



Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen

Arbeitskreistreffen am 27.04.2015 in Norddeich

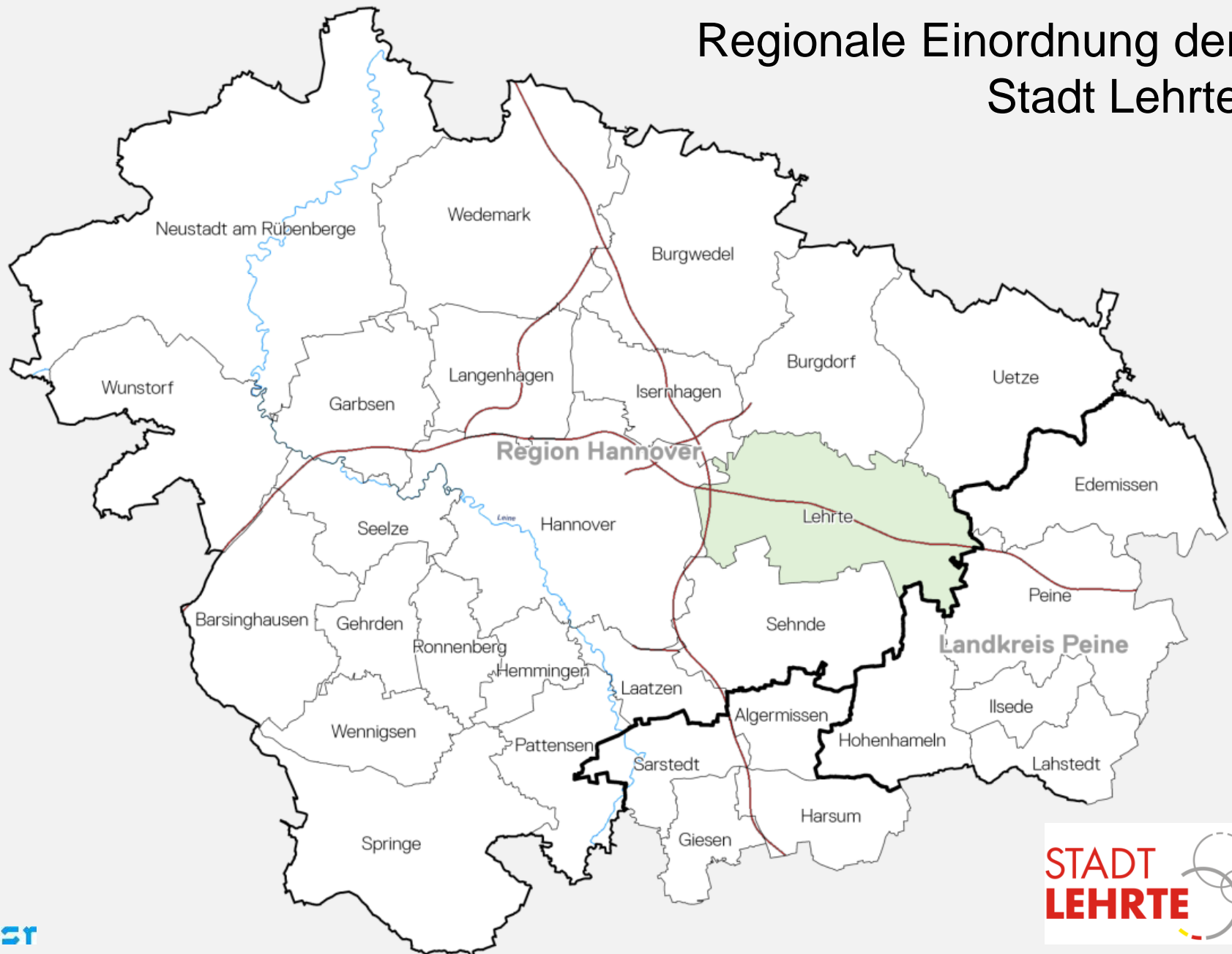
