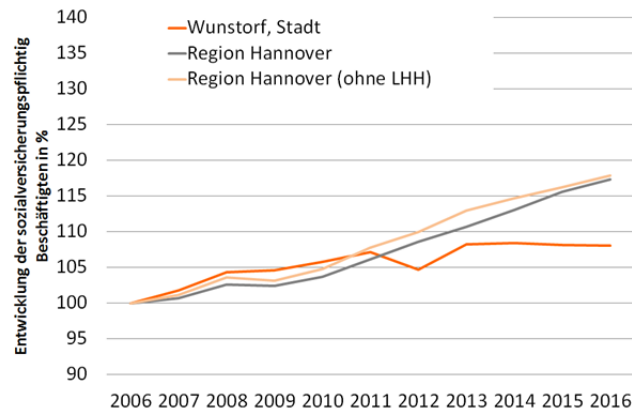
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

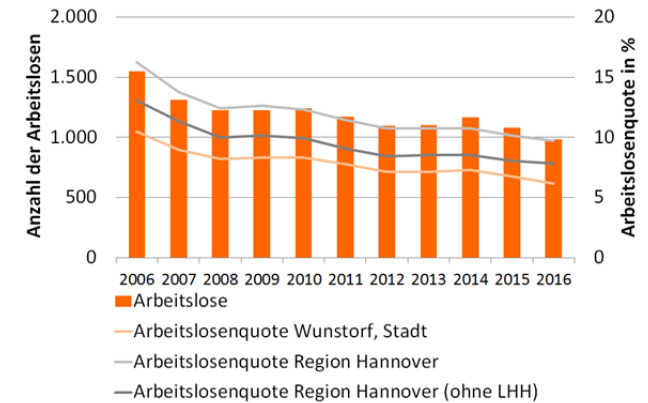
## Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



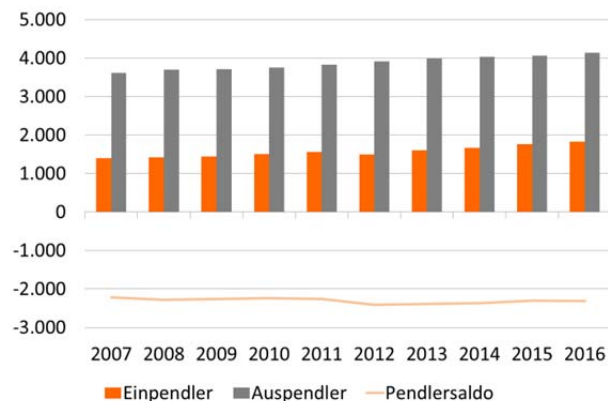
In Wunstorf ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 8 % auf 11.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) war das Wachstum unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote in Wunstorf (6,2 %) liegt sowohl unter der der Region Hannover als auch unter der der Region Hannover ohne LHH.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



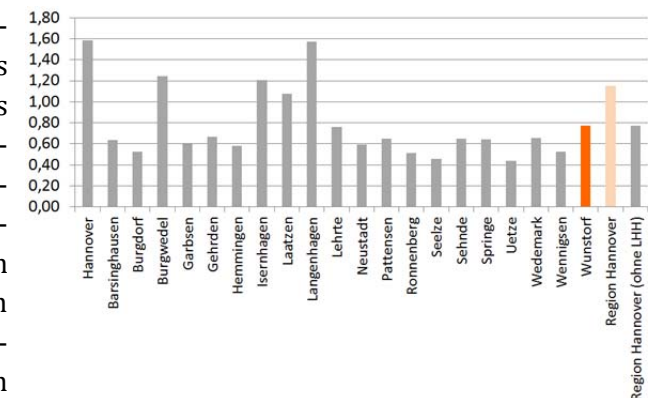
## Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Wunstorf hat Auspendlerüberschüsse. Gegenüber 2007 ist der Auspendlerüberschuss von Wunstorf unverändert. 2016 gab es 4.100 Aus- und 1.800 Einpendler. Die größere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. In Wunstorf wohnen mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität von Wunstorf ist im Vergleich mit der Region Hannover insgesamt unterdurchschnittlich.

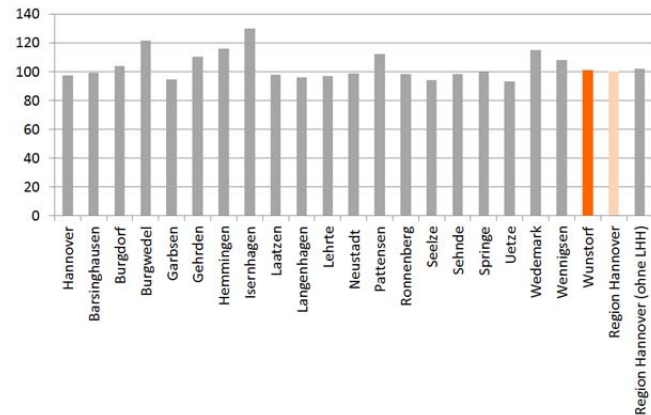
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

## Kaufkraft

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

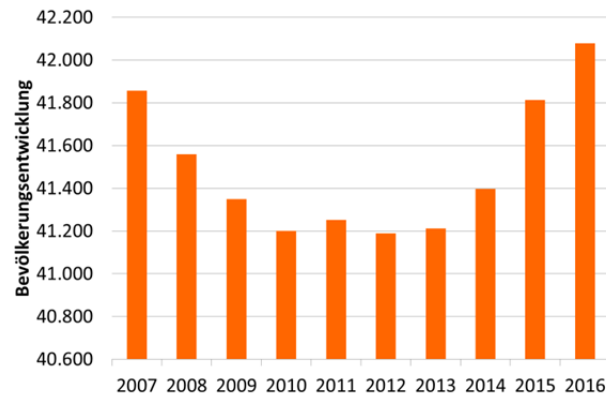


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Wunstorf im Jahr 2017 mit 101 auf dem Niveau der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

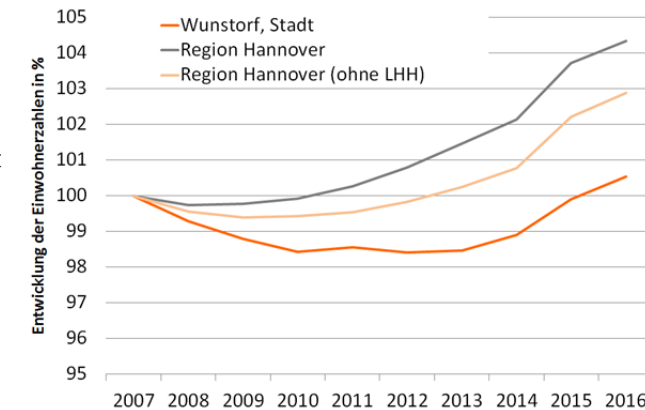
## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Seit 2007 ist die Bevölkerungszahl in Wunstorf um rund 220 Personen auf 42.078 Einwohner in 2016 gestiegen. Von 2007 bis 2010 ist die Einwohnerzahl gesunken. Seit 2012 steigt sie wieder. Seit 2007 ist Wunstorf mit +0,7 % in deutlich geringerem Maße gewachsen als die Region Hannover (+4,3 %) und die Region Hannover ohne LHH (+2,8 %).

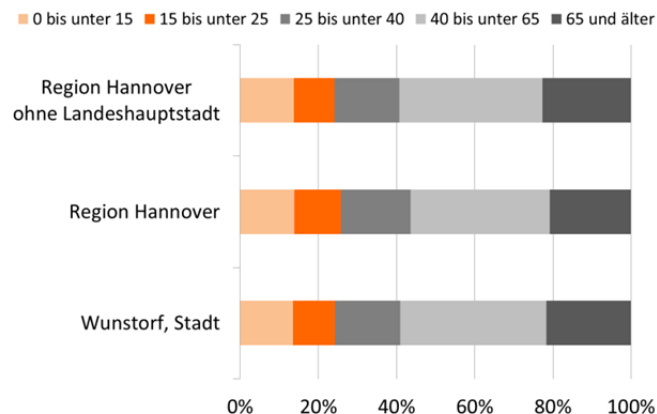
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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 Wunstorf entspricht der Struktur in der Region Hannover (ohne LHH) mit zwei Ausnahmen: In Wunstorf sind die 15 bis unter 25-Jährigen anteilig geringfügig stärker und die ab 65-Jährigen geringfügig schwächer vertreten. Die 65 Jahre und älteren sind die am stärksten wachsende Altersklasse in Wunstorf. Seit 2014 steigt auch die Zahl der 20 bis unter 40-Jährigen überdurchschnittlich.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