Dipl.-Ing. Anja Hampe
Stadt Lehrte

Fachdienst Stadtplanung

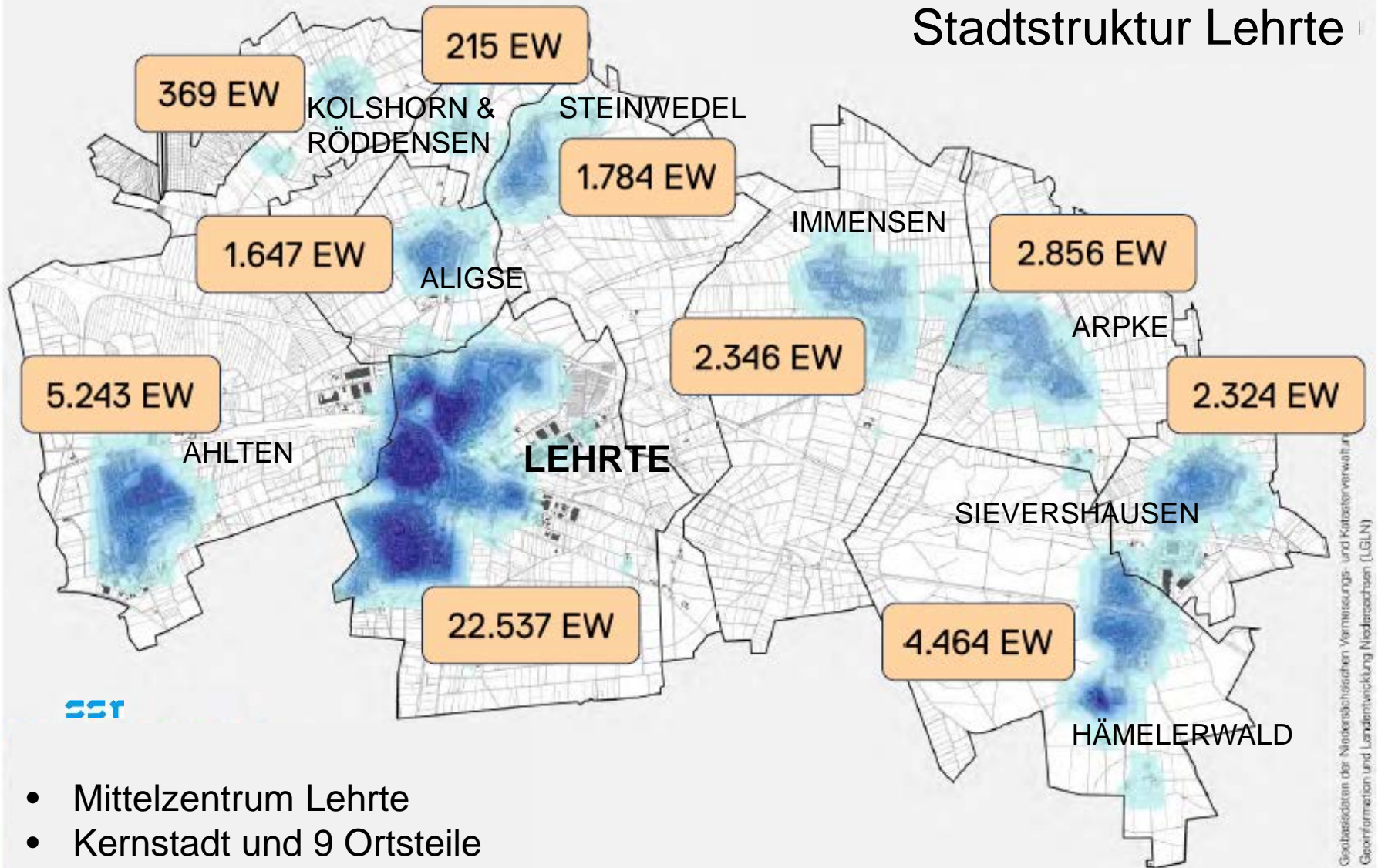
Vorstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes

- Einordnung Stadt Lehrte
- Anlass und Rahmenbedingungen
- Aufbau des
Wohnraumversorgungskonzeptes
- Datengrundlage
- Fazit

Regionale Einordnung der Stadt Lehrte



Stadtstruktur Lehrte



SSY

- Mittelzentrum Lehrte
- Kernstadt und 9 Ortsteile
- Knapp 44.000 Einwohner
- Verteilung der Bevölkerung: ca. 50/50 %

Anlass und Ziel der Erarbeitung

- Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lehrter Wohnungsbau GmbH plant ein Wohnbauprojekt auf dem ehemaligen Grundstück einer Berufsbildenden Schule im Zentrum von Lehrte
- Hierzu sollen Fördermittel aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes beantragt werden.
- Ein entsprechendes kommunales Wohnraumversorgungskonzept wurde notwendig!

Rahmenbedingungen

- Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) seit Frühjahr 2014
- Hierzu wurde das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) aus Dortmund beauftragt.
- Dringlichkeit des Wohnraumversorgungskonzepts bedurfte ebenfalls einer Vergabe an SSR.
- Das Wohnraumversorgungskonzept wurde mit der Erstellung des ISEK Lehrte eng abgestimmt und untermauert dieses zusätzlich als vertiefenden Baustein.
- Synergieeffekte wurden genutzt

Erarbeitung

- Vorbereitung, Erhebung und Beschaffung der Daten durch die Stadt
- Enge Abstimmung der erforderlichen Inhalte mit der N-Bank und dem MS vorab
- Beauftragung des Wohnraumversorgungskonzeptes
- Erarbeitung des WVK durch SSR
- Betrachtung der Ergebnisse in einer Fokusrunde mit Wohnungsmarktakteuren
- Abstimmung mit der N-Bank auf Plausibilität und Vollständigkeit
- Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Lehrte

Aufbau des Wohnraumversorgungskonzeptes

- **Demografieprofil** mit Angaben zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie zur Entwicklung der Zahl der Haushalte
- Bestandsaufnahme zum **Wohnungsmarkt** auf Basis vorliegender Daten
- **Prognosen** und Analysen zur Wohnungsmarktentwicklung und zum **zukünftigen Wohnungsbedarf**
- Gesonderte Betrachtung der Wohnraumversorgung für **einkommensschwache Haushalte**
- **Ziele und Handlungsempfehlungen** zur zukünftigen örtlichen Wohnraumversorgung

Demografieprofil

- Einwohnerentwicklung
- Wanderungsbilanz: Altersklassen und Ziele
- Prognostizierte Einwohnerentwicklung nach Altersklassen
- Haushaltsentwicklung