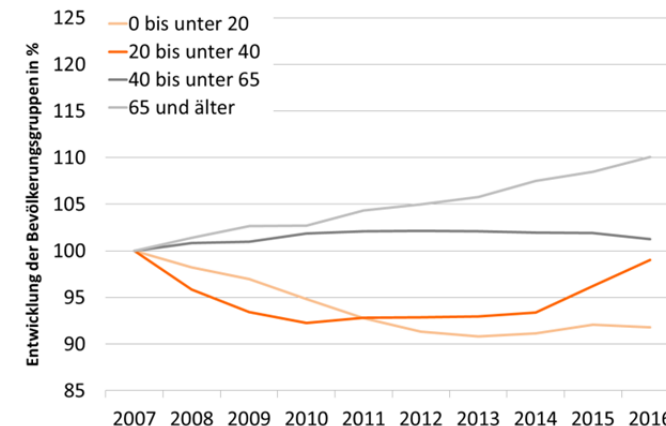
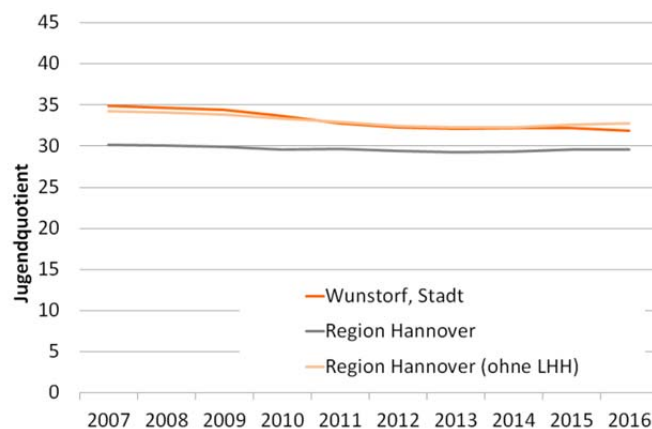


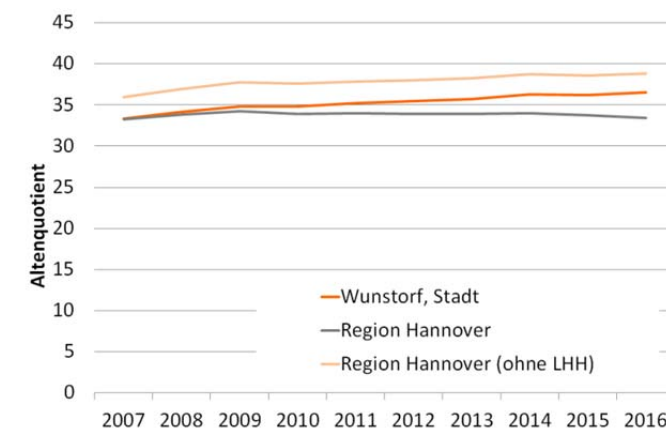
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Wunstorfer Jugendquotient ist höher als in der Region Hannover und leicht niedriger als in der Region Hannover (ohne LHH). Entgegen dem Positivtrend in der Region Hannover (ohne LHH) sank der Jugendquotient in Wunstorf in den letzten zwei Jahren.

Der Altenquotient in Wunstorf ist geringer als in der Region Hannover (ohne LHH), aber höher als in der Region Hannover. Der Altenquotient in Wunstorf ist entgegen dem rückläufigen Trend in der Region Hannover in den letzten Jahren gestiegen.

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

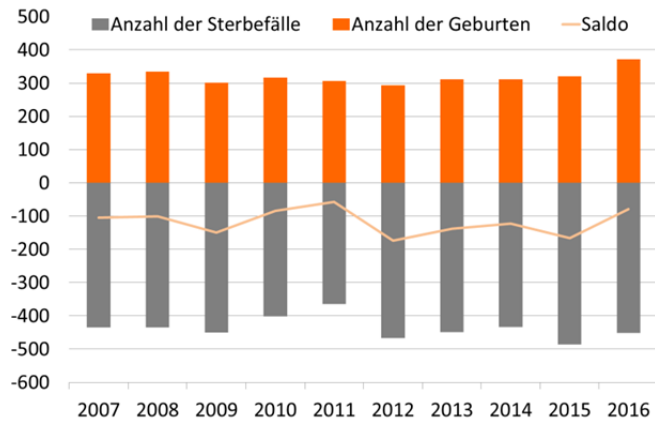


Quellen Abb. 10 bis Abb. 13: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)



## Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Einwohnerzahl von Wunstorf ging von 2007 bis 2010 zurück, weil es Sterbefallüberschüsse gab und zudem der Wanderungssaldo geringfügig negativ war.

Das Einwohnerwachstum in Wunstorf seit 2012 ist vor allem zurückzuführen auf gestiegene Wanderungsüberschüsse. 2016 betrug das Wanderungsplus 567 Personen. Positiven Einfluss auf das Bevölkerungswachstum hatten aber auch im Trend leicht rückläufige Sterbefallüberschüsse.

Abb. 15: Wanderungen

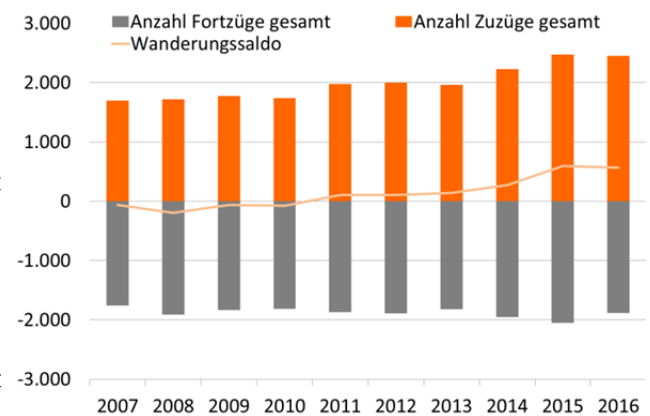
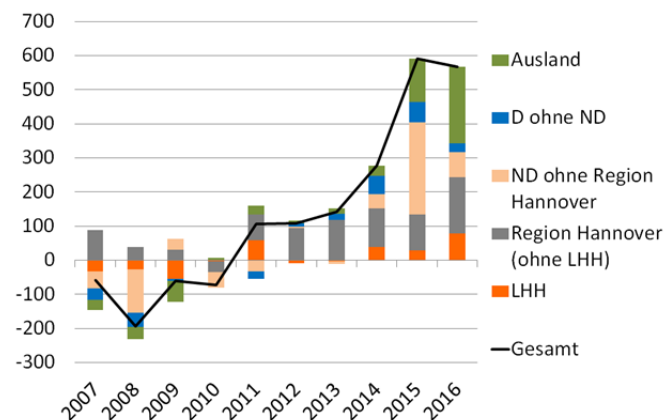


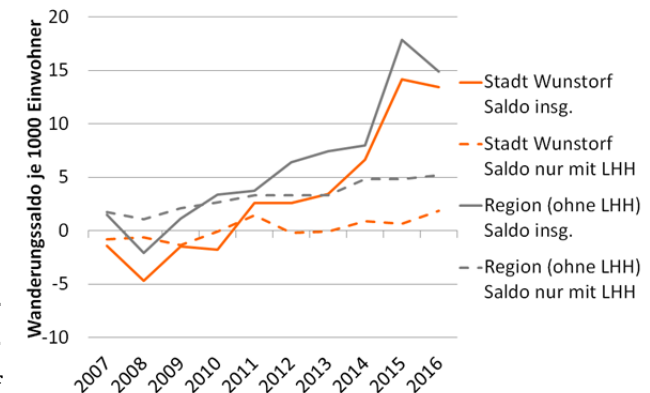
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Wunstorf hatte 2015 und 2016 hohe Wanderungsgewinne v. a. aufgrund von Nettozuwanderung aus dem Ausland, aus Niedersachsen (u.a. Zuweisung von Flüchtlingen 2015) und der Region Hannover (ohne LHH). Die Wanderungsgewinne mit der LHH sind 2016 gestiegen, bleiben aber gering.

Der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner seit 2007 lag immer unter dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH). Wunstorf gewinnt anteilig deutlich weniger Nettozuwanderer aus der Landeshauptstadt als die Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner

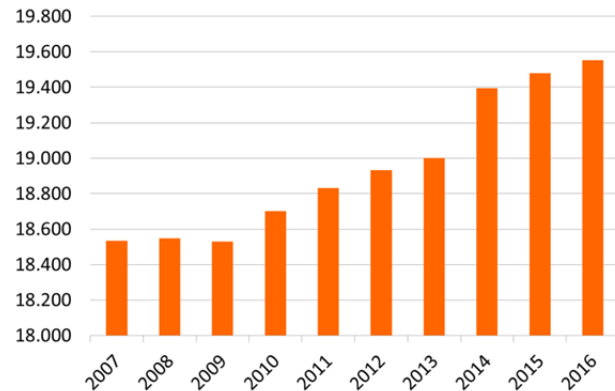


Quellen Abb. 14 bis Abb. 17: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)



## Haushaltszahl und -struktur

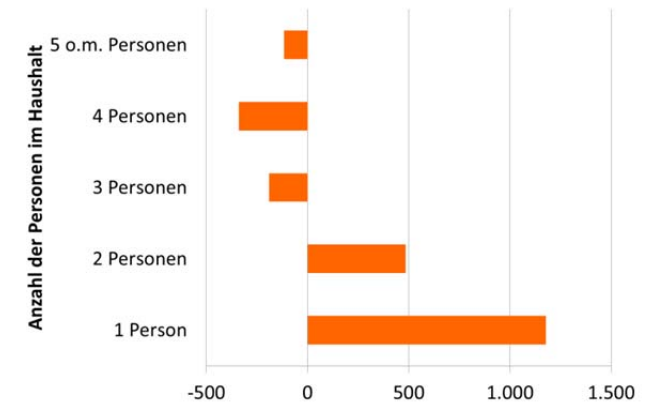
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Zwischen 2007 und 2016 ist die Zahl der Haushalte in Wunstorf um 5,5 % auf 19.560 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,22 Personen (2007) auf 2,10 Personen (2016).