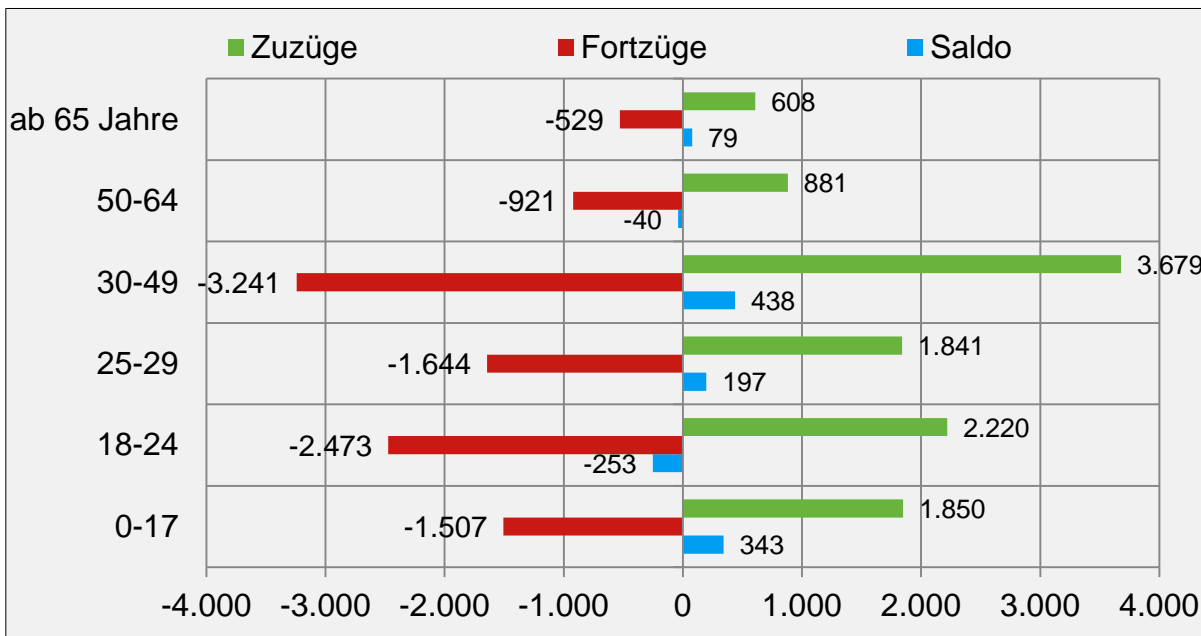
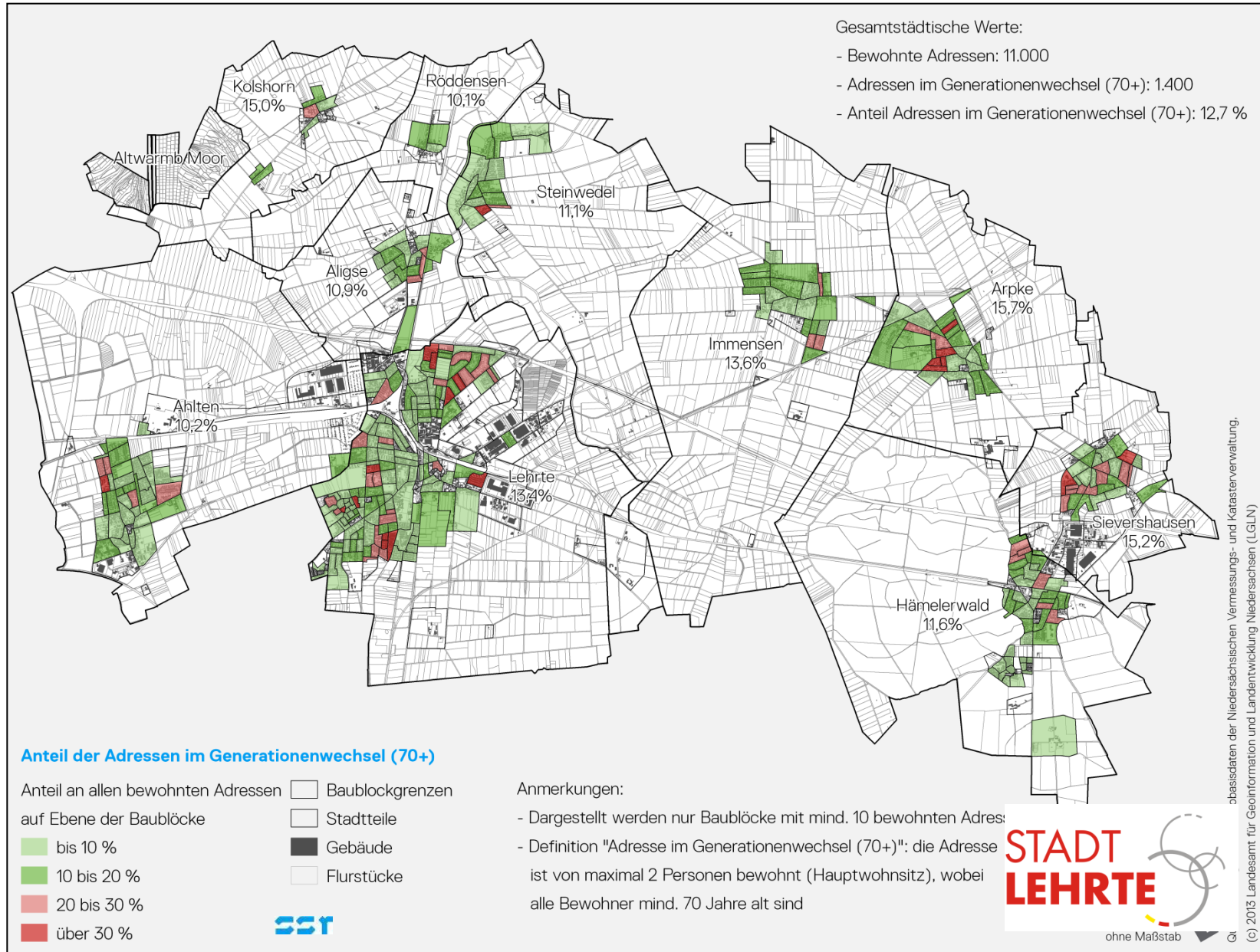


Abb.:
Wanderungsbilanz
nach Altersklassen

Wohnungsmarkt

- Bestand Wohngebäude nach Altersklassen
- Bestand Wohngebäude nach Anzahl der Wohneinheiten
- Bautätigkeit in Lehrte
- Mietspiegel
- Brutto-Miete angebotener Mietwohnungen
- Bodenrichtwerte
- Adressen im Generationenwechsel

Adressen im Generationenwechsel



Qualitative Einschätzung

- Sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen: Baugesellschaft & Genossenschaft seit 4 Jahren ohne Leerstand, Neuvermietung erfolgt i.d.R. innerhalb von 14 Tagen
- Besonders hohe Nachfrage in den gut integrierten Lagen, vor allem in der Kernstadt und Ahlten (Nähe zu Hannover)
- Unzureichendes Mietwohnungsangebot für Familien (auch kaum Einfamilienhäuser zur Miete)
- Nachfrage nach kleinen Wohnungen (ein bis zwei Zimmer, 40 bis 50 qm Fläche) übersteigt deutlich das Angebot
- Steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Wohnlagen
- Steigendes Interesse an neuen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftswohnprojekte, Baugruppen) bei bisher fehlendem Angebot in Lehrte

Wohnungsbedarfsprognosen

- Abschätzung der Neubaubedarfe bis 2025
- Neubaubedarf jährlich 2015-2025

Bedarfsprognose nach modifizierter ILS-Methode	Neubaubedarf 2015 bis 2025
Nachholbedarf	87 WE
Ersatz	895 WE
Neubedarf	414 WE
verbleibender Auflockerungsbedarf	474 WE
Gesamtbedarf ohne verbleibenden Auflockerungsbedarf	1.396 WE
<i>Gesamtbedarf einschl. verbleibenden Auflockerungsbedarf</i>	<i>1.870 WE</i>

Einkommensschwache Haushalte

- Bedarfsgemeinschaften (SGB II)
- Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine
- Wohngeldempfänger
- Anzahl geförderter Mietwohnungsbau