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

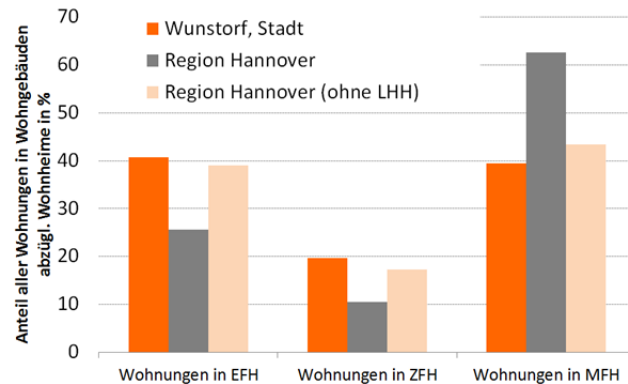
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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 Wunstorf gibt es rd. 20.000 Wohnungen in rd. 11.500 Gebäuden. Rd. 60% davon sind in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 40% in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) stärker 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 (ohne LHH).

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

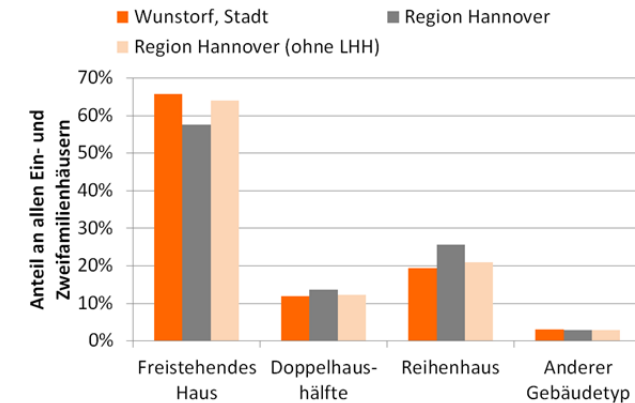
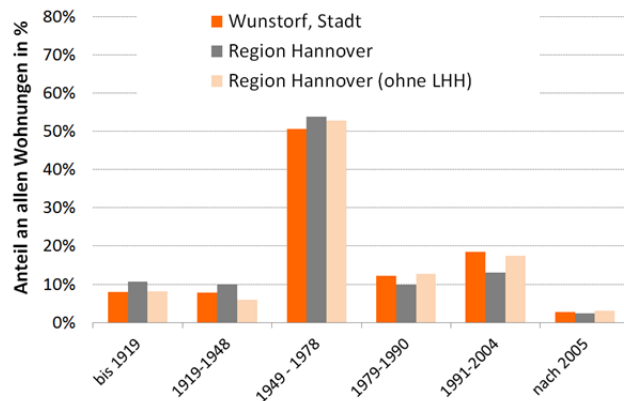


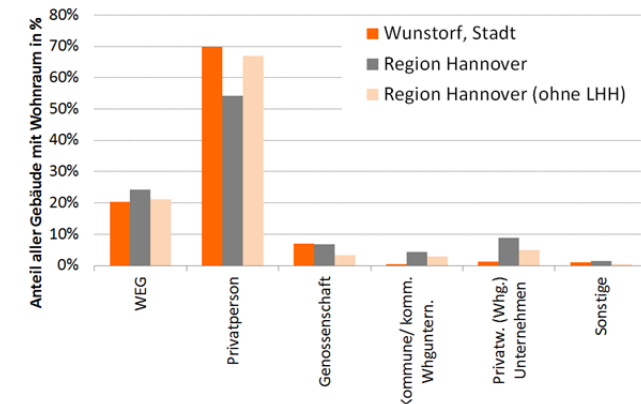
Abb. 22: Baualtersstruktur



In Wunstorf gibt es anteilig mehr Wohnraum aus den Phasen 1919 bis 1948 und 1991 bis 2004 als in der Region Hannover (ohne LHH). Dafür ist die Altersklasse von 1949 bis 1978 geringer vertreten als in der Region Hannover (ohne LHH).

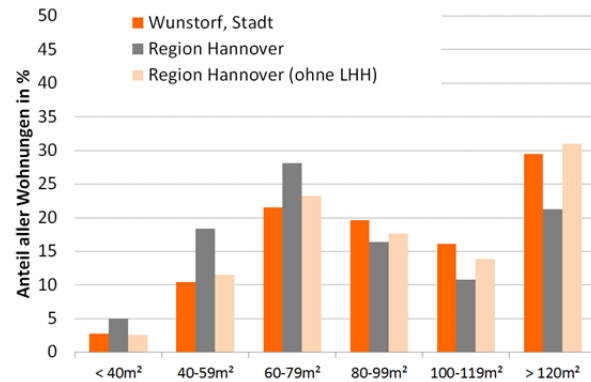
Privatpersonen als Wohneigentümer haben mit 70 % eine höhere Bedeutung als in der Region Hannover (ohne LHH). Anteilig stärker vertreten sind in Wunstorf auch Genossenschaften. Kommunale und private Wohnungsunternehmen fallen kaum ins Gewicht.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes

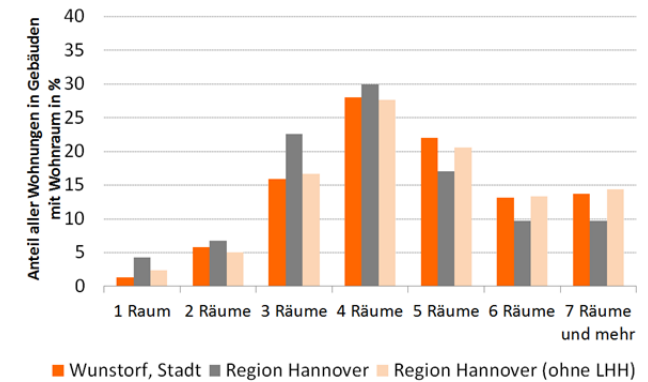


In Wunstorf gibt es anteilig mehr Wohnungen zwischen 80 und 119 m², einen gleichen Anteil kleiner Wohnungen unter 40 m² und relativ weniger Wohneinheiten in den übrigen Größenklassen als in der Region Hannover (ohne LHH).

Wohnungen mit 4 und 5 Räumen sind in Wunstorf am stärksten vertreten und haben höhere Anteile als in der Region Hannover (ohne LHH).

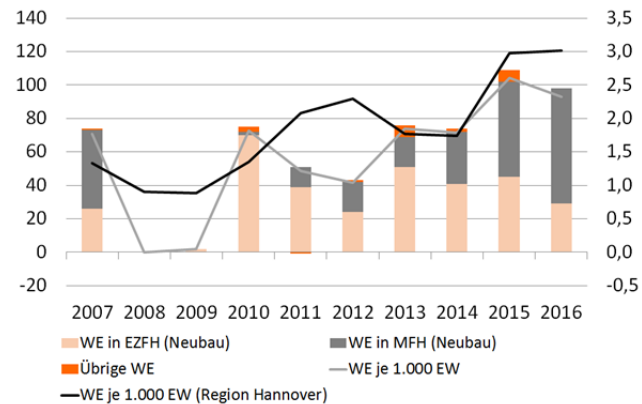
Quelle Abb. 24: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 25: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



In Wunstorf wurden 2015 mit rd. 110 Wohnungen und 2016 mit rd. 100 Wohnungen mehr Wohnungen genehmigt als in den Vorjahren. Im Ergebnis der Dekade lag die Genehmigungsintensität (WE je 1.000 EW) unter der der Region Hannover. Die Jahre 2008 und 2009 wurden bei den Baugenehmigungen nicht erfasst.