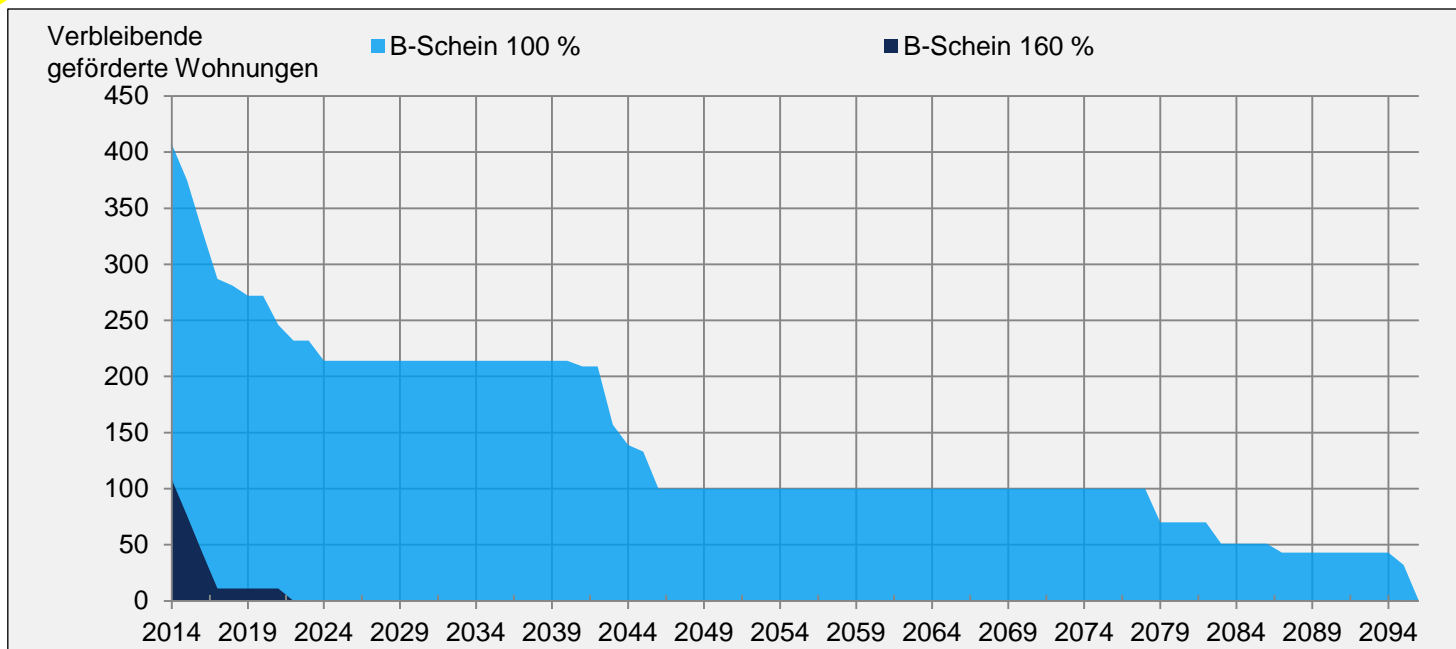


Abb.: Geförderter Mietwohnungsbau

Ziele & Handlungsempfehlungen

- Sicherstellung eines angemessenen vielfältigen Wohnraumangebots
- Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen
- Soziale Wohnraumversorgung gewährleisten
- Wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden
- Angemessene soziale Wohnraumversorgung in allen Ortsteilen und insbesondere in gut integrierten Lagen
- Bestandsmodernisierung mit Fokus auf Barrierenreduzierung und Klimaschutz

Datengrundlage / Quellen

- Statistikdaten Landesamt für Statistik u.a. Zensus 2011 / Mikrozensus
- Statistikstelle der Region Hannover
- Datenbank Wohnungsmarktbeobachtung Region Hannover
- Prognosen Einwohner- und Haushaltsentwicklungen (N-Bank, Region Hannover, Stadt Lehrte)
- Mietspiegel Lehrte, Bodenrichtwerte
- Arbeitsmarktstatistik Bundesagentur für Arbeit
- Statistiken, Daten & eigene Erhebungen Stadt Lehrte
- Erhebung Wohnungsbestände
- ...

Fazit

- Aus der Vielzahl unterschiedlicher Daten ist eine „Essenz“ an aussagekräftigen Informationen zu filtern
- Welche qualitativen Aussagen lassen sich hieraus ziehen?
- Welche Ziele und Handlungsempfehlungen sind hiervon abzuleiten?
- Einbindung der Wohnungsmarktakteure und der Politik
- Das WVK Lehrte versteht sich als 1. Schritt:
Datengrundlage, Prognosen, tatsächliche Entwicklung, ergriffene Maßnahmen sind zu gegebener Zeit zu prüfen und fortzuschreiben



VIELEN DANK!

anja.hampe@lehrte.de

www.lehrte.de

http://www.lehrte.de/desktopdefault.aspx/tabid-260/603_read-7891/