Im Zeitverlauf sank der Anteil genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und lag 2012-2016 unter dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

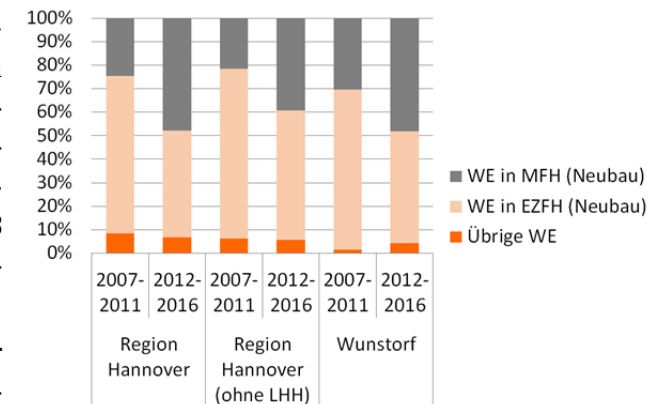
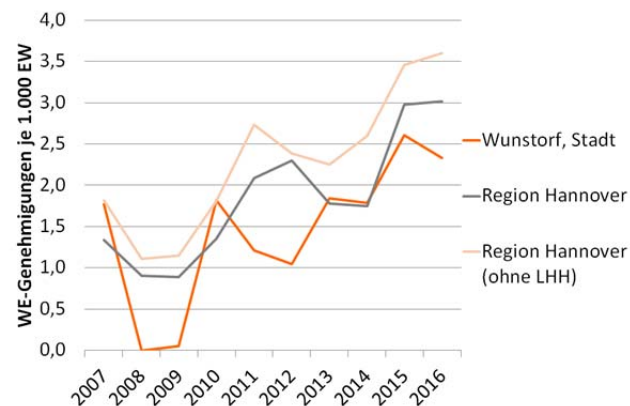


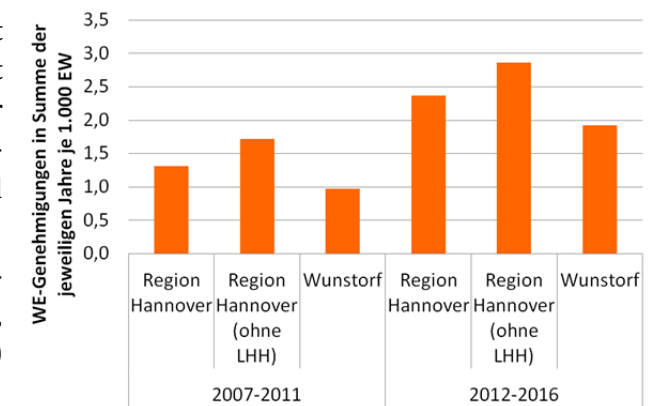
Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich I



In Wunstorf ist die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) seit 2007 angestiegen. In der Gesamtschau der Dekade bleibt sie damit aber unter dem Niveau der Region Hannover (insgesamt und ohne LHH).

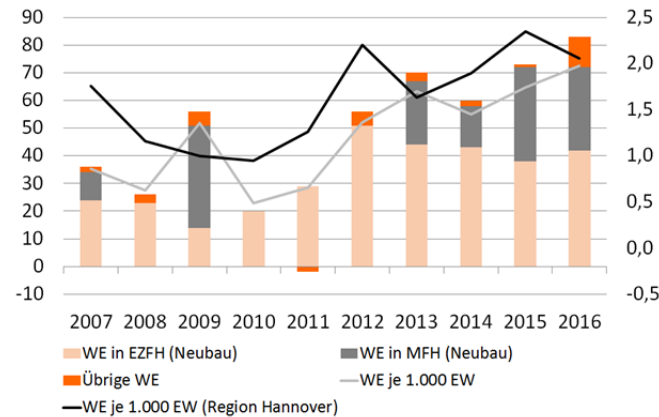
Zwischen 2007 und 2011 wurden in Wunstorf 1,0 WE je 1.000 Einwohner genehmigt, von 2012 bis 2016 waren es 1,9 WE je 1.000 Einwohner.

Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich II



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

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Wohnungsbaufertigstellungen in Wunstorf sind seit 2007 gestiegen. 2016 wurden mehr als 80 WE erreicht. In der Dekade lag die Wohnungsbauintensität (WE je 1.000 EW) in Wunstorf unter der der Region.

2012 bis 2016 wurden in Wunstorf mit 30 % anteilig so viele Geschosswohnungen fertig gestellt wie 2007 bis 2011. 2012-2016 lag Wunstorf damit auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

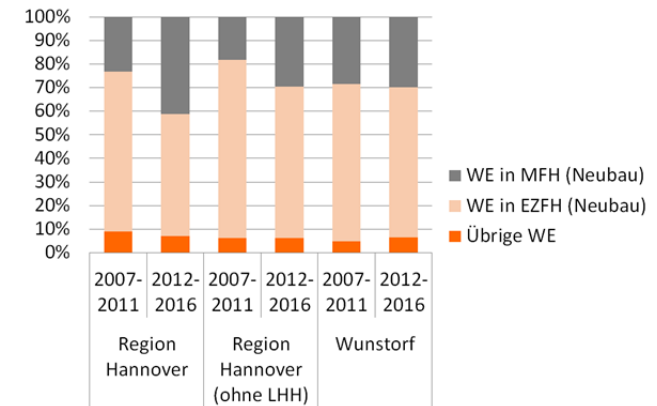


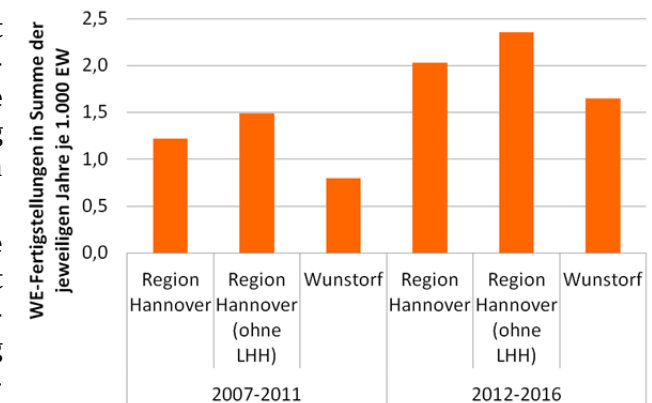
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich I



Seit 2007 ist die Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) in Wunstorf gestiegen und erreichte 2016 rd. 2,0 WE je 1.000 Einwohner, sie lag damit aber unter dem Niveau in der Region Hannover (mit und ohne LHH).

Im Zeitablauf konnte Wunstorf durch die Ausweitung der Wohnungsbauintensität zwar zur Region Hannover (ohne LHH) aufschließen. Mit 1,6 WE je 1.000 EW lag Wunstorf zwischen 2012 und 2016 aber immer noch knapp ein Drittel unterhalb des entsprechenden Wertes in der Region Hannover (ohne LHH).

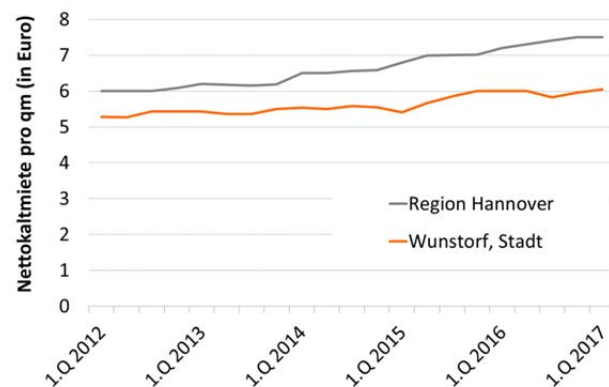
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II



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 Wunstorf von 2012 bis 2017 (jeweils 1. Quartal) um 14,6 % von 5,3 €/m<sup>2</sup> auf 6,1 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Region Hannover 25 %).

Die Medianmiete des Jahres 2016 lag in Wunstorf mit 6,00 €/m<sup>2</sup> unterhalb des Regionswertes von 6,60 €/m<sup>2</sup>. Die Preisdifferenzierung des preisgünstigen Angebotes fällt in Wunstorf im Vergleich zur Region Hannover weniger stark aus.

Abb. 35: Angebotsmietspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

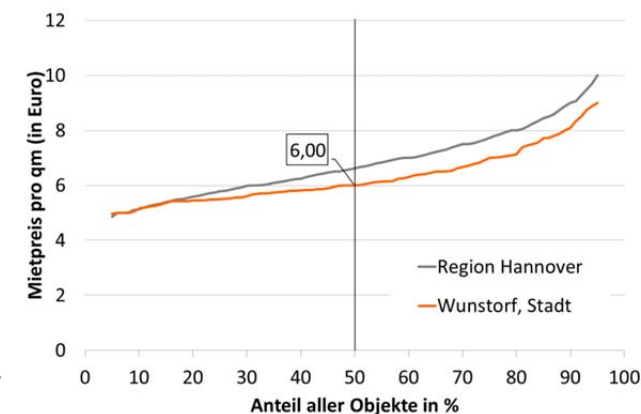
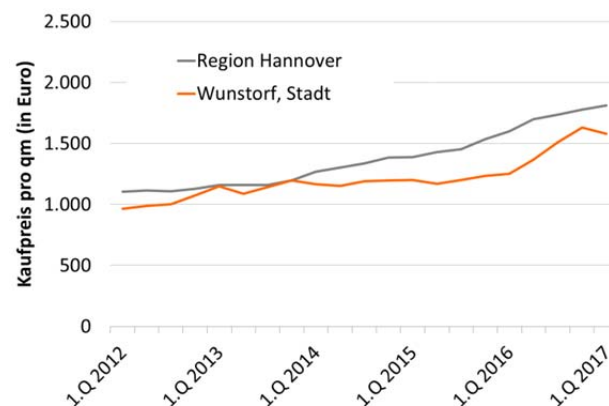


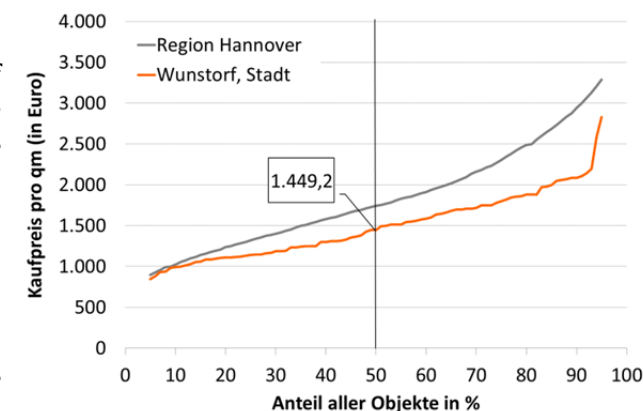
Abb. 36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Eigentumswohnungen im Bestand in Wunstorf ähnlich stark gestiegen (+63,6%) wie in der Region (+64 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Wunstorf bei rd. 1.600€/m<sup>2</sup> (Region Hannover: rd. 1.800 €/m<sup>2</sup>).

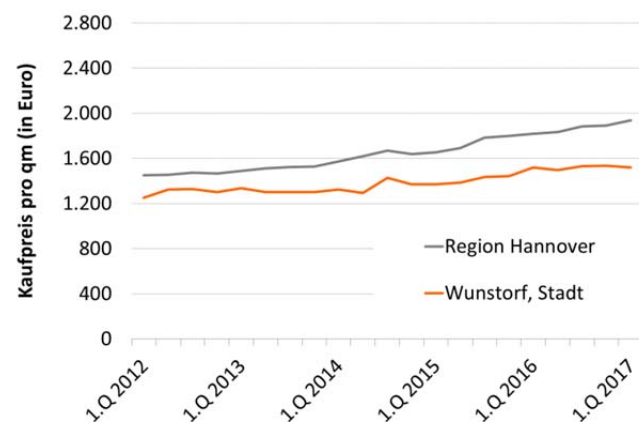
2016 waren die Kaufpreise im Median in Wunstorf mit rd. 1.450 €/m<sup>2</sup> günstiger als in der Region (rd. 1.750 €/m<sup>2</sup>). Über die gesamte Angebotsbreite sind die Preise in der Region Hannover stärker ausdifferenziert als in Wunstorf.

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

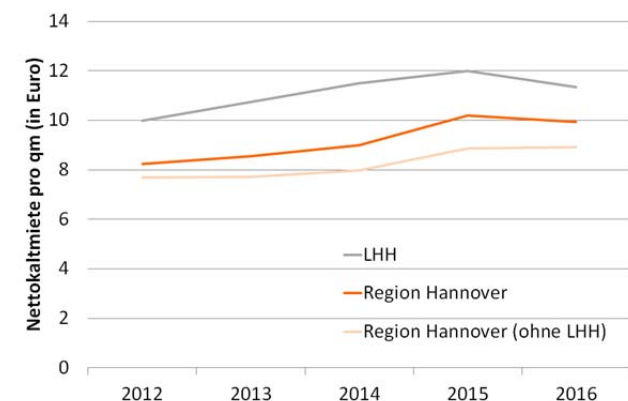


2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand in Wunstorf weniger stark gestiegen (+22%) als in der Region (+31 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Wunstorf bei rd. 1.500€/m<sup>2</sup> (Region Hannover: rd. 1.950 €/m<sup>2</sup>).

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

### Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau

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 €/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.

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

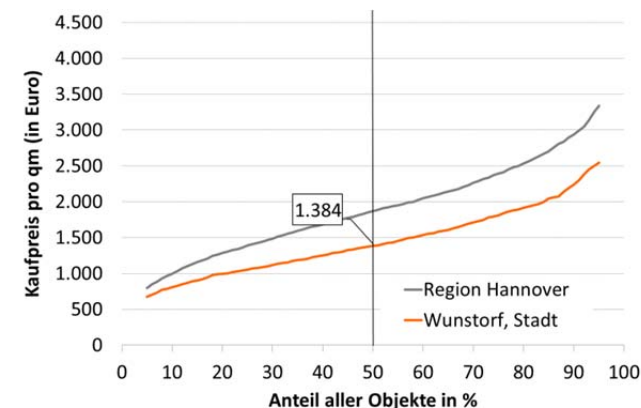
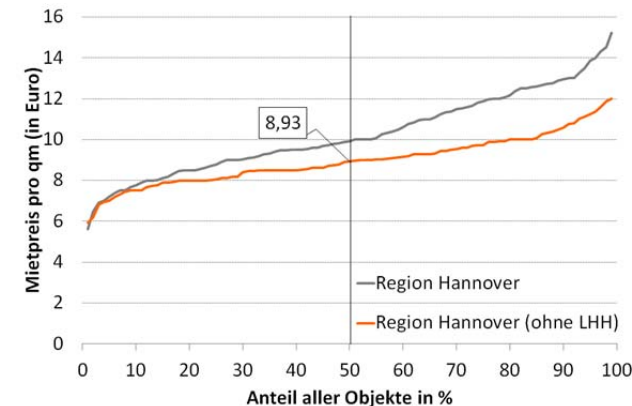
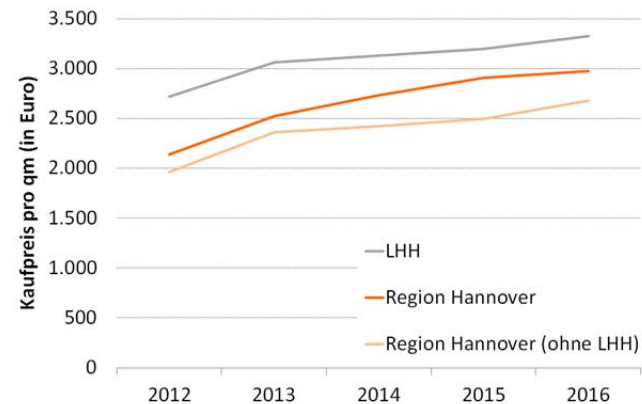


Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016

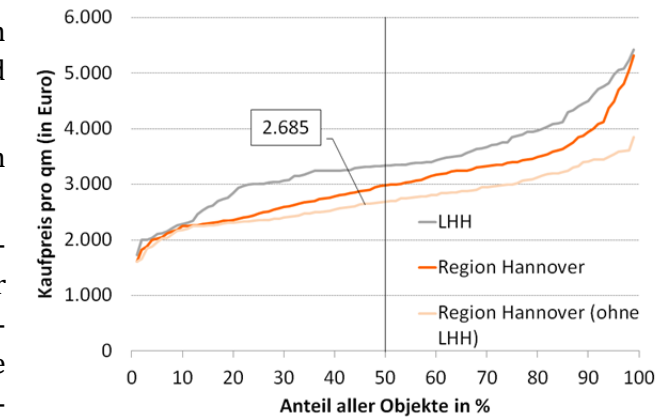
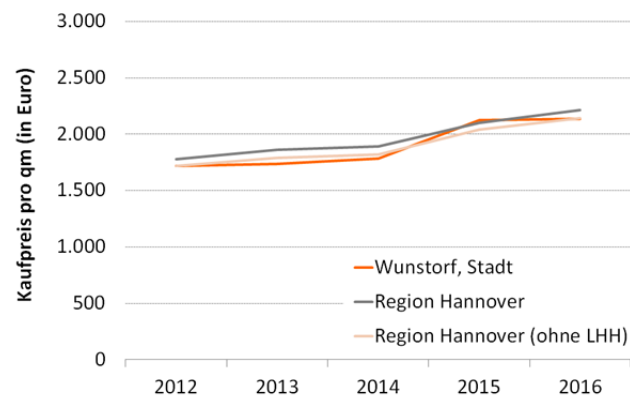


Quelle Abb. 38 bis Abb. 41: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH); Die Fallzahlen für Neubauten in Wunstorf sind zu gering für eine Darstellung.



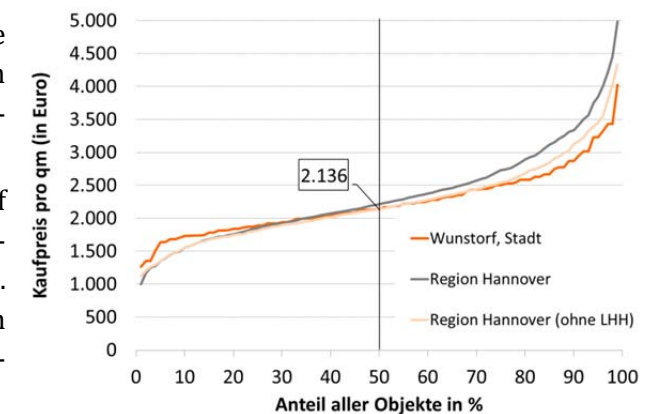
Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für  
Neubau-Eigentumswohnungen

Die Medianpreise haben sich in der Region Hannover (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 Hannover (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, 2016Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und  
Zweifamilienhäuser im Neubau

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

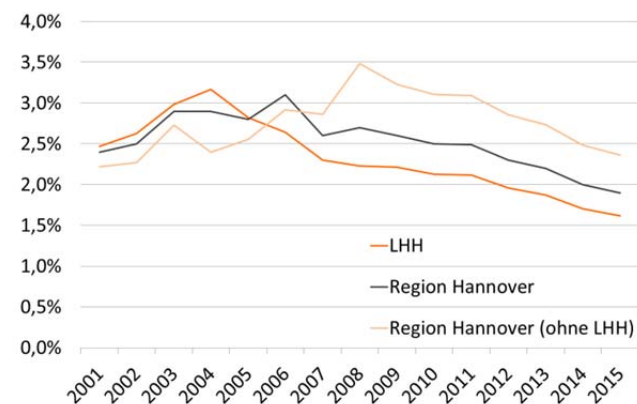
2016 lag der Mediankaufpreis in Wunstorf bei rd. 2.150 €/m<sup>2</sup> und damit auf dem Niveau der Region Hannover ohne LHH (rd. 2.150€/m<sup>2</sup>). Die Preise der Angebote in Wunstorf sind in ähnlichem Maße differenziert wie in der Region (ohne LHH).

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

Quelle Abb. 42 bis Abb. 45: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH); Die Fallzahlen für Neubauten in Wunstorf sind zu gering für eine Darstellung.

## Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

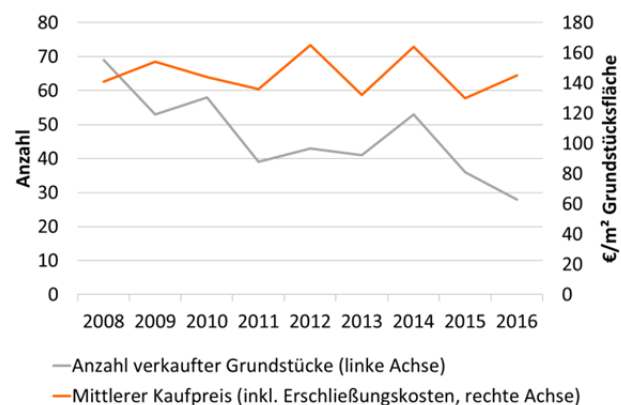


Die Leerstandsquote in Wunstorf lag 2011 bei 3,9 %. Wunstorf liegt regionsweit damit im Mittelfeld.

In der Region Hannover 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 Wunstorf



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 nur wenige verkauft.

Von 2008 bis 2016 wurden durchschnittlich 47 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau in Wunstorf zu einem Durchschnittspreis von 146 €/m² verkauft.

Die Grundstückspreise für Eigenheime in Wunstorf (2016: 150 €/m²) liegen mit Rang 12 unter den 21 Kommunen der Region im mittleren Preissegment. In Wunstorf haben sich die Preise kaum verändert. Im Mehrfamilienhaussegment hat sich die Zahl verkaufter Grundstücke in der Region Hannover zuletzt stark erhöht, der mittlere Kaufpreis ist in der LHH gesunken, in der Region Hannover (ohne LHH) stabil geblieben.

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

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

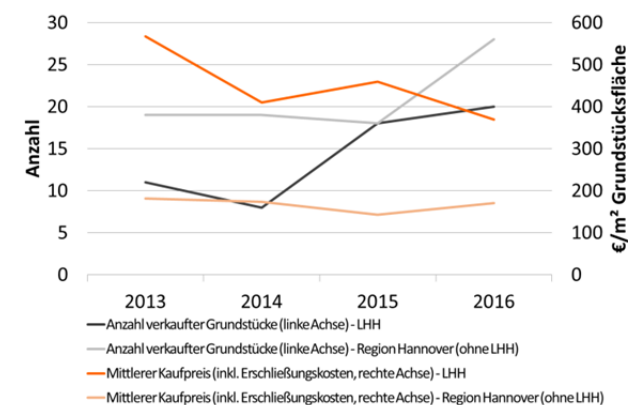
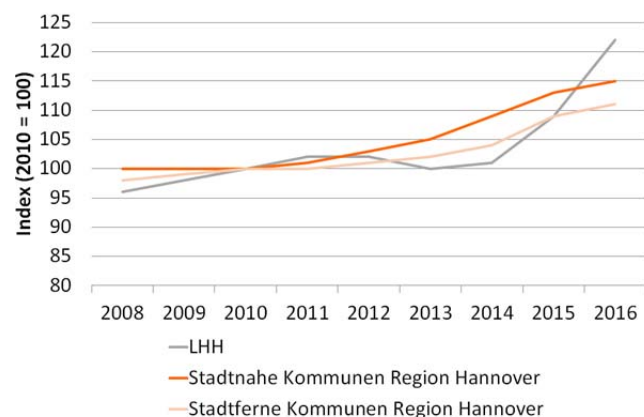
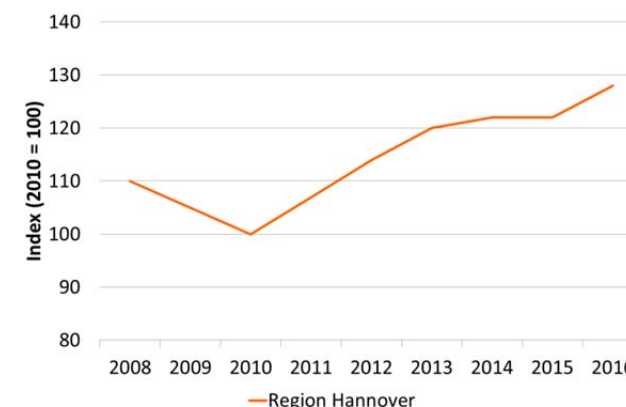


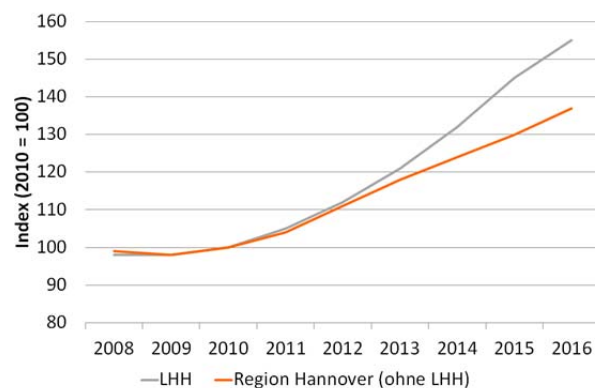
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-  
Baugrundstücken

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 angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die

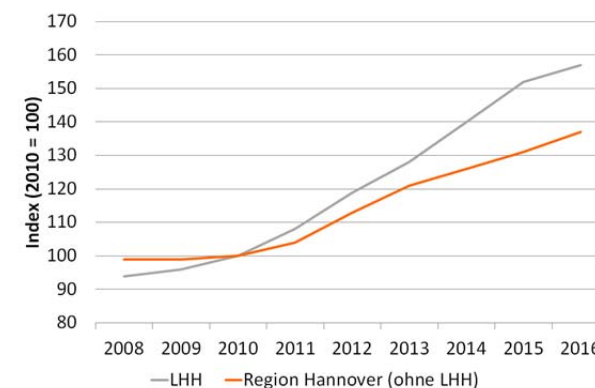
Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamili-  
enhausbaugrundstücken

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 Hannover (ohne LHH) um 40 % erhöht.

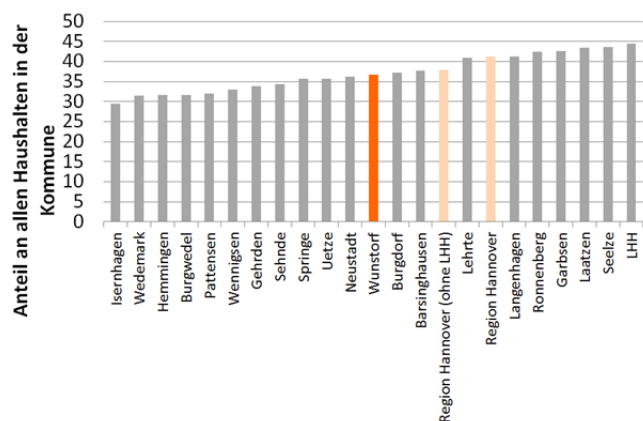
Seit 2008 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in der LHH um 67 %, in der Region Hannover (ohne LHH) um fast 40 %.

Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswoh-  
nungen (ohne Neubauten)

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

## Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

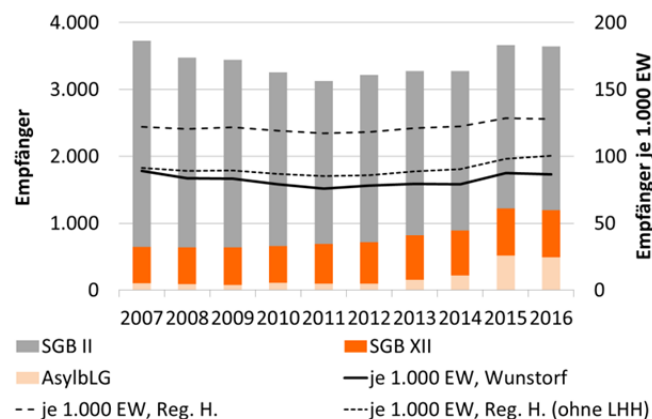
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



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 für einen Einpersonenhaushalt zwischen 17.000 € (arbeitsloser Haushalt) und 25.000 € (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. Wunstorf liegt mit rd. 36,7 % im Mittelfeld der 21 Kommunen in der Region Hannover.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



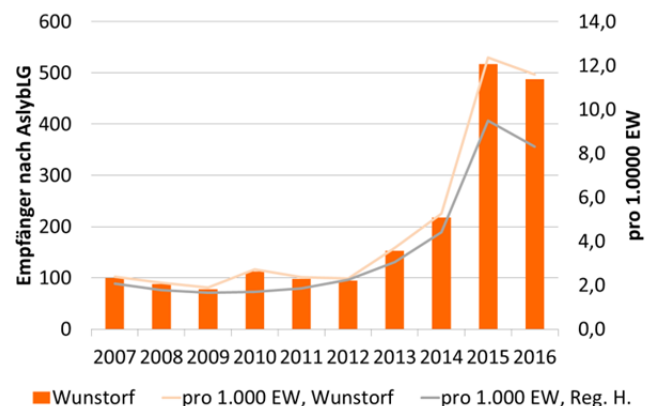
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Wunstorf stieg die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 3.600 Personen, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen. Mit einem Anteil von 8 % an allen Einwohnern liegt Wunstorf unter 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 in 2015 ist die Zahl der Bezieher von Leistungen nach AsylbLG 2015 auf mehr als 500 Personen in Wunstorf gestiegen. Gemessen an 1.000 Einwohnern lag der Wert über dem der Region Hannover.

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

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

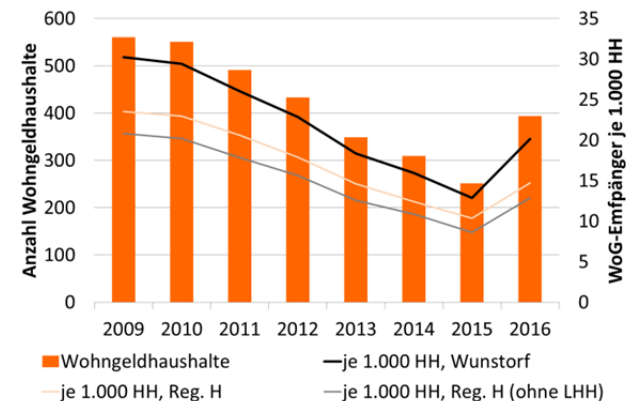
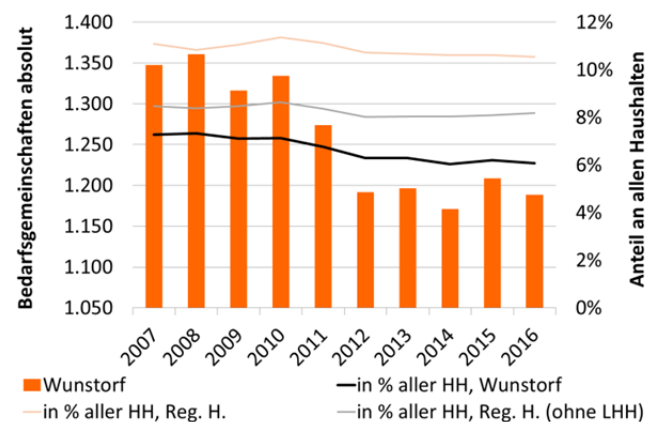


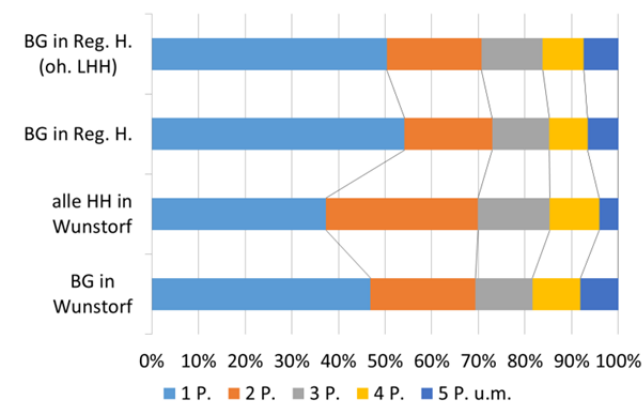
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Wunstorf haben 2016 rd. 1.200 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 6 % aller Haushalte liegt Wunstorf unter dem Niveau der Region Hannover (mit und ohne LHH).

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

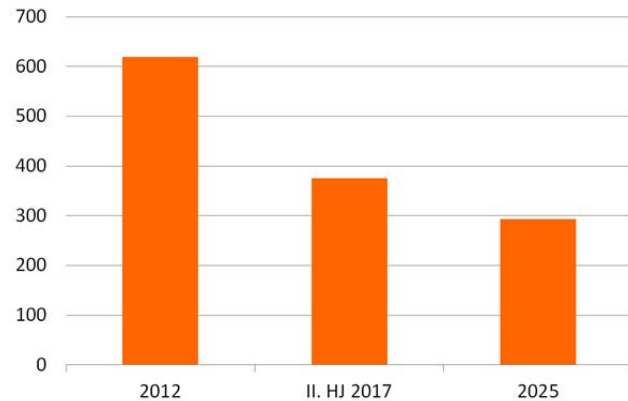
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

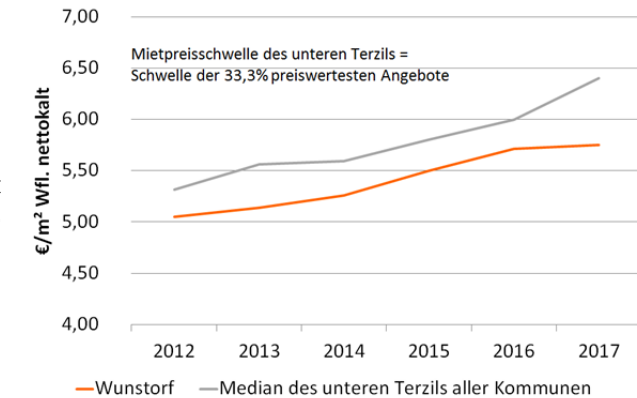


In Wunstorf gibt es 375 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit Bestandsquoten von 1,9 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 4,8 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Wunstorf unter der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) und auf dem Niveau der Region ohne LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen 22 % – und damit weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – des derzeitigen

Bestands an geförderten Wohnungen in der Stadt aus der Bindung. Absolut ist das ein Minus von 81 Wohnungen. Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Wunstorf ist von 2012 bis 2017 um rd. 14 % und damit weniger stark gestiegen als in der Region Hannover (+20%). Mit 5,75 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Wunstorf unter der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m<sup>2</sup>.

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

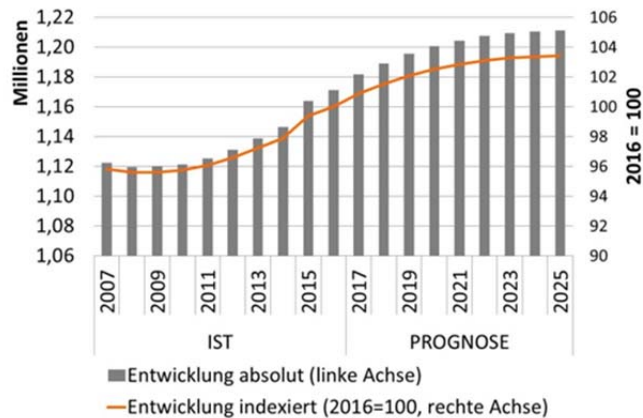
Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im frei-finanzierten unteren Segment





## 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, 46-55 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

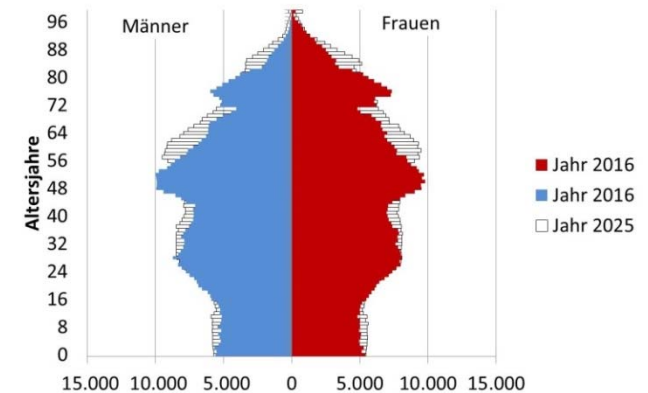
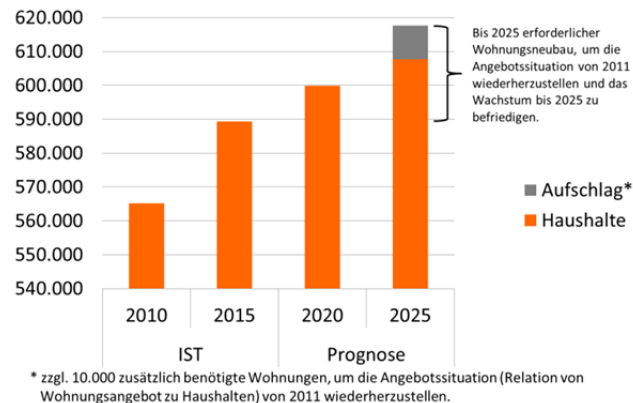
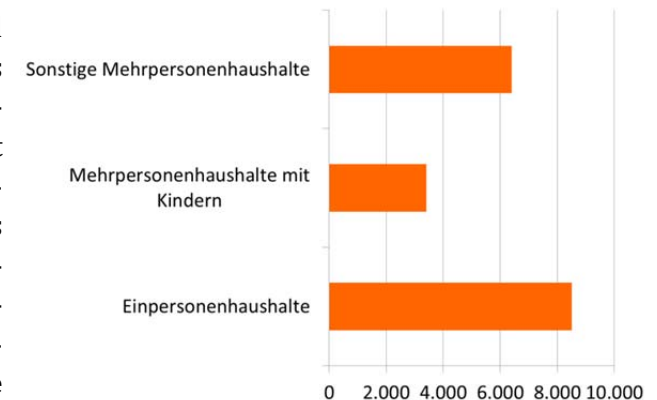


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



Gegenüber dem Jahr 2015 nimmt die Zahl der Haushalte in der Region Hannover 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

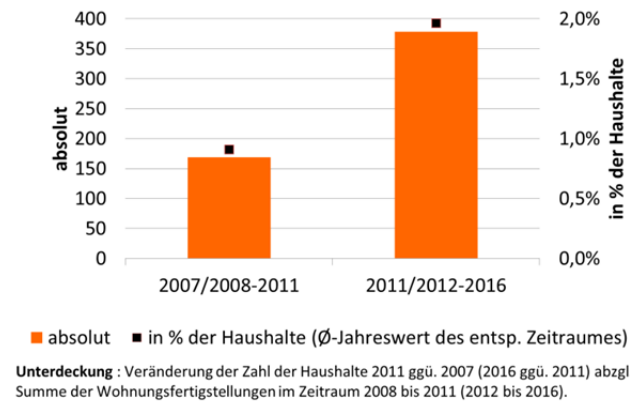


Quelle Abb. 61 bis Abb. 64: Region Hannover, Team Statistik



## Wohnungsbedarf bis 2025

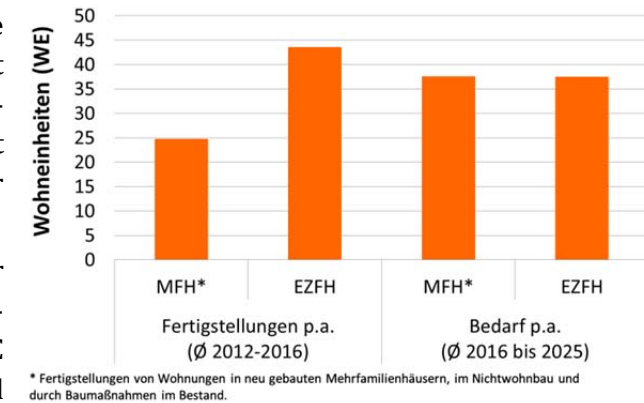
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Wunstorf seit 2011/2012 fast 400 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 2 % der Haushalte und ist damit ähnlich hoch wie in der Region Hannover ohne LHH (2,1 %).

Das Verteilungsmodell der Region Hannover kommt im Ergebnis zu einem jährlichen Bedarf von rd. 76 WE p.a. bis 2025 (rd. 760 WE insgesamt, davon rd. 380 WE in MFH und 380 WE in EZFH). Das sind etwas mehr

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



Fertigstellungen p.a. als zwischen 2012 und 2016. Im Ergebnis der Annahmen des Verteilungsmodells der Region Hannover verschieben sich die Anteile des künftigen Wohnungsbedarfs im Vergleich zu den Wohnungsbaufertigstellungen des Zeitraums 2012 bis 2016 hin zum Mehrfamilienhaussegment. Lag der Anteil fertig gestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wunstorf in den letzten fünf Jahren bei 37 %, sollte dieser nach der Bedarfsfestsetzung der Region Hannover auf 50 % steigen.

Die Zielzahl für 2025 des von der Region ermittelten Wohnungsbedarfs wird von der Stadt Wunstorf nur eingeschränkt geteilt. Während der Bedarf von rd. 380 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern als eher zu hoch angesehen wird, werden die rd. 380 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als plausibel bewertet. In den nächsten Jahren werden nach Aussage der Kommune zwischen 365 und 600 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wunstorf entstehen. Die Stadt Wunstorf weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass einige Aspekte ihrer Marktbeobachtung den Schluss nahe legen, dass der Höhepunkt der Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau im Bereich der Stadt Wunstorf demnächst erreicht werden wird, da sich der Markt langsam sättigt.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

## Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in Wunstorf ein Flächenpotenzial von 23 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region Hannover umfasst allerdings keine Flächen unter 0,5 ha. Ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch nahezu vollständig aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 24 ha zu befriedigen.

## Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen bis 2025

Ziel der Region Hannover 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 Wunstorf liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 1,9 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 4,8 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Für den Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 390 Sozialwohnungen in Wunstorf. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 81 WE) bedarf es dementsprechend 90-100 zusätzlicher belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen im Zeitraum bis 2025. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Wunstorf in einer Größenordnung von 150 bis 160 (dies sind im rechnerischen Schnitt 15 bis 16 pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit würden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 81 Sozialwohnungen mehr als kompensiert.

Das von der Region ermittelte Bedarfsvolumen von 150 bis 160 neu zu bauender öffentlich geförderter Wohnungen bis 2025 wird von der Stadt Wunstorf als zu hoch bewertet. Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Wunstorf stellt dazu fest, dass der Bedarf an preiswertem Wohnraum in Wunstorf quantitativ gedeckt wird, soweit dieser Wohnraum nicht durch steigenden Qualitätswettbewerb aufgrund von Mietanpassungen aus diesem Segment herausfällt. Allerdings bestehe ein Bedarf in Form von kleinen Wohnungen. Die überwiegende Mehrheit der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum ist derzeit in preiswertem Wohnraum des freien Wohnungsmarktes untergebracht. Im Hinblick auf die zu erwartende wachsende Zahl an einkommensschwachen Senioren sollen Lösungen für die altersgerechte Anpassung im Bestand gefunden werden, die den Erhalt des preiswerten Wohnungsbestandes ermöglichen. Hinsichtlich belegungsgebundenen Wohnraums kommt das kommunale Wohnraumversorgungskonzept zu dem Schluss, dass in Wunstorf bis zum Jahr 2030 ein Handlungsbedarf von 98 geförderten Wohnungen mit Belegungsbindung entsteht, um über ein gleichbleibendes Angebot verfügen zu können. Die Kommune erwartet weiterhin, dass sich der Anteil der auf Transfereinkommen angewiesenen Haushalte bis 2025 leicht verringern wird und sich die Zahl der Nachfrager im preiswerten Segment selbst bei gleichbleibendem Anteil einkommensschwacher Haushalte bis 2021 nur um rd. 30 bis 40 Haushalte erhöhen und zum Prognoseende im Jahr 2030 nur noch bei zusätzlich rd. 20 bis 30 Haushalten gegenüber dem Jahr 2014 liegen wird. Dennoch ist unter Berücksichtigung der Flüchtlingszuwanderung von einer deutlich höheren Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auszugehen.

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

Handlungs- felder*	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	Eneuerung/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

Die Relevanz des Neubaubedarfs in Wunstorf ist im Vergleich der Kommunen in der Region Hannover hoch. Der Neubaubedarf ist in Relation zum Wohnungsbestand und den bisherigen Fertigstellungen überdurchschnittlich. Ein Hinweis hierauf sind auch die absehbaren Fertigstellungen (vgl. S. 22), die über dem bisherigen Volumen liegen werden.

Zielgruppen mit der höchsten Relevanz sind gleichermaßen Haushalte mit geringen Einkommen, ältere Haushalte sowie Familien.

Die Relevanz der Baulandbereitstellung ist in der Stadt Wunstorf im Vergleich zu anderen Kommunen hoch. Zudem hat auch die Aktivierung von FNP-Potenzialen und von Innenentwicklungspotenzialen hohe Priorität.

Die relativ größten Handlungsbedarfe im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände in Wunstorf stellen der altersgerechte Umbau und die energetische Sanierung dar. Mittlere Priorität hat die nachfragegerechte Anpassung der Wohnungsbestände.

Bei den sozialräumlichen Handlungsfeldern stellen die sozial benachteiligten Quartiere die relativ höchste Priorität dar.